ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Textová část Odůvodnění

Příloha č. 6

Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění)

Svazek Nc25 *(bez osobních údajů)*

11/2024

a) Veřejné projednání Konceptu ÚPmB (2011)
6 svazků (Na1 až Na6) + 9 souhrnů podání (SP1 až SP9)

b) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2020)
66 svazků (Nb1 až Nb66)

c) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (červen 2021)
31 svazků (Nc1 až Nc31)

d) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (prosinec 2021)
2 svazky (Nd1 a Nd2)

e) Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024)
1 svazek (Ne1)

f) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2024)
13 svazků (Nf1 až Nf13)

B | R | N | O

Kancelář architekta města Brna

Záznam o účinnosti **Územní plán města Brna**	
Správní orgán příslušný k vydání Územního plánu města Brna: Zastupitelstvo města Brna	*Podpis oprávněné osoby a razítko:* Mgr. Viktor Polední k Digitálně podepsal Mgr. Viktor Polední k Datum: 2025.02.01 01:11:35 +01'00'
Datum nabytí účinnosti: 31.01.2025	
Pořizovatel: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje	
Oprávněná osoba pořizovatele: Mgr. Viktor Polední k	
Funkce oprávněné osoby: vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346320
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1473

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Kníničky** [611905]

parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	**Kníničky**
Katastrální území	**Kníničky** [611905]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Ky-6 Rozdrojovická**

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh **4** celkový počet stran všech příloh **6**

I.

Dne 13.05.2021 vydal Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, (dále rovněž „**Stavební úřad**“) veřejnou vyhlášku č. j. MMB/0233240/2021– Opakovaná veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna (dále rovněž jako „**Návrh územního plánu**“) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

[redacted] tímto jakožto účastníci územního řízení, v rámci něhož je projednáván Návrh územního plánu (dále rovněž jako „**Řízení o územním plánu**“) využívají svého práva na podání námitek dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž jako „**Stavební zákon**“) proti Návrhu územního plánu.

II.

[redacted] tímto s odkazem na ustanovení § 55b odst. 2 Stavebního zákona výše nadepsanému Stavebnímu úřadu sdělují, že vlastní pozemky **parc. č.** [redacted] vše v k.ú. Kníničky [611905], obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kdy všechny výše uvedené pozemky jsou dotčeny Návrhem územního plánu (dále rovněž jako „**Pozemky**").

Na základě ustanovení § 52 odst. 2 ve spojení s § 85 odst. 2 písm. a) Stavebního zákona, ve spojitosti s výše uvedenými skutečnostmi o vlastnictví pozemků, tak jsou [redacted] **účastníky předmětného řízení o územním plánu.**

III.

[redacted] nesouhlasí s Návrhem územního plánu projednávaným v rámci Řízení o územním plánu a podávají námitky ze čtyř hlavních důvodů, které strukturují následovně:

1) Námitky proti Návrhu územního plánu projednávanému v rámci Řízení o územním plánu z důvodu nerespektování vlastnického práva k Pozemkům – **uvažované zřízení biokoridoru**.

2) Námitky proti Návrhu územního plánu projednávanému v rámci Řízení o územním plánu z důvodu absence řádného odůvodnění záboru půdy Pozemků – **uvažované zřízení biokoridoru**.

3) Námitky proti Návrhu územního plánu projednávanému z důvodu nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva a „pohody bydlení" – **uvažovaná změna využití plochy Ky-6 Rozdrojovická**.

4) Námitky proti Návrhu územního plánu projednávanému v rámci Řízení o územním plánu z důvodu **nezajištění dostatečné dopravní obslužnosti dotčeného území**.

Ad 1 **Nepřiměřený zásah do vlastnického práva – uvažované zřízení biokoridoru**

První námitka je částečně povahy občanskoprávní, kdy je namítáno omezení a zásah do vlastnického práva resp. hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví [redacted] a částečně povahy veřejnoprávní, kdy je namítán nesoulad se zněním zákona, jmenovitě ustanovením § 18 Stavebního zákona.

Z předmětného Návrhu územního plánu, zejména z jeho grafických příloh, vyplývá, že na výše označených Pozemcích je vymezována plocha označená jako Biokoridor ÚSES (LBK KN02)(dále rovněž jako „**Biokoridor**").

[redacted] s výše uvedeným vymezením plochy Biokoridoru přes Pozemky nesouhlasí a takovýto návrh zcela odmítají, neboť Návrh územního plánu absolutně nereflektuje aktuální stav Pozemků a je v přímém rozporu s realitou. Všechny Pozemky, které jsou funkčně spojeny s **pozemkem parc. č.** [redacted] (vše k. ú. Rozdrojovice), na kterých je postaven rodinný dům, kdy Pozemky slouží jako zahrada rodinného domu. Na Pozemcích proto již dříve došlo k významným zemním a sadovým úpravám (vysázení stromů, křovin a dalších rostlin vč. vytvoření tzv. skalky), kdy byly Pozemky spolu s výše označenými pozemky v k. ú. Rozdrojovice kompletně oploceny(viz doložené fotografie).

Odhlédneme-li od výše uvedeného, tj. reálné nemožnosti využití Pozemků pro vedení Biokoridoru, je návrhem územního plánu zamýšleno vedení Biokoridoru v bezprostřední blízkosti zastavěného území (zástavba v k. ú. Rozdrojovice, lokalita „Na Kříži"). Návrh územního plánu tak zcela nesmyslně vede Biokoridor po hranici k. ú. Kníničky, aniž by jakkoli reflektoval územní plán sousední obce Rozdrojovice. Je proto otázkou, zda by místní fauna Biokoridor vzhledem ke strachu z lidí a domácích mazlíčku (hojný výskyt psů větších plemen v lokalitě „Na Kříži") vůbec využívala a Biokoridor mohl plnit svou funkci.

Navržené vedení Biokoridoru tedy 1) vůbec nereflektuje aktuální stav Pozemků, tj. existence zahrady vč. sadových úprav a existenci oplocení rodinného domu se zahradou, a 2) nereflektuje existenci sousední rodinné zástavby.

Závěrem je nutné konstatovat, že návrh územního plánu **nepřiměřeným způsobem zasahuje a de facto zbytečně zasahuje do vlastnického práva k Pozemkům** (srov. např. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 01.07.2016, č. j. 8 As 2/2016-56 nebo Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.02.2014, č.j. 6 Aos 2/2013-95). [redacted] tak navrhují, aby byl Biokoridor vymezen mimo Pozemky, tak aby logicky vytvářel co nejkratší spojnici mezi propojenými Biocentry ÚSES (viz grafická příloha), nikoli aby složitě kopíroval hranice katastrálního území, které přímo sousedí se zastavěným územím, tak aby mohl plnit svou funkci.

Příloha:
- *Grafická příloha*

Ad 2 Nesoulad Návrhu územního plánu se Stavebním zákonem – absence řádného odůvodnění

Druhá námitka je povahy veřejnoprávní a vychází se skutečnosti, že Návrhem územního plánu není žádným způsobem řešena samotná realizace Biokoridoru na Pozemcích, tj. není řešeno, jakým způsobem bude obec postupovat v případě zamýšlené realizace Biokoridoru a Návrh územního plánu tak absentuje řádné odůvodnění.

Ad 3 Nepřiměřený zásah do vlastnického práva a „pohody bydlení" - zvýšení emisní a hlukové zátěže

Třetí námitka je povahy občanskoprávní, kdy je namítáno omezení a zásah do vlastnického práva resp. hodnoty nemovitých věcí.

Z předmětného Návrhu územního plánu, zejména z jeho grafických příloh, vyplývá, že na pozemcích přímo sousedících s Pozemky ve vlastnictví manželů Helanových je vymezována plocha označená jako Ky-6, plocha rekreace R/r1/i (dále rovněž jako „**Plocha rekreace**"). V případě změny využití předmětné plochy a její následné zastavění rekreačními objekty by došlo ke značnému a nepřiměřenému snížení hodnoty Pozemků, a to zejména z důvodu existence imisí (zejména hluku) vznikajících na plochách rekreace, čímž by zákonitě došlo k narušení pohody bydlení v míře nepřiměřené místním poměrům (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 44/2005 – 116, rozsudek č. j. 6 As 10/2013-58, apod.). Zamýšlená změna využití území tak nepřiměřeným způsobem zasahuje do vlastnického práva a pohody bydlení.

Zde je třeba konstatovat, že i v případě dodržení regulativu R/r1/i na ploše označené jako Ky-6, jejíž výměra činí 8,17 ha (81.700 m^2) je při využití maximální možné zastavitelnosti (80 % zastoupení zeleně a 20 % zastavitelná plocha) **možné zastavět plochu o celkové výměře 16.340 m^2**. Při využití maximální možné výměry rekreačních objektů (80 m^2 zastavěné plochy u staveb pro rekreaci), je možné v předmětném území vystavět **více než 200 rekreačních objektů s maximální výškou až 7 m**, v případě maximálního využití území, tj. výstavbě rekreačních objektů s výměrou nižší než maximálně povolenou však i mnohonásobně více, kdy například v případě výstavby objektů o průměrné výměře 40 m^2 je možné předmětné území zastavět **více než 400**

rekreačními objekty, opět s maximální výškou až 7 m. Možnosti, které tak poskytuje návrh územního plánu, tak zcela odporují zamýšlenému účelu tj. rozšířením zahrádkářské kolonie, a dovolují masivní výstavbu v dosud klidné lokalitě určené k rekreaci.

Ad 4 Nedostatečná dopravní obslužnost

Čtvrtá námitka je částečně povahy veřejnoprávní, kdy je namítán nesoulad se zněním zákona, jmenovitě ustanovením § 18 Stavebního zákona.

Plocha označená jako Ky-6 je obsluhována pouze silnicí na ul. Rozdrojovické, po které však nejezdí žádný spoj MHD Brno, a je tak nutné využívat jiné druhy dopravy. Kapacita této obslužné komunikace je již nyní nedostatečná, jelikož v některých místech nedosahuje ani ČSN normami požadované šíře, kdy jsou řidiči nuceni při vyhýbání se protijedoucím vozidlu sjíždět ze silnice (viz fotografie ul. Rozdrojovická).

Příloha:

- *Fotografie ul. Rozdrojovická ze dne 15.06.2021*

Komunikace není lemována chodníky, a to i přesto, že je hojně využívána i pěšími, stejně jako cyklisty. Jelikož je ul. Rozdrojovická jednou z přístupových cest k brněnské přehradě, je hojně využívána rovněž návštěvníky z širokého okolí. V případě výstavby by tak došlo k dalšímu zvýšení počtu osob v dané lokalitě, kdy nebude možné (bezproblémově) zajistit dopravní obslužnost nejen pro místní obyvatele, chataře, návštěvníky a obyvatele sousední obce Rozdrojovice, ale např. i pro vozidla integrovaného záchranného systému.

Alternativu pro obyvatele obce Rozdrojovice a další návštěvníky představuje pouze silnice č. 3847 (Kníničky – Rozdrojovice), jejíž parametry jsou však obdobné, kdy rovněž na této silnice se vozidla větších rozměrů (dodávka, autobus či nákladní vozidlo) musejí vzhledem k absentujícímu vodorovnému značení vyhýbat či úplně zastavovat.

Příloha:

- *Fotografie silnice č. 3847 ze dne 15.06.2021*

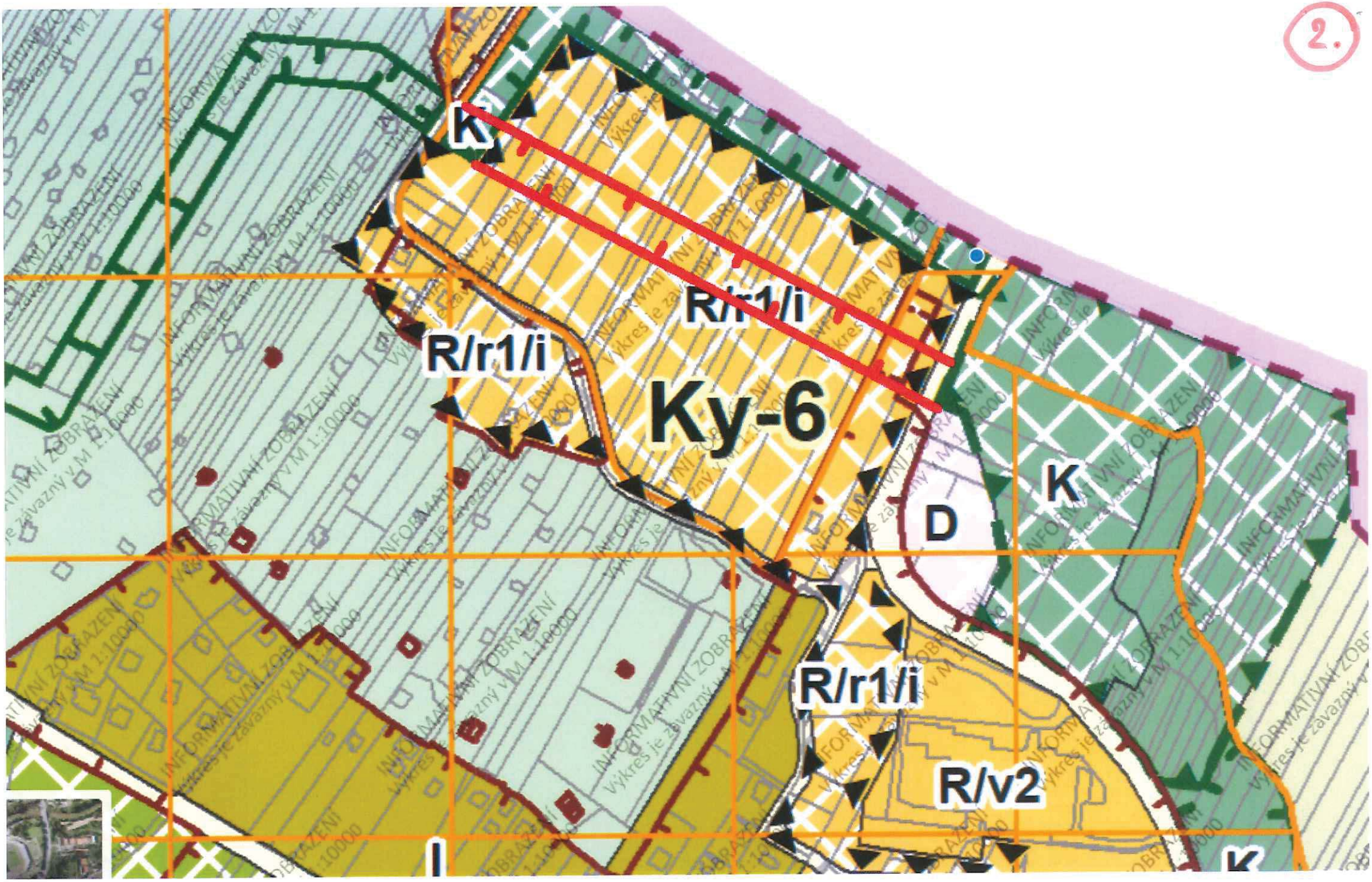
IV.

S ohledem na vše výše uvedené proto [redacted] namítají, že přijetím Návrhu územního plánu by bylo značně a nepřiměřeně zasaženo do vlastnického práva k Pozemkům.

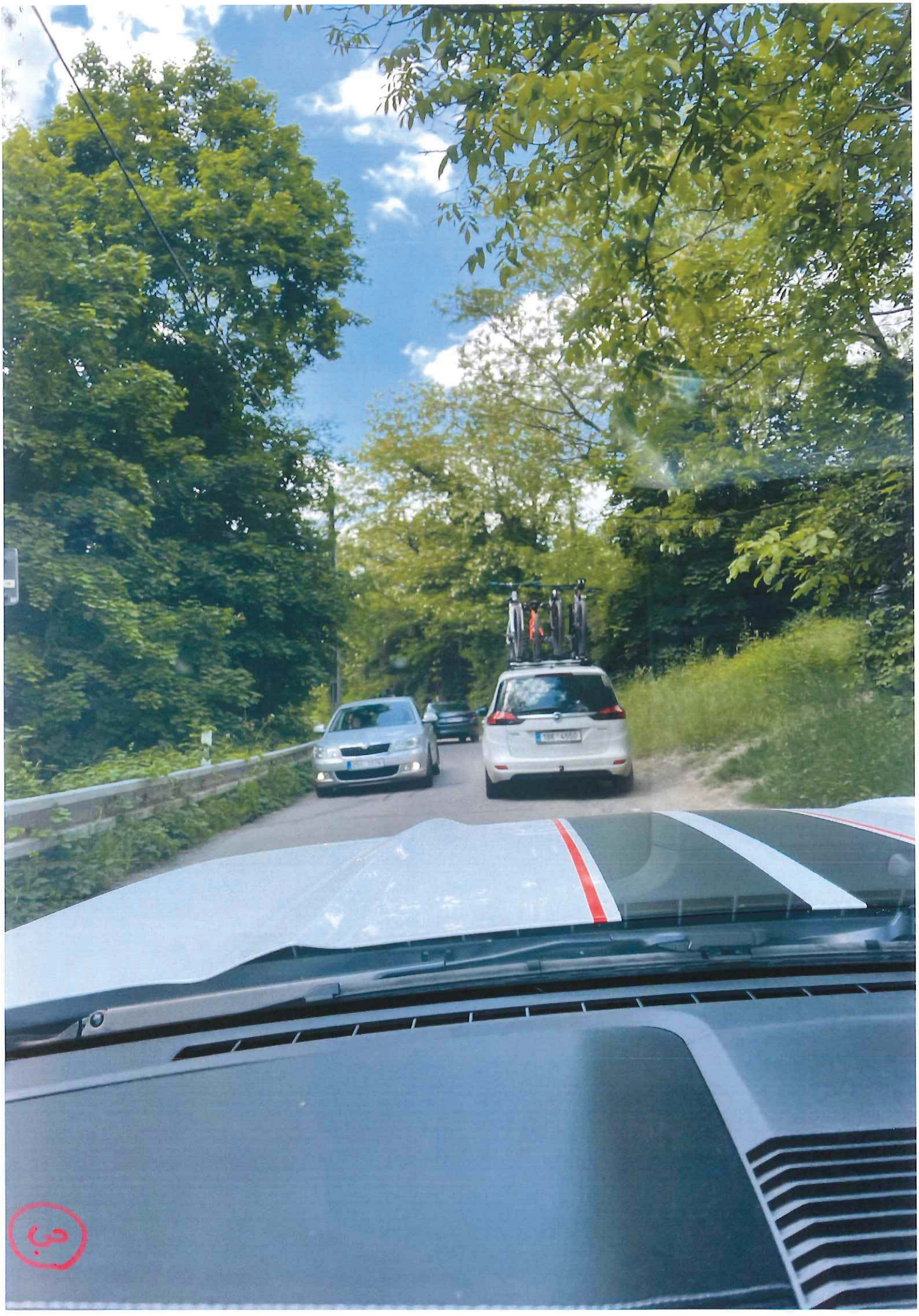
[redacted] tímto Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, aby Návrh územního plánu změnil/upravil tak, aby nebylo nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva k Pozemkům, tj. zejména, aby došlo ke změně vymezení ploch na Pozemcích (Biokoridor ÚSES (LBK KN02) a pozemcích s Pozemky sousedícími (plocha Ky-6).

V Brně dne 28.06.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



- navrhované vymezení Biokoridoru


ب


302
www.csad-lisnov.cz
90
45
km/h
4.

MMB/0346320/2021
Námitky

MMB/0346320/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezeným vedením biokoridoru ÚSES.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Překryvný ochranný režim územního systému ekologické stability (dále "ÚSES") - lokální biokoridor LBK KN02 je v předmětné lokalitě vymezen na základě aktuálně zpracovaného podkladu - Plánu ÚSES pro k.ú. pro katastrální území Kníničky, Bystrc, Komín (Ageris, 2017), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Kníniček (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil mezofilní lesní větev místního ÚSES, která propojuje severně od Kníniček komplexy Rozdrojovických lesů a Baby. Předmětný biokoridor tak umožní v předmětné lokalitě migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom vyšší organismy z živočišné říše, ale jde také o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině a jsou schopny migrovat v půdě či vzduchem). Daný biokoridor je v předmětné lokalitě veden koncovými částmi pozemků tak, aby v co nejmenším rozsahu zasáhl do jejich užívání, nadto může tvořit přirozenou hranici mezi obcemi.
Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedeného ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.
Na základě uvedeného není účelné a odůvodněné měnit vedení závazně vymezeného skladebného prvku ÚSES – lokálního biokoridoru, který je v lokalitě vymezen zejména z důvodu aktuálně zpracovaného odborného oborového podkladu, a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou rekreace.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě

MMB/0346320/2021
Námitky

vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Kníniček mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. (Upraveným) Návrhem ÚPmB (2020, 2021) jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětné území je vymezeno jako plocha rekreace v rámci rozvojové lokality Ky-6.
Také Územní studie Rekreační oblast Přehrada - výsledný návrh (2013), která byla pro dané území zpracována, prověřila předmětnou lokalitu jako vhodnou pro intenzivnější využití a navrhuje zde zejména plochy sportu komerčního charakteru. Na základě odborného posouzení zpracovatele se jeví vhodným řešením lokality rekreace, v rámci které jsou přípustné stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace - tedy i sport (pozn. územní studie není pro zpracovatele podkladem závazným a lze se při zpracování návrhu od ní odchýlit).
Také dokumentace "Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj území" nehodnotí předmětnou plochu rekreace jako konfliktní: "…. Rozšíření možností zdravého trávení volného času a efektivního využití již částečně urbanizovaného prostoru. Úpravou vymezení ploch dojde k efektivnějšímu využití území v návaznosti na již intenzivně využité plochy rekreace a tím i prevence nekoncepčního rozšiřování zastavěného území do krajiny. Hodnoty území jsou respektovány a v této souvislosti je vhodně vymezen ÚSES….".
Vzhledem k uvedenému, v souladu s právními předpisy, aktuálními podklady a z důvodu zajištění kontinuity pořizované územně-plánovací dokumentace je zřejmé, že aktuálně není opodstatněné měnit funkční využití předmětného pozemku z plochy rekreace na jakoukoliv jinou plochu s rozdílným způsobem využití.

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

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel namítá nezajištění dostatečné dopravní obslužnosti dotčeného území.
Dle vyhlášky 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, se plochy dopravní infrastruktury obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.
Dále uvádíme, že na základě Obecných podmínek využití (kap. 6.2) Návrhu ÚPmB (2020, 2021): "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 dotčeným plochám či navazujícímu území. 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." a dále také "Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití" a také "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

MMB/0346320/2021
Námitky

území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území."
Z uvedeného je zřejmé, že Územní plán neřeší konkrétní připojení jednotlivých záměrů v ploše s rozdílným způsobem využití, ale vytváří pouze obecné podmínky využití území. To, jak budou konkrétní záměry dopravně obslouženy je předmětem podrobnějších stupňů projektové dokumentace, nikoliv územně-plánovací.
Na základě uvedeného je prostorové a funkční využití daného území v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) vymezeno korektně v souladu s právními předpisy a stanovenou koncepcí nového ÚPmB.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346325
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1342

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail [redacted]	tel. č.:

Jsem ~~–nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Medlánky parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Medlánky
Katastrální území	Medlánky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	O-5

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Nesouhlasím s umístěním plochy komunikace O–5 (komunikační propojení ulice Turistické k areálu bývalých kasáren v Řečkovicích), která nebyla obsažena v konceptu ÚPmB a nebyla obsažena ani v návrhu ÚPmB v roce 2020.

Návrh komunikace O-5 znehodnotí námi užívaný pozemek par. čís. [redacted] k. ú. Medlánky, včetně rekreačního objektu čís. ev. 303, na pozemku par. čís. [redacted] k. ú. Medlánky. Pozemky udržujeme, obděláváme a užíváme k rekreaci.

Navrženou komunikací bude znehodnocené rozsáhlé území. Navržená komunikace prochází od kruhového objezdu v ulici Turistická téměř po celé své délce soukromými pozemky, které jsou udržované a slouží k rekreaci a jsou na nich umístěné rekreační objekty.

Komunikace O–5 a O-6 vytvoří rozsáhlou komunikační plochu. V dopravní ploše pak mohou být umístěny další stavby, které by byly v rozporu s funkcí rekreace v daném území.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: … [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346325/2021
Námitky

MMB/0346325/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění návrhových ploch komunikací O-5 a O-6 z důvodu přivedení tranzitní dopravy do území a narušení přírodního zázemí v k.ú. Medlánky.

Koridory ploch dopravní infrastruktury D nejsou v namítaném území navrženy.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné 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 rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

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

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.

Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.

Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.

Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346329
Příl.:

1244

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh pro opakované veřejné projednání Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDUVODNENÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Podávám tímto námitku proti Návrhu územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednávání:

1 - Souhlasím se změnou využití bývalého areálu JZD 1.máj Brno-Komín z ploch sportu na plochy pro lehkou výrobu – E, se zachováním možnosti zemědělské výroby. 1

2 - Námitku podávám proti uvedené výškové úrovni zástavby – úroveň 1. V závazné textové části je uvedeno, že tato úroveň je charakteristická pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu. Což tento areál zcela nepochybně není. Tato navržená výšková úroveň nereflektuje již stávající stavby, kde je v rámci například instalovaných technologií či využití staveb nutná výška, která přesahuje navrhovanou výškovou úroveň 1. Pro uvedený areál proto požaduji zanést výškovou úroveň 3, která je charakteristická i pro areály – tak jak je uvedeno v závazné textové části Návrhu Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednávání. 2

3 - Námitku podávám proti rozsahu prověření ÚS-07 Komín- Palcary jih, kde zcela absentuje podmínka respektování již existujícího areálu a jeho využití. A to zejména s přihlédnutím k tomu, že studie má prověřovat umístění veřejných prostranství a jejich charakter či umístění veřejné vybavenosti pro potřeby MČ. Při zpracování územní studie je nutné brát v úvahu již existující poměry v území a nikoliv obráceně, tj. aby byl stávající areál omezován či nové záměry byly upřednostňovány na úkor tohoto areálu. 3

4 - Námitku podávám proti nesouladu textové a grafické části, a to ve vymezení ÚS-07 Komín-Palcary jih. V grafické části je na výkresu _1_ZCU – uvedeno, že areál bývalého JZD 1.máj Brno-Komín je v území, které je podmíněné zpracováním územní studie. Přitom je zde znázornění, že areál není zařazen do rozvojového území. A následně ve výkresu _2_1_HLV-A je již tento areál mimo rozvojové území s označením Kn-4. A v Příloze č. 1 Závazné textové části je pak uvedeno, že rozvojová lokalita dle karty lokalit označená jako Kn-4 má v rámci územní studie ÚS-07 Komín-Palcary jih prověřit – zpřesnění nebo návrh nového využití bývalého zemědělského areálu a optimální využití navazujícího území. Tyto rozpory považuji za zmatečné a nepřesné, což může v konečném důsledku za následek zkrácení oprávněných osob na jejich právech. 4

V Brně dne 28.6.2021	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346329/2021
Námitky

MMB/0346329/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je souhlasná.
Návrh ÚP byl v předmětné části lokality bývalého areálu JZD 1. máj Brno-Komín upraven a při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 projednán v upravené podobě věcného řešení – přestavbová plocha sportu S/a2 byla převedena na stabilizovanou plochu lehké výroby E/a1. Podatel nyní k projednanému věcnému řešení s vymezením plochy lehké výroby na svém pozemku vyjádřil souhlas.

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:
Na základě Pokynu č. 6/ "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v daném území k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle Územní studie Komín, Palcary-jih (Ing. arch. Jenčková, 08/2022). V rámci řešení této ÚS došlo ke změně návrhu využití území - nově jsou vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné a plochy občanského vybavení veřejného. Z tohoto důvodu není možné námitce vyhovět.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno zvýšení výškové úrovně plochy E/a1, v níž jsou umístěny nemovitosti v majetku podatele, na výškovou úroveň 3 s rozpětím 6-16 m.
Dotčené pozemky se nachází v areálu bývalého JZD 1. máj Brno-Komín při ulici Palcary a jsou součástí stabilizované plochy lehké výroby E/a1. U stabilizovaných ploch stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje. Pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 byl původní Návrh ÚP upraven - přestavbová plocha sportu S/a2 byla převedena na stabilizovanou plochu lehké výroby E/a1.
Jelikož se jedná o stabilizované území, stanovení výškové hladiny vychází ze současného stavu v území. Výšková úroveň zástavby 1 představuje výškové rozpětí 3–7 m (tj. 1-2 podlaží), což plně odpovídá stavu zástavby v lokalitě, kde se nachází nejvýše dvoupodlažní objekty. Ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, je rozhodující převládající charakteristická výška staveb.
Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. Jejím cílem je prověření městotvornějšího smíšeného využití území, návrh využití bývalého zemědělského areálu ve vazbě na navržení optimálního zohlednění navazujícího území a sledovaných záměrů v dané lokalitě. Navržené řešení bude podkladem pro změnu nového ÚPmB.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

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

MMB/0346329/2021
Námitky

zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení se mění takto:
Na základě Pokynu č. 6/ "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v daném území k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle Územní studie Komín, Palcary-jih (Ing. arch. Jenčková, 08/2022). V rámci řešení této ÚS došlo ke změně návrhu využití území - nově jsou vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné a plochy občanského vybavení veřejného. Z tohoto důvodu není možné námitce vyhovět.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Námitka je vznesena proti rozsahu prověření ÚS-07 Komín-Palcary jih, kde zcela absentuje podmínka respektování již existujícího areálu a jeho využití.
Jedná se areál bývalého JZD 1. máj Brno-Komín při ulici Palcary. Toto území je dle Návrhu ÚP zahrnuto do územní studie ÚS-07 Komín-Palcary jih, jejíž zpracování podmiňuje rozhodování o změnách v daném území. Jednou z hlavních podmínek ÚS je zpřesnit nebo navrhnout nové využití bývalého zemědělského areálu a optimální využití navazujícího území a dále zohlednit existující záměry v území a jeho bezprostředním okolí. Areál bývalého JZD je městem Brnem veden jako brownfield, kde je žádoucí jeho revitalizace pro udržitelný rozvoj města.
Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. Jejím cílem je prověření městotvornějšího smíšeného využití území, návrh využití bývalého zemědělského areálu ve vazbě na navržení optimálního zohlednění navazujícího území a sledovaných záměrů v dané lokalitě. Navržené řešení bude podkladem pro změnu nového ÚPmB.
Pořizovatel má za to, že na základě výše uvedeného je podateli v jeho požadavku vyhověno.

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:
Na základě Pokynu č. 6/ "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v daném území k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle Územní studie Komín, Palcary-jih (Ing. arch. Jenčková, 08/2022). V rámci řešení této ÚS došlo ke změně návrhu využití území - nově jsou vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné a plochy občanského vybavení veřejného.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Je namítáno začlenění areálu bývalého JZD 1. máj v Komíně do řešeného území ÚS-07 (v textu Výroku) jako nesoulad textu a grafiky Návrhu ÚPmB. Ve výkr. 2.1 - Hlavní výkres je areál JZD (zahrnutý ve stabilizované ploše E) zakreslený mimo území rozvojové lokality Kn-4, ale v kartě lokality Kn-4 je mezi úkoly pro ÚS-07 stanoveno zpřesnění využití bývalého areálu JZD.

MMB/0346329/2021
Námitky

V Návrhu ÚPmB (06/2020) byl areál bývalého JZD začleněn do lokality Kn-4 jako rozvojová plocha sportu S. Zpracovatel vycházel z dostupných podkladů (ÚS – Rekreační zóna Svratecké údolí a ÚS Mniší hora – Chochola, 2006). Vlastníci v námitce k tomuto řešení deklarovali současné využití části areálu JZD pro zemědělskou prvovýrobu, areál je také veden v podkladech města jako brownfield s možností transformace na jiné využití s charakterem městského prostoru. MČ ve svých připomínkách považuje sport i výrobu za překonanou koncepci využití tohoto území, navrhuje transformaci na plochy smíšené, které umožní vedle moderních provozů výroby kombinaci využití pro obchod, služby, veřejnou vybavenost a také určitý podíl bydlení. Proto byl v upraveném Návrhu (06/2021) areál JZD ponechán ve stabilizované ploše lehké výroby E (v souladu s názorem vlastníků) a vyčleněn z rozvojové lokality Kn-4. Současně byl zohledněn požadavek MČ na stanovení budoucí rozvojové koncepce pro celé území, kde plocha areálu JZD zaujímá dominantní rozlohu a bude celé území výrazně ovlivňovat. Proto byl z důvodů koncepčních areál bývalého JZD 1. máj v Komíně začleněn do řešeného území ÚS-07, přičemž stávající využití tímto není blokováno. Rozsáhlý areál by i při současném funkčním využití v maximální přípustné intenzitě vyžadoval nové řešení technické infrastruktury a dopravního napojení, vedené mimo plochy bydlení a nedá se do budoucna předpokládat využití celého areálu pro zemědělskou výrobu. V kartě lokality Kn-4 je proto uveden požadavek pořízení ÚS-07 a jeden z úkolů studie zmiňuje požadavek zohlednit rozsáhlou sousední plochu areálu JZD s vyhodnocením stávajícího stavu a možností dalšího využití, které bude mít dopad na celkovou koncepci Kn-4.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (usnesení RMB na schůzi RMB č.R8/127) 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, vzhledem k rozdílným námitkám a připomínkám k využití území, řešit lokalitu Kn-4 v části bývalého areálu JZD jako stabilizovanou plochu lehké výroby-E a zbývající jižní část lokality Kn-4 vymezit jako plochu komerčního využití-W, která v sobě zahrnuje široké spektrum využití od požadované veřejné vybavenosti (školství, domov po seniory apod.) po sport a či neruší výrobu a služby a další přípustné využití (včetně bydlení). Jako podklad pro další jednání a sjednocení názorů na možný rozvoj celého území Palcary-jih je v Návrhu vymezena ÚS-07. Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Nové vyhodnocení 2024:
Nad rámec požadavků ZMB bylo přistoupeno ke zpracování Návrhu ÚPmB pro společné jednání (2024) v jednotném standardu ÚPD v souladu s rozhodnutím RMB, která na svém R9/019. zasedání dne 15.2.2023 schválila dodatek č.3 ke smlouvě o vzájemné spolupráci na zpracování Návrhu nového Územního plánu města Brna.
Na základě doporučení a pokynů pořizovatele bylo v předmětném území zapracováno řešení dle územní studie „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která v podrobnějším měřítku prověřila i úpravu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití na ploše bývalého JZD, tento areál je nově začleněn do rozvojové lokality Kn-4. Podmínka pořízení ÚS-07 pro rozhodování v území bývalého areálu JZD je z textu kap.12 Výroku vypuštěna, tímto způsobem bylo námitce vyhověno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1341

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346336

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: kokin@volny.cz	tel. č.:
Jsem ~~–nejsem~~*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Medlánky	parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Medlánky
Katastrální území	Medlánky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	O-5

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Nesouhlasím s umístěním plochy komunikace O–5 (komunikační propojení ulice Turistické k areálu bývalých kasáren v Řečkovicích), která nebyla obsažena v konceptu ÚPmB a nebyla obsažena ani v návrhu ÚPmB v roce 2020.

Návrh komunikace O-5 znehodnotí námi užívaný pozemek par. čís. [redacted] k. ú. Medlánky, včetně rekreačního objektu čís. ev. [redacted] na pozemku par. čís. [redacted] k. ú. Medlánky. Pozemky udržujeme, obděláváme a užíváme k rekreaci.

Navrženou komunikací bude znehodnocené rozsáhlé území. Navržená komunikace prochází od kruhového objezdu v ulici Turistická téměř po celé své délce soukromými pozemky, které jsou udržované a slouží k rekreaci a jsou na nich umístěné rekreační objekty.

Komunikace O–5 a O-6 vytvoří rozsáhlou komunikační plochu. V dopravní ploše pak mohou být umístěny další stavby, které by byly v rozporu s funkcí rekreace v daném území.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346336/2021
Námitky

MMB/0346336/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění návrhových ploch komunikací O-5 a O-6 z důvodu přivedení tranzitní dopravy do území a narušení přírodního zázemí v k.ú. Medlánky.

Koridory ploch dopravní infrastruktury D nejsou v namítaném území navrženy.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné 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 rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

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

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.

Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.

Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.

Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1237

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	tel. č.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0346338

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Komín (610585) parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín (610585)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kn-8 Za hřbitovem

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh - 1 ks celkový počet stran všech příloh - 5 str.

V Brně dne 26.06.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře
námitky/připomínky k upravenému návrhu
nového Územního plánu města Brna

lokalita Komín Za hřbitovem

červen 2021

STÁVAJÍCÍ STAV

Lokalita leží v městské části Brno-Komín v těsné blízkosti zástavby bytových domů při ulici Řezáčova. V katastru nemovitostí je evidována jako orná půda. Pozemky v předmětné lokalitě nejsou zemědělsky využívány. Je na nich umístěn neudržovaný travní porost a náletové dřeviny. Pozemky v lokalitě jsou převážně rovinaté. V okolí je situována socialistická panelová zástavba bytových domů a také několik drobných objektů sloužících rodinné rekreaci.



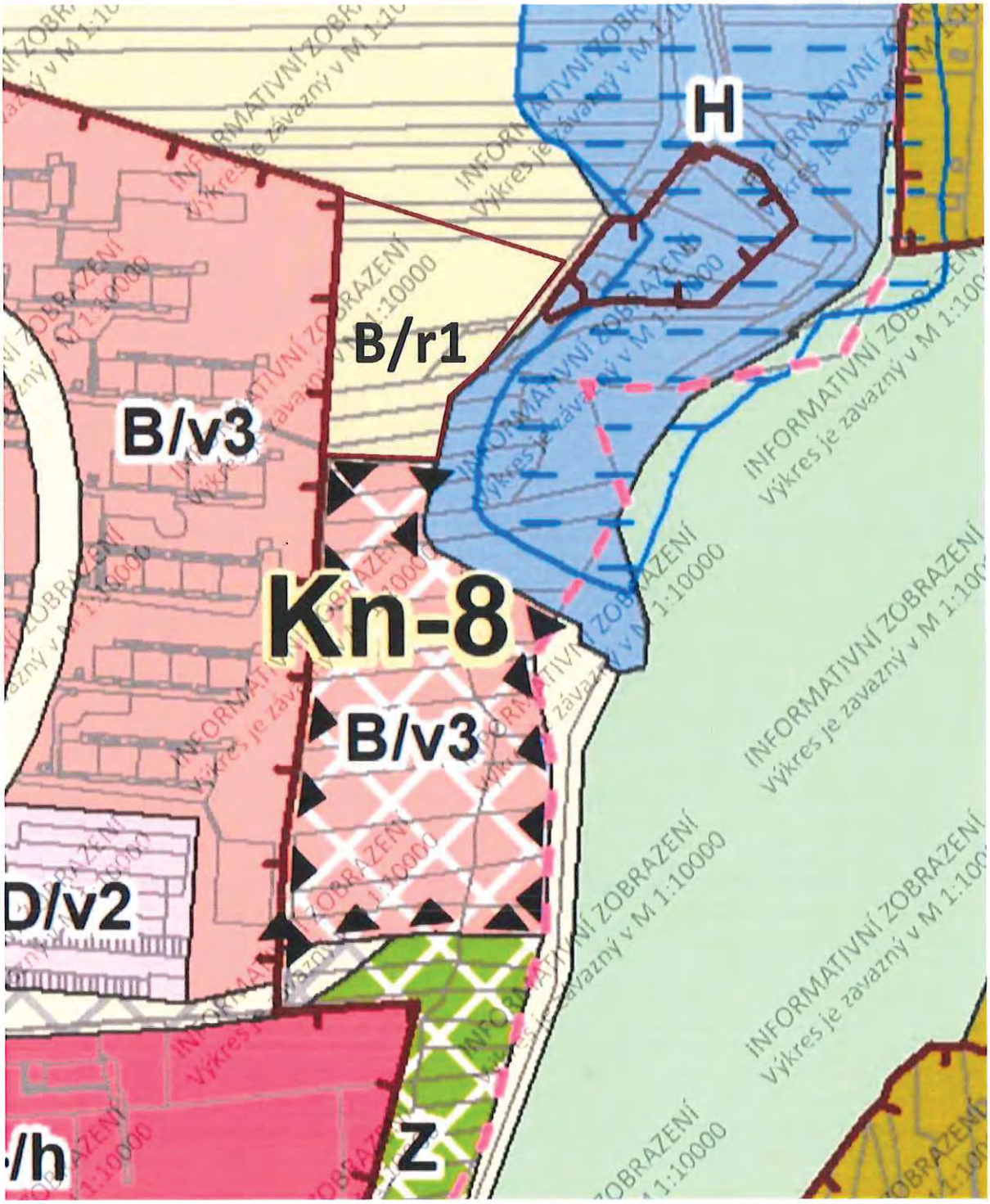
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- lokalita je zařazena jako plocha nestavební - volná, stabilizovaná plocha zemědělského půdního fondu

LIMITY ÚZEMÍ

- okolní zástavba bytovými domy
- suchý poldr umístěný v blízkosti
- napojení bytové zástavby na veřejné prostranství

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ - B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- Hlavní je využití pro bydlení.
- Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- Podmíněně přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně Závazná textová část 63 přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.
- Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Předmětná lokalita byla nesprávně zařazena do funkční plochy zemědělské - A. Zpracovatel územního plánu nepřiléhavě vyhodnotil území tvořené pozemky, které nejsou zemědělsky využívány. Na předmětných pozemcích se nachází jedna oplocená zahrada a dále neudržovaná zeleň s náletovými dřevinami. Zemědělské využívání pozemků je zakončeno na pozemku parc. č. 5798 v kat. území Komín.
- Řešené území svojí polohou zapadá a doplňuje plochy bydlení v bytových domech a mělo by vytvářet přirozený přechod mezi bydlením v bytových domech a volnou krajinou nacházející se takřka v celém okolí.
- Předmětné území je dopravně napojeno asfaltovou účelovou komunikací, která propojuje rozsáhlé chatové lokality s městskými částmi Brno-Komín a Brno-Královo Pole.
- Pozemky v předmětné lokalitě jsou dostatečně velké na to, aby stavby na nich umístěné z hlediska urbanistického, vhodně doplňovaly okolní zástavbu na západ od řešeného území.
- Předmětné území bezprostředně navazuje na intravilán obce a je tedy logické území zahrnout do ploch bydlení s nízkým výškovým koeficientem a nízkou mírou zastavění tak, aby míra využívání předmětných pozemků s ohledem na stávající okolní bytovou zástavbu a plánovanou intenzivní zástavbu v rozvojové lokalitě Kn-8 (Za hřbitovem) byla co nejnižší.
- Vzhledem k tomu, že v předmětném území jsou umístěny vyšlapané komunikace od pěších, bylo by vhodné do územního plánu navrhnout systém komunikací pro pěší tak, aby byla zachována vysoká propustnost předmětným územím.
- Řešené území vytváří v návrhu územního plánu nelogický klín funkční plochy zemědělské, který je vymezen suchým poldrem, stávající zástavbou bytovými domy a rozvojovou lokalitou Kn-8 (Za hřbitovem).
- Předmětná lokalita se nachází v těsném sousedství stávající zástavby bytových domů.
- Předmětná lokalita přímo sousedí s rozvojovou lokalitou Kn-8 (Za hřbitovem), ve které bude umožněna rozsáhlá výstavba bytových domů.

MMB/0346338/2021
Námitky

MMB/0346338/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.

Území Komína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami - v předmětné lokalitě vymezit plochu bydlení pouze v rozsahu dle platného ÚPmB, zbytek území ponechat jako nestavební plochu. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany a vymezeného překryvného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Komín (již v současném ÚP jsou tyto hodnoty vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy" (viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB).

Pro informaci uvádíme, že přirozenou složkou zemědělských ploch je vedle produkčního zemědělství (jako je např. pěstování obilí, ale také chov dobytka/koní či sadařství), také mimoprodukční funkce zemědělství jako např. remízky či stromořadí/větrolamy nebo zatravněné plochy, které jsou velice důležitou součástí těchto území zejména z důvodu retence vody, úkrytu a migrace zvěře apod.

Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1474

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
MB: 034634

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č.

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Kníničky (611905) parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Kníničky
Katastrální území	Kníničky (611905)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ky-5 V Hlubočku

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh - 1 ks celkový počet stran všech příloh - 6 str.

V Brně dne 26.06.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

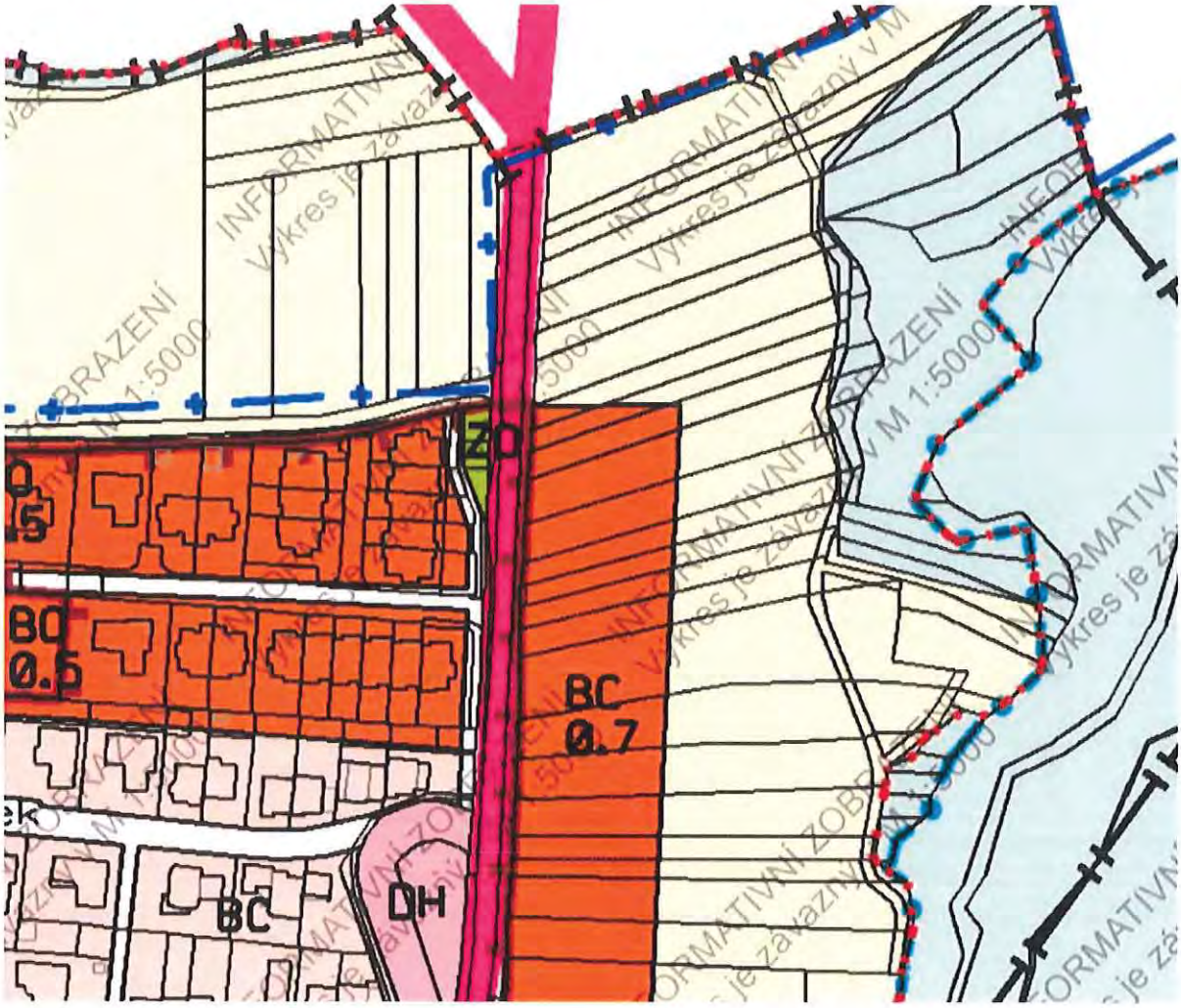
Příloha formuláře
námitky/připomínky k upravenému návrhu
nového Územního plánu města Brna

lokalita Kníničky V Hlubočku

červen 2021

STÁVAJÍCÍ STAV

Lokalita leží v městské části Brno-Kníničky v těsné blízkosti zástavby rodinných domů při ulici Ondrova. V katastru nemovitostí jsou pozemky v předmětné lokalitě evidovány jako orná půda. Pozemky v předmětné lokalitě však nejsou zemědělsky dobře využitelné, neboť se nachází ve velmi svažitém území. Na pozemcích je umístěn travní porost a náletové dřeviny. V okolí je situována řadová zástavba rodinných domů a návrhová funkční plocha BC 0.7, ve které budou umístěny dva šestipodlažní bloky terasových bytových domů s cca 80 bytovými jednotkami.



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

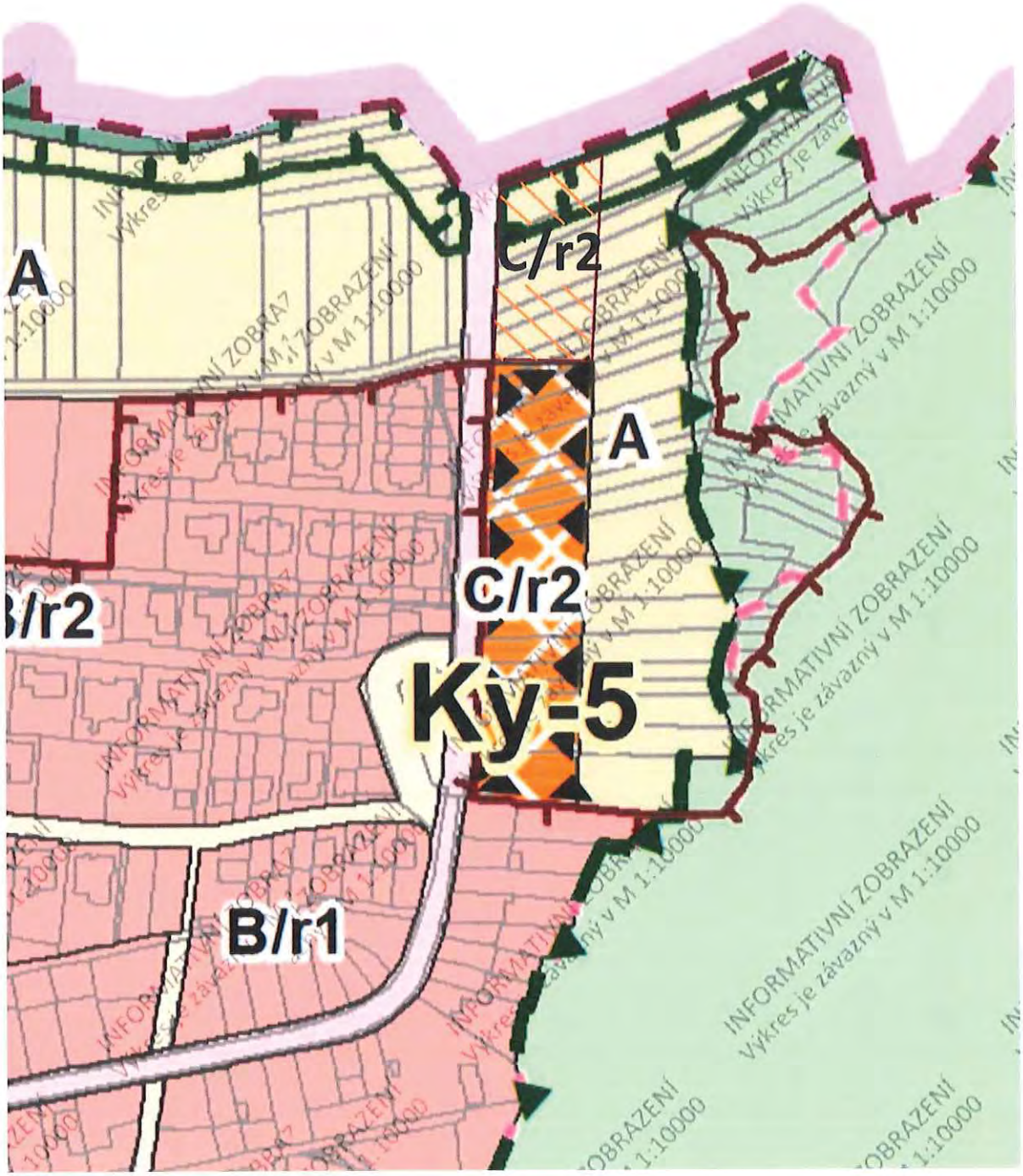
- lokalita je zařazena jako plocha nestavební - volná, stabilizovaná plocha zemědělského půdního fondu

LIMITY ÚZEMÍ

- okolní plánovaná zástavba bytovými domy
- cyklostezka Brno-Kuřim
- krajská komunikace III. třídy
- napojení zástavby na veřejné prostranství

- hranice katastrálního území

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy,
  - služby a nerušící výrobu,
  - sport.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m^2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m^2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Zásadně nesouhlasím s umístěním biokoridoru ÚSES výhradně na pozemek parc. č. [redacted] kat. území Kníničky v mém vlastnictví. Biokoridor vymezený na pozemku parc. č. [redacted] kat. území Kníničky není součástí územního systému ekologické stability vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci, tedy Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. Zpracovatel územního plánu tak zcela svévolně bez jakéhokoliv závazného podkladu umístěním biokoridoru znehodnocuje soukromý majetek.
- Drobné rozšíření rozvojové lokality Ky-5 (V Hlubočku) na část mého pozemku požaduji nejen z důvodů níže uvedených, ale i proto, že je mi systém ekologické stability blízký a je pro mne pochopitelné, že někde v krajině musí být jeho prvky (biokoridory) umístěny. Z tohoto důvodu navrhuji umístit část mého pozemku v délce cca 40 m do rozvojové lokality Ky-5 (V Hlubočku) a na části pozemku v délce cca 100 m jsem ochoten akceptovat biokoridor, který může dále pokračovat po katastrálním území Rozdrojovice. V takovém případě nedojde ke znehodnocení pozemků v kat. území Rozdrojovice, neboť tyto nejsou nijak napojeny na intravilán obce Rozdrojovice, ba naopak jsou vzdáleny více než 1,5 km od intravilánu obce. Výsledným řešením bude můj pozemek nejen znehodnocený, ale i částečně zhodnocený, což jsem ochoten tolerovat.
- Předmětná lokalita (mezi vymezenou rozvojovou lokalitou Ky-5 a společnou katastrální hranicí Kníniček a Rozdrojovicemi) byla nesprávně zařazena do funkční plochy zemědělské - A. Zpracovatel územního plánu nepřiléhavě vyhodnotil území tvořené pozemky, které jsou jen velmi těžko zemědělsky využitelné. Předmětné pozemky disponují výraznou svažitostí a zemědělské využívání předmětné plochy je tak zatíženo neobhajitelnými erozními procesy.
- Řešené území svojí polohou zapadá a doplňuje plochy bydlení nacházející se jižně a západně od řešeného území a mělo by vytvářet přirozený přechod mezi bydlením v rodinných a bytových domech a volnou krajinou nacházející se východním a severním směrem.
- Předmětné území je přímo dopravně napojeno asfaltovou krajskou komunikaci III. třídy umístěnou na pozemku parc. č. 468/1 v kat. území Kníničky, která propojuje obec Kuřim s městem Brnem.
- Kromě dopravního napojení bude předmětné území disponovat kompletní technickou infrastrukturou, neboť rozvojová lokalita Ky-5 (V Hlubočku) v současné disponuje platným územním rozhodnutím na stavbu terasových domů, pro které bude prodloužena splašková kanalizace, dále bude prodloužen a posílen vodovodní řad. Plynovodní řad je umístěn v ulici Ondrova a je zakončen na ulici Ambrožova.

- Pozemky v předmětné lokalitě jsou dostatečně velké na to, aby stavby na nich umístěné z hlediska urbanistického, vhodně doplňovaly okolní zástavbu na západ a na jih od řešeného území.
- Předmětné území bezprostředně navazuje na intravilán obce a vzhledem k tomu, že v městské části Brno-Kníničky nejsou vymezeny takřka žádné rozvojové lokality pro stavby pro bydlení, je více než žádoucí předmětné území zahrnout do rozvojové lokality Ky-5 (V Hlubočku) s plochami smíšenými obytnými - C s adekvátním výškovým koeficientem tak, aby bylo využívání předmětných pozemků v souladu se stávající okolní řadovou zástavbu a plánovanou intenzivní zástavbu v rozvojové lokalitě Ky-5 (V Hlubočku).
- Předmětná lokalita se nachází v těsném sousedství stávající zástavby řadových rodinných domů.
- Předmětná lokalita přímo sousedí s rozvojovou lokalitou Ky-5 (V Hlubočku), ve které budou umístěny dva šestipodlažní bloky terasových bytových domů s cca 80 bytovými jednotkami.

MMB/0346347/2021
Námitky

MMB/0346347/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezeným vedením biokoridoru ÚSES a požaduje zařazení lokality do plochy umožňující výstavbu rodinných domů.

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Kníniček mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětné území je tak vymezeno jako plocha nestavební plocha s vymezeným územním systémem ekologické stability (ÚSES).

Předmětná plocha zemědělská v lokalitě reflektuje stávající, ale i požadované funkční využití území v souladu s právními předpisy. Překryvný ochranný režim územního systému ekologické stability (dále "ÚSES") - lokální biokoridor LBK KN04 je v předmětné lokalitě vymezen na základě aktuálně zpracovaného podkladu - Plánu ÚSES pro katastrální území Kníničky, Bystrc, Komín (Ageris, 2017), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Kníniček (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil mezofilní lesní větev místního ÚSES, která propojuje severně od Kníniček komplexy Rozdrojovických lesů a Baby. Předmětný biokoridor umožní v dané lokalitě migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině).

Z (upraveného) Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy nestavební, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Předmětný pozemek je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma, + příslušná textová závazná část Návrhu ÚPmB), kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Plocha smíšená obytná resp. rozvojová lokalita Ky-5, která navazuje na předmětné území, je v lokalitě vymezena v logickém rozsahu, tak aby přirozeně navazovala (rozsahem kopírovala) na protější zástavbu a došlo tak k oboustrannému hospodárnému obestavění přiléhající komunikace. Další rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny s vymezenými výše zmíněnými ochrannými režimy zde není žádoucí.

MMB/0346347/2021
Námitky

Na základě uvedeného není účelné a odůvodněné měnit plochu zemědělskou na předmětném pozemku v k.ú. Kníničky resp. závazně vymezený skladebný prvek ÚSES – lokální biokoridor, který je v lokalitě vymezen zejména z důvodu aktuálně zpracovaného odborného oborového podkladu, a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

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

Dále pro informaci doplňujeme, že z důvodu zjednodušení výkladu a lepší čitelnosti výkresů došlo v grafické části ke sloučení schémat 5.0 Principy uspořádání krajiny (1:25000) a 6.0 Územní systém ekologické stability (1:25000) do podrobnějšího výkresu 2.2 Koncepce uspořádání krajiny (1:10000), který aktuálně obsahuje uvedené "ochranné a překryvné režimy".

1179

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č. j. MMB: 0346350

Podatel:
Jméno a pří[redacted]

Trvale byte[redacted]

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky**.

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součásti stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody bydlení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo

---

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

---

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu**

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

Podatele, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1,**

1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je**

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit –

[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."*[32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"*[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální

[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.

dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„v **urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.“*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů.“*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.“* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3“, umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1“, určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1“, nebo „2“, bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území.“*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě.“*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**“), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4

[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…"*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím…**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii,** na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

---

[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.
[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

3.3 *Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků*

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součásti stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

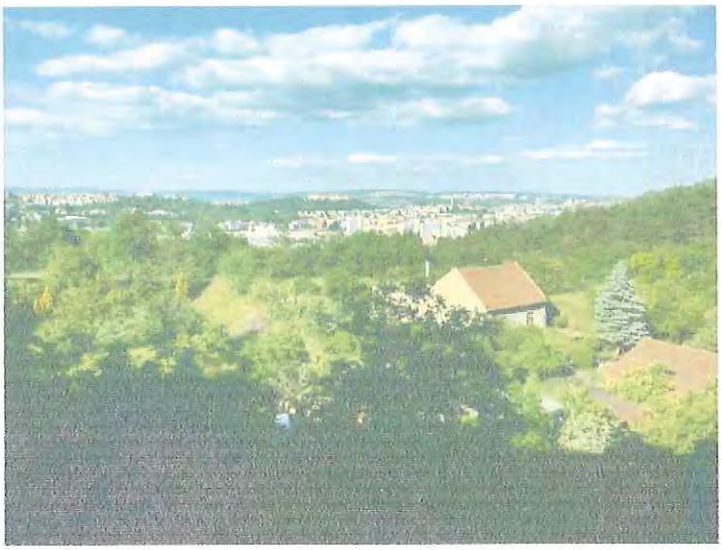
Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 26.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





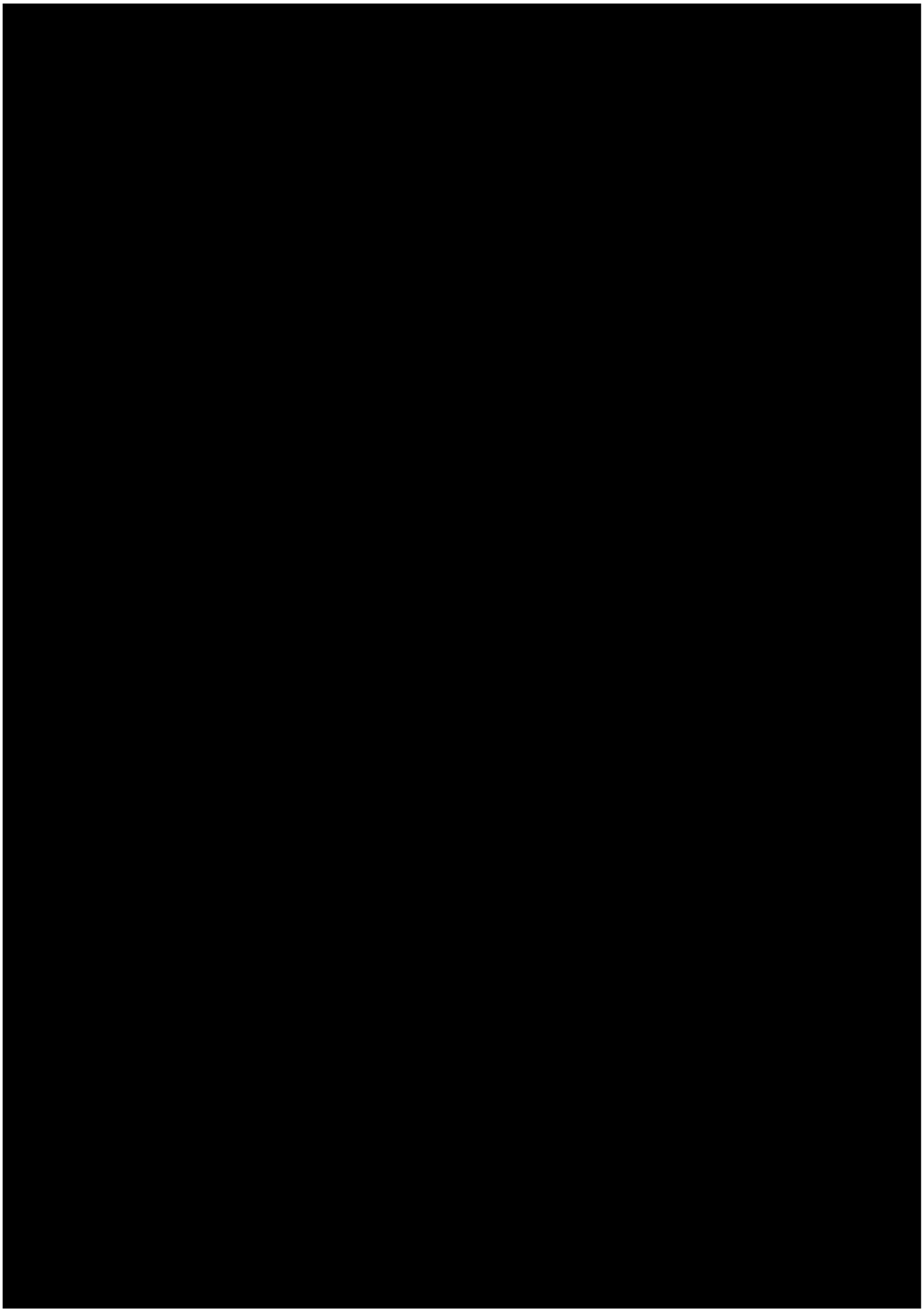
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	Bohunice [612006]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346350/2021
Námitky

MMB/0346350/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

1589

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

Číslo podání	**VERX0500356**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j.: MMB: 034635/21

Podatel	
Typ subjektu:	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno:	[redacted]
Adresa / sídlo:	
Kontakt:	
Vlastnický vztah podatele:	

Námitka	**číslo:**	**1**	

Vážení,
tímto opakovaně podáváme námitku k upravenému návrhu územně plánovací dokumentace, neboť nebyl zapracován náš dřívější požadavek u naší části pozemku p.č. [redacted] k.ú. Židenice na změnu funkční plochy, a to z plochy zahrádek na plochu čistého bydlení. Máme za to, že změnou funkční plochy pozemku při prodloužení ulice Věstonická dojde k ucelení zástavby z obou stran ulice - máme potvrzený zájem majitelů sousedních pozemků, že podávají připomínku k ÚP stejně jako my. Pozemky jsou již nyní dopravně napojené, jsou na nich zrealizované sítě NN a vodovodní přípojky. Máme povolenou plynovodní přípojku a splaškovou kanalizaci až na náš pozemek. Sítě a příjezdová komunikace se realizovali v rámci přípravy na stavbu dvou rodinných domů na konci ulice Věstonická. V současné době je na dva rodinné domy na konci ulice Věstonická vydáno územní rozhodnutí. Tím, že jsou naše pozemky takto nachystané nemusí město Brno vynakládat žádné finanční prostředky na vybudování infrastruktury. Máme souhlas se změnou územního plánu od městské části Vinohrady. V nově navrhovaném územním plánu je navržený přesun lokálního biokoridoru - tímto není lokální biokoridor v kolizi s požadovanou funkční změnou. Naše pozemky jsou v části při ulici Věstonická rovinaté, máme posudek geologický a hydrogeologický posudek o možnosti realizovat výstavbu. Realizace výstavby podél ulice Věstonické nemůže narušit exponovaný zelený horizont - jde o výstavbu pod kopcem.
Výstavba rodinného domu by sloužila čistě pro potřeby naší rodiny [redacted]
Máme za to, že přesně naplňujeme cíle územního plánu - tedy, že pokud se neumožní výstavba ve městě Brně, tak se naše děti usídlí za městem a budou dojíždět za prací a zábavou. A to přesně nechceme. S pozdravem [redacted]

Námitka číslo 1 (zákres)

[redacted]

V BRNĚ dne 29.6.2021

[redacted]

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67

MMB/0346354/2021
VERX0500356
Námitky

MMB/0346354/2021
VERX0500356

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o požadavek vlastníka pozemku parc. č. 7359/1 v k.ú. Židenice, který je dle návrhu nového ÚPmB součástí stabilizované plochy zahrádek I v lokalitě při ul. Révová. Podatel navrhuje změnu na plochu bydlení B.

Dle platného ÚPmB je předmětný pozemek součástí rozsáhlé (cca 25 ha) stabilizované nestavební – volné funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu. Tomu odpovídá i reálné užívání území (individuální rekreace na zahradách – zahrádkaření, s drobnými stavbami pro rodinnou rekreaci).

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách je předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy s přípustnými zahradními chatami.

Dotčené území bylo prověřeno územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětné území vyhodnoceno dle skutečného stavu v území a je vymezeno jako zahrádkářská lokalita č. 346 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH).

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména z ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, která analyzovala stávající stav zahrádkářských lokalit na území města a potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB v předmětné lokalitě pro účel využití - plochy zahrádek (I); toto řešení návrh nového ÚPmB převzal. Jedná se o přírodní zázemí v zástavbě. Požadovaná změna na plochu bydlení u jednoho pozemku v takto rozsáhlé ploše je nekoncepční a nelze jí vyhovět.

Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel. Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C. Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, včetně problematiky suburbanizace, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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

952

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29. 06. 2021
Č.j. MMB: 0346361
Příl.:

Námitky zástupce veřejnosti proti návrhu územního plánu města Brna – II.

A. Námitky a jejich odůvodnění

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle ust. § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52 odst. 1,2,3,4 a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a ust. § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále také „nový územní plán", nebo „NÚP")

my, níže podepsané, [redacted] zmocnění zástupci veřejnosti, podáváme tímto na základě věcně shodných připomínek v souladu s ust. § 52 stavebního zákona tyto námitky k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), směřující do textové i grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v **městské části Brno – Žebětín, katastrální území Žebětín.**

Požadujeme zachování současného využití ploch v městské části Brno – Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené jako:

I. Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	11,2 ha (stávající nestavební lokalita)

Požadujeme:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

1 1

II. Rozvojová lokalita Zn-10 Žebětínský statek:

plocha:	zastavitelná (B/r2)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 10 m
a plocha:	zastavitelná (Br/3)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – volná
výšková úroveň zástavby:	6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m
a plocha:	zastavitelná (S/a2)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): S
struktura zástavby:	plocha sportu – areálová
výšková úroveň zástavby:	3 – 10 m
předpokládaný rozsah lokality:	cca 12,2 ha

2 2

2

Požadujeme:

snížení výškové úrovně zástavby z navrhovaných B/r2 na B/r1, B/v3 na B/v2, S/a2 na S/a1,

zachování rozsahu zástavby pouze v ploše bývalého areálu JZD
omezení plochy pro zastavitelnost a zbývající plochu ponechat jako zeleň K – plocha krajinné zeleně.

2

3

III. Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov):

plocha:	zastavitelná (V/-/h)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): V
struktura zástavby:	plocha veřejné vybavenosti
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	Veřejné pohřebiště
předpokládaný rozsah lokality:	7, 1 ha (stávající nestavební lokalita)

Požadujeme:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

3

4

IV. Územní rezerva B-15

(v návrhu ÚPmB z r. 2020 podstatná část rozvojové lokality Zn-3 jižně a JZ od ulice Dlážděná s prostorovým využitím B/r1, C/r2)

Požadujeme:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití), **zrušení územní rezervy**

4

5

V. Okolí Radova rybníka (k.ú. Žebětín p.č. 3642, 4558, 3676, 3707):

způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): S
struktura zástavby:	stavebně omezená (s možností umístění např. „provozního zázemí“)
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	cca 3 200 m2 (stávající nestavební lokalita)

Požadujeme:

K- plocha krajinné zeleně (ponechat stávající využití)

5

6

VI. Rozvojová lokalita Zn-11 Kamechy:

plocha:	zastavitelná (W/v3)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti - volná
výšková úroveň zástavby:	6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m
předpokládaný rozsah lokality:	2, 7 ha

Požadujeme: změnu plochy z komerční vybavenosti **na plochu městské zeleně (Z),** případně na plochu pro volnočasovou rekreaci (vybudování hřiště, výsadba stromů, vytvoření prostoru pro aktivní trávení volného času, sportu, setkávání se sousedy, budování společenských vazeb apod.).

6

Identifikace území dotčeného následujícími připomínkami:

Vždy se jedná o celé území dotčené návrhem nového územního plánu (NÚP) nyní označeného dle jednotlivých specifik viz bod I, II, III, IV, V, a VI., a to na předmětných pozemcích (přesná specifikace lokality viz výše), pokud není v konkrétní námitce území jinak konkretizováno.

Připomínky:

1) Připomínky č. I — Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda - plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

1

My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme se změnou využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

1

Navrhujeme ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městkou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné připomínky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby

---

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících se" městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti*

---

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě.".

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

2) Připomínky č. II - <u>Rozvojová lokalita Zn-10 Žebětínský statek</u> – způsob využití pozemků, rozsah, výšková úroveň zástavby, ochrana ŽP:

2

Současné využití: stavební, stabilita: návrhová, funkce: plocha bydlení a zvláštní plocha pro rekreaci (návrhová a stabilizovaná).

My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme se změnou využití a rozsahu dopadu stávající lokality – plochy navrhované jako plochu rozvojovou stavební (Zn-10 Žebětínský statek), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení ve větším rozsahu než doposud. Takové nově navržené využití ploch se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna v této oblasti, a to v části plochy ze stávající návrhové plochy pro bydlení s nízkým IPP, na plochy s možností vyšších budov (bytových domů), které by dnes nebylo možné realizovat podle platného ÚPmB s aplikací IPP. Dále namítáme, že se plochy pro výstavbu zásadně navyšují, a to i mimo dnes zastavěné území obce (v extravilánu obce) a degraduje se stávající ochrana daného území pro rekreaci a

2

[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., <u>Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)</u>
[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, <u>01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)</u>

zeleně, a to na plochy pro rozsáhlou výstavbu vyšších staveb. Tímto proto navrhujeme snížení výškového indexu a ponechání výstavby pouze na stávajících plochách pro výstavbu a plochách bývalého areálu JZD a podle současného platného ÚPmB.

2 **Požadujeme snížení výškové úrovně zástavby z navrhovaných B/r2 na B/r1 a z navrhovaných B/v3 na B/v2 a S/a2 na S/a1. Zachování rozsahu zástavby pouze v ploše bývalého areálu JZD. Při zpracování územní studie požadujeme zohlednit specifika území nad a pod terénním zlomem (viz níže), která představují dvě, charakterem zcela odlišné, rozvojové lokality. Dále požadujeme zachování stávajícího využití plochy svahu a louky mezi bývalým areálem JZD a lesem a navazujícími zahrádkami – tzn. ideálně s funkcí krajinné zeleně (K) a oproti současnému územnímu plánu navíc s větším důrazem na řešení respektující prostupnost území pro chránění živočichy (ochrana ŽP).** 2

Odůvodnění:

(1) Území je od panelového sídliště Bystrc a předimenzované nové zástavby Kamech přirozeně odděleno terénním zlomem a je obklopeno vzrostlou zelení, a tak by tomu mělo být i nadále.

(2) Z hlediska ochrany přírody jde o hodnotné územní (výskyt některých druhů kriticky ohrožených živočichů, včetně druhů, které jsou předmětem ochrany dle práva Evropských společenství). Na jižním okraji vede na potoku Vrbovci lokální biokoridor – prvek ÚSES. Pro zachování životaschopné populace uvedených druhů živočichů je důležité zachování jejich přirozeného biotopu a tento nezmenšovat.

(3) Je žádoucí zachování stávajícího přirozeného propojení zeleným pásem na sebe navazujících přírodních území počínající oborou Holedná, přírodní památkou Pekárna, pokračující přes „zelené" plochy pod Žebětínským rybníkem, přírodní památku Žebětínský rybník a následně dále Horákův žleb a přírodní park Podkomorské lesy, a to ve stávajícím (i dnes nevyhovujícím) rozsahu. Uvedené přírodní lokality zasluhují vysoký stupeň ochrany a jsou nezpochybnitelně nadmístního významu.

(4) Propojení těchto cenných přírodních lokalit pouze několik metrů širokým pásem krajinné zeleně považujeme za formální splnění propojení, ale de facto zcela nedostačující a požadujeme zachování stávajícího širokého zeleného koridoru. V úzkých plochách zeleně při realizované výstavbě se tato plocha používá pro rekreaci osob a venčení psů, a tím je znemožněno jakékoliv přirozené útočiště či trasa migrace pro chráněné živočichy. V lokalitě byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů – viz Hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na chráněné zájmy ochrany přírody a krajiny zpracovaného pro Východní obchvat Žebětína – I. etapa. Podle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou tyto druhy chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop. Navržená úzká plocha krajinné zeleně a veřejné městské zeleně situovaná jižně od této lokality směrem k plánovanému obchvatu funkci jejich přirozeného přírodního biotopu nemůže nahradit.

(5) Upozorňujeme na zásadní a z hlediska ochrany přírody nepřijatelnou změnu oproti Konceptu NÚP, kdy ve všech třech variantách byla v severní části nad v současnosti navrhovaným úzkým pásem krajinné zeleně (K) vymezena plocha zeleně o rozsahu cca 1,2 ha [variantách II a III městská zeleň (Z) a ve variantě I plocha lesní (L)]. Nově je v Návrhu NÚP tato plocha (původně „zelená") navrhována jako plocha bydlení B/r2 což je zcela nepřijatelné řešení. Funkce plochy bydlení je tak v celé této biologicky významné lokalitě enormně předimenzována, a to na úkor samotné ochrany ŽP. NÚP tedy z předchozí varianty vypustil nezbytnou ochranu krajiny a ŽP a nad míru přiměřenou zasáhl do dané lokality, kdy nejen že umožnil výstavbu na větší ploše, ale i navýšil výstavbu a tím umožnil realizovat bytové domy nejen rezidenční nízkopodlažní rodinné domy, ale i kapacitně navýšenou zástavbu pro větší počet obyvatel a tím i navýšení imisí a požadavků na dopravu (parkování apod.).

(6) Ve vztahu k dané lokalitě bylo provedeno biologické hodnocení „Rezidence Vrbovec", které si nechal vypracovat samotný investor stavebního záměru, a tedy nelze hovořit o nezaujatém hodnocení z moci úřední. Aktuálně bylo vypracováno biologické hodnocení pro Východní obchvat Žebětína – I. etapa, které pokrývá částečně i tuto oblast, avšak není zpracováno za účelem posouzení vlivu z hlediska zástavby Zn-10 pro 1120 obyvatel a 212 pracovníků. V rámci územní studie požadujeme vypracování nového biologické hodnocení určené pouze pro tuto oblast (Zn-10) a to zadavatelem jako orgánem veřejné moci. Posouzení je tedy zavádějící a nepřesné, a tedy se nelze o něho opřít při posouzení dané (individuální) lokality, bylo pořízeno a tím i placeno developerem.

(7) Chybné posouzení navrhovatelem NÚP nezmění nic na tom, že je daná lokalita dle tab. 15 podrobena územní studii (str. 109 NÚP - Tab. 15 Plochy a koridory k prověření územní studií – ÚS-12).

Důkaz: viz text a úřední evidence

3) Připomínky č. III - <u>Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice</u> (hřbitov) – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

3

My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme se změnou využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

3

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce" a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště" (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště…) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

V této lokalitě požadujeme zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha <u>nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.</u>

Odůvodnění:

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): „Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...", přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem" na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny", které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medlánkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno1[12]: *„Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou," uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno."*

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybídnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebiště do blízkosti sídelních míst.

(5) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že citujeme:[13] *„Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany"*….a dále… *„V*

---

[12] https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti (22. října 2019, 16:31, Brno, Jana Holubová)

[13] Příloha č. 1.2. Karty lokalit

daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován".

Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístnění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.

Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavění půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

(6) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(7) Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje v blízkosti stávajících pohřebišť, nebo na pozemcích města Brna.

Důkaz: viz text a úřední evidence

4) Připomínky č. IV – <u>Územní rezerva B-15</u> - územní rezerva

Současné využití: plocha zemědělská

Jedná se o plochu, která v návrhu ÚPmB z r. 2020 tvořila podstatnou část rozvojové lokality Zn-3 jižně a JZ od ulice Dlážděná (s navrhovaným prostorovým využitím B/r1, C/r2)

4 My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme s plánovaným vymezením územní rezervy pro bydlení (B-15). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF), které jsou v současnosti bez jakékoliv zástavby, se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce. Územní rezerva nestanovuje žádné regulativy (prostorové, výškové), její vymezení zde se jeví jako účelové, neboť při prvním projednání návrhu územního plánu byla dotčená plocha navrhována jako rozvojová lokalita s plochou bydlení (B/r1). Nesouhlasíme se změnou využití plochy jako územní rezervy pro bydlení, která může být v budoucnu kdykoliv aktivována změnovým řízením územního plánu a tudíž v tom lze spatřovat pouze úmysl oddálit původně navrhované využití pro plochu bydlení. Nadto v textové části návrhu územního nejsou dostatečně formulovány podmínky pro její využití, jak ukládá zákon. 4

Odůvodnění:

(1) V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, Příloha č. 1, karta 1.4, předloženého k prvnímu projednání NÚP (červen 2020) se uvádí: „V těsné blízkosti ulice Dlážděná a v místě stávající točny autobusů je hlukový ukazatel Ldvn v rozmezích 65-70 dB, blíží se tedy k limitní hranici. Do cca 10 m od osy komunikace se hlukový ukazatel pohybuje v rozmezí 60-65 dB. Hlukový ukazatel pro noc (Ln) je pak v blízkosti komunikace na hranici limitních hodnot (55-60 dB). … Lze tedy konstatovat, že část lokality přiléhající k ulici Dlážděná, je hlukově zatíženým územím.“. Z uvedeného je zřejmé, že se jedná o část lokality exponovanou hlukovou zátěží, která se již v současnosti pohybuje okolo mezních hodnot. Případná zástavba plochy vymezené územní rezervou pro bydlení by již tak dosti nepříznivou hluková situaci na ulici Dlážděná ještě zhoršila. V daném případě je tak nutné zvážit, zda zájmy vlastníků (kteří v dotčené lokalitě nebydlí, nebo dokonce nebydlí ani v Žebětíně) na „zhodnocení“ svých pozemků převyšují zájmem obyvatel sousedních domů na kvalitní životní prostřední a klidné bydlení. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 4. 2010, č.j. 8 Ao 1/2010 – 89 vyplývá, že není dostatečným důvodem pro vymezení určité části území jako zastavitelné plochy pouze to, že to požaduje vlastník pozemků.

(2) Zde se odkazujeme na shodné důvody uvedené v rámci Odůvodnění k Připomínce č. I – viz body (2) až (4), (7) až (12), (16) až (18) na str. 3 až 6.

Důkaz: viz text a úřední evidence

5) Připomínky č. V - <u>Okolí Radova rybníka</u> – způsob využití pozemků, rozsah, ochrana ŽP:

Současné využití: plocha krajinné zeleně, zázemí bývalé bažantnice, louka, les.

5 My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme se změnou využití a rozsahu dopadu stávající lokality – plochy navrhované jako plochu s rozdílným způsobem využití – plochy sportu, s možností umístění např. „provozního zázemí“. Takové nově navržené využití ploch se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Území bylo v původním územním plánu vedeno jako plocha krajinné zeleně bez možnosti jakékoli výstavby (krom staveb vodohospodářských a protipovodňových opatření). Stejně tak původní návrh změn ÚP z roku 2020 stanovuje, že tyto plochy nejsou určeny k umísťování staveb a nesmí zde dojít k podstatnému narušení či omezení hlavního využití - tj. využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot území. 5

V této lokalitě požadujeme zachování rozsahu stávajících budov bývalé bažantnice beze změny způsobu využití.

Odůvodnění:

(1) Plocha se nachází na samé hranici přírodního parku Podkomorské lesy na potoku Vrbovec (lokální biokoridor – prvek ÚSES), který dále vtéká do Žebětínského rybníka (přírodní památka), což jsou přírodní lokality zasluhující vysoký stupeň ochrany a jsou nepochybně nadmístního významu.

(2) Nová změna využití na S – plochy sportu výrazně zmírňuje tato omezení a otevírá možnosti k nové zástavbě, což považujeme za bezdůvodné a pro dané území krajně nevhodné. Jakýkoli rozvoj této lokality (tzn. doprovodné využití při sportovištích - restaurační zařízení, lokální sokolovny, či kulturní domy a s tím související nutnost odkanalizování území, předpokládané navýšení automobilové dopravy atd.) je pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot tohoto území nepřijatelný. I v tuto chvíli je možná případná rekonstrukce stávajících staveb a využívání pro účely veřejné rekreace, ovšem stále za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití, tj. využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot území. Tato podmínka by navrhovanou změnou využít plochy zanikla. Z hlediska ochrany přírody jde o hodnotné území (výskyt některých druhů kriticky ohrožených živočichů, včetně druhu chráněného dle Evropské směrnice o druzích – Natura 2000). Pro zachování životaschopné populace těchto druhů živočichů je důležité zachování jejich přirozeného biotopu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

6) Připomínky č. VI - <u>Rozvojová lokalita Zn-11 Kamechy</u> – způsob využití pozemků, ochrana ŽP:

6 Nesouhlasíme s navrhovaným využitím pozemků parc. č. 1847/5, 1847/6, 1847/17, 1847/18, 1847/21, 1847/22, 1847/25 (<u>jedná se o pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna</u>!) pro plochu komerční 6

6

vybavenosti a požadujeme změnu využití na plochu městské zeleně, příp. pro volnočasové aktivity (viz výše). Celá lokalita nově budovaného sídliště Kamechy je velmi předimenzovaná zástavbou jednotlivých bytových domů a je prakticky bez jakýchkoliv souvislejších ploch zeleně! Jednotlivé bytové domy jsou vystavěny ve zcela minimálních rozestupech a na jednotlivých ulicích není prakticky žádná jiná plocha než chodník nebo silnice. Z urbanistického hlediska je tato zástavba ještě daleko horší než tolik kritizovaná sídliště budovaná převážně v 70. a 80. letech minulého století např. v Bohunicích. Zároveň jsou „Kamechy" velmi striktně ohraničeny z východní strany silnicí na ulici Říčanská a dále ze severu a západu silnicemi na ulicích Vejrostova a Hostislavova a z jižní strany pak navazuje bystrcká část tohoto sídliště. Z důvodu této bariéry je pak sídliště „odříznuto" od navazující volné krajiny. Jedinou souvislejší plochou zeleně, která v takto uzavřeném sídlištním komplexu zbývá, je pouze místo pro uvažovanou rozvojovou lokalitu Zn-11. A to i v souvislosti s plánovaným záměrem o prodloužení tramvajové trati do sídliště Kamechy, jejímž vybudováním bude zřejmě zcela zničen pás jediných vzrostlých stromů mezi ulicemi Listnatá a Přírodní.

6

Odůvodnění:

(1) Zařazení dotčené lokality bude mít negativní ekologický vliv na celou oblast sídliště Kamechy, kdy ztráta zeleně negativně ovlivní mikroklima v dané oblasti, prohloubí se problémy spojené se vznikem tzv. tepelného ostrova v důsledku chybějící zeleně a maximální zastavěnosti území. Ztráta zeleně negativně ovlivní schopnost oblasti zadržovat vodu – svažitý, maximálně zastavěný terén a prakticky nulová plocha zeleně (zejména vzrostlých stromů) jen urychlí odvod dešťové vody do kanalizace, namísto toho, aby mohla být zadržena a využita v krajině. Absence zeleně negativně ovlivní druhovou rozmanitost vegetace i druhovou rozmanitost zejména hmyzu a dalších drobných živočichů, ale také větších živočichů, např. obojživelníků či drobnějších savců atd (snažících se ještě o přežití). Případná výstavba komerčního objektu negativně zasáhne a ovlivní sousedící lokalitu Žebětínského rybníka, která je přírodní památkou, s biotopem zvláště chráněných druhů živočichů. Nechceme dopustit to, abychom další výstavbou a necitlivým zásahem přišli i o poslední souvislejší plochu zeleně, a aby se názvy ulic jako Žabí, Křepelčí, Přírodní, Listnatá, Lišejníková,…staly pomníčkem a nehezkou vzpomínkou toho, co jsme zničili a o co jsme nenávratně přišli.

(2) Negativní ekologické vlivy samozřejmě ve svém důsledku budou mít i výrazně nepříznivý vliv na kvalitu bydlení v dané oblasti. Předimenzovaná bytová zástavby, absence zelených i jiných rekreačních ploch již nyní způsobují obyvatelům značné problémy. Případná výstavba komerčního objektu v lokalitě by již existující problémy prohloubila a zároveň přinesla ještě další, a sice: zvýšení dopravního provozu, nedostatek parkovacích míst, zvýšení hlučnosti, rušnosti, prašnosti, včetně emisí dalších zplodin. Tyto příkladmo uvedené jevy významně zhorší kvalitu bydlení a životního prostředí obyvatel okolních bytových domů. V neposlední řadě bude narušen komfort bydlení nadměrným stíněním a úbytkem denního světla, dojde k výrazné změně rázu krajiny – nenávratně bude ztracen jedinečný výhled směrem na západ do okolní krajiny.

(3) Navrhované využití pro výstavbu jakéhokoli komerčního objektu v této lokalitě nepřinese sídlišti Kamechy žádný rozvoj, naopak s ohledem na výše popsané negativní dopady na životní prostředí, kvalitu bydlení, zdraví obyvatel, kulturně společenský aspekt i sociální hledisko dojde k degradaci a úpadku. Navrhovaná varianta využití (W) je zcela v rozporu se všemi aktuálními trendy zdravého města, trvale udržitelného rozvoje s minimálním negativním dopadem na okolní krajinu a přírodu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

7

7) Další připomínky a výhrady k NÚP

a/ Připomínka:

Návrh nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých/relativizujících pojmů „zejména", „zpravidla", „často", „převážně", „obvykle". Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („*obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území*") nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací.

7

Odůvodnění:

Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

b/ Připomínka:

Návrh nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V návrhu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Nesprávná je regulace přípustné výšky staveb (chybné je stanovení maximální přípustné výšky od nejnižšího bodu upraveného terénu a rovněž stanovení maximální přípustné výšky od části obvodu stavby, která přiléhá k přístupným veřejným prostranstvím). Nedostatečný je předepsaný podíl zeleně u jednotlivých ploch. Návrh umožňuje z podílu zeleně množství výjimek, které nejsou odůvodněné a které povedou k tomu, že podíl zeleně bude ve skutečnosti podstatně nižší.

8 8

Odůvodnění:

Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

c/ Připomínka:

Návrh nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mimo jiné tím, že:

- není zajištěno, že v dané ploše bude převažovat hlavní využití,
- není dostatečně konkrétně určeno, co jsou v rámci přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využité hlavní,
- návrh nebrání umisťování nevhodného a potenciálně konfliktního typu zástavby do ploch bydlení (B), smíšených obytných (C) a rekreace (R),
- v plochách bydlení a smíšených obytných umožňuje umísťování objektů maloobchodu o příliš velké prodejní ploše,
- u ploch lehké výroby je u hlavního využití stanovena zcela neurčitá podmínka „*nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy*“,
- stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako „*přírodní zázemí v zástavbě*“ a „*pohledově významným územím*“.

9 9

Odůvodnění:

Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Důkaz: viz text a úřední evidence

B. Vymezení územní dotčeného námitkami

- městská část Brno – Žebětín, katastrální území Žebětín

C. Podpisy

[redacted]

V Brně dne 28. 6. 2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Čj. MMB:
Příl.:

Věcně shodné připomínky proti návrhu územního plánu města Brna – II.

A. Věcně shodná připomínka

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle ust. § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52 odst. 1,2,3,4 a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a ust. § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále také „nový územní plán", nebo „NÚP")

my, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme v souladu s ustanovením § 23 odst. 2 a 3 a § 52 stavebního zákona tyto věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), směřující do textové i grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v **městské části Brno – Žebětín, katastrální území Žebětín.**

Požadujeme zachování současného využití ploch v městské části Brno – Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené jako:

I. Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	11,2 ha (stávající nestavební lokalita)

Požadujeme:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

II. Rozvojová lokalita Zn-10 Žebětínský statek:

plocha:	zastavitelná (B/r2)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 10 m
a plocha:	zastavitelná (Br/3)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – volná
výšková úroveň zástavby:	6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m
a plocha:	zastavitelná (S/a2)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): S
struktura zástavby:	plocha sportu – areálová
výšková úroveň zástavby:	3 – 10 m
předpokládaný rozsah lokality:	cca 12,2 ha

Požadujeme:

snížení výškové úrovně zástavby z navrhovaných B/r2 na B/r1, B/v3 na B/v2, S/a2 na S/a1,

zachování rozsahu zástavby pouze v ploše bývalého areálu JZD

omezení plochy pro zastavitelnost a zbývající plochu ponechat jako zeleň K – plocha krajinné zeleně.

III. Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov):

plocha:	zastavitelná (V/-/h)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): V
struktura zástavby:	plocha veřejné vybavenosti
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	Veřejné pohřebiště
předpokládaný rozsah lokality:	7, 1 ha (stávající nestavební lokalita)

Požadujeme:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

IV. Územní rezerva B-15

(v návrhu ÚPmB z r. 2020 podstatná část rozvojové lokality Zn-3 jižně a JZ od ulice Dlážděná) s prostorovým využitím B/r1, C/r2)

Požadujeme:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití), **zrušení územní rezervy**

V. Okolí Radova rybníka (k.ú. Žebětín p.č. 3642, 4558, 3676, 3707):

způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): S
struktura zástavby:	stavebně omezená (s možností umístění např. „provozního zázemí“)
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	cca 3 200 m2 (stávající nestavební lokalita)

Požadujeme:

K- plocha krajinné zeleně (ponechat stávající využití)

VI. Rozvojová lokalita Zn-11 Kamechy:

plocha:	zastavitelná (W/v3)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti - volná
výšková úroveň zástavby:	6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m
předpokládaný rozsah lokality:	2, 7 ha

Požadujeme: změnu plochy z komerční vybavenosti **na plochu městské zeleně (Z),** případně na plochu pro volnočasovou rekreaci (vybudování hřiště, výsadba stromů, vytvoření prostoru pro aktivní trávení volného času, sportu, setkávání se sousedy, budování společenských vazeb apod.).

Identifikace území dotčeného následujícími připomínkami:

Vždy se jedná o celé území dotčené návrhem nového územního plánu (NÚP) nyní označeného dle jednotlivých specifik viz bod I, II, III, IV, V, a VI., a to na předmětných pozemcích (přesná specifikace lokality viz výše), pokud není v konkrétní námitce území jinak konkretizováno.

Připomínky:

1) Připomínky č. I — Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda - plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme se změnou využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez

jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhujeme ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městkou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné připomínky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

---

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících se" městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě.*".

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně

---

[7] www.czso.cz

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce" a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště" (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

V této lokalitě požadujeme zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.

Odůvodnění:

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): „Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...", přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem" na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny", které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medlánkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno1[12]: *„Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou," uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno."*

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybídnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebiště do blízkosti sídelních míst.

(5) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): *„Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany"*....a dále... *„V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován".*

Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístnění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou

[12] https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti (22. října **2019**, 16:31, Brno, Jana Holubová)

půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.

Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavění půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

(6) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(7) Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje v blízkosti stávajících pohřebišť, nebo na pozemcích města Brna.

Důkaz: viz text a úřední evidence

4) Připomínky č. IV – <u>Územní rezerva B-15</u> - územní rezerva

Současné využití: plocha zemědělská

Jedná se o plochu, která v návrhu ÚPmB z r. 2020 tvořila podstatnou část rozvojové lokality Zn-3 jižně a JZ od ulice Dlážděná (s navrhovaným prostorovým využitím B/r1, C/r2)

My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme s plánovaným vymezením územní rezervy pro bydlení (B-15). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF), které jsou v současnosti bez jakékoliv zástavby, se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce. Územní rezerva nestanovuje žádné regulativy (prostorové, výškové), její vymezení zde se jeví jako účelové, neboť při prvním projednání návrhu územního plánu byla dotčená plocha navrhována jako rozvojová lokalita s plochou bydlení (B/r1). Nesouhlasíme se změnou využití plochy jako územní rezervy pro bydlení, která může být v budoucnu kdykoliv aktivována změnovým řízením územního plánu a tudíž v tom lze spatřovat pouze úmysl oddálit původně navrhované využití pro plochu bydlení. Nadto v textové části návrhu územního nejsou dostatečně formulovány podmínky pro její využití, jak ukládá zákon.

Odůvodnění:

(1) V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, Příloha č. 1, karta 1.4, předloženého k prvnímu projednání NÚP (červen 2020) se uvádí: „V těsné blízkosti ulice Dlážděná a v místě stávající točny autobusů je hlukový ukazatel Ldvn v rozmezích 65-70 dB, blíží se tedy k limitní hranici. Do cca 10 m od osy komunikace se hlukový ukazatel pohybuje v rozmezí 60-65 dB. Hlukový ukazatel pro noc (Ln) je pak v blízkosti komunikace na hranici limitních hodnot (55-60 dB). … Lze tedy konstatovat, že část lokality přiléhající k ulici Dlážděná, je hlukově zatíženým územím.“. Z uvedeného je zřejmé, že se jedná o část lokality exponovanou hlukovou zátěží, která se již v současnosti pohybuje okolo mezních hodnot. Případná zástavba plochy vymezené územní rezervou pro bydlení by již tak dosti nepříznivou hlukovou situaci na ulici Dlážděná ještě zhoršila. V daném případě je tak nutné zvážit, zda zájmy vlastníků (kteří v dotčené lokalitě nebydlí, nebo dokonce nebydlí ani v Žebětíně) na „zhodnocení“ svých pozemků převyšují zájmem obyvatel sousedních domů na kvalitní životní prostřední a klidné bydlení. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze

dne 21. 4. 2010, č.j. 8 Ao 1/2010 – 89 vyplývá, že není dostatečným důvodem pro vymezení určité části území jako zastavitelné plochy pouze to, že to požaduje vlastník pozemků.

(2) Zde se odkazujeme na shodné důvody uvedené v rámci Odůvodnění k Připomínce č. I – viz body (2) až (4), (7) až (12), (16) až (18) na str. 3 až 6.

Důkaz: viz text a úřední evidence

5) Připomínky č. V - Okolí Radova rybníka – způsob využití pozemků, rozsah, ochrana ŽP:

Současné využití: plocha krajinné zeleně, zázemí bývalé bažantnice, louka, les.

My níže uvedení podatelé shodně nesouhlasíme se změnou využití a rozsahu dopadu stávající lokality – plochy navrhované jako plochu s rozdílným způsobem využití – plochy sportu, s možností umístění např. „provozního zázemí". Takové nově navržené využití ploch se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Území bylo v původním územním plánu vedeno jako plocha krajinné zeleně bez možnosti jakékoli výstavby (krom staveb vodohospodářských a protipovodňových opatření). Stejně tak původní návrh změn ÚP z roku 2020 stanovuje, že tyto plochy nejsou určeny k umísťování staveb a nesmí zde dojít k podstatnému narušení či omezení hlavního využití - tj. využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot území.

V této lokalitě požadujeme zachování rozsahu stávajících budov bývalé bažantnice beze změny způsobu využití.

Odůvodnění:

(1) Plocha se nachází na samé hranici přírodního parku Podkomorské lesy na potoku Vrbovec (lokální biokoridor – prvek ÚSES), který dále vtéká do Žebětínského rybníka (přírodní památka), což jsou přírodní lokality zasluhující vysoký stupeň ochrany a jsou nepochybně nadmístního významu.

(2) Nová změna využití na S – plochy sportu výrazně zmírňuje tato omezení a otevírá možnosti k nové zástavbě, což považujeme za bezdůvodné a pro dané území krajně nevhodné. Jakýkoli rozvoj této lokality (tzn. doprovodné využití při sportovištích - restaurační zařízení, lokální sokolovny, či kulturní domy a s tím související nutnost odkanalizování území, předpokládané navýšení automobilové dopravy atd.) je pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot tohoto území nepřijatelný. I v tuto chvíli je možná případná rekonstrukce stávajících staveb a využívání pro účely veřejné rekreace, ovšem stále za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití, tj. využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot území. Tato podmínka by navrhovanou změnou využít plochy zanikla. Z hlediska ochrany přírody jde o hodnotné území (výskyt některých druhů kriticky ohrožených živočichů, včetně druhu chráněného dle Evropské směrnice o druzích – Natura 2000). Pro zachování životaschopné populace těchto druhů živočichů je důležité zachování jejich přirozeného biotopu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

6) Připomínky č. VI - Rozvojová lokalita Zn-11 Kamechy – způsob využití pozemků, ochrana ŽP:

Nesouhlasíme s navrhovaným využitím pozemků parc. č. 1847/5, 1847/6, 1847/17, 1847/18, 1847/21, 1847/22, 1847/25 (jedná se o pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna!) pro plochu komerční vybavenosti a požadujeme změnu využití na plochu městské zeleně, příp. pro volnočasové aktivity (viz výše). Celá lokalita nově budovaného sídliště Kamechy je velmi předimenzovaná zástavbou jednotlivých bytových domů a je prakticky bez jakýchkoliv souvislejších ploch zeleně! Jednotlivé bytové domy jsou vystavěny ve zcela minimálních rozestupech a na jednotlivých ulicích není prakticky žádná jiná plocha než chodník nebo silnice. Z urbanistického hlediska je tato zástavba ještě daleko horší než tolik kritizovaná sídliště budovaná převážně v 70. a 80. letech minulého století např. v Bohunicích. Zároveň jsou „Kamechy" velmi striktně ohraničeny z východní strany silnicí na ulici Říčanská a dále ze severu a západu silnicemi na ulicích Vejrostova a Hostislavova a z jižní strany pak navazuje bystrcká část tohoto sídliště. Z důvodu této bariéry je pak sídliště „odříznuto" od navazující volné krajiny. Jedinou souvislejší plochou zeleně, která v takto uzavřeném sídlištním komplexu zbývá, je pouze místo pro uvažovanou rozvojovou lokalitu Zn-11. A to i v souvislosti s plánovaným záměrem o prodloužení tramvajové trati do sídliště Kamechy, jejímž vybudováním bude zřejmě zcela zničen pás jediných vzrostlých stromů mezi ulicemi Listnatá a Přírodní.

Odůvodnění:

(1) Zařazení dotčené lokality bude mít negativní ekologický vliv na celou oblast sídliště Kamechy, kdy ztráta zeleně negativně ovlivní mikroklima v dané oblasti, prohloubí se problémy spojené se vznikem tzv. tepelného ostrova v důsledku chybějící zeleně a maximální zastavěnosti území. Ztráta zeleně negativně ovlivní schopnost oblasti zadržovat vodu – svažitý, maximálně zastavěný terén a prakticky nulová plocha zeleně (zejména vzrostlých stromů) jen urychlí odvod dešťové vody do kanalizace, namísto toho, aby mohla být zadržena a využita v krajině. Absence zeleně negativně ovlivní druhovou rozmanitost vegetace i druhovou rozmanitost zejména hmyzu a dalších drobných živočichů, ale také větších živočichů, např. obojživelníků či drobnějších savců atd (snažících se ještě o přežití). Případná výstavba komerčního objektu negativně zasáhne a ovlivní sousedící lokalitu Žebětínského rybníka, která je přírodní památkou, s biotopem zvláště chráněných druhů živočichů. Nechceme dopustit to, abychom další výstavbou a necitlivým zásahem přišli i o poslední souvislejší plochu zeleně, a aby se názvy ulic jako Žabí, Křepelčí, Přírodní, Listnatá, Lišejníková,...staly pomníčkem a nehezkou vzpomínkou toho, co jsme zničili a o co jsme nenávratně přišli.

(2) Negativní ekologické vlivy samozřejmě ve svém důsledku budou mít i výrazně nepříznivý vliv na kvalitu bydlení v dané oblasti. Předimenzovaná bytová zástavby, absence zelených i jiných rekreačních ploch již nyní způsobují obyvatelům značné problémy. Případná výstavba komerčního objektu v lokalitě by již existující problémy prohloubila a zároveň přinesla ještě další, a sice: zvýšení dopravního provozu, nedostatek parkovacích míst, zvýšení hlučnosti, rušnosti, prašnosti, včetně emisí dalších zplodin. Tyto příkladmo uvedené jevy významně zhorší kvalitu bydlení a životního prostředí obyvatel okolních bytových domů. V neposlední řadě bude narušen komfort bydlení nadměrným stíněním a úbytkem denního světla, dojde k výrazné změně rázu krajiny – nenávratně bude ztracen jedinečný výhled směrem na západ do okolní krajiny.

(3) Navrhované využití pro výstavbu jakéhokoli komerčního objektu v této lokalitě nepřinese sídlišti Kamechy žádný rozvoj, naopak s ohledem na výše popsané negativní dopady na životní prostředí, kvalitu bydlení, zdraví obyvatel, kulturně společenský aspekt i sociální hledisko dojde k degradaci a úpadku. Navrhovaná varianta využití (W) je zcela v rozporu se všemi aktuálními trendy zdravého města, trvale udržitelného rozvoje s minimálním negativním dopadem na okolní krajinu a přírodu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

7) Další připomínky a výhrady k NÚP

a/ Připomínka:

Návrh nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých/relativizujících pojmů „zejména", „zpravidla", „často", „převážně", „obvykle". Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („*obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území*") nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací.

Odůvodnění:

Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

b/ Připomínka:

Návrh nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V návrhu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Nesprávná je regulace přípustné výšky staveb (chybné je stanovení maximální přípustné výšky od nejnižšího bodu upraveného terénu a rovněž stanovení maximální přípustné výšky od části obvodu stavby, která přiléhá k přístupným veřejným prostranstvím). Nedostatečný je předepsaný podíl zeleně u jednotlivých ploch. Návrh umožňuje z podílu zeleně množství výjimek, které nejsou odůvodněné a které povedou k tomu, že podíl zeleně bude ve skutečnosti podstatně nižší.

Odůvodnění:

Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

c/ Připomínka:

Návrh nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mimo jiné tím, že:

- není zajištěno, že v dané ploše bude převažovat hlavní využití,
- není dostatečně konkrétně určeno, co jsou v rámci přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využité hlavní,
- návrh nebrání umisťování nevhodného a potenciálně konfliktního typu zástavby do ploch bydlení (B), smíšených obytných (C) a rekreace (R),
- v plochách bydlení a smíšených obytných umožňuje umísťování objektů maloobchodu o příliš velké prodejní ploše,
- u ploch lehké výroby je u hlavního využití stanovena zcela neurčitá podmínka *„nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“*,
- stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako *„přírodní zázemí v zástavbě“* a *„pohledově významným územím“*.

Odůvodnění:

Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Důkaz: viz text a úřední evidence

B. Zmocnění zástupce veřejnosti

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují [redacted] aby je zastupovaly jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu města Brna a k návrhu územního plánu města Brna podaly námitky na základě věcně shodných připomínek, projednaly je podle stavebního zákona, a zastupovaly níže uvedené a podepsané osoby při případném soudním přezkumu.

C. Přijetí zmocnění

[redacted]

[redacted]

V Brně dne 14. 6. 2021

Podpisy podatelů po přečtení textu dle podpisových archů

PŘÍLOHA: POČET ARCHŮ 36 +2 POČET PODPISŮ 574 + 9

MMB/0346361/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0346361/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Prostorová specifikace návrhových ploch bydlení v části rozvojové lokality Zn-10 (část území jihovýchodně ulice Jerlínova) vyplývá z platného ÚPmB, kde jsou vymezeny návrhová plocha bydlení BO s IPP 0,7 a návrhová plocha bydlení BC s IPP 0,5. Odlišná prostorová specifikace v návrhu nového ÚP reaguje na platný právní stav v území dle stávajícího ÚPmB. Proto je v lokalitě Zn-10 v daném místě vymezena plocha B/v3, která reflektuje hodnotu IPP 0,7 a plocha B/r2, která reflektuje hodnotu IPP 0,5.
Změna platného ÚPmB byla vydána Opatřením obecné povahy č. 6/2020, s nabytím účinnosti 23. 9. 2020.
Návrhové plochy B/r2 v severní a západní části lokality Zn-10 (vymezené nad rámec platného ÚPmB) mají prostorovou specifikaci nastavenu s ohledem navazující rozvojová území, tj. také s ohledem na plochu s charakteristikou B/r2 v ulici Sedlička. I stabilizovaná plocha B/r2 jihovýchodně při ulici Kamechy na k.ú. Bystrc má charakter zástavby rezidenční nízkopodlažní s výškovou hladinou "2". V lokalitě Zn-10 tak jde o přiměřenou prostorovou specifikaci pro pokračování zástavby. Není správné v tomto území, které navazuje na zástavbu úrovně "3" obytného souboru Kamechy, pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu stanovit hladinu "1".
Stabilizovaná plocha sportu S/a2 má výškovou úroveň odvozenu od skutečného stavu v území, tj. potvrzuje stav zástavby.

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

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

MMB/0346361/2021
Zástupce veřejnosti

Odůvodnění:

Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek 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-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. 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-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.

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.

Na základě Pokynu určeného zastupitele Ing. arch. Petra Bořeckého doručeného dopisem č.j. MMB/0538763/2023 ze dne 22.11.2023 došlo k zpracovatelem prověření možnosti vypuštění územní rezervy pod ozn- V-8 pro veřejnou vybavenost - sektorový hřbitov a k prověření využití území pro individuální rekreaci z důvodů, že je toto využití v území považováno za vhodnější.

Na základě výsledků prověření zpracovatelem došlo k úpravě Návrhu nového ÚPmB 2024 a to tak, že územní rezerva V-8 byla vypuštěna bez náhrady a v předmětném území byla za účelem posílení individuální rekreace vymezena nová plocha pro rekreaci jinou (RX). Bylo tak ustoupeno od sledovaného veřejného zájmu v území, který naplňoval požadavky zadání a Návrh nového ÚPmB tak zůstává v tomto sektoru města bez řešení. Pro naplnění této potřeby, která ze zákona o pohřebnictví spadá pod samostatnou působnost města, bude nutné zadat novou vyhledávací studii.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Připomínku k lokalitě Zn-3 západně ulice Dlážděná MČ Brno-Žebětín uplatnila po prvním veřejném projednání, podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.

Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřila souhlas.

Na základě vůle samosprávy města Brna i samosprávy MČ k omezení rozvoje MČ Brno-Žebětín je námitce částečně vyhověno ve věci požadovaného funkčního využití území – plocha zemědělská (A). Je také vůlí samosprávy vymezit územní rezervu pro bydlení, proto zůstane její vymezení zachováno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.

Vymezení územní rezervy B-15 nezakládá funkční využití území pro bydlení, pouze indikuje, jak by se vymezené území mohlo rozvíjet do budoucna. Promítnutí jiného funkčního využití (namísto současné plochy A) může nastat pouze na základě legislativního procesu změny ÚP.

MMB/0346361/2021
Zástupce veřejnosti

Územní rezerva (účel jejího vymezení) je specifikována v odst. 23b stavebního zákon, z. č. 183/2006 Sb., v platném znění.

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

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podáním je požadováno vymezit místo plochy S/o1 plochu krajinné zeleně. Plocha sportu v předmětné lokalitě nejlépe reflektuje požadované a částečně i stávající využití území (areál je využíván pro účely skautské základny a mateřské školy) a je v souladu s charakterem okolního území. Možnost nové zástavby v ploše sportu je omezena navrženou strukturou zástavby. V této struktuře je přípustná výstavba budov do 10% rozlohy disponibilního pozemku a zároveň do 10 % rozlohy základní plochy. Tím je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot území.

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

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s využitím plochy W/v3, která je součástí rozvojové lokality Zn-11 Kamechy, jako plochy komerční vybavenosti a požaduje její změnu na plochu městské zeleně Z, příp. na plochu pro volnočasovou rekreaci.
Stávající platný ÚPmB v této lokalitě vymezuje plochu pro průmysl PV, a proto i Návrh nového ÚP zde vymezil plochu pro lehkou výrobu za účelem umožnit vznik pracovních příležitostí pro obytný soubor Kamechy, který v současné době čítá okolo 5.000 obyvatel, kteří denně dojíždějí do zaměstnání mimo tento obytný soubor. Záměrem tedy bylo i nadále ponechat v území funkční využití, které může k vytvoření pracovních příležitostí přispět či sanovat chybějící vybavenost tohoto obytného souboru, např. možnost umístit zde zařízení sociální péče. Již po prvním veřejném projednání bylo vyhověno připomínce MČ Žebětín, která pro účely možnosti umístění potřebné vybavenosti pro MČ požadovala změnu funkčního využití plochy lehké výroby a tato byla zařazena do ploch komerční vybavenosti W.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. nyní 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 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Žebětín ve věci změny funkčního určení předmětné plochy z komerční vybavenosti W na plochu občanské vybavenosti V. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Zařazení do ploch veřejné vybavenosti V bude lépe odpovídat návaznosti na stávající bytovou zástavbu, kvalitní přírodní okolí a cílové využití plochy.

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

MMB/0346361/2021
Zástupce veřejnosti

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno, že Návrh ÚPmB v projednávané podobě nereguluje území dostatečně určitým způsobem.

V kap. 3.1 a kap. 3.2 textu Odůvodnění zpracovatel provedl vyhodnocení souladu Návrhu s cíli a úkoly územního plánování podle platného znění Stavebního zákona. Je třeba zmínit, že požadavek na větší flexibilitu a důraz na koncepční charakter ÚP jsou zakotveny v Zadání i v Pokynech pro zpracování Návrhu ÚP, které zákonným způsobem schválila samospráva města Brna. Tímto směrem se koncipují v současnosti ÚP větších obcí (od velikosti krajského města), protože v podobném městském prostředí dochází mnohem dynamičtěji k prostorovým změnám. Cílem současných moderních ÚP je tyto změny podporovat a současně chránit veřejný zájem. Proto nový Územní plán města Brna není tzv. doslovný, jeho použití musí být nutně podpořeno schopností kvalifikovaného odborného úsudku příslušných orgánů státní správy v následných řízeních o záměrech a efektivností procesu povolování záměrů (včetně přezkumu sporných rozhodnutí). Správní orgány na území města Brna již nyní musí prokazovat zvýšenou odbornou zdatnost při posuzování záměrů podle platného ÚPmB, který byl vydán v roce 1994 a dnes již zdaleka nepokrývá současné požadavky na rozvoj města. I pro nový ÚP platí, že efektivní a spravedlivou aplikaci regulativů ÚP zajistí jen vysoce kvalifikovaný výkon statní správy v navazujících řízeních, při posouzení jednotlivých záměrů na změnu v území.

Jako opatření proti neúměrnému zneužívání „širší flexibility" Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území". Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy". Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování podrobnosti regulativů Návrhu se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné. Na základě výše uvedeného 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.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno, že Návrh ÚPmB v projednávané podobě nereguluje dostatečně intenzitu zastavění území, nesprávná je regulace přípustné výšky staveb, nedostatečný je podíl zeleně v plochách RZV.

Na rozdíl od platného ÚPmB, který stanovuje regulaci intenzity využití území pomocí indexů IZP a IPP a v grafické části používá podrobnější měřítko výkresů (M 5000), je metodika regulací v novém ÚP stanovena jiným způsobem. Návrh ÚPmB se vědomě vrací k zákonnému vymezení územního plánu jako dokumentu „základní koncepce" (na rozdíl od regulačního plánu, který se může věnovat individuálně jednotlivým stavbám a pozemkům), při regulaci ploch RZV pracuje se základními jevy, kterými jsou způsob využití území, struktura zástavby, výška zástavby a povinný podíl zastoupení zeleně v ploše. Podrobně je regulace vysvětlena v kap. 5.10.6 textu Odůvodnění. Při vymezování ploch v méně podrobném měřítku Návrhu (M

MMB/0346361/2021
Zástupce veřejnosti

10 000) nutně dochází k určité integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území, zejména u stabilizovaných ploch.
Výšková hladina v Návrhu ÚPmB vyjadřuje, jaké je možné hmotové řešení zástavby v dané ploše RZV (v případě sklonitých střech hmotové řešení po střešní římsu, v případě rovného zastřešení po střešní atiku). Tímto je výškově regulován zejména hlavní hmotový objem objektů typický pro dotčené území. U objektů se sklonitou střechou pak reguluje max. výšku hřebene střechy nad římsou objektu (další navýšení o 7m) nebo max. výšku ustoupeného podlaží (další navýšení max.3,5). Tímto způsobem je ve dvou krocích regulována celková výška zástavby. Takto rozdělená výšková regulace má svoje urbanistické důvody a to regulovat hmotové řešení zástavby tak, jak je vnímáno z ulice či jiného veřejného prostranství, z pohledu běžného uživatele městského prostoru. Nejde tedy o prosté matematické porovnávání absolutní výšky objektu od vstupu po hřeben střechy. Žádoucí je regulovat návaznost výšky říms či atiky jako podstatný sjednocující prvek pro zástavbu. Principy a specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby jsou podrobně vysvětlena v kap. 5.6 textu Odůvodnění.
Na základě námitek a připomínek doručených ve veřejném projednání v 06/2020 ve věci textového regulativu na zastoupení zeleně ve stavebních plochách došlo k úpravě znění podmínky využití stavební plochy bydlení (B) vztahující se k zastoupení zeleně v ploše B; a to do podoby uvedené v kapitole 6.3.3.1, která byla předmětem projednání v 06/2021. Zpracovatel se po odborné stránce problematikou opakovaně zabýval, a výsledná předložená podoba reflektuje přijatelné možnosti uplatnění zeleně v ploše B, včetně ponechání číselného údaje 30 %. Bližší popis upraveného regulativu a jeho správná aplikace byl popsán v textové části Odůvodnění, kap. 5.10.6.3.
Takto pojatá regulace je metodicky založena již v etapě Konceptu a upravený Návrh ji z důvodu kontinuity pořizovacího procesu pouze zpřesňuje a doplňuje podle vyhodnocení námitek a připomínek z projednání Návrhu ÚPmB (06/2020). Na základě výše uvedeného nebude formulován pokyn k další úpravě Návrhu.

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

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Je namítáno, že Návrh ÚPmB nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení „protichůdných až odlišných“ způsobů využití.
Návrh ÚPmB vychází z odborného názoru zpracovatele, že je nezbytné „odzoomovat“ měřítko nahlížení na regulaci územního plánu, rozvolnit regulativy a umožnit větší flexibilitu využívání území. Žádoucím prvkem na území velkoměsta je mísení slučitelných způsobů využití území. Město Brno dlouhodobě deklaruje jako jednu ze svých priorit stát se tzv. městem krátkých vzdáleností. Fakticky to znamená neseparovat funkce (nežádoucí zónování města, které vyvolává přemísťování uživatelů města ve větším měřítku i vzdálenostech) a podporovat zejména smíšenost využití území, ale s výjimkou těch způsobů využití, které je nutno z důvodu vyvolané zátěže na území vzájemně oddělit (od funkcí citlivých na nepřiměřená rušení). Zpracovatel Návrhu nepřistoupil k výčtovému způsobu vymezení přípustného využití, neboť zkušenost ukazuje, že se v reálném užívání obvykle nepodaří vyjmenovat ve výčtech všechny záměry, které jsou v území vhodné. Docházelo tak ke zbytečnému nepřipuštění racionálních záměrů v území (prakticky jen z důvodů administrativně nastavených omezení). Město Brno přistupuje v Návrhu ke způsobu regulace, který je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití v jeho základní typové charakteristice (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím. Tento způsob regulace klade vyšší

MMB/0346361/2021
Zástupce veřejnosti

nároky na individuální vyhodnocení. Proto obsahuje podrobnější vysvětlení v kap. 5.10.6 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i předvídatelnosti aplikace územního plánu.
Jako opatření proti neúměrnému zneužívání „širší flexibility“ Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko vzniku konfliktních situací v území eliminováno. Na základě výše uvedeného nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1991

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 29 -06- 2021
MMB: 0346365

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území: Holásky, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Holásky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kód plochy RZV A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…0…….. celkový počet stran všech příloh……0……

Pozemky [redacted] jsou nově navrženy pod kódem plochy s rozdílným způsobem využití - plocha zemědělská. Malé části pozemků jsou navrženy jako plocha veřejných prostranství, kategorie O se stabilizací "Zastavitelná", jinak celé pozemky jsou nově zahrnuty do retenční plochy a jako plocha řízeného rozlivu (poldr Chrlice) ačkoliv dle dosavadního stavu zabírala retenční území toliko cca 1/3 pozemku. Zahrnutím do retenční plochy se naše pozemky zcela znehodnotí, neboť do budoucna zde bude vyloučena případná změna územního plánu směrem k zahrnutí do plochy bydlení nebo zahrádek. S tímto návrhem nesouhlasíme.
Rovněž není jasné, do jaké míry a čím by malá část našich pozemků (označena jako plocha veřejných prostranství) mohla být zastavěna. Pozemky se nachází v bezprostřední blízkosti zástavby, což dle našeho názoru odůvodňuje zařazení pozemků do této kategorie. Proto žádáme o změnu zařazení pozemků do plochy bydlení a adekvátní posunutí oblasti retenční mimo naše pozemky.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346365/2021
Námitky

MMB/0346365/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z námitky není zcela zřejmé, ke kterému území resp. pozemku konkrétně vztáhl podatel požadavek na vymezení plochy bydlení, protože pozemek p.č. 2083 k.ú. Holásky se v Návrhu ÚPmB nachází v ploše krajinné zeleně a ploše zemědělské s vymezeným ochranným režimem retenčního prostoru a aktivní zónou záplavového území, pozemek p.č. 2136 k.ú. Holásky v ploše krajinné zeleně a ploše lesní s vymezeným ochranným režimem retenčního prostoru, aktivní zónou záplavového území a částečně také plochou řízeného rozlivu - poldru Chrlice a pozemek p.č. 2324 v k.ú. Holásky v ploše zahrádek, plocha veřejných prostranství není vymezena ani na jednom z uvedených pozemků.

Nicméně v obecné rovině tedy k námitce uvádíme následující:

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, dle kterých mělo být předmětné území k.ú. Holásek řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB, a proto je v předmětné lokalitě vymezena plocha krajinné zeleně příp. zemědělská či lesní s režimem retenčního prostoru, částečně také plochou řízeného rozlivu - poldru Chrlice. (Upraveným) Návrhem ÚPmB jsou tak v předmětné lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

Pro transformaci povodňového průtoku v jižní části města je navržen poldr Chrlice. Opatření jsou navržena tak, aby po dobudování protipovodňové ochrany vyloučením zástavby z inundace nedošlo ke zhoršení povodňové situace v úsecích pod městem Brnem.

V plochách retenčního prostoru a řízeného rozlivu mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení). Více viz zejména příslušné textové části (upraveného) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) k předmětné problematice.

Na základě uvedeného je vymezení pozemků v k.ú. Holásky opodstatněné a je také zcela zřejmý důvod vymezení rozsahu rozlivu - retenčního prostoru a poldru Chrlice, který není vzhledem k naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany

MMB/0346365/2021
Námitky

žádoucí měnit a ani rozšiřovat další zastavitelné plochy zejména v případě dosud nevyčerpaných zastavitelných ploch v rámci k.ú. Holásky; nadto také není účelné vymezovat neprověřenou plochu bydlení na úkor volné krajiny s ochrannými režimy resp. orné půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF, na které se stále intenzivně zemědělsky hospodaří.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346368

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1503

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

Jsem - ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Žebětín** [redacted]

Plocha zahrádek při ulici Za Hřbitovem

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	ŽEBĚTÍN
Katastrální území	ŽEBĚTÍN [795674]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Plocha zahrádek při ulici Za Hřbitovem
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	I

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 1

Nesouhlasíme s upraveným Návrhem ÚPmB zveřejněným VI/2021, kde funkční plocha při ulici Za Hřbitovem, která obsahuje naše nemovitosti, byla v novém ÚPmB označena funkčním typem – plochy zahrádek –I. <u>Požadujeme v celé ploše změnu na funkční typ R/r1/i</u> –tj. plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, což je shodný funkční typ, jako jsou v katastru Žebětín zařazeny jiné lokality s podobným charakterem území i typem zástavby.

<u>Odůvodnění námitky:</u>

-nejedná se v této ploše o změnu využití, ale pouze o potvrzení skutečného stavu v území, protože cca 85% objektů, které jsou v této ploše legálně umístěny, již nyní překračuje regulaci zastavěné plochy 40m^2 a z odborného posouzení skutečného stavu území jednoznačně vyplývá, že již **<u>prakticky nelze v tomto území dosáhnout regulace zástavby podle regulativů plochy – I</u>**, jak je navrženo v upraveném Návrhu ÚpmB. Jedná se o nepatrnou změnu, která nemá vliv na funkční využití lokality.

-**pro toto území byla zpracována podrobnější ÚPP** - ***Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (2018)***, který je zveřejněný na webových stránkách OÚPR MMB, jako aktuální podklad pro nový ÚPmB.

-**náš záměr je plně v souladu s podrobnějším ÚPP**, který pořídilo město Brno z veřejných prostředků. Plocha Za hřbitovem sousedí s plochami bydlení a má dostupnou technickou infrastrukturu i dopravní napojení. Změna námi požadovaná je v souladu s požadavkem na hospodárné využití území obce a **neohrozí charakter území. Toto území bude tvořit plynulý přechod mezi stabilizovanými plochami bydlení a volnou krajinou na západním okraji zastavěného území Žebětína, což je plně v souladu s koncepcí nového ÚPmB i s koncepcí podrobnější ÚPP.**

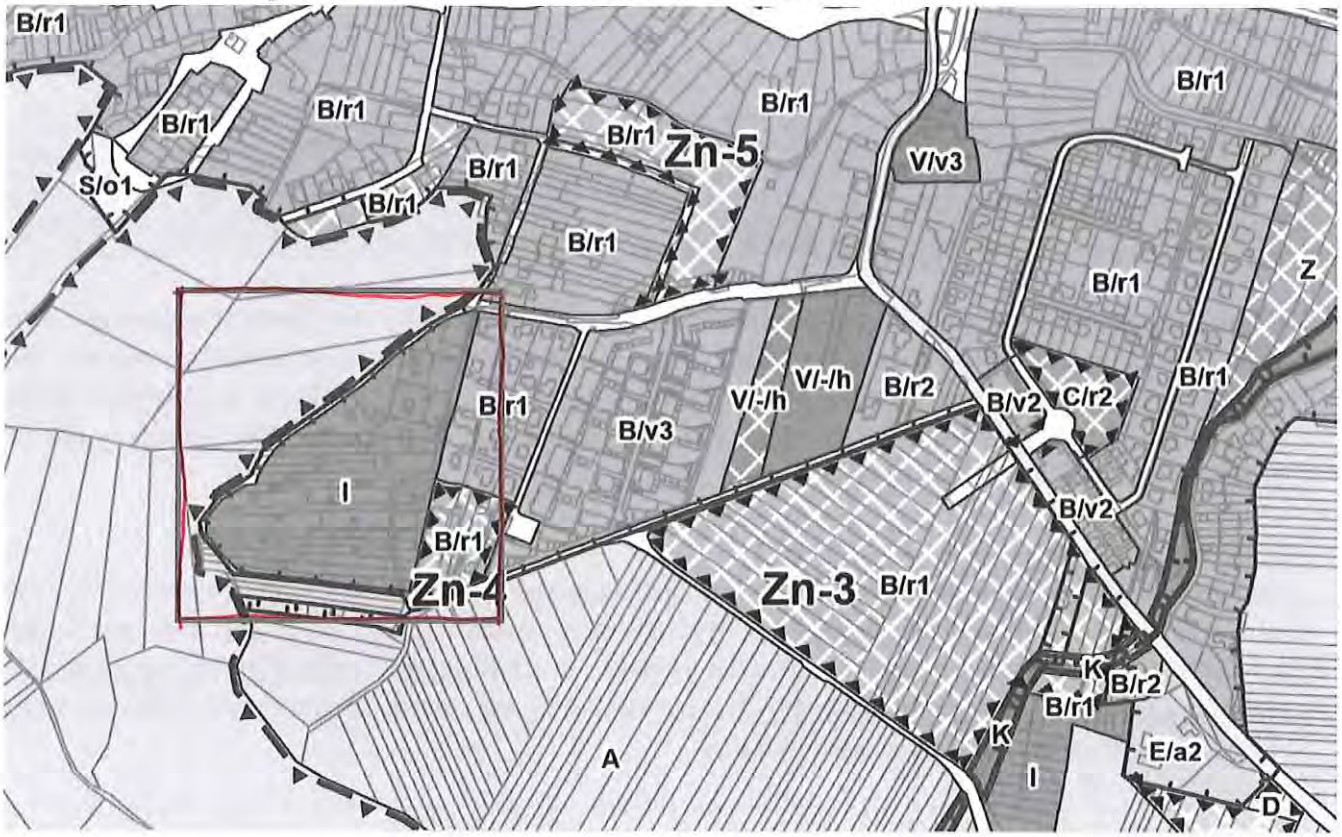
-našemu záměru plně vyhovuje regulace ploch funkčního typu R/r1/i, díky vyššímu podílu zastoupení vzrostlé zeleně na pozemcích stavby a také omezením zastavěné plochy objektů na 80m^2 zastavěné plochy.

- Naším záměrem je zrealizovat energeticky úsporný objekt, který nenaruší přírodní charakter území, bude v souladu s moderními trendy udržitelné zástavby a také bude vyhovovat současným požadavkům na celoroční rekreaci rodinnou v přírodním prostředí. Budeme ctít hodnoty území, stavba nepřekročí 80m^2 zastavěné plochy.

- po prostudování upraveného Návrhu ÚPmB konstatujeme, že v celé řadě lokalit v Žebětíně i na Brněnské přehradě bylo **na podobných územích vyhověno prakticky shodnému požadavku jiných vlastníků na změnu využití typu R/r1/i, ale bez srozumitelného a transparentního odůvodnění** (kterého se nám nedostalo ani při veřejném projednání), což je pro nás nepochopitelné nejen z pohledu vlastníka, ale i z pohledu vyváženého urbanistického rozvoje území MČ Žebětín.

- odmítnutí naší odůvodněné námitky, v souvislosti s provedenou změnou funkčního využití R/r1/i v jiných podobných územích se shodným charakterem, považujeme v upraveném Návrhu ÚPmB **za přístup nekoncepční a diskriminační, tento názor jsme připraveni hájit i cestou soudního přezkumu s cílem narovnání nespravedlivého postupu obce v procesu pořizování nového ÚPmB.**

Příloha. Č. 1- zákres předmětného území v k. ú. Žebětín dotčeného Námitkou



V Brně dne 28.6.2021	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346368/2021
Námitky

MMB/0346368/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v zahrádkářské lokalitě při ulicích Za Kněžským hájkem, Prokopův kopec, Za hřbitovem, v k.ú. Žebětín. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace R/r1/i.

Předmětná zahrádkářská lokalita je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m2 včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m3. Dotčená lokalita není součástí rekreační oblasti. Pozemky v této ploše mají být užívány v souladu s platným ÚPmB.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná zahrádkářská lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy s přípustnými zahradními chatami a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.

Předmětná zahrádkářská lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 336 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části je předmětná zahrádkářská lokalita zařazena do plochy transformace s poznámkou, že má přímou návaznost na plochu bydlení. Nicméně předmětná zahrádkářská lokalita nebyla přímo navržena jako plocha s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR), tak jak tomu bylo v případě zahrádkářských lokalit č. 332 a č. 341 (nazývané také „Nad rybníkem“ a „Kopce“), které jsou v Návrhu nového územního plánu zařazeny do ploch R/r1/i. U ploch transformace se předpokládá změna využití především na plochy bydlení, plochy s objekty pro rodinnou rekreaci nebo plochy městské a krajinné zeleně. Konkrétní změna však není stanovena závazně a může podléhat dalšímu posouzení.

Zpracovatel při zpracování Návrhu nového ÚPmB vycházel z platného ÚPmB, Konceptu nového ÚPmB, Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů, např. i ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. Zpracovatel posoudil a vyhodnotil, že předmětná zahrádkářská lokalita není vhodná pro převod na stabilizovanou plochu rekreace R/r1/i. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek I.

Stávající funkční využití navazuje na sousedící lesní plochu, která je zároveň součástí lokálního biocentra (ve výkrese 6.0. Územní systém ekologické stability označeno K 139MB/C6), které je zároveň součástí nadregionálního biokoridoru (viz. ZÚR JMK, označen K 139MB). Plocha zahrádek I tvoří přirozený přechod mezi plochou bydlení a plochou lesní. Zároveň ve výkrese č. 5.0. Principy uspořádání krajiny je předmětné území zařazeno do přírodního zázemí v krajině. Proto je další intenzifikace využití této předmětné plochy zahrádek, a tedy její převod na plochu rekreace R, nežádoucí.

Přesto, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2 (v katastru nemovitostí zapisovány jako stavby pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To bude poskytovat dostatečné zázemí pro kvalitní individuální rekreaci.

MMB/0346368/2021
Námitky

Skutečnost, že do předmětné funkční plochy byly v minulosti umístěny i stavby větší, než umožňují regulativy platného ÚPmB, není důvodem změny na plochu R/r1/i. Tato změna by znamenala významné zvýšení intenzity stavebního využití dotčené zahrádkářské lokality. Regulativy pro plochy R/r1/i by umožnily realizaci staveb o zastavěné ploše až 80 m2, až se dvěma nadzemními podlažími (max. 7 m), plus podkroví nebo ustoupené nadzemní podlaží. Legálních staveb těchto parametrů je v lokalitě umístěno jen několik.
Je třeba si uvědomit, že Nový územní plán umožní nejen přístavby a nástavby stávajících legálních staveb do velikostí staveb omezených regulativy pro danou plochu RZV, ale umožní i umisťování nových staveb, což současný platný ÚPmB v této zahrádkářské lokalitě neumožňoval. To povede také ke zvýšení intenzity stavebního využití území. Není tedy vhodné tuto intenzifikaci ještě více umocňovat změnou předmětné plochy I na plochu R/r1/i.
Stávajících legální stavby, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, budou dle Návrhu nového ÚPmB přípustné (nestanou se nepřípustnými), a jsou označovány a řešeny jako tzv. integrované jevy v území. Jak se bude s těmito jevy pracovat je popsáno v Návrh nového ÚPmB v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území.
Plochy rekreace se specifikací R (také R/-/i, R/r1/i) jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to zejména v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná zahrádkářská lokalita tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), zejména s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami.
Není cílem územního plánování, potažmo návrhu nového ÚPmB, převést všechny plochy zahrádek na plochy rekreace. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě méně intenzivní individuální rekreace formou zahrádkaření (plochy zahrádek I) a intenzivní rekreace pobytové a hromadné (plochy rekreace R, R/-/i, R/r1/i).
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět námitce. Předmětnou zahrádkářskou lokalitu nelze vymezit jako plochu rekreace R, případně přímo R/r1/i nebo R/-/i.
Mimo výše uvedené je třeba poznamenat, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346 371
Příl.:

1180

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou…Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„…stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"*[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Podpis podatele

Příloha č.1 – fotodokumentace

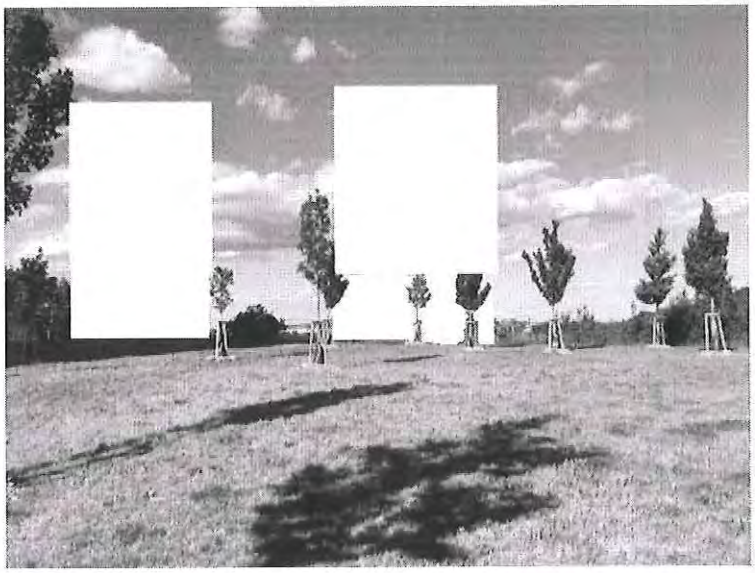
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

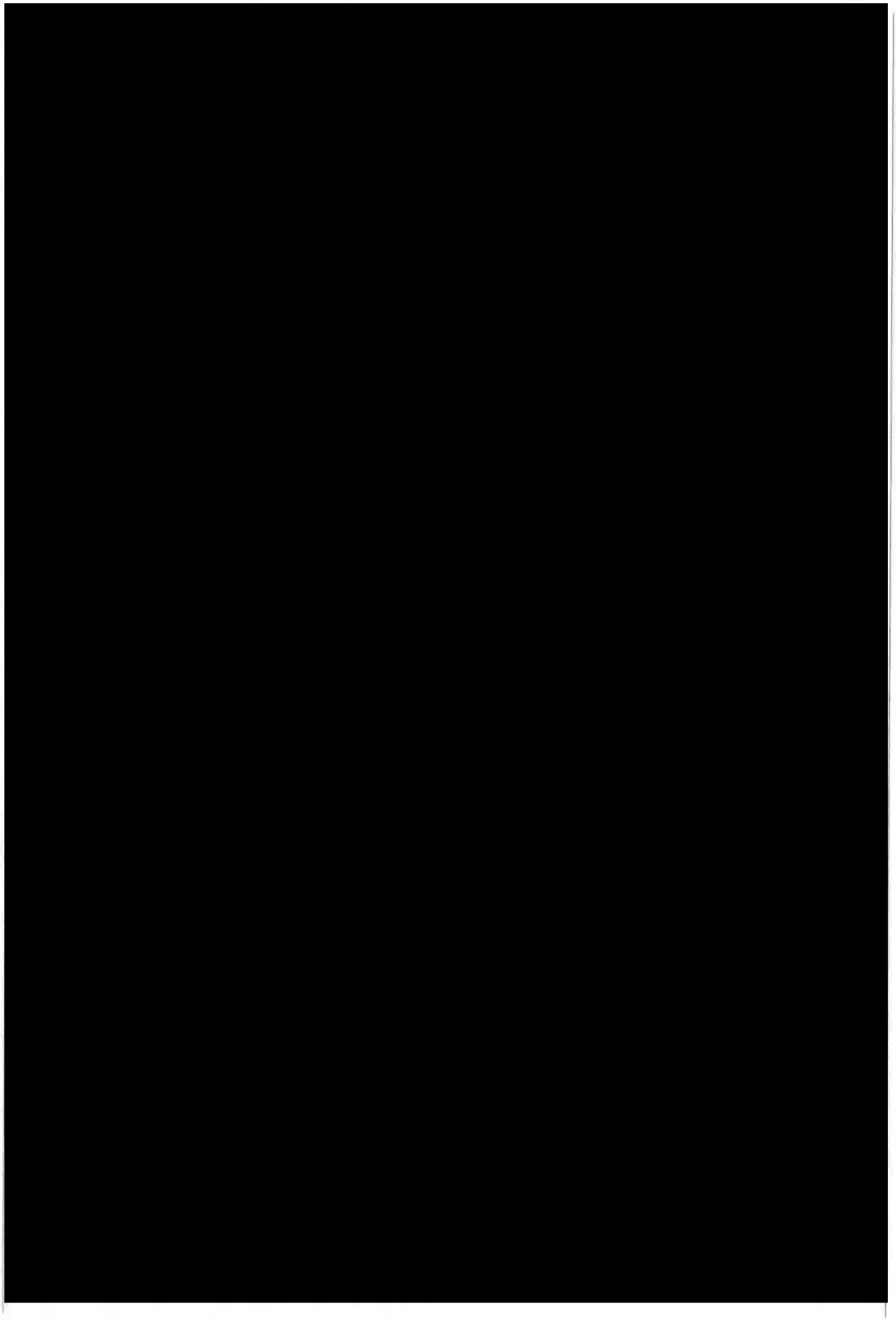
Číslo LV: [redacted]

Katastrální území: [redacted]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]





Pozemky

Parcelní číslo	
[redacted]	

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346371/2021
Námitky

MMB/0346371/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1992

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346373
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území: Holásky,	parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Holásky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kód plochy RZV A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…0…….. celkový počet stran všech příloh……0……

Pozemky [redacted] sou nově navrženy pod kódem plochy s rozdílným způsobem využití - plocha zemědělská. Malé části pozemků jsou navrženy jako plocha veřejných prostranství, kategorie O se stabilizací "Zastavitelná", jinak celé pozemky jsou nově zahrnuty do retenční plochy a jako plocha řízeného rozlivu (poldr Chrlice) ačkoliv dle dosavadního stavu zabírala retenční území toliko cca 1/3 pozemku. Zahrnutím do retenční plochy se moje pozemky zcela znehodnotí, neboť do budoucna zde bude vyloučena případná změna územního plánu směrem k zahrnutí do plochy bydlení nebo zahrádek. S tímto návrhem nesouhlasím.
Rovněž není jasné, do jaké míry a čím by malá část mých pozemků (označena jako plocha veřejných prostranství) mohla být zastavěna. Pozemky se nachází v bezprostřední blízkosti zástavby, což dle mého názoru odůvodňuje zařazení pozemků do této kategorie. Proto žádám o změnu zařazení pozemků do plochy bydlení a adekvátní posunutí oblasti retenční mimo moje pozemeky.

V Brně dne 25.6.2021	Podp[redacted]……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346373/2021
Námitky

MMB/0346373/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z námitky není zcela zřejmé, ke kterému území resp. pozemku konkrétně vztáhl podatel požadavek na vymezení plochy bydlení, protože pozemek p.č. 2026 k.ú. Holásky se v Návrhu ÚPmB nachází v ploše krajinné zeleně s vymezeným ochranným režimem retenčního prostoru, aktivní zónou záplavového území a územním systémem ekologické stability, pozemek p.č. 2398 k.ú. Holásky v ploše městské zeleně s vymezeným ochranným režimem retenčního prostoru, aktivní zónou záplavového území a plochou řízeného rozlivu - poldru Chrlice a pozemek p.č. 2302 v k.ú. Holásky v ploše zahrádek, plocha veřejných prostranství není vymezena ani na jednom z uvedených pozemků.

Nicméně v obecné rovině tedy k námitce uvádíme následující:

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, dle kterých mělo být předmětné území k.ú. Holásek řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB, a proto je v předmětné lokalitě vymezena plocha krajinné zeleně příp. zemědělská či lesní s režimem retenčního prostoru, také plochou řízeného rozlivu - poldru Chrlice. (Upraveným) Návrhem ÚPmB jsou tak v předmětné lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

Pro transformaci povodňového průtoku v jižní části města je navržen poldr Chrlice. Opatření jsou navržena tak, aby po dobudování protipovodňové ochrany vyloučením zástavby z inundace nedošlo ke zhoršení povodňové situace v úsecích pod městem Brnem.

V plochách retenčního prostoru a řízeného rozlivu mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení). Více viz zejména příslušné textové části (upraveného) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) k předmětné problematice.

Na základě uvedeného je vymezení pozemků v k.ú. Holásky opodstatněné a je také zcela zřejmý důvod vymezení rozsahu rozlivu - retenčního prostoru a poldru Chrlice, který není vzhledem k naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany

MMB/0346373/2021
Námitky

žádoucí měnit a ani rozšiřovat další zastavitelné plochy zejména v případě dosud nevyčerpaných zastavitelných ploch v rámci k.ú. Holásky; nadto také není účelné vymezovat neprověřenou plochu bydlení na úkor volné krajiny s ochrannými režimy resp. orné půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF, na které se stále intenzivně zemědělsky hospodaří.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1502

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29-05-2021
Č.j. MMB 0346375

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

Jsem - ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Žebětín** [redacted]
Plocha zahrádek při ulici Za Hřbitovem

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	ŽEBĚTÍN
Katastrální území	ŽEBĚTÍN [795674]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Plocha zahrádek při ulici Za Hřbitovem
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	I

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 1

Nesouhlasíme s upraveným Návrhem ÚPmB zveřejněným VI/2021, kde funkční plocha při ulici Za Hřbitovem, která obsahuje naše nemovitosti, byla v novém ÚPmB označena funkčním typem – plochy zahrádek –I. Požadujeme v celé ploše změnu na funkční typ R/r1/i –tj. plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, což je shodný funkční typ, jako jsou v katastru Žebětín zařazeny jiné lokality s podobným charakterem území i typem zástavby.

Odůvodnění námitky:

-nejedná se v této ploše o změnu využití, ale pouze o potvrzení skutečného stavu v území, protože cca 85% objektů, které jsou v této ploše legálně umístěny, již nyní překračuje regulaci zastavěné plochy 40m^2 a z odborného posouzení skutečného stavu území jednoznačně vyplývá, že již **prakticky nelze v tomto území dosáhnout regulace zástavby podle regulativů plochy – I**, jak je navrženo v upraveném Návrhu ÚpmB. Jedná se o nepatrnou změnu, která nemá vliv na funkční využití lokality.

-pro toto území byla zpracována podrobnější ÚPP - *Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (2018)*, který je zveřejněný na webových stránkách OÚPR MMB, jako aktuální podklad pro

nový ÚPmB.

-náš záměr je plně v souladu s podrobnějším ÚPP, který pořídilo město Brno z veřejných prostředků. Plocha Za hřbitovem sousedí s plochami bydlení a má dostupnou technickou infrastrukturu i dopravní napojení. Změna námi požadovaná je v souladu s požadavkem na hospodárné využití území obce a **neohrozí charakter území. Toto území bude tvořit plynulý přechod mezi stabilizovanými plochami bydlení a volnou krajinou na západním okraji zastavěného území Žebětína, což je plně v souladu s koncepcí nového ÚPmB i s koncepcí podrobnější ÚPP.**

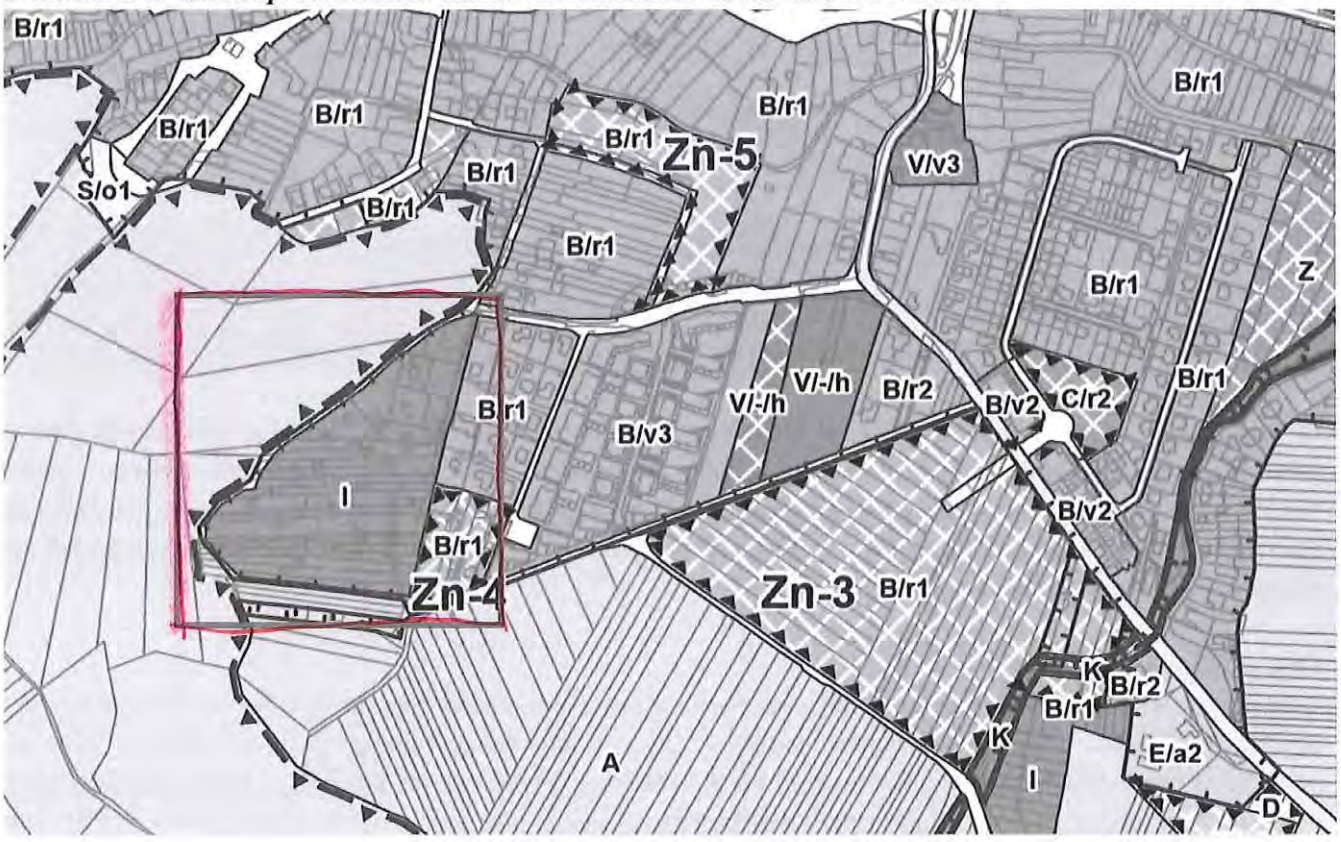
-našemu záměru plně vyhovuje regulace ploch funkčního typu R/r1/i, díky vyššímu podílu zastoupení vzrostlé zeleně na pozemcích stavby a také omezením zastavěné plochy objektů na 80m^2 zastavěné plochy.

- Naším záměrem je zrealizovat energeticky úsporný objekt, který nenaruší přírodní charakter území, bude v souladu s moderními trendy udržitelné zástavby a také bude vyhovovat současným požadavkům na celoroční rekreaci rodinnou v přírodním prostředí. Budeme ctít hodnoty území, stavba nepřekročí 80m^2 zastavěné plochy.

- po prostudování upraveného Návrhu ÚPmB konstatujeme, že v celé řadě lokalit v Žebětíně i na Brněnské přehradě bylo **na podobných územích vyhověno prakticky shodnému požadavku jiných vlastníků na změnu využití typu R/r1/i, ale bez srozumitelného a transparentního odůvodnění** (kterého se nám nedostalo ani při veřejném projednání), což je pro nás nepochopitelné nejen z pohledu vlastníka, ale i z pohledu vyváženého urbanistického rozvoje území MČ Žebětín.

- odmítnutí naší odůvodněné námitky, v souvislosti s provedenou změnou funkčního využití R/r1/i v jiných podobných územích se shodným charakterem, považujeme v upraveném Návrhu ÚPmB **za přístup nekoncepční a diskriminační, tento názor jsme připraveni hájit i cestou soudního přezkumu s cílem narovnání nespravedlivého postupu obce v procesu pořizování nového ÚPmB.**

Příloha. Č. 1- zákres předmětného území v k. ú. Žebětín dotčeného Námitkou



V Brně dne 28.6.2021	Podpi [redacted]

MMB/0346375/2021
Námitky

MMB/0346375/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v zahrádkářské lokalitě při ulicích Za Kněžským hájkem, Prokopův kopec, Za hřbitovem, v k.ú. Žebětín. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace R/r1/i.

Předmětná zahrádkářská lokalita je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m2 včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m3. Dotčená lokalita není součástí rekreační oblasti. Pozemky v této ploše mají být užívány v souladu s platným ÚPmB.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná zahrádkářská lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy s přípustnými zahradními chatami a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.

Předmětná zahrádkářská lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 336 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části je předmětná zahrádkářská lokalita zařazena do plochy transformace s poznámkou, že má přímou návaznost na plochu bydlení. Nicméně předmětná zahrádkářská lokalita nebyla přímo navržena jako plocha s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR), tak jak tomu bylo v případě zahrádkářských lokalit č. 332 a č. 341 (nazývané také „Nad rybníkem“ a „Kopce“), které jsou v Návrhu nového územního plánu zařazeny do ploch R/r1/i. U ploch transformace se předpokládá změna využití především na plochy bydlení, plochy s objekty pro rodinnou rekreaci nebo plochy městské a krajinné zeleně. Konkrétní změna však není stanovena závazně a může podléhat dalšímu posouzení.

Zpracovatel při zpracování Návrhu nového ÚPmB vycházel z platného ÚPmB, Konceptu nového ÚPmB, Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů, např. i ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. Zpracovatel posoudil a vyhodnotil, že předmětná zahrádkářská lokalita není vhodná pro převod na stabilizovanou plochu rekreace R/r1/i. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek I.

Stávající funkční využití navazuje na sousedící lesní plochu, která je zároveň součástí lokálního biocentra (ve výkrese 6.0. Územní systém ekologické stability označeno K 139MB/C6), které je zároveň součástí nadregionálního biokoridoru (viz. ZÚR JMK, označen K 139MB). Plocha zahrádek I tvoří přirozený přechod mezi plochou bydlení a plochou lesní. Zároveň ve výkrese č. 5.0. Principy uspořádání krajiny je předmětné území zařazeno do přírodního zázemí v krajině. Proto je další intenzifikace využití této předmětné plochy zahrádek, a tedy její převod na plochu rekreace R, nežádoucí.

Přesto, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2 (v katastru nemovitostí zapisovány jako stavby pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To bude poskytovat dostatečné zázemí pro kvalitní individuální rekreaci.

MMB/0346375/2021
Námitky

Skutečnost, že do předmětné funkční plochy byly v minulosti umístěny i stavby větší, než umožňují regulativy platného ÚPmB, není důvodem změny na plochu R/r1/i. Tato změna by znamenala významné zvýšení intenzity stavebního využití dotčené zahrádkářské lokality. Regulativy pro plochy R/r1/i by umožnily realizaci staveb o zastavěné ploše až 80 m2, až se dvěma nadzemními podlažími (max. 7 m), plus podkroví nebo ustoupené nadzemní podlaží. Legálních staveb těchto parametrů je v lokalitě umístěno jen několik.
Je třeba si uvědomit, že Nový územní plán umožní nejen přístavby a nástavby stávajících legálních staveb do velikostí staveb omezených regulativy pro danou plochu RZV, ale umožní i umisťování nových staveb, což současný platný ÚPmB v této zahrádkářské lokalitě neumožňoval. To povede také ke zvýšení intenzity stavebního využití území. Není tedy vhodné tuto intenzifikaci ještě více umocňovat změnou předmětné plochy I na plochu R/r1/i.
Stávajících legální stavby, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, budou dle Návrhu nového ÚPmB přípustné (nestanou se nepřípustnými), a jsou označovány a řešeny jako tzv. integrované jevy v území. Jak se bude s těmito jevy pracovat je popsáno v Návrh nového ÚPmB v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území.
Plochy rekreace se specifikací R (také R/-/i, R/r1/i) jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to zejména v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná zahrádkářská lokalita tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), zejména s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami.
Není cílem územního plánování, potažmo návrhu nového ÚPmB, převést všechny plochy zahrádek na plochy rekreace. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě méně intenzivní individuální rekreace formou zahrádkaření (plochy zahrádek I) a intenzivní rekreace pobytové a hromadné (plochy rekreace R, R/-/i, R/r1/i).
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět námitce. Předmětnou zahrádkářskou lokalitu nelze vymezit jako plochu rekreace R, případně přímo R/r1/i nebo R/-/i.
Mimo výše uvedené je třeba poznamenat, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1704

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346384
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- [redacted]
-
-

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 3579/6
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v5

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…x… celkový počet stran všech příloh…x…

Jsem spoluvlastníkem nemovitých věcí, které jsou dotčeny navrhovanou změnou územního plánu statutárního města Brna (upravený návrh z roku 2021).

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovcova na pozemek p. č. 3579/6 v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

b) ulice Jírovcova (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11) vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovcova a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11.

c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p. č. 3579/6, dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

Navrhuji proto, aby v novém územním plánu nebyl pozemek p. č. 3579/6 v katastrálním území Kohoutovice zahrnut do plochy bydlení, ale do plochy krajinné zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

V Brně dne.....29. června 2021	Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346384/2021
Námitky

MMB/0346384/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námitce se tedy 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.

1181



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]

[redacted] vedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody bydlení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

(dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a [redacted] areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele,** jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7

m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině,*

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky

[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.

pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy****, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...* ***ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území****, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...* ***Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky****: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů;* ***výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce****; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města.* ***Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.****"*[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování

[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.

možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem

[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou

[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.
[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...* ***Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*** *“* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom**

nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 - fotodokumentace

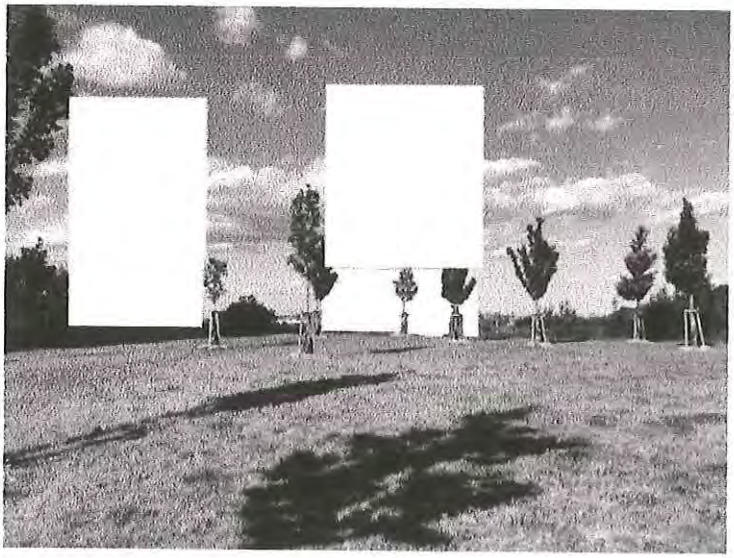
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





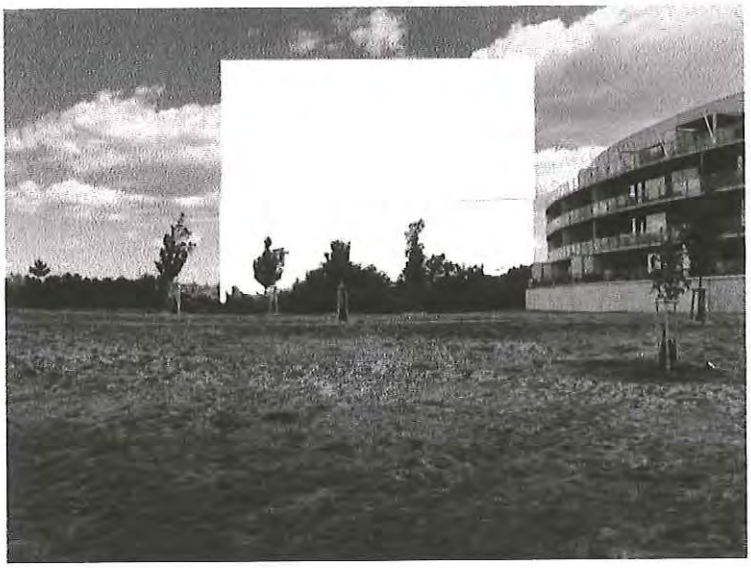
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

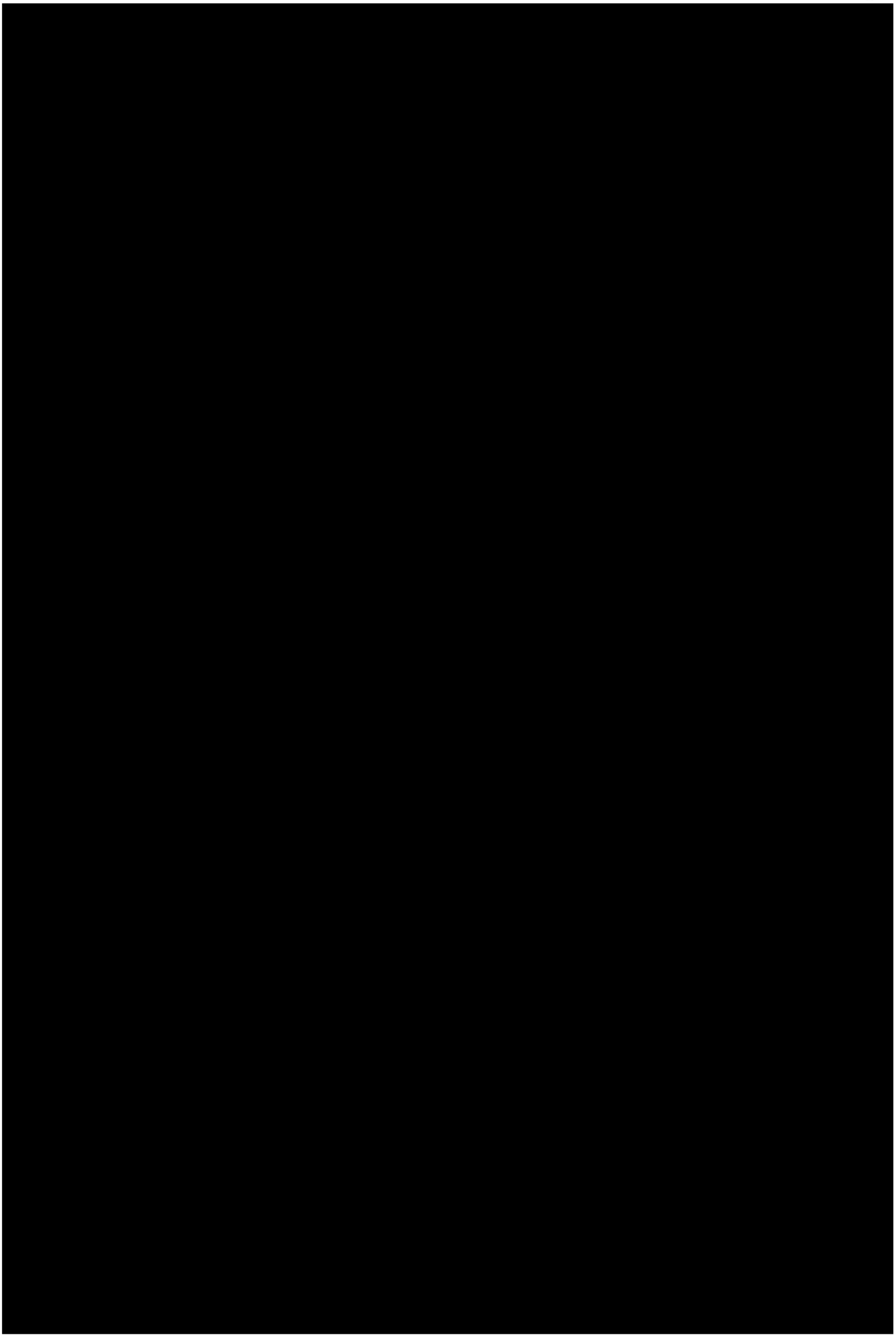
Katastrální území: Bohunice [612006]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346385/2021
Námitky

MMB/0346385/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1402

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 23 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346386

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

Jsem - nejsem*) občan města Brna ANO

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Útěchov u Brna, 775550..... parc. č. [redacted].....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – Útěchov
Katastrální území	Útěchov u Brna, 775550
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	I

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh - 1..... celkový počet stran všech příloh - 1.....

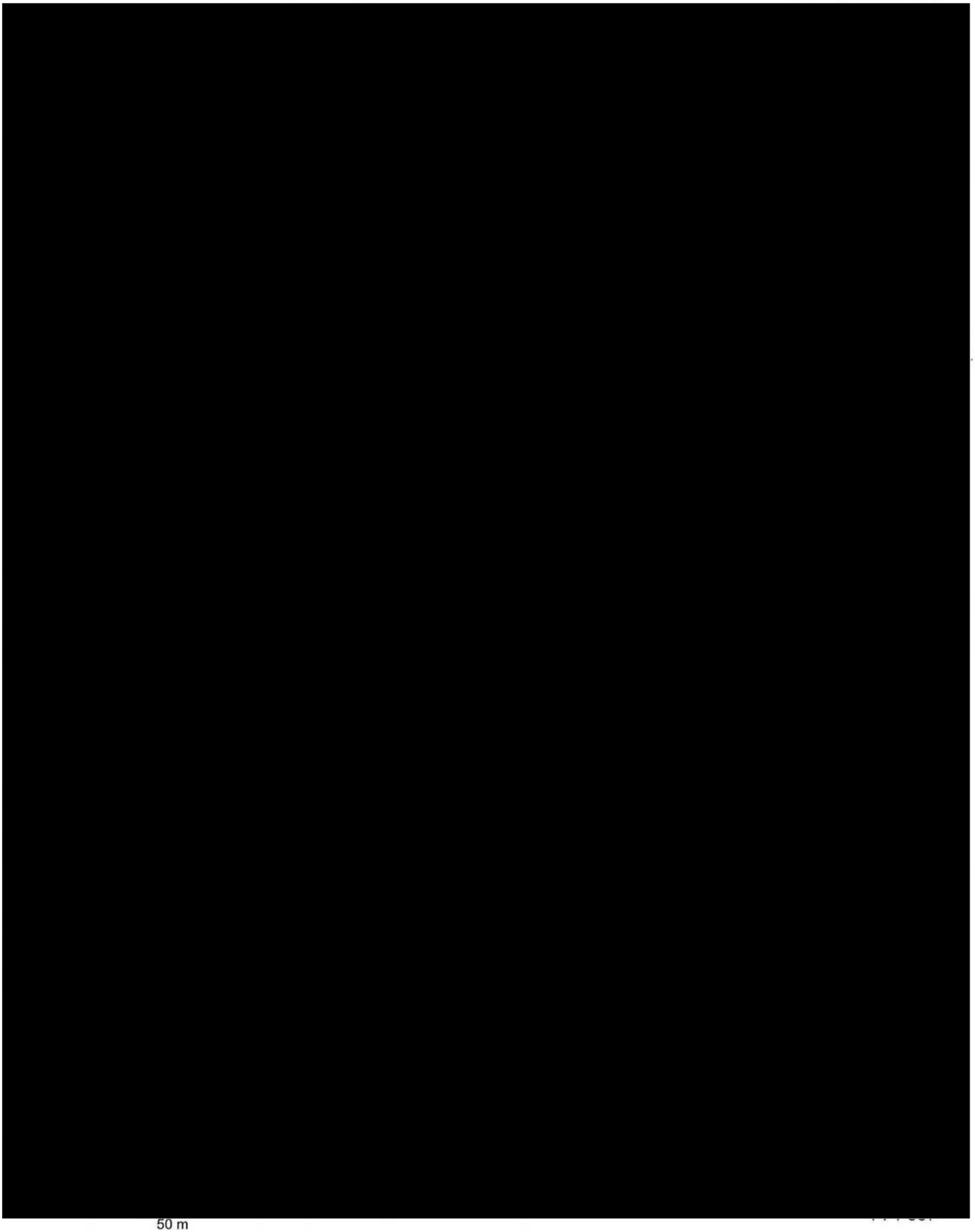
Změna z plochy zahrádek I na plochu pro bydlení B.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

29. 6. 2021

anonymní uživatel



50 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

MMB/0346386/2021
Námitky

MMB/0346386/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o požadavek vlastníka pozemku parc. č. 40/7 v k.ú. Útěchov u Brna, který je dle návrhu nového ÚPmB součástí plochy zahrádek I v lokalitě při ul. Ve vilkách. Podatel navrhuje změnu na plochu bydlení B.
Dle platného ÚPmB je předmětná lokalita součástí stabilizované nestavební – volné funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách je předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy s přípustnými zahradními chatami.
Dotčené území bylo prověřeno územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětné území vyhodnoceno dle skutečného stavu v území a je vymezeno jako zahrádkářská lokalita č. 318 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH).
Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména z ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, která analyzovala stávající stav zahrádkářských lokalit na území města a potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB v předmětné lokalitě pro účel využití - plochy zahrádek (I); toto řešení návrh nového ÚPmB převzal.
V současnosti jsou pro rozvoj funkce bydlení na území Útěchova stále disponibilní, stavebně nevyužité, návrhové plochy bydlení. Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel. Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C. Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, včetně problematiky suburbanizace, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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

1706

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 034391
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ Sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č.

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Maloměřice (okres Brno-město);612499** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	**Maloměřice**
Katastrální území	**Maloměřice (okres Brno-město);612499**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] **a další, viz vyznačená plocha v příloze 1**
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Plocha E/v2**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

Podávám tímto námitku jako [redacted] bezprostředně sousedícího s rozporovanou vyznačenou plochou navrhovanou jako plocha lehké výroby (E/v2) z těchto důvodů:

1

1. Námitka proti klasifikaci plochy jako plochy lehké výroby: považuji tento návrh za přímé ohrožení kvality sousedícího rodinného bydlení, neboť dle stávajícího platného ÚPmB je oblast vedená jako smíšená plocha výroby a služeb. Ta, cituji z ÚPmB, "slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení." Naproti tomu Připravovaný územní plán již nezmiňuje ochranu bydlení a vypouští slovo "podstatně"; pouze neurčitě hovoří o tom, že využití nemá "nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy". Jinými slovy, návrh připouští a povoluje, že negativní vliv na okolí nastane a vědomě tak zhoršuje podmínky pro stávající obyvatele. Namítám, aby se zhoršovala klasifikace tohoto území a připouštěla výrazné dopady na okolí s ohledem na stávající charakter bydlení a jejich obyvatele a aby připouštěla umístění výrobních areálů, které by degradovaly kvalitu bydlení v této lokalitě, a potažmo znehodnotily pozemky vlastněné těmito obyvateli. Rovněž odkazuji na sousedství rozporované plochy s plochou územní rezervy B-1, jež má chystané využití právě pro bydlení, tj. pro ni platí stejná rizika a dopady jako ty, uvedené výše.
Navrhuji plochu E/v2 klasifikovat jako Z, stejně jako plocha s ní východně sousedící, neboť přirozeně doplní jak charakter okolní zástavby, tak plánované rozvojové lokality.

1

2

2. Námitka proti výškové úrovni: Rozporuji navrhovanou výškovou úroveň zástavby, kterou považuji za zcela nepřiměřenou. Vzhledem k tomu, že plocha E/v2 přímo sousedí se zástavbou výlučně jednopatrových rodinných domů, spadajících do výškové úrovně zástavby r1, spatřuji v tomto návrhu bezprostřední ohrožení kvality současného rezidečního bydlení a přilehlých zahrad, degradaci jejich užívání a znehodnocení jejich vlastnictví. Navrhované hodnocení sousedící rezidenční oblasti jako B/r2 při ulici Podzimní považuji za účelové, směrované zjevně k falešnému obhájení výškové úrovně plochy E a rovněž jej rozporuji. Místo toho navrhuji klasifikovat rezidenční oblast s adekvátní úrovní odrážející realitu, tj. B/r1. Při posuzování srovnejte s blízkou rezidenční zástavbou ulic Jarní a Zimní, jejíž ráz rezidenčního bydlení je identický (jednopatrové rodinné domy), a která je adekvátně navrhována jako B/r1.
Pro úplnost poukazuji na klasifikaci výškových úrovní v navrhovaném UP, cituji:

2

Úroveň 1:výškové rozpětí 3 až 7 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

Úroveň 2:výškové rozpětí 3 až 10 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu svýškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy(popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

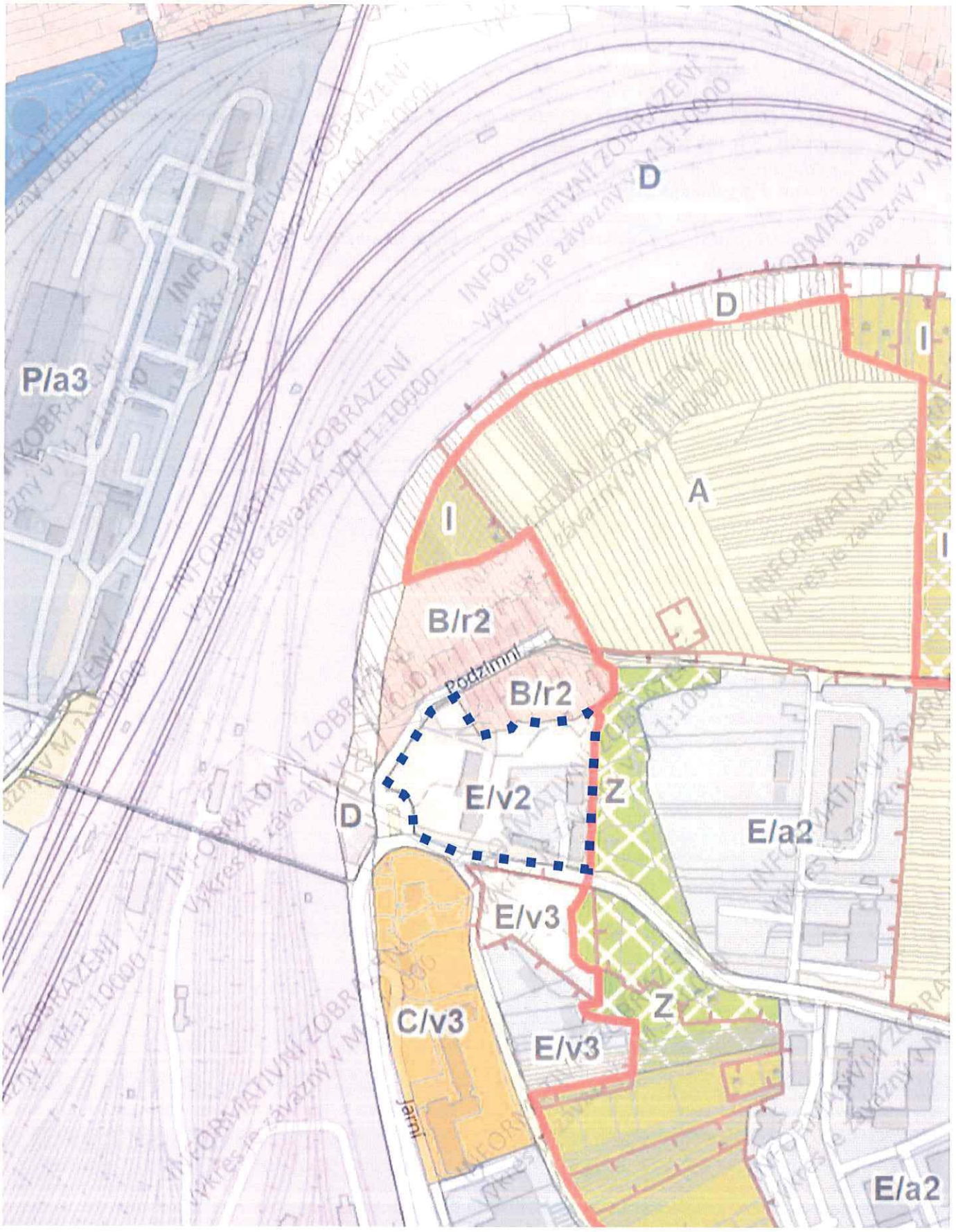
Uvádím, že v ploše B/r2 se žádné "menší areály" nenacházejí, jde o čistě nízkopodlažní rodinné domy. Nemluvě už o tom, že by budovy dosahovaly výšky až 10 m k římse a

dalších až 7 m sklonité střechy. **Tímto návrhem připouštíte umístění budov pro výrobu v ploše E v celkové výšce až 17 m vedle přízemních či jednopatrových rodinných domů, což považuji za naprosto nepřijatelné. Odkazuji Vás i na formulaci v textovém dokumentu Výrok pro Upravený Návrh (2021) územního plánu v kapitole 6.4.2, která klade důraz na zachování rázu lokality, a je tak s tímto návrhem pro plochu E/v2 v rozporu. Cituji:** ***Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.***	
V Brně dne **26.6.2021**	Podpis: … [redacted] ……

2 2

**nehodící se škrtněte*

Příloha č. 1


D
D
I
I
A
P/a3
B/r2
Podzimní
B/r2
E/v2
Z
D
E/a2
E/v3
Z
C/v3
E/v3
Jarní
E/a2

MMB/0346391/2021
Námitky

MMB/0346391/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením v podání uvedených pozemků v k.ú. Maloměřice do plochy lehké výroby E/v2.

Jedná se o lokalitu vymezenou ulicemi Hády a Podzimní. Jde o stabilizovanou plochu, ve které je umístěn objekt ubytovny a menší průmyslový areál. Stávající platný ÚPmB řadí plochu do smíšených ploch výroby a služeb, Návrh nového ÚP pak do stabilizované plochy lehké výroby E - jedná se o produkční plochy bez negativního vlivu na okolí, tzn. plochy E v Návrhu nového ÚP odpovídají původnímu funkčnímu využití ploch SV ve stávajícím platném ÚPmB.

Objekty a pozemky v uvedené ploše lehké výroby nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku právnických osob. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.

Z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace a také z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě není možné námitce 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.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením v podání uvedených pozemků v k.ú. Maloměřice, jež jsou součástí plochy lehké výroby E, do výškové úrovně 2.

Jelikož se jedná o stabilizované území, stanovení výškové hladiny vychází ze současného stavu v území. Výšková úroveň zástavby 2 představuje výškové rozpětí 3–10 m (tj. 1-3 podlaží), což plně odpovídá stávajícímu stavu zástavby v lokalitě – nyní se zde nachází 2 a 3 podlažní objekty.

Stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit.

Na základě výše uvedeného se námitce nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 29-06-2021
Čj. MMB: 0346394

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1705

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

~~NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD~~	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem ~~-nejsem-~~*) občan města Brna

Jsem ~~-nejsem-~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Černovice ..... parc. č. [redacted] .....

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~ (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)

Městská část	Černovice
Katastrální území	Černovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh..... 1 ..... celkový počet stran všech příloh..... 1 .....

NESOUHLASÍM SE ZAŘAZENÍM MÉ PARCELY Č. [redacted] KTERÁ JE DLE PLATNÉHO ÚPMB V PLOŠE BYDLENÍ DO PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ. ŽÁDÁM ZAŘADIT DO PLOCHY BYDLENÍ. DĚKUJI K.HUBENÝ

KORESPONDENCI VÉST NA UVEDENOU ADRESU, MAILOVOU KORESPONDENCI NA UVEDENOU ADRESU - - MANŽELKY

ODESLÁNO Z MAILOVÉ ADRESY ZPLNOMOCNĚNÉ OSOBY [redacted]

V Brně ..... dne 28.6.2021 ... Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0346394/2021
Námitky

MMB/0346394/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vaše pozemky o výměře necelých 1800 m2 byly do plochy zeleně zařazeny na základě zvolené metodiky zpracování konceptu a následně návrhu nového územního plánu. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2) a v určitých definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m2) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. 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.

Pro tuto zeleň zde není vymezeno předkupní právo. Z toho lze odvodit, že vybudování zeleně zde není prioritní, ale jedná se o jev vyvolaný touto změnou metodiky vymezování ploch. Pozemek bude možné nadále využívat v souladu s obecnými podmínkami využití území. Především v tomto případě platí, že:“ jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď o nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití... (viz kapitola 6.2 závazné textové části). Námitce se tedy z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346396
Spis:

1182

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]
[redacted] uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody bydlení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

(dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 *Zásah do pohody bydlení*

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7

m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině,*

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky

[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.

pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy****, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...* ***ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území****, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...* ***Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky****: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů;* ***výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce****; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města.* ***Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě."***[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování

[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.

možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem

[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou

---

[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.

[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování..**

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom**

nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] bec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 26.6. 2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

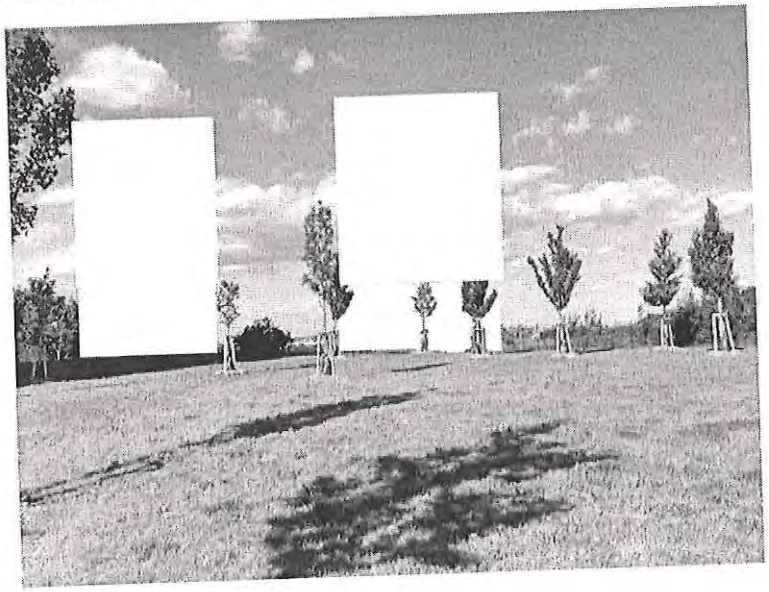
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

Katastrální území: [redacted]

Zobrazení v mapě

[redacted]

[redacted]

Pozemky

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346396/2021
Námitky

MMB/0346396/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

2079

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0346400
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Jedná se o pozemky a stavby nacházející se Brně, Městské části Brno – Jih a které tvoří areál „Centrum KRÁLOVKA“. Pozemky se nacházejí na západní straně pozemku St. města Brna parc. č. 879/1, nebo také směrem na severovýchod od lokality označené v Návrhu ÚPmB jako rozvojové lokalita HH - 5 Sklenářská.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....8..... celkový počet stran všech příloh.....8.....

[redacted]

Vysvětlení rodinných vazeb podatelů

[redacted]

1) Využití dotčených pozemků dle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna

Podle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna má být dotčený pozemek ve vlastnictví podatelů (parc. č. [redacted]) určen k využití jako **plocha lehké výroby *E/a2***.

Dotčený pozemek je v současnosti součástí areálu „Centrum KRÁLOVKA“, který je ve vlastnictví [redacted] Podatelé pro přehlednost přikládají ke svým námitkám jako přílohu č. 1 výkres, v němž je plocha Centra KRÁLOVKA vyznačena.

Podatelé nesouhlasí se zařazením dotčeného pozemku jako plochy lehké výroby do kategorie E, a to z dále rozvedených důvodů.

Námitky podatelů směřují do grafické i textové části Návrhu územního plánu města Brna.

2) Historie, stávající využití a perspektiva dalšího využití a rozvoje dotčených nemovitostí

Dotčené nemovitosti historicky vlastní podatelé, resp. jejich předci. K plné restituci vlastnických práv rodiny podatelů došlo počátkem 90. let minulého století v rámci transformace JZD Mír Brno-Tuřany.

Po útlumu nerentabilní rostlinné výroby přistoupila rodina podatelů k postupné revitalizaci území budováním Centra KRÁLOVKA, který začalo nabízet prostory pro podnikání. Aktuálně v areálu působí ke třicítce firem či podnikatelů, kteří v Centru KRÁLOVKA využívají kancelářské, prodejní či skladové prostory a související zázemí. Většina nabízených prostor se nachází v objektech s adresami [redacted]

[redacted]

Kolaudační rozhodnutí a souhlasy jsou přiloženy jako přílohy č. 2, 3 a 4.

Pozemky podatelů a jejich rodiny jsou stabilizované jako obchodně-administrativní podnikatelský areál. [redacted] která je logicky (i z pohledu městotvorby) vhodná k zastavění.

Centrum KRÁLOVKA nabízí především kancelářské, prodejní a skladové prostory, které jsou oblíbeny pro svoji polohu v blízkosti nájezdu na dálnici D1 (směr Praha, Olomouc, Ostrava) a dálnici D2 (směr Břeclav, Bratislava). Střed města Brna přitom zůstává časově dostupný.

Do Centra KRÁLOVKA dnes vedou dva vjezdy, jeden z pozemku parc č

Na těchto pozemcích parc. č hodlá vybudovat vícepodlažní budovu (respektujíce výškovou úroveň zástavby dle navrhovaného územního plánu), která by byla situována podél pozemku parc č. Plánovaná budova by tak částečně vytvářela charakter uliční čáry, svou linií by navazovala na dnešní obchodní areál firmy OBI.

Vybudováním této nové stavby by došlo k završení výstavby Centra KRÁLOVKA a k jeho kompaktnímu dispozičnímu dotvoření. Uprostřed areálu by se nacházel prostor se zelení. Plánovaná budova by byla určena ke stejnému komerčnímu využití jako další budovy v areálu, tj. obsahovala by prostory pro (velko)obchod, kanceláře, administrativu, skladování, případně pro lehkou nerušící výrobu, a pro poskytování obchodu a služeb občanům (čistírna, kadeřnictví, prostory pro děti osob pracujících v dané lokalitě).

Podatelé přikládají ke svým námitkám přílohu č. 5, která zachycuje půdorysné řešení areálu Centrum KRÁLOVKA s plánovanou dostavbou na uvedených pozemcích.

3) Namítací důvody

I. Způsob využití plochy

Jak již bylo shora uvedeno, dnes jsou pozemky rodiny podatelů využívány, resp. budovy na nich stojící byly vybudovány jako:

-
-
-

Rovněž sousední přilehlá budova odlišného vlastníka nacházející se na pozemku parc. č

Návrh územního plánu popisuje stabilizované plochy jako *„části území města, kde územním plánem stanovené* ***využití území vychází z jeho dosavadního charakteru*** *a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o* ***území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit*** *(podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem".*

Pro plochy komerční vybavenosti – „W" navrhovaný územní plán stanoví hlavní využití mimo jiné jako *„velkoobchod a maloobchod do 5 000 m² prodejní plochy na objekt, nerušící výrobu a služby, administrativu."*

Plochy komerční vybavenosti tedy podle navrhovaného územního plánu mají sloužit přesně k tomu účelu, k jakému dnes slouží dotčené pozemky podatelů.

Vzhledem k výše uvedenému je zcela logické a smysluplné, aby všechny dotčené plochy, tj. veškeré plochy tvořících Centrum KRÁLOVKA, stejně jako k němu přiléhající pozemky parc. č. [redacted] které jsou zapsány na LV č. [redacted] a vlastní je [redacted] byly v územním plánu vedeny jako plochy komerční vybavenosti označované písmenem „W".

Zařazením tohoto území do ploch „W" by došlo k logickému olemování celé rozvojové lokality HH-5 plochami komerční vybavenosti (viz schématický zákres jako příloha č. 7) [redacted]

Plochy komerční vybavenosti se nadto skvěle doplňují se záměrem umístit v lokalitě tramvajovou zastávku a parkoviště P+R, díky kterým bude lokalitou proudit výrazně větší množství osob než dnes. Pro tyto osoby pak bude využití provozoven služeb a obchodů, ale také kanceláří, které mohou plochy komerční vybavenosti nabízet, více než vítáno, neboť právě za tímto účelem lidé do města Brna z přilehlého okolí přijíždějí.

Požadavek podatelů rozhodně není rozmarem z čistého nebe, nýbrž je založen na citlivém vnímání místa, respektování jeho historie, očekávaní budoucího vývoje a jako takový by měl být začleněn do nového územního plánu.

Tedy, v zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití, s ohledem na dnešní stav i plánované záměry v celé lokalitě podatelé požadují, aby pozemek podatelů parc. č. [redacted] jakož i všechny další dotčené pozemky ve vlastnictví rodiny podatelů, stejně jako i pozemky [redacted] byly navrženy do plochy s funkčním využitím W - plochy komerční vybavenosti.

4) Požadavek podatelů

Podatelé s ohledem na skutečnost, že dotčené pozemky jsou stabilně využívány k podnikání, administrativě, službám a prodeji, podávají námitky proti návrhu Územního plánu Města Brna. V zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití i s ohledem na plánovaný rozvoj celé lokality podatelé požadují, aby pozemek podatelů parc. č. [redacted] v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno, jakož i další pozemky jejich rodiny a další sousední pozemky byly navrženy do plochy s funkčním využitím „W" - plochy komerční vybavenosti.

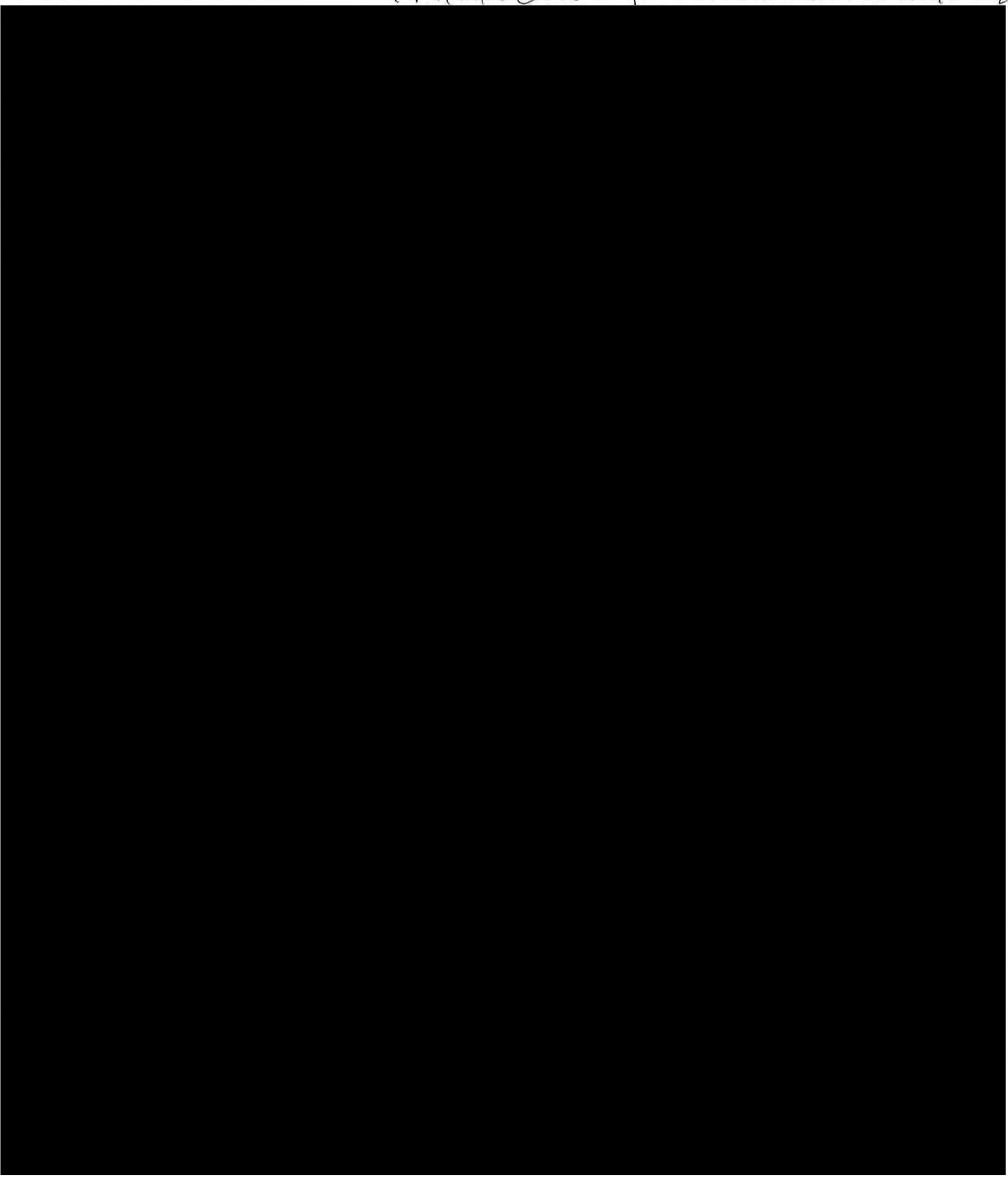
V Brně dne 28.06.2021 [redacted]

**nehodící se škrtněte*

seznam příloh:

1) *Poloha a umístění Centra KRÁLOVKA*
2) *Kolaudační rozhodnutí týkající se budovy s adresou* [redacted]
3) *Kolaudační rozhodnutí týkající se budovy s adresou* [redacted]
4) *Kolaudační souhlas s užíváním stavby týkající se budovy s adresou* [redacted]
5) *Plánovaná dostavba Centra KRÁLOVKA*
6) *Stávající územní plán týkající se dotčené lokality*
7) *Schématický zákres navrhované plochy komerční vybavenosti v lokalitě*
8) *Plná moc*

Příloha č. 1 – poloha a umístění Centra KRÁLOVKA



OPIS

Příloha č. 2

i pošta

Česká pošta, s.p.

Úřad městské části Brno - jih, Mariánské nám. 13, 617 OO Brno

Stavební úřad, tel. 452 34 986

Č.j.: SÚ 5431/99
V Brně dne: 17.12.1999
Vyř.: Hrdličková

IMP Real s.r.o.
Kaštanová 141 a
617 00 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 20. 12. 1999

[redacted]

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad ÚMČ Brno - jih obdržel dne 10.11.1999 Váš návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu – administrativní budova na pozemku p.č. [redacted] k.ú. Horní Heršpice, na kterou bylo vydáno stavební povolení dne 27.10.1997 pod č.j. SÚ 3768/97.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku provedeného řízení stavební úřad ÚMČ Brno - jih, příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb. ,č. 19/1997 Sb. a č. 83/1998 Sb. (dále jen "stavební zákon"), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

[redacted]

Pro užívání stavby stavební úřad ÚMČ Brno - jih stanoví podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb. , následující podmínky: následující podmínky:

1. Budou dokončeny dovrchové úpravy podlah a stěn v termínu do 15.1.2000.
2. Budou dokončeny venkovní úpravy v termínu do 30.3.2000.
3. Okna kanceláří na jižní straně budou opatřena vhodnými zábranami proti oslunění.
4. Pro zaměstnance prodejny bude zajištěno kompletní hygienické zařízení (šatna, umývárna, WC) ve stávající provozně administrativní budově.
5. Va skladu prodejny budou okna otevíratelná z podlahy.
6. Do doby zbudování nového vjezdu bude používám pouze původní vjezd do areálu.

Příloha č. 3

Úřad městské části města Brna, Brno – jih
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

Stavební úřad

Č.j.: SÚ/1098/I/ 07/Va -R
Datum vyhotovení: 30.3.2007
Vyřizuje: ing. Vaňková
tel: 545 427 540

[redacted]

[redacted]

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih vydal dne 22.11.2006 pod č.j. SÚ/4649/06/Va-R rozhodnutí, kterým dodatečně povolil stavbu

[redacted]

[redacted]

Dne 26.2.2007 obdržel stavební úřad návrh [redacted] kolaudaci části výše uvedených staveb, ve kterém současně žádá o schválení změn v jejich skutečném provedení.

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno – jih, jako stavební úřad příslušný podle §13 odst. 1 písm. d), v rámci kompetence dané v ustanovení § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, podle § 68, § 81 odst. 4 a §

82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon"),

p o v o l u j e u ž í v á n í

částí výše uvedených staveb, a to:

[redacted]

Pro užívání stavby se podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb. stanoví tato podmínka:

- vjezdová úprava na veřejné komunikační ploše bude předána zástupci společnosti Brněnské komunikace, a.s. zpět do správy včetně všech náležitostí, sousedící plochy budou vyklizeny a osety do 22.4.2007

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad opatřením ze dne 7.3.2007 oznámil zahájení řízení dotčeným orgánům státní správy a účastníkům řízení a současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 22.3.2007.

Kolaudační řízení bylo zahájeno na návrh [redacted] zastoupené společností IMP real, s.r.o.Brno, Kaštanová 141a, Brno.

[redacted]

kabelové přípojky VN ze stavebníka Jitky Zachovalové na společnost E.ON Distribuce, a.s. [redacted] k.ú. Horní Heršpice bylo vydáno pod č.j. SÚ/1098/II/07Va-R dne 27.3.2007.

ORIGINÁL

Úřad městské části města Brna
Brno-jih

B R N O

STAVEBNÍ ÚŘAD, MARIÁNSKÉ NÁM. 13, 617 00 BRNO

Příloha č. 4

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBJIH/11299/2019/SÚ/Ma
SPIS. ZN.: S-MCBJIH/10189/2019/Ma

VYŘIZUJE: Ing. Dagmar Martinková
FAX: 545 427 538
TEL.: 545 427 539
MOB:
E-MAIL: dagmar.martinkova@brno-jih.cz

DATUM: 25.11.2019

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 23.10.2019 podala

[redacted]

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

k o l a u d a č n í s o u h l a s,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

[redacted]

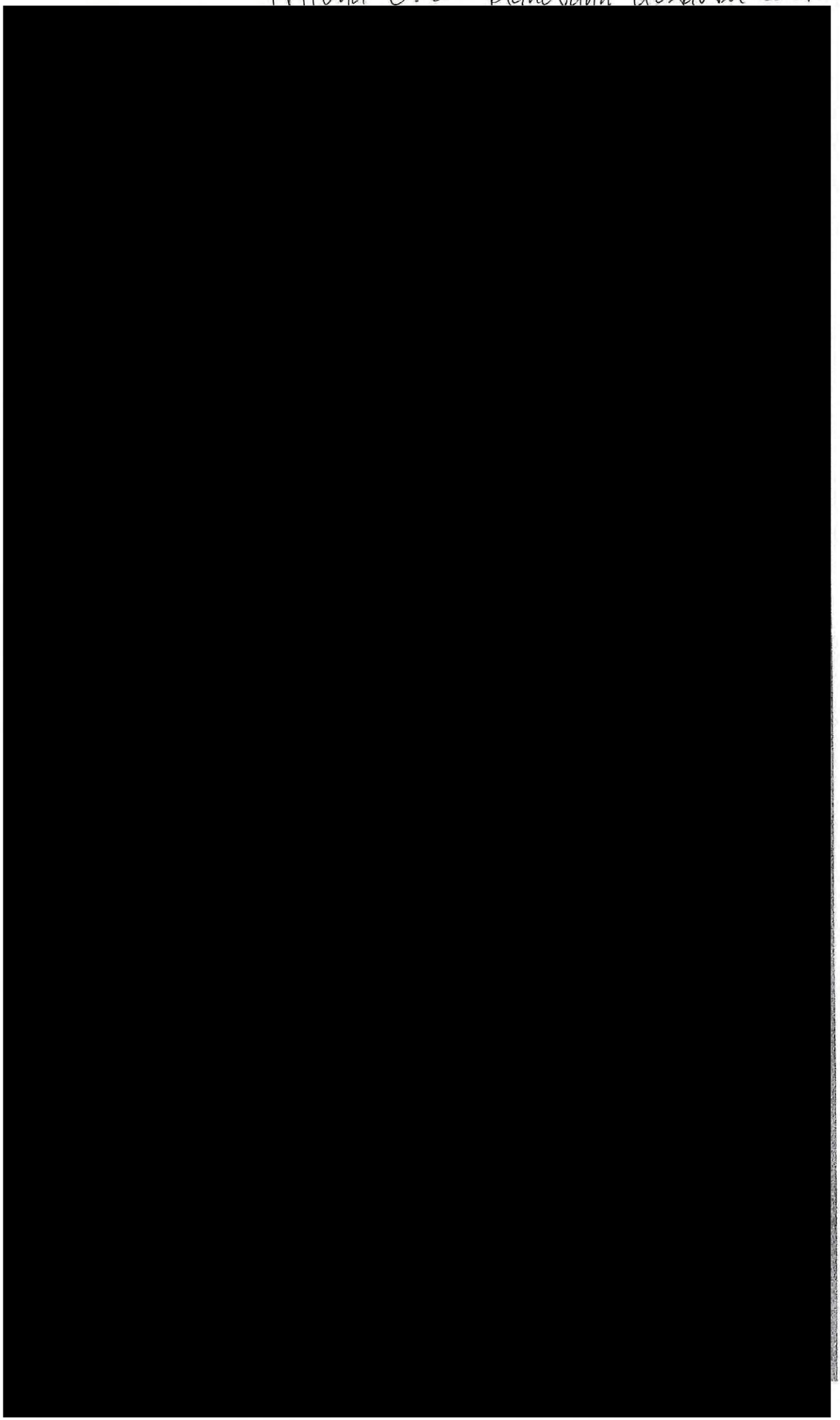
(dále jen "stavba") dle geometrického plánu č. 2113-166/2017 z 28.11.2017 na pozemcích parc. č. [redacted] v katastrálním území Horní Heršpice provedená podle stavebního povolení č.j. MCBJIH/01248/2016/SÚ/So ze dne 3.2.2016 a změny stavby před jejím dokončením pod č.j. MCBJIH/03583/2018/SÚ/Ma ze dne 15.3.2018 a pod č.j. MCBJIH/08437/2019/SÚ/Ma ze dne 16.8.2019.

Vymezení účelu užívání části 1.NP stavby zemědělského objektu po provedené přístavbě a stavebních úpravách:

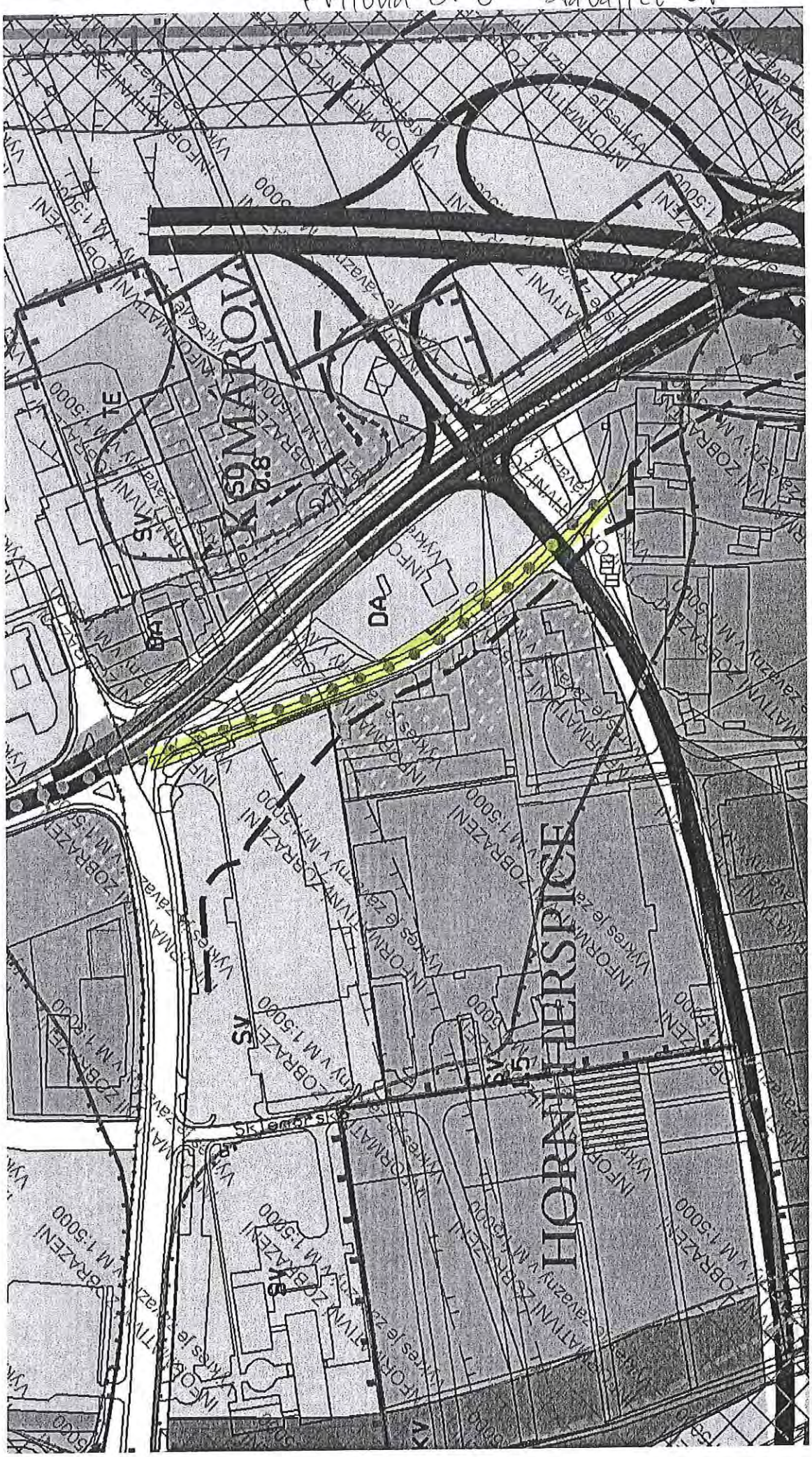
- [redacted]
-

[redacted]

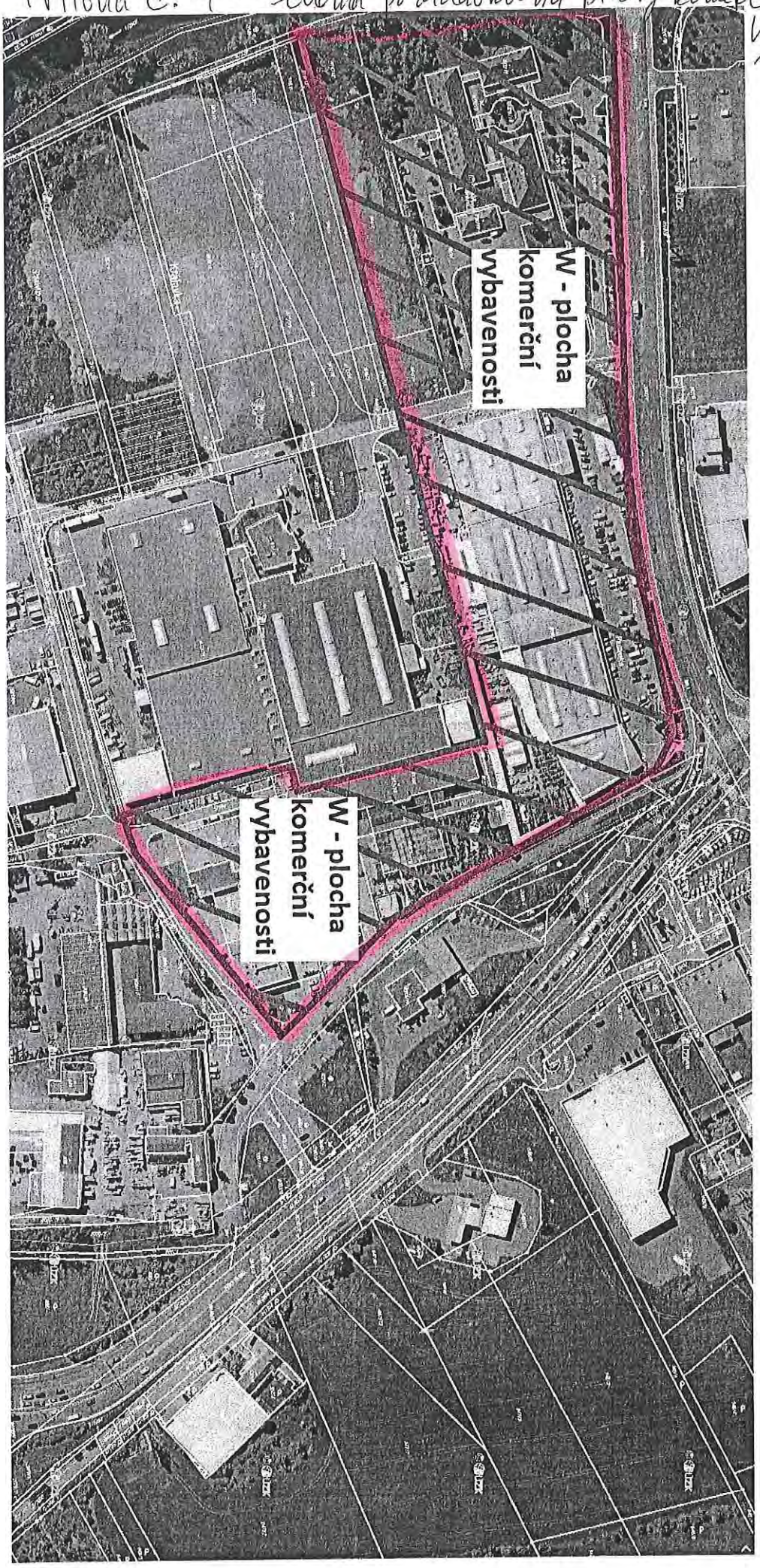
Príloha č. 5 – plánovaná dostavba Centra Královka



Příloha č. 6 - Stávající ÚP



Příloha č. 7 – schéma požadavku na plochy komerč. vyb.



Příloha č. 8

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná [redacted]

zmocňuji [redacted]

aby mě jako vlastníka dotčeného pozemku nacházejícího se v obci Brno, k.ú. Horní Heršpice zastupoval v řízení o Územním plánu města Brna, jehož upravený návrh byl zveřejněn a je dostupný ode dne 14.05.2021 a jehož opakované veřejná projednání se budou konat dne 21.06.2021 a dne 22.06.2021.

Jmenovaného zmocněnce zmocňuji zejména k tomu, aby za mě podal námitky proti návrhu územního plánu dle ust. §52 odst. 2 stavebního zákona a aby mě v řízení o námitkách zastupoval, a to při všech jednotlivých úkonech, jichž se jako vlastník nemovitosti dotčené návrhem řešení mohu účastnit.

V Brně dne 20.06.2021

[redacted]

Přijímám zmocnění.

V Brně dne 20.06.2021

[redacted]

MMB/0346400/2021
Námitky

MMB/0346400/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením pozemků v majetku podatele do plochy lehké výroby E a požaduje jeho zařazení do ploch komerční vybavenosti W.
Jedná se o pozemky, které tvoří areál „Centrum KRÁLOVKA“ při ulici Kaštanové. Areál je využíván více firmami jako kancelářské, prodejní či skladové prostory a související zázemí, na jednom z pozemků je situována stavba skleníku. Podatel také plánuje stavbu další budovy, která by byla určena ke stejnému využití jako další budovy v areálu.
Jedná se o plochy, které jsou ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové smíšené plochy výroby a služeb SV. Nový Návrh ÚP předmětné plochy klasifikuje jako stabilizované plochy lehké výroby E. Podmínky využití ploch lehké výroby E odpovídají zcela stávajícímu i budoucímu plánovanému využití areálu – Návrh ÚP tak stávající stav v území potvrdil. Na předmětné pozemky navazuje rozsáhlé přestavbové území, v němž je do budoucna nutno koordinovat několik (zejména dopravních) záměrů. Celkově je lokalita určena pro produkční funkci.
Podotýkáme, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“
Na základě výše uvedeného nelze námitce 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1745

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD **ZÁSTAVBA NA ŽLUTÉM KOPCI**	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání 21.6.2021**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0246401

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Staré Brno** **parc. č.** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-město
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] **(dále jen POZEMKY)**
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-3 (B/r2)

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh……0…….. celkový počet stran všech příloh……0……

Dobrý den,

1) **Návrh ÚP města Brna (z r.2020)_ v lokalitě Žlutý kopec předložený k veřejnému připomínkování v 6/2020 obsahoval navrhovanou územní změnu na území na Žlutém kopci, od přibližně ul. Vinařská po přibližně nad ul. Schovaná.:**
   <u>lokalita SB-3, B/r2 navrhovaná</u> zástavba plochou bydlení, rezidenční nízkopodlažní a veřejnou zelení Z, od Vaňkova nám po ul. Hlinky.
   Jedná se o celé území zahrad nad ulicí Hlinky až po pivovar (nad ul. Schovaná) a Masaryk. onkologický ústav.
2) **Návrh ÚP města Brna (z r.2021)_ v lokalitě Žlutý kopec předložený k veřejnému připomínkování v 6/2021 <u>je pozměněn</u>:**
   nad ul. Schovaná <u>lokalita SB-3 nejsou již plánované rezidenční bytové domy B/r2,</u>
   <u>ale nově navrhovaná je plocha smíšená obytná C/r2, rezidenční nízkopodlažní,</u> a plocha městské zeleně Z je přesunuta od Vaňkova nám.
   k pivovaru .

Občanům města Brna je hlavními architekty a zástupci SM Brna prezentován hlavní záměr navrhovaného UP :
„Brno krátkých vzdáleností, dostupnost bydlení pro pracující v městě Brně", rozšíření veřejné zeleně.

Vznáším připomínku:
1) V navrhovaném ÚP je SM Brno rozhodnuté plánovat na Žlutém kopci výstavbu domů pro rezidenční bydlení, a v této lokalitě ukončit dosavadní zahrádkářskou činnost ČZS,z.s..
Celá oblast zahrádek na ŽK je na pozemcích jednak různých vlastníků, a co je nepřehlédnutelné, že tyto pozemky na ŽK mají dle KN charakter:
Ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památková zóna, rezervace,nem.nár.kult.pam.

Prosím o zdůvodnění:
Jak je možné, že pozemky v ochranném pásmu, rezervaci, v památkové zóně změníte na stavební parcely ?

2) **Změna návrhu ÚP** projednávaná v červnu t.r. 2021 **oproti loňskému návrhu** ÚP ohledně zástavby na Žlutém kopci se týká změny v lokalitě SB-3 :
z B/r2 (zástavby plochou bydlení,rezidenční nízkopodlažní)
na nově navrhovanou C/r2 (plocha smíšená obytná, rezidenční nízkopodlažní)
u POZEMKŮ (viz výše uvedené parcely), u nichž dle KN (i ke dni 29.6.2021) jsou:
„Podaná žaloba na určení vlastnického práva, Poznámka spornosti".

Prosím o zdůvodnění:
- Proč a pro jakou skupinu obyvatel města Brna jste ÚČELOVĚ a OPERATIVNĚ POZMĚNILI navrhovaný ÚP (viz výše) **z B/r2 na C/r2 *),** a sice u POZEMKŮ (viz výše uvedené parcely), u nichž je t.č. podaná žaloba na určení vlastnictví ?
- Zástavba území ŽK rezidenčními domy - Kolika rodinám a v jaké příjmové skupině, zástavbou k bydlení na ŽK pomůžete, aby mohly se svými dětmi bydlet v Brně a nebyly nuceny odcházet za bydlením mimo Brno? Protože cena bydlení v Brně je neúnosná i pro rodiny s nadprůměrnými příjmy.

Splní váš návrh UP na zástavbu ŽK proklamovaný záměr UP, aby zástavba pomohla mladým lidem k bydlení?
Nebo tato zástavba bude, nikoliv pro běžně příjmové obyvatele, ale pro vybranou Klientelu?
Mladé rodiny s dětmi pracující v Brně, mají v současnosti značný zájem o bydlení, obrovský zájem o zahrádky a různé volnočasové aktivity, kterých není v Brně stále dostatek.

Pokud už se uskuteční plánovaná Zástavba ŽK rezidenčními domy, ať je dostupná především pro mladé rodiny s běžnými příjmy, nebo ať zůstane ku prospěchu doposud letité zájmové činnosti zahrádkařů .

Děkuji.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346401/2021
Námitky

MMB/0346401/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Původní Návrh nového ÚP předložený k veřejnému projednání v 06/2020 byl pro opakované veřejné projednání v 06/2021 v lokalitě Žlutého kopce upraven z těchto důvodů:
Pro oblast Žlutého kopce se dokončila Územní studie Žlutý kopec, převzetí jejího řešení do nového ÚP bylo požadavkem uplatněným v červnu 2020 samosprávou MČ Brno-střed a podpořila jej svým doporučením i samospráva města Brna.
Proto byla lokalita Žlutý kopec v Návrhu nového ÚPmB po prvním veřejném projednání (6/2020) upraven mimo jiné i na základě podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, Ph.D., který byl uplatněn u pořizovatele dopisem č.j. MMB/0094779/2021 dne 28.2.2021 na základě doporučení Rady města Brna, které přijala na své schůzi č. R8/127.
Řešení upraveného Návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání proto vycházelo z ÚS Žlutý kopec (zpracovatel EA architekti s.r.o, rok 2021), tedy tak, jak bylo v zájmu místní samosprávy MČ Brno-střed i samosprávy města Brna. MČ i město tím vyjádřily vůli rozvoj Žlutého kopce - území dlouhodobě vymezeného v dosud platné ÚPD pro rozvoj bydlení - založit na aktuálním prověřeném řešení, které vzešlo z vítězného návrhu urbanisticko-architektonické soutěže, podrobněji dopracovaného ve výše uvedené územní studii.
Využití lokality se ve vztahu k dosud platnému ÚPmB nemění v zásadní míře, území je určeno zejména pro rozvoj bydlení, městské zeleně, dochází k jinému situování konkrétních ploch v území. Trasování komunikací pro systém dopravní obsluhy svahu Žlutého kopce vychází s ÚS a je základem organizace území - budoucího systému ulic a od něj se odvíjející zástavby. Území není sledováno z úrovně města ani městské části ke stabilizaci zahrádek, je určeno pro rozvoj zástavby.
Limity památkové péče jsou zohledněny, Návrh i upravený návrh ÚP byl s dotčeným orgánem na úseku památkové péče projednán.
ÚP není dokumentem, který postihuje možnosti výstavby jednotlivých věkových skupin ani příjmových skupin obyvatelstva, zakládá pouze funkční využití území. Naplňování stavebního využití jednotlivými investory, stavebníky je nad rámec jeho věcného řešení. Tolik ke zdůvodnění, proč naznalo řešení lokality Žlutého kopce úpravu věcného řešení.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346410

1183

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volně zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody bydlení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

(dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby - volná zástavba (v) - umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby - úroveň (3) - pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, oslunění apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7

m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině,*

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky

[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.

pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy****, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...* ***ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území****, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...* ***Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky****: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů;* ***výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce****; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města.* ***Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě****."*[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování

[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.

možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem

[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou

[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.
[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 *Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků*

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...* ***Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.***" NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom**

nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

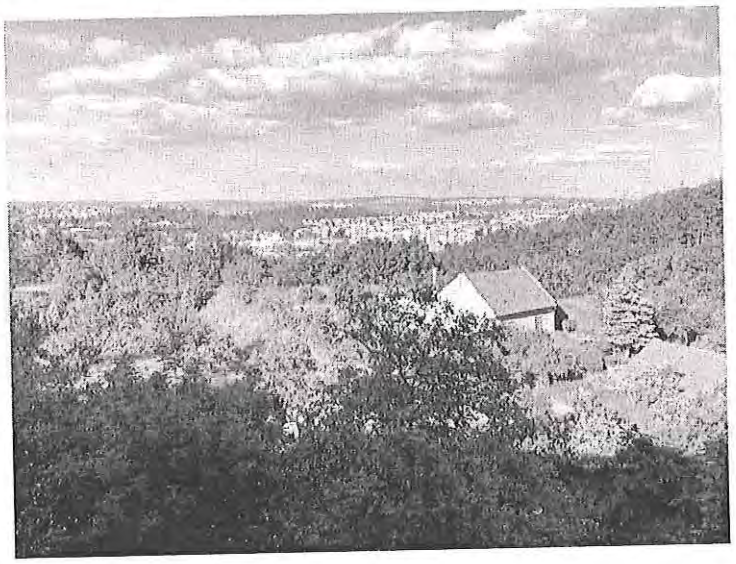
Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 26.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

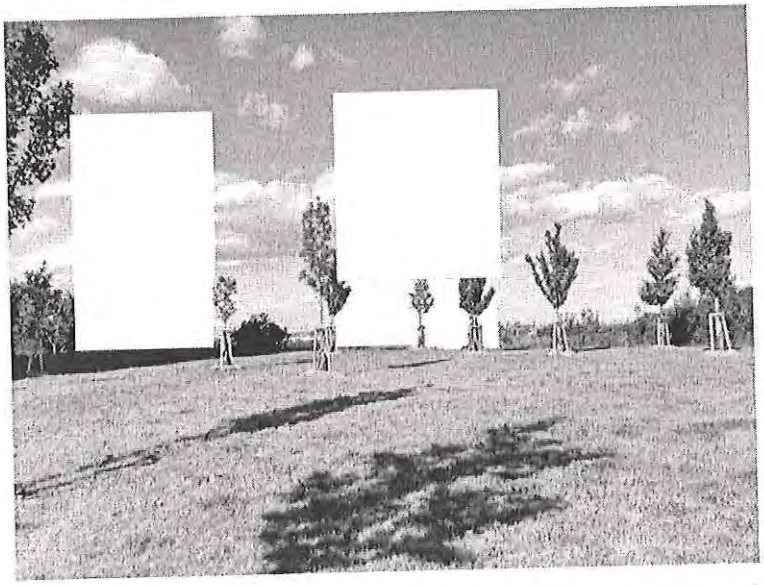
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





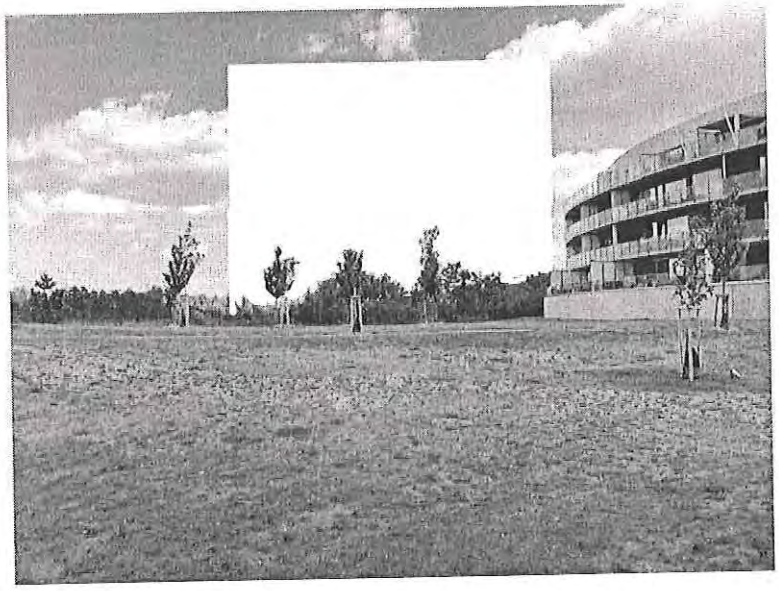
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

Katastrální území: Bohunice [612006]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo Podíl

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Pozemky

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346410/2021
Námitky

MMB/0346410/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1415

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346478
Příl.:

E-mail: tel. č. [redacted]

Jsem ~~-nejsem~~*) občan města Brna

Jsem ~~-nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území 612006 Bohunice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – Bohunice ; lokalita Be-4 / prostor Ck3
Katastrální území	612006 Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be-4

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0

Vznáším námitku k novému návrhu územního plánu týkající se pozemkové lokality Be-4 / prostor Ck3.

Požaduji zachovat stávající definici lokality dle původního územního plánu – zástavba hromadné odstavné a parkovací plochy garáže.

Nesouhlasím s návrhem změny nového územního plánu na smíšenou zástavbu.

V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0346418/2021
Námitky

MMB/0346418/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m2.

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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 plochy C/k3.

Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.

Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.

Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavek 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0346479

1184

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název

Trvale bytem/sídlo

[redacted]

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] vedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou…Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„…stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality."*** [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování**..

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č[redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.4.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





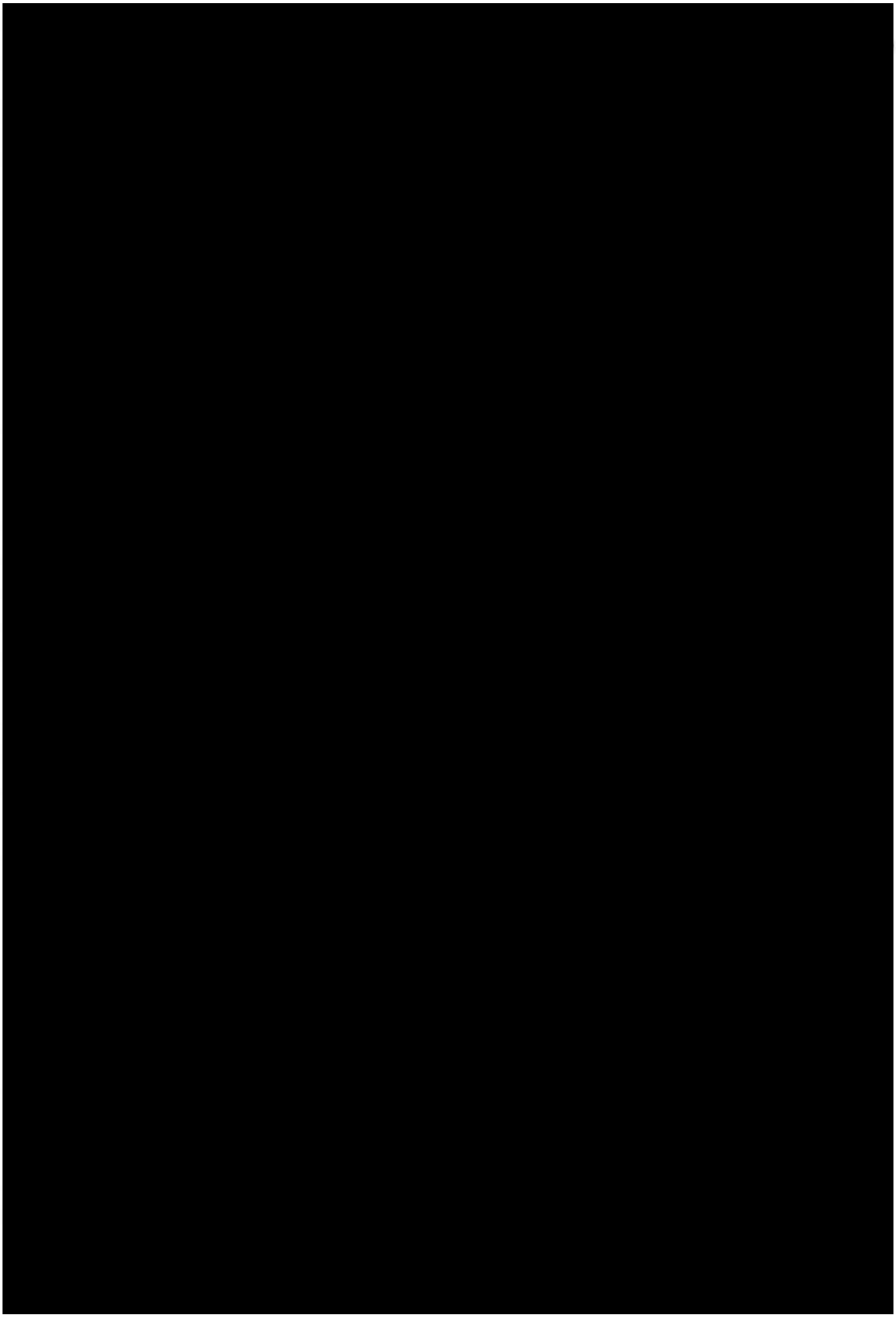
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo	[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346479/2021
Námitky

MMB/0346479/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB:
Příl.

0346487/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2092

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Dolní Heršpice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Dolní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

Žádám o:

- **rozšíření rozvojové lokality také o plochu W/a3 s tím, že do ní bude integrována plocha zeleně,**
- **plocha W změní stav na návrhovou**
- **bude přičleněna k rozvojové lokalitě DH-3.**

Odůvodnění níže

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: …… [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

Odůvodnění

Územně plánovací souvislosti:

- V rámci platného územního plánu města Brna:
  - jsou obě stavební plochy vymezeny jako návrhové stavební plochy smíšené obchodu a služeb,
  - u obou ploch je vymezen pás izolační městské zeleně ZO,
  - západní plocha SO má hodnotu IPP 3.7 a není u ní vyznačeno dotčení hlukem, zatímco východní plocha SO má hodnotu 2.0 a je u ní vyznačeno dotčení hlukem,
    - Lze tedy dovodit, že obě plochy sdílejí shodné rysy, a proto by bylo logické, aby s nimi bylo takto nakládáno v novém územním plánu města Brna,

- V rámci Návrhu nového územního plánu města Brna z roku 2020:
  - v rámci severní části rozvojové lokality DH-3 byla navržena plocha smíšená obytná C, struktura zástavby volná a výšková úroveň 3, kdy v její jižní části byla vymezena plocha městské zeleně Z,
  - východním směrem od této plochy byla vymezena stabilizovaná plocha komerční vybavenosti W, struktura zástavby areálová a výšková úroveň také 3, kdy v její jihozápadní části byla vymezena plocha městské zeleně,
    - Lze tedy dovodit, že došlo k mírnému posunu, kdy bylo respektováno částečně využití ploch, a proto rozdíl ve vymezení stavebních ploch; jako zvláštní se ovšem jeví vymezení plochy městské zeleně Z u plochy komerční vybavenosti W, kdy byl rozsah oproti platnému územnímu plánu redukován, to vše ve vazbě na Návrh nového územního plánu z roku 2020 a jeho změně v roce 2021 viz níže,

- V rámci upraveného Návrhu nového územního plánu města Brna z roku 2021:
  - byla integrována celá plocha městské zeleně Z do plochy smíšené obytné C a současně u ní narostla výšková úroveň na 5,
  - plocha komerční vybavenosti W a plocha městské zeleně Z ovšem zůstaly beze změny, přestože v rámci textových regulativů plochy komerční vybavenosti W byla nově stanovena podmínka 20% minimálního plošného zastoupení zeleně,
    - Lze tedy dovodit, že důvodem integrace mnohem větší plochy městské zeleně Z do plochy smíšené obytné C byla právě podmínka % zastoupení zeleně; recipročně se tedy jeví integrace plochy městské zeleně Z do plochy komerční vybavenosti W jako důvodná, protože i ta nově obsahuje podmínku % zastoupení zeleně,

- Skutečný stav v území:
  - Z leteckých snímků je lehce doložitelné, že stávající vymezení stabilizované plochy komerční W a návrhové plochy městské zeleně Z je co do rozsahu a vzájemných hranic těchto ploch zcela nesmyslné a nerespektuje založené území a jeho vazby,
  - U obou ploch stavebních byla, resp. v Návrhu nového územního plánu města Brna z roku 2021 pouze u plochy komerční vybavenosti W, byla vymezena návrhová plocha městské zeleně Z kvůli její izolační funkci, která ještě není naplněna, protože by byla jinak plocha městské zeleně Z vymezena jako stabilizovaná.

K tomuto bodu lze tedy shrnout, že obě plochy platného územního plánu města Brna stavební a obě plochy městské zeleně izolační by měly být v novém územním plánu města Brna posuzovány shodně a nediskriminačně. Pokud je možné plošně podstatně větší plochu městské zeleně Z integrovat do plochy smíšené obytné C s minimálním % podílem zeleně na 30%, pak je stejně tak možné integrovat podstatně plošně menší plochu městské zeleně Z do plochy komerční vybavenosti W s minimálním % podílem zeleně na 20%; tento závěr odráží jak faktické využití území, tak územními plány představenou vizi budoucího uspořádání území a respektuje kontinuitu územního plánování – analogicky lze pak konstatovat, že odlišný postup by byl neodůvodnitelným, snadno zpochybnitelným a prokazatelným popřením kontinuity územního plánování, byl by postupem diskriminačním, a proto také postupem nezákonným.

Požadavek na rozšíření plochy komerční W také o integrovanou plochu městské zeleně Z je zcela legitimním požadavkem vzhledem k situaci v území, územně plánovací činnosti spojené s podstatnou úpravou Návrhu nového územního plánu města Brna a smyslem budoucí podoby struktury území, přičemž vyhovění této námitce má i své jasné právní opodstatnění.

Za této situace je zřejmé, že je povinností jak pořizovatele, tak města Brna, aby svoji činnost koordinovaly a zohledňovaly, zejména:

- Podle § 5 odst. 6 stavebního zákona jsou: *„Obce jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona."*

- Podle § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."*

- Podle § 18 odst. 3 stavebního zákona: *„Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů."*

- Podle § 102 odst. 2 stavebního zákona: *„vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný"), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma."*

- Podle § 102 odst. 3 stavebního zákona *„Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila."*

Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že pro narovnání diskriminačního stavu dle Návrhu územního plánu města Brna z roku 2021, s respektem k proběhnuvší změně platného územního plánu a pro zajištění rovnocenného postavení všech aktérů územního plánování, kdy je jejich cílem naplňovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území města, je důvodné námitce vyhovět.

MMB/0346487/2021
Námitky

MMB/0346487/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje zahrnutí plochy zeleně na pozemku 489/79, k.ú. Dolní Heršpice do přilehlé plochy komerční vybavenosti a tuto plochu komerční vybavenosti změnit na plochu návrhovou a začlenit do rozvojové lokality DH-3. Návrh územního plánu, u kterého požaduje podatel úpravu, byl takto projednán na veřejném projednání ve dnech 22. a 23. června 2020, přičemž v této lokalitě nedošlo k žádné úpravě. Vymezení plochy zeleně je vhodné, protože v celé širší lokalitě je nedostatek kvalitního veřejného prostranství ve formě veřejné zeleně. Plocha zeleně je navrhována v místě plánovaného centra lokality (škola, plocha C/v5, rozšířené veřejné 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2881

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346565
Příl.:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mai[redacted]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	**Zuzana Rybáková – nejsem,** **Jan Zachoval - jsem**

Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:

[redacted]

a to vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Jedná se o pozemky a stavby nacházející se Brně, Městské části Brno – Jih a které tvoří areál „Centrum KRÁLOVKA“. Pozemky se nacházejí na západní straně pozemku St. města Brna parc. č. 879/1, nebo také směrem na severovýchod od lokality označené v Návrhu ÚPmB jako rozvojové lokalita HH - 5 Sklenářská.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh……8…….. celkový počet stran všech příloh……8……

[redacted]

Vysvětlení rodinných vazeb podatelů

[redacted]

1) Využití dotčených pozemků dle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna

Podle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna mají být dotčené pozemky ve vlastnictví podatelů, případně ve vlastnictví [redacted] určeny k využití jako:

a) **plochy dopravní infrastruktury** ***D*** *bez stanovení podrobnější struktury nebo výškové úrovně zástavby* (pozemky parc. č. [redacted]
b) částí jako **plochy dopravní infrastruktury** ***D*** *bez stanovení podrobnější struktury nebo výškové úrovně zástavby* a částí jako **plochy lehké výroby** ***E/a2*** (pozemky parc. č. [redacted]
c) **plochy lehké výroby** ***E/a2*** (pozemky parc. č. [redacted]

Dotčené nemovitosti jsou v současnosti součástí areálu „Centrum KRÁLOVKA", který je ve vlastnictví [redacted] Podatelé pro přehlednost přikládají ke svým námitkám jako přílohu č. 1 výkres, v němž je plocha Centra KRÁLOVKA vyznačena.

Podatelé předně nesouhlasí s navrhovaným využitím dotčených nemovitostí jako ploch dopravní infrastruktury, stejně jako nesouhlasí se zařazením dotčených nemovitostí jako ploch lehké výroby do kategorie E, a to z dále rozvedených důvodů.

Námitky podatelů směřují do grafické i textové části Návrhu územního plánu města Brna.

2) Historie, stávající využití a perspektiva dalšího využití a rozvoje dotčených nemovitostí

Dotčené nemovitosti historicky vlastní podatelé, resp. jejich předci. K plné restituci vlastnických práv rodiny podatelů došlo počátkem 90. let minulého století v rámci transformace JZD Mír Brno-Tuřany.

[redacted]

[redacted]

Kolaudační rozhodnutí a souhlasy jsou přiloženy jako přílohy č. 2, 3 a 4.

Pozemky podatelů a jejich rodiny jsou stabilizované jako obchodně-administrativní podnikatelský areál. Na místě zbývá jen „proluka" – [redacted] – která je logicky (i z pohledu městotvorby) vhodná k zastavění.

Centrum KRÁLOVKA nabízí především kancelářské, prodejní a skladové prostory, které jsou oblíbeny pro svoji polohu v blízkosti nájezdu na dálnici D1 (směr Praha, Olomouc, Ostrava) a dálnici D2 (směr Břeclav, Bratislava). Střed města Brna přitom zůstává časově dostupný.

Do Centra KRÁLOVKA dnes vedou dva vjezdy, jeden z pozemku parc č. 879/1 **(což je momentálně slepá komunikace sloužící výhradně jako příjezd do areálu podatelů),** a druhý z křižovatky na pozemku parc. č. 904/18.

[redacted]

Na těchto pozemcích parc. [redacted] otiž rodina podatelů hodlá vybudovat vícepodlažní budovu (respektující výškovou úroveň zástavby dle navrhovaného územního plánu), která by byla situována podél pozemku parc č. 879/1. Plánovaná budova by tak částečně vytvářela charakter uliční čáry, svou linií by navazovala na dnešní obchodní areál firmy OBI.

Vybudováním této nové stavby by došlo k završení výstavby Centra KRÁLOVKA a k jeho kompaktnímu dispozičnímu dotvoření. Uprostřed areálu by se nacházel prostor se zelení. Plánovaná budova by byla určena ke stejnému komerčnímu využití jako další budovy v areálu, tj. obsahovala by prostory pro (velko)obchod, kanceláře, administrativu, skladování, případně pro lehkou nerušící výrobu, a pro poskytování obchodu a služeb občanům (čistírna, kadeřnictví, prostory pro děti osob pracujících v dané lokalitě).

Podatelé přikládají ke svým námitkám přílohu č. 5, která zachycuje půdorysné řešení areálu Centrum KRÁLOVKA s plánovanou dostavbou na uvedených pozemcích.

3) Namítací důvody

I. Umístění trasy tramvaje

Návrh územního plánu města Brna nerespektuje dlouhodobě stabilizovaný stav v dotčeném území. V průběhu posledních více než 30 let byly dotčené nemovitosti užívány jako plochy komerční, konkrétně jako prostory sloužící podnikání, administrativě, prodeji, službám, skladování, případně drobné nerušící výrobě. Návrh územního plánu však znemožňuje podatelům užívat dotčené nemovitosti způsobem, jakým je oni sami i jejich předci využívali a jak jej také vnímá stávající územní plán.

[redacted]

Dotčené nemovitosti jsou dle stávajícího platného územního plánu zahrnuty do funkční plochy SV (viz přiložený výkres č. 6). V souladu s tímto zařazením rodina podatelů po dobu více než 25 let dotčené nemovitosti zvelebovala a investovala do nich za účelem budování zmíněného Centra KRÁLOVKA. Vydáním nového územního plánu v navrhované podobě by došlo k necitlivému zásahu do urbanistické koncepce areálu rodiny podatelů a tím pádem také ke znehodnocení dotčených pozemků a již vložených investic v řádu desítek miliónů korun.

Podle stávajícího územního plánu pořizovatel v rámci dopravního řešení území naplánoval trasu tramvajového koridoru po stávající dopravně velmi málo využívané místní komunikaci (pozemek parc. č. 879/1) nacházející se na pozemcích města Brna (viz přiložený výkres č.6 - tramvajová cesta vyznačena tečkami).

Návrh nového územního plánu nejenže nerespektuje majetkové poměry v situaci, kdy k tomu má ideální příležitost, nýbrž také zcela bez ohledu na logiku citlivého řešení lokality posunuje trasu tramvajové dopravy mimo pozemky města Brna na pozemky podatelů.

Není nejmenší důvod k tomu, aby pozemek parc. č. 879/1 (případně také přilehlé pozemky parc. č. 879/2 a 2085/6) nemohl sloužit jak tramvajové, tak zároveň automobilové dopravě. Tramvajový pás, po kterém je zároveň vedena automobilová doprava, se nachází na řadě míst v Brně a takové řešení je zcela funkční, zvlášť v dotčeném místě, kde je z povahy věci vyloučena tranzitní doprava. **Automobilovou dopravu po pozemku parc. č. 879/1 tvoří výhradně vozy směřující do Centra KRÁLOVKA** (komunikace je totiž prakticky slepá, byť příslušnou dopravní značkou v tuto chvíli není osazena).

Jak je zřejmé z koncepce areálu rodiny podatelů, tak ta navíc hodlají přesunout jeden z vjezdů do jejich areálu cca 20 metrů jižněji: na místo vjezdu vedoucího přes pozemek parc. č. [redacted] by nový vjezd vedl přes pozemek [redacted] viz příloha č. 6 s plánovanou dostavbou areálu). Podatelé zmiňují posunutí vjezdu do areálu i proto, že tento posun může přispět k optimálnímu dopravnímu uspořádání, které zohledňuje jak vedení tramvajové tratě, tak příjezd do areálu podatelů.

K realizaci ani přípravě výstavby tramvajové tratě v dotčené lokalitě město Brno v posledních 20 letech nepřistoupilo. Dle předběžných informací, které mají podatelé k dispozici, plánovaná tramvajová trať ani dnes nepatří mezi investiční priority pro nejbližší roky. Lze proto předpokládat, že navrhovaným řešením by podatelé byli v budoucnu po neúměrně dlouhou dobu omezeni v nakládání se svými nemovitostmi, než by došlo k samotné výstavbě trati, nebo jí nutně předcházejícímu vyvlastňovacímu řízení dotčených pozemků.

Podatelé si jsou vědomi zájmu města Brna na rozvoji dopravní infastruktury města, zejména veřejné hromadné dopravy v dané lokalitě a plně jej chápou. Je i v zájmu podatelů, aby byla daná lokalita zapojena do systému hromadné dopravy v podobě tramvajové obslužnosti, neboť toto zvýší atraktivitu nemovitostí podatelů a bude znamenat další perspektivu jejich využití.

Podatelé proto tento záměr pořizovatele obecně podporují. Jsou však přesvědčeni, že **existuje jiné řešení pro umístění tramvajové tratě, které zohledňuje princip minimalizace zásahů veřejné moci do soukromého vlastnictví. Tím řešením je vedení tramvajové trati mimo dotčené pozemky s využitím pozemků města Brna tak, jak je navrženo ve stávajícím platném územním plánu.** Šíře pozemků města Brna (pozemky parc. č. 879/1, 879/2 a 2085/6) činí 12 m - 14 m a je dle mínění podatelů pro výstavbu pojízdného tramvajového pásu plně postačující.

Pouze takové řešení totiž může být v souladu s principy územního plánování, dle kterých veškerá omezení vlastnických práv je možné činit jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, jakož i nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Podatelé nevidí nejmenší důvod, proč by pro vedení tramvajové tratě měl být z jejich pozemků zabírán pruh o šířce dalších cca 15 až 20 m směrem na západ od pozemku parc č. 879/1. Zabráním takového prostoru by totiž pro vedení tramvaje vznikl koridor o celkové šíři cca 27 až 34 m. Takový prostor je potřebný pro čtyřproudou dálnici nebo městskou třídu a nikoli pro „obyčejný" pojízdný tramvajový pás.

Podatelé jsou připraveni s pořizovatelem při zpracování alternativních návrhů řešení dopravní infastruktury v dotčené lokalitě spolupracovat a nalézt řešení, které by respektovalo jak zájem veřejný, tak zájem vlastníků pozemků. K oslovení podatelů pořizovatelem za tímto účelem však dosud bohužel nedošlo.

II. Způsob využití plochy

Jak již bylo shora uvedeno, dnes jsou pozemky rodiny podatelů využívány, resp. budovy na nich stojící byly vybudovány jako:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Rovněž sousední přilehlá budova odlišného vlastníka nacházející se na pozemku parc. č. [redacted]

Návrh územního plánu popisuje stabilizované plochy jako *„části území města, kde územním plánem stanovené **využití území vychází z jeho dosavadního charakteru** a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o **území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit** (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem".*

Pro plochy komerční vybavenosti – „W" navrhovaný územní plán stanoví hlavní využití mimo jiné jako *„velkoobchod a maloobchod do 5 000 m^2 prodejní plochy na objekt, nerušící výrobu a služby, administrativu."*

Plochy komerční vybavenosti tedy podle navrhovaného územního plánu mají sloužit přesně k tomu účelu, k jakému dnes slouží dotčené pozemky podatelů.

Vzhledem k výše uvedenému je zcela logické a smysluplné, aby všechny dotčené plochy, tj. veškeré plochy tvořících Centrum KRÁLOVKA, stejně jako k němu přiléhající pozemky parc. [redacted]

Zařazením tohoto území do ploch „W" by došlo k logickému olemování celé rozvojové lokality HH-5 plochami komerční vybavenosti (viz schématický zákres jako příloha č. 7). **Pozemky podatelů a jejich rodiny totiž bezprostředně sousedí s dalšími plochami komerční vybavenosti, které tvoří areály OBI a Velux.**

Plochy komerční vybavenosti se nadto skvěle doplňují se záměrem umístit v lokalitě tramvajovou zastávku a parkoviště P+R, díky kterým bude lokalitou proudit výrazně větší množství osob než dnes. Pro tyto osoby pak bude využití provozoven služeb a obchodů, ale také kanceláří, které mohou plochy komerční vybavenosti nabízet, více než vítáno, neboť právě za tímto účelem lidé do města Brna z přilehlého okolí přijíždějí.

[redacted]

Požadavek podatelů rozhodně není rozmarem z čistého nebe, nýbrž je založen na citlivém vnímání místa, respektování jeho historie, očekávaní budoucího vývoje a jako takový by měl být začleněn do nového územního plánu.

Tedy, v zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití, s ohledem na dnešní stav i plánované záměry v celé lokalitě podatelé požadují, aby všechny dotčené pozemky ve vlastnictví podatelů a jejich rodiny, stejně jako pozemky [redacted] byly navrženy do plochy s funkčním využitím W - plochy komerční vybavenosti.

4) Návrh podatelů

Podatelé s ohledem na skutečnost, že dotčené pozemky jsou stabilně využívány k podnikání, administrativě, službám a prodeji, podávají námitky proti návrhu Územního plánu Města Brna. Z již popsaných důvodů podatelé nesouhlasí se zahrnutím dotčených pozemků do ploch dopravní infrastruktury „D". Současně v zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití i s ohledem na plánovaný rozvoj celé lokality podatelé požadují, aby všechny dotčené pozemky ve vlastnictví podatelů a jejich rodiny byly navrženy do plochy s funkčním využitím „W" - plochy komerční vybavenosti.

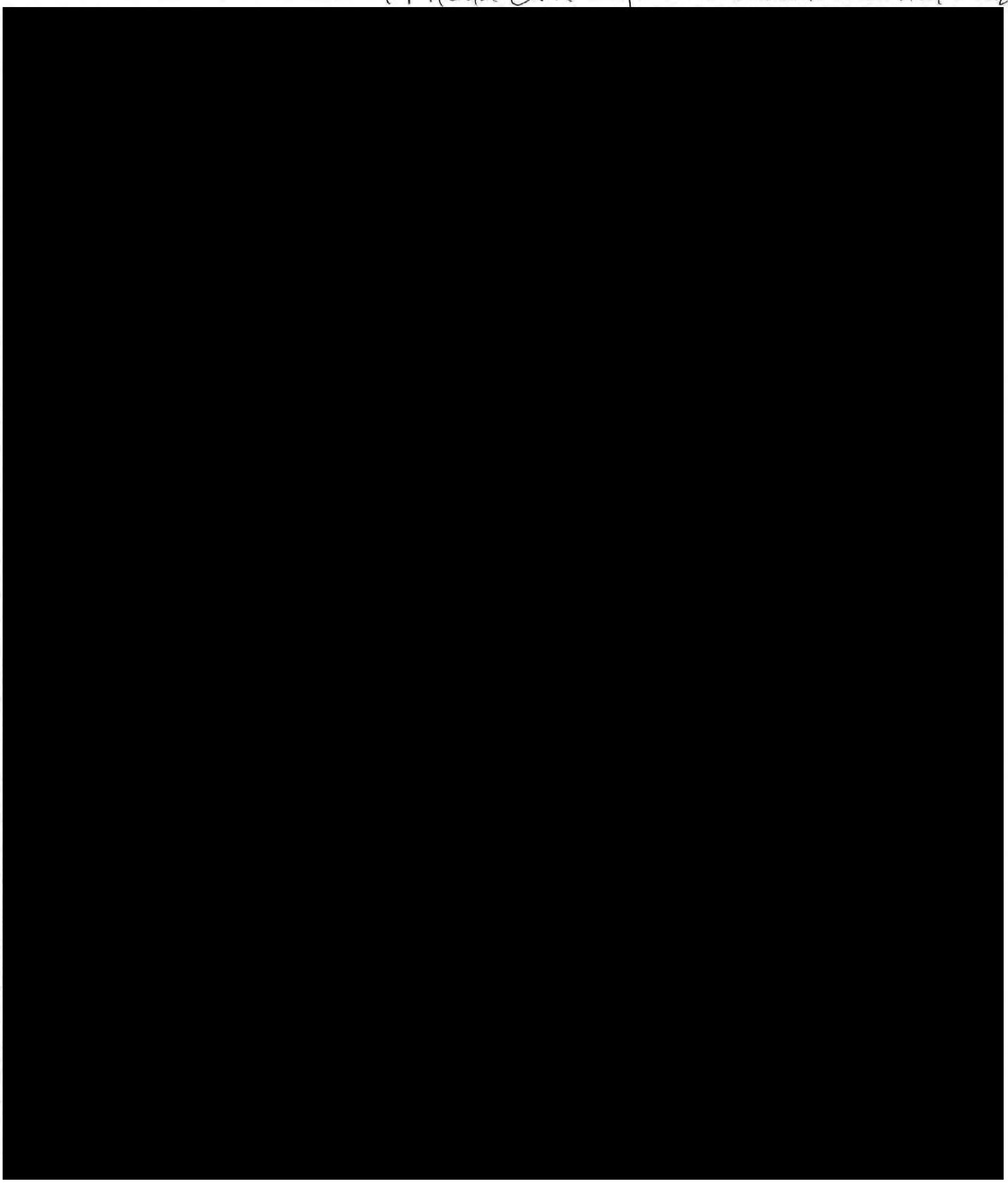
V Brně dne 28.06.2021	[redacted]

**nehodící se škrtněte*

seznam příloh:

1) Poloha a umístění Centra KRÁLOVKA
2) [redacted]
3)
4)
5) Plánovaná dostavba Centra KRÁLOVKA
6) Stávající územní plán týkající se dotčené lokality
7) Schématický zákres navrhované plochy komerční vybavenosti v lokalitě
8) Plná moc

Příloha č. 1 – poloha a umístění Centra KRÁLOVKA



OPIS

Příloha č. 2

i pošta

Česká pošta, s.p.

Úřad městské části Brno - jih, Mariánské nám. 13, 617 OO Brno

Stavební úřad, tel. 452 34 986

Č.j.: SÚ 5431/99
V Brně dne: 17.12.1999
Vyř.: Hrdličková

IMP Real s.r.o.
Kaštanová 141 a
617 00 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 20. 12. 1999

[redacted]

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad ÚMČ Brno - jih obdržel dne 10.11.1999 Váš návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu – administrativní budova na pozemku p.č. [redacted] k.ú. Horní Heršpice, na kterou bylo vydáno stavební povolení dne 27.10.1997 pod č.j. SÚ 3768/97.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku provedeného řízení stavební úřad ÚMČ Brno - jih, příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb. ,č. 19/1997 Sb. a č. 83/1998 Sb. (dále jen "stavební zákon"), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

[redacted]

Pro užívání stavby stavební úřad ÚMČ Brno - jih stanoví podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb. , následující podmínky: následující podmínky:

1. Budou dokončeny dovrchové úpravy podlah a stěn v termínu do 15.1.2000.
2. Budou dokončeny venkovní úpravy v termínu do 30.3.2000.
3. Okna kanceláří na jižní straně budou opatřena vhodnými zábranami proti oslunění.
4. Pro zaměstnance prodejny bude zajištěno kompletní hygienické zařízení (šatna, umývárna, WC) ve stávající provozně administrativní budově.
5. Va skladu prodejny budou okna otevíratelná z podlahy.
6. Do doby zbudování nového vjezdu bude používám pouze původní vjezd do areálu.

Příloha č. 3

Úřad městské části města Brna, Brno – jih
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

Stavební úřad

Č.j.: SÚ/1098/I/ 07/Va -R
Datum vyhotovení: 30.3.2007
Vyřizuje: ing. Vaňková
tel: 545 427 540

[redacted]

[redacted]

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih vydal dne 22.11.2006 pod č.j. SÚ/4649/06/Va-R rozhodnutí, kterým dodatečně povolil stavbu

[redacted]

[redacted]

Dne 26.2.2007 obdržel stavební úřad návrh [redacted] kolaudaci části výše uvedených staveb, ve kterém současně žádá o schválení změn v jejich skutečném provedení.

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno – jih, jako stavební úřad příslušný podle §13 odst. 1 písm. d), v rámci kompetence dané v ustanovení § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, podle § 68, § 81 odst. 4 a §

82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon"),

p o v o l u j e u ž í v á n í

části výše uvedených staveb, a to:

[redacted]

Pro užívání stavby se podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb. stanoví tato podmínka:

- vjezdová úprava na veřejné komunikační ploše bude předána zástupci společnosti Brněnské komunikace, a.s. zpět do správy včetně všech náležitostí, sousedící plochy budou vyklizeny a osety do 22.4.2007

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad opatřením ze dne 7.3.2007 oznámil zahájení řízení dotčeným orgánům státní správy a účastníkům řízení a současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 22.3.2007.

Kolaudační řízení bylo zahájeno na návrh [redacted] zastoupené společností IMP real, s.r.o.Brno, Kaštanová 141a, Brno.

[redacted]

kabelové přípojky VN ze stavebníka Jitky Zachovalové na společnos[redacted]ce, a.s.

Kolaudační rozhodnutí na přípojku VN v pozemcích p.č. [redacted] ú. Horní Heršpice bylo vydáno pod č.j. SÚ/1098/II/07Va-R dne 27.3.2007.

ORIGINÁL

Úřad městské části města Brna
Brno-jih

B R N O

STAVEBNÍ ÚŘAD, MARIÁNSKÉ NÁM. 13, 617 00 BRNO

Příloha č. 4

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBJIH/11299/2019/SÚ/Ma
SPIS. ZN.: S-MCBJIH/10189/2019/Ma

VYŘIZUJE: Ing. Dagmar Martinková
FAX: 545 427 538
TEL.: 545 427 539
MOB:
E-MAIL: dagmar.martinkova@brno-jih.cz

DATUM: 25.11.2019

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 23.10.2019 podala

[redacted]

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

k o l a u d a č n í s o u h l a s,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

„[redacted]

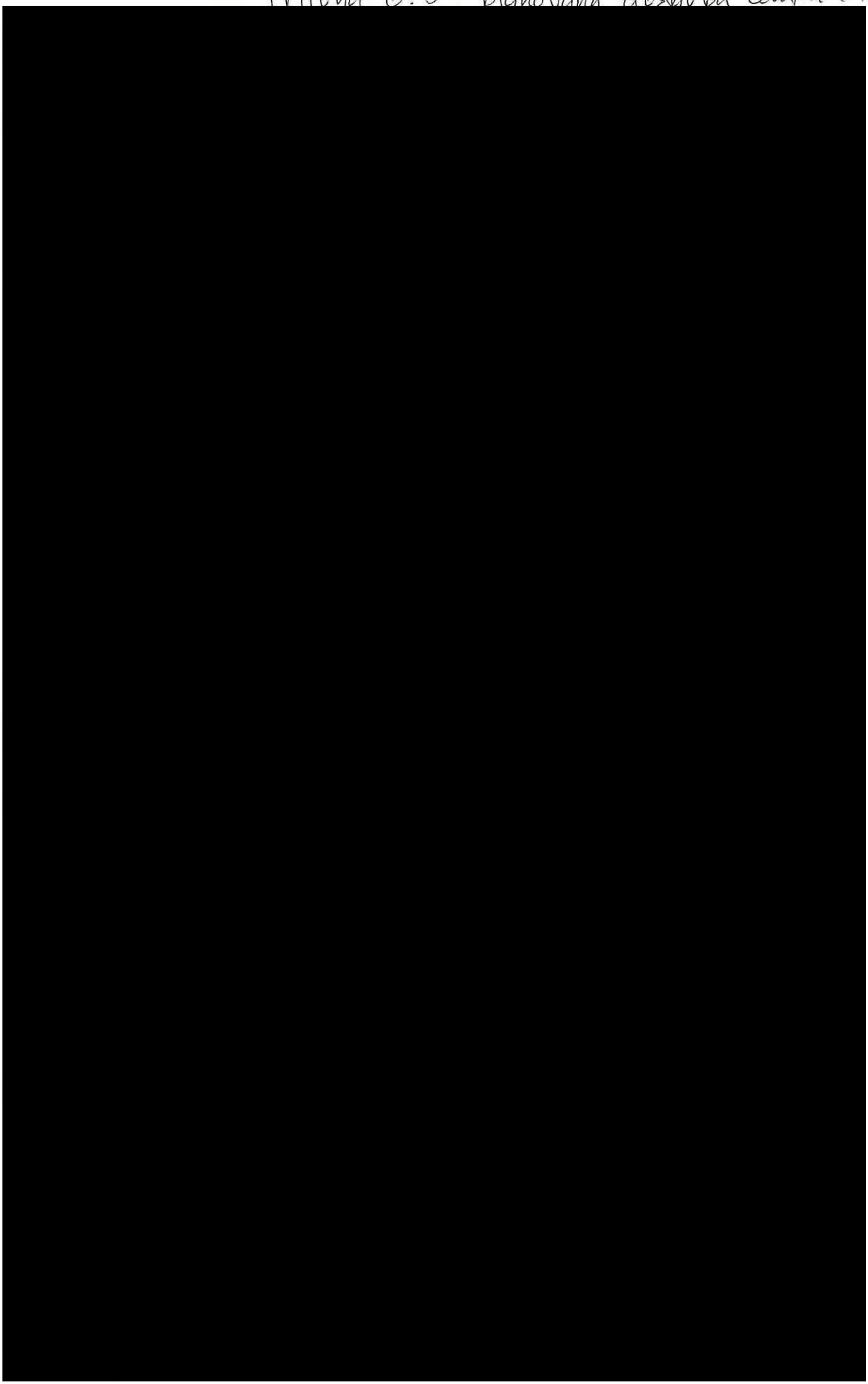
(dále jen "stavba") dle geometrického plánu č. 2113-166/2017 z 28.11.2017 na pozemcích parc. č. [redacted] v katastrálním území Horní Heršpice provedená podle stavebního povolení č.j. MCBJIH/01248/2016/SÚ/So ze dne 3.2.2016 a změny stavby před jejím dokončením pod č.j. MCBJIH/03583/2018/SÚ/Ma ze dne 15.3.2018 a pod č.j. MCBJIH/08437/2019/SÚ/Ma ze dne 16.8.2019.

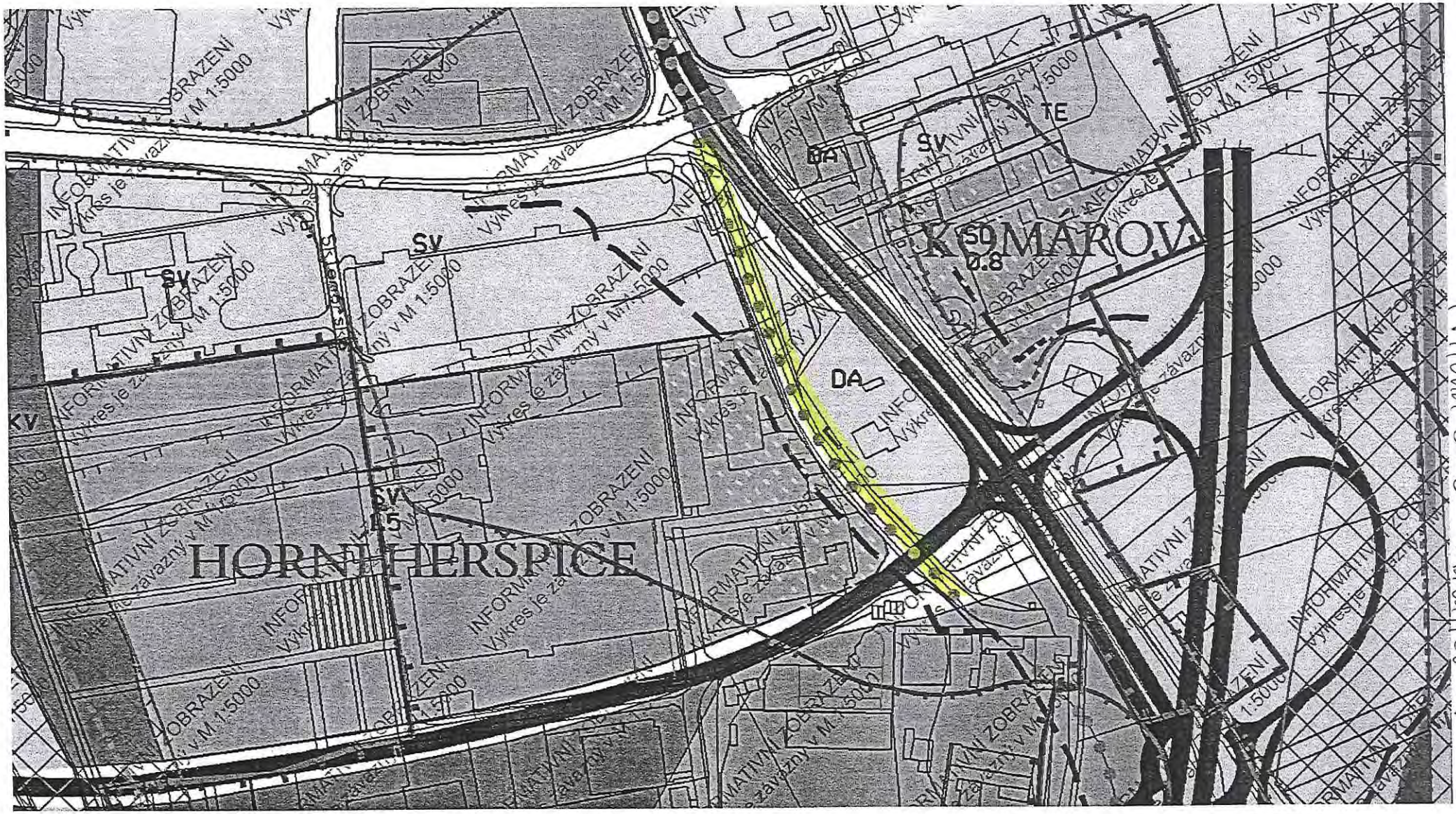
Vymezení účelu užívání části 1.NP stavby zemědělského objektu po provedené přístavbě a stavebních úpravách:

- [redacted]
-

[redacted]

Příloha č. 5 – plánovaná dostavba Centra Králíovka





Příloha č. 6 - aktualizace ÚP

Příloha č. 7 – schůze požadavku na plochy komerč. vyb.

Příloha č. 8

PLNÁ MOC

My, níže podepsaní [redacted]ec

zmocňujeme [redacted]

(dále jen „***zmocněnec***“)

aby nás jako vlastníky dotčených pozemků nacházejících se v obci Brno, k.ú. Horní Heršpice zastupoval v řízení o Územním plánu města Brna, jehož upravený návrh byl zveřejněn a je dostupný ode dne 14.05.2021 a jehož opakované veřejná projednání se budou konat dne 21.06.2021 a dne 22.06.2021.

Jmenovaného zmocněnce zmocňujeme zejména k tomu, aby za nás podal námitky proti návrhu územního plánu dle ust. §52 odst. 2 stavebního zákona a aby nás v řízení o námitkách zastupoval, a to při všech jednotlivých úkonech, jichž se jako vlastníci nemovitostí dotčených návrhem řešení můžeme účastnit.

V Brně dne 20.06.2021

[redacted]

Přijímám zmocnění.

V Brně dne 20.06.2021

[redacted]

MMB/0346565/2021
Námitky

MMB/0346565/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením ploch v rozvojové lokalitě HH-5 Sklenářská a je požadováno vymezení ploch komerční vybavenosti W místo plochy dopravní infrastruktury D/a2.
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, v tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 905/1, 905/4, 905/15, 905/17, 905/18, 905/21, 905/22, 905/23, 906/7, 908/3, 910/3, 913/3, 913/4, 913/5, 913/8, 913/14, 913/15, 913/17, 904/5, 905/6, 905/16, 906/7, 907/3, 908/1 a 908/4 v k.ú. Horní Heršpice.

Původní vyhodnocení z roku 2022:
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, ovšem ne všem lze vyhovět.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven tak, že zůstal zachován záměr HH/31 a HH/7 a jižně tohoto záměru bylo upraveno rozhraní mezi plochou dopravní infrastruktury D a lehké výroby E, pokud možno se zohledněním parcelace a vlastnictví. A aby stávající obslužná komunikace na pozemku p.č. 904/17 v k.ú. Dolní Heršpice, která v současné době převážně obsluhuje západní část území, za předpokladu rozšíření, vytvořila podmínky pro možnou oboustrannou obestavbu.
Zbývající část území zůstala ponechána v ploše dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, terminál a odstavování vozidel hromadné dopravy.

V tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 905/1, 905/4, 905/15, 905/17, 905/18, 905/21, 905/22, 905/23, 906/7, 908/3, 910/3, 913/3, 913/4, 913/5, 913/8, 913/14, 913/15, 913/17, 904/5, 905/6, 905/16, 906/7, 907/3, 908/1 a 908/4 v k.ú. Horní Heršpice.

Předmětné pozemky se nachází severně záměru HH-7, přičemž návrh pro opakované veřejné projednání v tomto konkrétním případě není upraven a požadavek nelze zohlednit.
Pozemky podatele jsou dotčeny koridorem dopravní infrastruktury D, rezervovaným pro prodloužení tramvajové trati směrem do rozvojového území Brno-jih (Dolní Heršpice a Přízřenice), který nelze umístit v jiné poloze než za stávající čerpací stanicí. V této souvislosti je nutné koridor dopravní infrastruktury D rozšířit, aby bylo možné zajistit rovněž navazující dopravní obsluhu území vedle tělesa tramvajové trati.
Konkrétní podoba záměru a rozsah dotčení pozemků není v současné době znám a vyplyne až v rámci zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace. Přesnější rozvržení ploch nebo zúžení koridorů nelze v současné době předjímat.

Z výše uvedených důvodů nebylo možné požadavky zohlednit.

Nové vyhodnocení 2024:
Návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Z požadavku dotčeného orgánu bylo na základě nových podkladů upřesněno vedení a rozsah ploch dopravní infrastruktury v lokalitě HH-5. Tramvajová trasa Kv/31 je z ulice Hněvkovského propojena ulicí Sokolovou do ulice Kšírovy, a tím rozvojovou lokalitu HH-5 obsluhuje nepřímo.
V této souvislosti došlo rovněž k úpravě trasy komunikace HH/7 (posun jižním směrem) v rozvojových lokalitách HH-5 a HH-10. S tímto byl upraven i rozsah navazujících ploch s rozdílným způsobem využití - výroba lehká (VL).

MMB/0346565/2021
Námitky

Dříve vymezené plochy pro dopravu byly výrazně redukovány. Pro dořešení dopravního propojení systému zůstaly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití doprava všeobecná (DU) – okrajová část území přiléhající k ulici Hněvkovského, Kaštanová a mimoúrovňové dálniční křižovatce, vyplývající ze záměru z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (CPZ.DS10).

S ohledem k výše uvedenému je možné požadavek zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2080

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346570
Příl.:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Nejsem občan města Brna	
Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:	

[redacted]

a to vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] [redacted] Jedná se o pozemky a stavby nacházející se Brně, Městské části Brno – Jih a které tvoří areál „Centrum KRÁLOVKA“. Pozemky se nacházejí na západní straně pozemku St. města Brna parc. č. 879/ 1, nebo také směrem na severovýchod od lokality označené v Návrhu ÚPmB jako rozvojové lokalita HH - 5 Sklenářská.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh……8….. celkový počet stran všech příloh……8……

[redacted]

Vysvětlení rodinných vazeb podatelky

[redacted]

1) Využití dotčených pozemků dle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna

Podle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna mají být dotčené pozemky ve vlastnictví [redacted] určeny k využití jako:

a) **plochy dopravní infrastruktury *D*** *bez stanovení podrobnější struktury nebo výškové úrovně zástavby* (pozemky parc. č [redacted]
b) částí jako **plochy dopravní infrastruktury *D*** *bez stanovení podrobnější struktury nebo výškové úrovně zástavby* a částí jako **plochy lehké výroby *E/a2*** (pozemky parc. č [redacted]
c) **plochy lehké výroby *E/a2*** (pozemky parc. č [redacted]

Dotčené nemovitosti jsou v současnosti součástí areálu „Centrum KRÁLOVKA", který je ve vlastnictví [redacted] Podatelka pro přehlednost přikládá ke svým námitkám jako přílohu č. 1 výkres, v němž je plocha Centra KRÁLOVKA vyznačena.

Podatelka předně nesouhlasí s navrhovaným využitím dotčených nemovitostí jako ploch dopravní infrastruktury, stejně jako nesouhlasí se zařazením dotčených nemovitostí jako ploch lehké výroby do kategorie E, a to z dále rozvedených důvodů.

Námitky podatelky směřují do grafické i textové části Návrhu územního plánu města Brna.

2) Historie, stávající využití a perspektiva dalšího využití a rozvoje dotčených nemovitostí

Dotčené nemovitosti historicky vlastní podatelka, resp. její rodina. K plné restituci vlastnických práv podatelů došlo počátkem 90. let minulého století v rámci transformace JZD Mír Brno-Tuřany.

[redacted]

[redacted]

Kolaudační rozhodnutí a souhlasy jsou přiloženy jako přílohy č. 2, 3 a 4.

Pozemky podatelky jsou stabilizované jako obchodně-administrativní podnikatelský areál. Na místě zbývá jen „proluka" – volná plocha dnešní prodejny okrasných dřevin (parc. č. [redacted] a [redacted] – která je logicky (i z pohledu městotvorby) vhodná k zastavění.

Centrum KRÁLOVKA nabízí především kancelářské, prodejní a skladové prostory, které jsou oblíbeny pro svoji polohu v blízkosti nájezdu na dálnici D1 (směr Praha, Olomouc, Ostrava) a dálnici D2 (směr Břeclav, Bratislava). Střed města Brna přitom zůstává časově dostupný.

Do Centra KRÁLOVKA dnes vedou dva vjezdy, jeden z pozemku parc č. 879/1 **(což je momentálně slepá komunikace sloužící výhradně jako příjezd do areálu podatelů),** a druhý z křižovatky na pozemku parc. č. 904/18.

[redacted]

Na těchto pozemcích parc. č [redacted] totiž podatelka hodlá vybudovat vícepodlažní budovu (respektujíce výškovou úroveň zástavby dle navrhovaného územního plánu), která by byla situována podél pozemku parc č. 879/1. Plánovaná budova by tak částečně vytvářela charakter uliční čáry, svou linií by navazovala na dnešní obchodní areál firmy OBI.

Vybudováním této nové stavby by došlo k završení výstavby Centra KRÁLOVKA a k jeho kompaktnímu dispozičnímu dotvoření. Uprostřed areálu by se nacházel prostor se zelení. Plánovaná budova by byla určena ke stejnému komerčnímu využití jako další budovy v areálu, tj. obsahovala by prostory pro (velko)obchod, kanceláře, administrativu, skladování, případně pro lehkou nerušící výrobu, a pro poskytování obchodu a služeb občanům (čistírna, kadeřnictví, prostory pro děti osob pracujících v dané lokalitě).

Podatelka přikládá ke svým námitkám přílohu č. 5, která zachycuje půdorysné řešení areálu Centrum KRÁLOVKA s plánovanou dostavbou na uvedených pozemcích.

3) Namítací důvody

I. Umístění trasy tramvaje

Návrh územního plánu města Brna nerespektuje dlouhodobě stabilizovaný stav v dotčeném území. V průběhu posledních více než 30 let byly dotčené nemovitosti užívány jako plochy komerční, konkrétně jako prostory sloužící podnikání, administrativě, prodeji, službám, skladování, případně drobné nerušící výrobě. Návrh územního plánu však podatelce znemožňuje užívat dotčené nemovitosti způsobem, jakým je využívala ona sama i její předci a jak jej také vnímá stávající územní plán.

Dotčené nemovitosti jsou dle stávajícího platného územního plánu zahrnuty do funkční plochy SV (viz přiložený výkres č. 6). V souladu s tímto zařazením podatelka a její rodina po dobu více než 25 let dotčené nemovitosti zvelebovala a investovala do nich za účelem budování zmíněného Centra KRÁLOVKA. Vydáním nového územního plánu v navrhované podobě by došlo k necitlivému zásahu do urbanistické koncepce areálu podatelky a její rodiny a tím pádem také ke znehodnocení dotčených pozemků a již vložených investic v řádu desítek miliónů korun.

[redacted]

Podle stávajícího územního plánu pořizovatel v rámci dopravního řešení území naplánoval trasu tramvajového koridoru po stávající dopravně velmi málo využívané místní komunikaci (pozemek parc. č. 879/1) nacházející se na pozemcích města Brna (viz přiložený výkres č.6 - tramvajová cesta vyznačena tečkami).

Návrh nového územního plánu nejenže nerespektuje majetkové poměry v situaci, kdy k tomu má ideální příležitost, nýbrž také zcela bez ohledu na logiku citlivého řešení lokality posunuje trasu tramvajové dopravy mimo pozemky města Brna na pozemky podatelky a její rodiny.

Není nejmenší důvod k tomu, aby pozemek parc. č. 879/1 (případně také přilehlé pozemky parc. č. 879/2 a 2085/6) nemohl sloužit jak tramvajové, tak zároveň automobilové dopravě. Tramvajový pás, po kterém je zároveň vedena automobilová doprava, se nachází na řadě míst v Brně a takové řešení je zcela funkční, zvlášť v dotčeném místě, kde je z povahy věci vyloučena tranzitní doprava. **Automobilovou dopravu po pozemku parc. č. 879/1 tvoří výhradně vozy směřující do Centra KRÁLOVKA** (komunikace je totiž prakticky slepá, byť příslušnou dopravní značkou v tuto chvíli není osazena).

Jak je zřejmé z koncepce areálu podatelky a její rodiny, tak ta navíc hodlá přesunout jeden z vjezdů do jejich areálu cca 20 metrů jižněji: na místo vjezdu vedoucího přes pozemek parc. č. [redacted] by nový vjezd vedl přes pozemek [redacted] viz příloha č. 6 s plánovanou dostavbou areálu). Podatelka zmiňuje posunutí vjezdu do areálu i proto, že tento posun může přispět k optimálnímu dopravnímu uspořádání, které zohledňuje jak vedení tramvajové tratě, tak příjezd do areálu podatelky a její rodiny.

K realizaci ani přípravě výstavby tramvajové tratě v dotčené lokalitě město Brno v posledních 20 letech nepřistoupilo. Dle předběžných informací, které má podatelka k dispozici, plánovaná tramvajová trať ani dnes nepatří mezi investiční priority pro nejbližší roky. Lze proto předpokládat, že navrhovaným řešením by podatelka a její rodina byla v budoucnu po neúměrně dlouhou dobu omezena v nakládání se svými nemovitostmi, než by došlo k samotné výstavbě trati, nebo jí nutně předcházejícímu vyvlastňovacímu řízení dotčených pozemků.

Podatelka si je vědoma zájmu města Brna na rozvoji dopravní infastruktury města, zejména veřejné hromadné dopravy v dané lokalitě a plně jej chápou. Je i v zájmu podatelky, aby byla daná lokalita zapojena do systému hromadné dopravy v podobě tramvajové obslužnosti, neboť toto zvýší atraktivitu nemovitostí podatelky a bude znamenat další perspektivu jejich využití.

Podatelka proto tento záměr pořizovatele obecně podporuje. Je však přesvědčena, že **existuje jiné řešení pro umístění tramvajové tratě, které zohledňuje princip minimalizace zásahů veřejné moci do soukromého vlastnictví. Tím řešením je vedení tramvajové trati mimo dotčené pozemky s využitím pozemků města Brna tak, jak je navrženo ve stávajícím platném územním plánu.** Šíře pozemků města Brna (pozemky parc. č. 879/1, 879/2 a 2085/6) činí 12 m - 14 m a je dle mínění podatelky pro výstavbu pojízdného tramvajového pásu plně postačující.

Pouze takové řešení totiž může být v souladu s principy územního plánování, dle kterých veškerá omezení vlastnických práv je možné činit jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, jakož i nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Podatelka nevidí nejmenší důvod, proč by pro vedení tramvajové tratě měl být z jejích pozemků zabírán pruh o šířce dalších cca 15 až 20 m směrem na západ od pozemku parc č. 879/1. Zabráním takového prostoru by totiž pro vedení tramvaje vznikl koridor o celkové šíři cca 27 až 34 m. Takový prostor je potřebný pro čtyřproudou dálnici nebo městskou třídu a nikoli pro „obyčejný“ pojízdný tramvajový pás.

Podatelka je připravena s pořizovatelem při zpracování alternativních návrhů řešení dopravní infastruktury v dotčené lokalitě spolupracovat a nalézt řešení, které by respektovalo jak zájem veřejný, tak zájem vlastníků pozemků. K oslovení podatelky pořizovatelem za tímto účelem však dosud bohužel nedošlo.

II. Způsob využití plochy

Jak již bylo shora uvedeno, dnes jsou pozemky podatelky a její rodiny využívány, resp. budovy na nich stojící byly vybudovány jako:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Rovněž sousední přilehlá budova odlišného vlastníka nacházející se na pozemku parc. č. [redacted]

Návrh územního plánu popisuje stabilizované plochy jako *„části území města, kde územním plánem stanovené **využití území vychází z jeho dosavadního charakteru** a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o **území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit** (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem".*

Pro plochy komerční vybavenosti – „W" navrhovaný územní plán stanoví hlavní využití mimo jiné jako *„velkoobchod a maloobchod do 5 000 m² prodejní plochy na objekt, nerušící výrobu a služby, administrativu."*

Plochy komerční vybavenosti tedy podle navrhovaného územního plánu mají sloužit přesně k tomu účelu, k jakému dnes slouží dotčené pozemky podatelky a její rodiny.

Vzhledem k výše uvedenému je zcela logické a smysluplné, aby všechny dotčené plochy, tj. veškeré plochy tvořících Centrum KRÁLOVKA, stejně jako k němu přiléhající pozemky parc. č. [redacted] byly v územním plánu vedeny jako plochy komerční vybavenosti označované písmenem „W".

Zařazením tohoto území do ploch „W" by došlo k logickému olemování celé rozvojové lokality HH-5 plochami komerční vybavenosti (viz schématický zákres jako příloha č. 7). **Pozemky podatelky a její rodiny totiž bezprostředně sousedí s dalšími plochami komerční vybavenosti, které tvoří areály OBI a Velux.**

Plochy komerční vybavenosti se nadto skvěle doplňují se záměrem umístit v lokalitě tramvajovou zastávku a parkoviště P+R, díky kterým bude lokalitou proudit výrazně větší množství osob než dnes. Pro tyto osoby pak bude využití provozoven služeb a obchodů, ale také kanceláří, které mohou plochy komerční vybavenosti nabízet, více než vítáno, neboť právě za tímto účelem lidé do města Brna z přilehlého okolí přijíždějí.

Požadavek podatelky rozhodně není rozmarem z čistého nebe, nýbrž je založen na citlivém vnímání místa, respektování jeho historie, očekávaní budoucího vývoje a jako takový by měl být začleněn do nového územního plánu.

[redacted]

Tedy, v zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití, s ohledem na dnešní stav i plánované záměry v celé lokalitě podatelka požaduje, aby všechny dotčené pozemky ve vlastnictví podatelky a její rodiny, stejně jako pozemky [redacted] byly navrženy do plochy s funkčním využitím W - plochy komerční vybavenosti.

4) Návrh podatelky

Podatelka s ohledem na skutečnost, že dotčené pozemky jsou stabilně využívány k podnikání, administrativě, službám a prodeji, podává námitky proti návrhu Územního plánu Města Brna. Z již popsaných důvodů podatelka nesouhlasí se zahrnutím dotčených pozemků do ploch dopravní infrastruktury „D". Současně v zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití i s ohledem na plánovaný rozvoj celé lokality podatelka požaduje, aby všechny dotčené pozemky ve vlastnictví podatelky a její rodiny byly navrženy do plochy s funkčním využitím „W" - plochy komerční vybavenosti.

[redacted] a základě plné moci

V Brně dne 28.06.2021

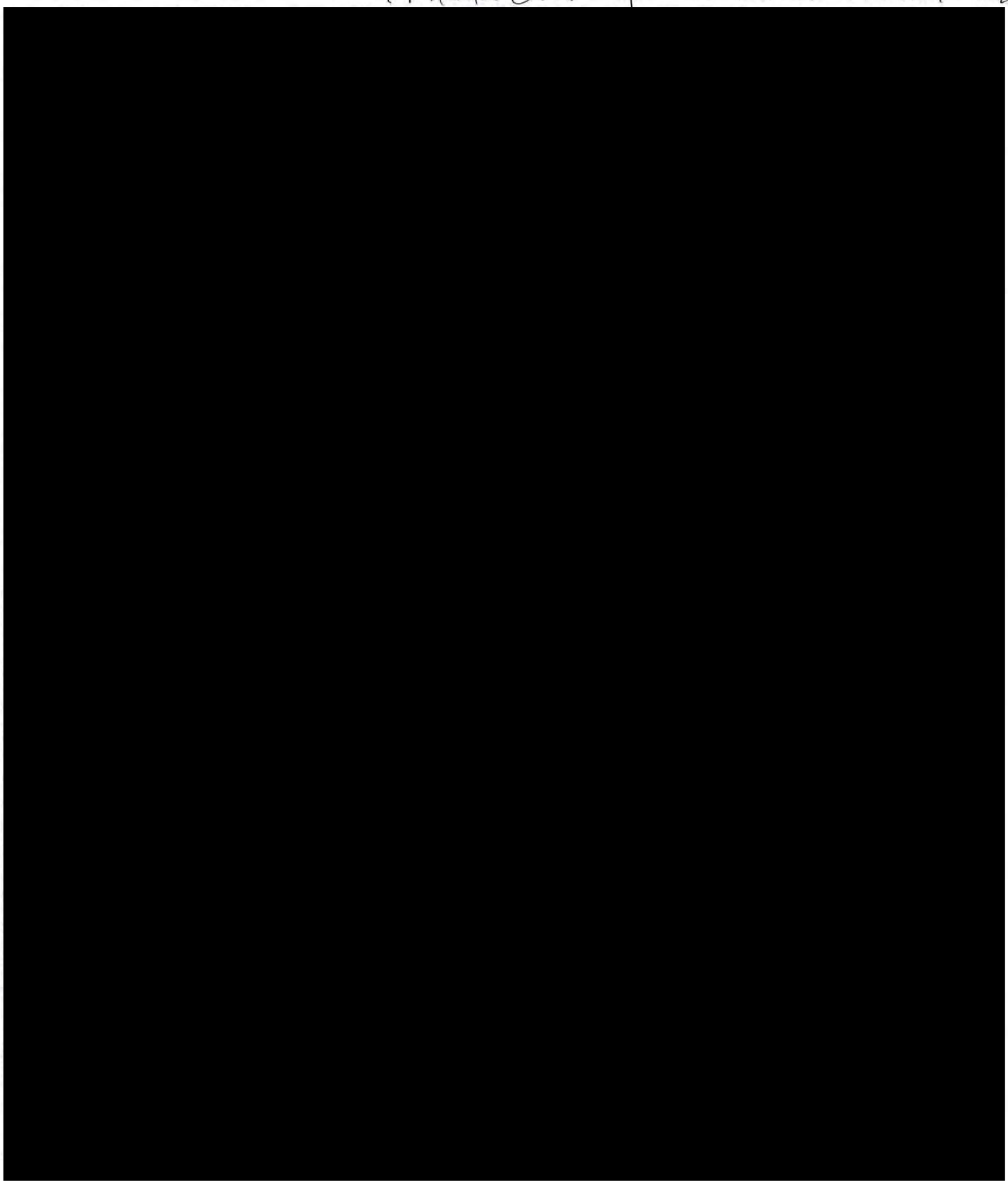
Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

seznam příloh:

1) *Poloha a umístění Centra KRÁLOVKA*
2) [redacted]
3)
4)
5) *Plánovaná dostavba Centra KRÁLOVKA*
6) *Stávající územní plán týkající se dotčené lokality*
7) *Schématický zákres navrhované plochy komerční vybavenosti v lokalitě*
8) *Plná moc*

Příloha č. 1 – poloha a umístění Centra KRÁLOVKA



OPIS

Příloha č. 2

i pošta

Česká pošta, s.p.

Úřad městské části Brno - jih, Mariánské nám. 13, 617 OO Brno

Stavební úřad, tel. 452 34 986

Č.j.: SÚ 5431/99
V Brně dne: 17.12.1999
Vyř.: Hrdličková

IMP Real s.r.o.
Kaštanová 141 a
617 00 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 20. 12. 1999

[redacted]

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad ÚMČ Brno - jih obdržel dne 10.11.1999 Váš návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu – administrativní budova na pozemku p.č. [redacted] k.ú. Horní Heršpice, na kterou bylo vydáno stavební povolení dne 27.10.1997 pod č.j. SÚ 3768/97.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku provedeného řízení stavební úřad ÚMČ Brno - jih, příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb. ,č. 19/1997 Sb. a č. 83/1998 Sb. (dále jen "stavební zákon"), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

[redacted]

Pro užívání stavby stavební úřad ÚMČ Brno - jih stanoví podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb. , následující podmínky: následující podmínky:

1. Budou dokončeny dovrchové úpravy podlah a stěn v termínu do 15.1.2000.
2. Budou dokončeny venkovní úpravy v termínu do 30.3.2000.
3. Okna kanceláří na jižní straně budou opatřena vhodnými zábranami proti oslunění.
4. Pro zaměstnance prodejny bude zajištěno kompletní hygienické zařízení (šatna, umývárna, WC) ve stávající provozně administrativní budově.
5. Va skladu prodejny budou okna otevíratelná z podlahy.
6. Do doby zbudování nového vjezdu bude používám pouze původní vjezd do areálu.

Příloha č. 3

Úřad městské části města Brna, Brno – jih
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

Stavební úřad

Č.j.: SÚ/1098/I/ 07/Va -R
Datum vyhotovení: 30.3.2007
Vyřizuje: ing. Vaňková
tel: 545 427 540

[redacted]

[redacted]

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih vydal dne 22.11.2006 pod č.j. SÚ/4649/06/Va-R rozhodnutí, kterým dodatečně povolil stavbu

[redacted]

[redacted]

Dne 26.2.2007 obdržel stavební úřad návrh [redacted] kolaudaci části výše uvedených staveb, ve kterém současně žádá o schválení změn v jejich skutečném provedení.

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno – jih, jako stavební úřad příslušný podle §13 odst. 1 písm. d), v rámci kompetence dané v ustanovení § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, podle § 68, § 81 odst. 4 a §

82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon"),

p o v o l u j e u ž í v á n í

části výše uvedených staveb, a to:

[redacted]

Pro užívání stavby se podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb. stanoví tato podmínka:

- vjezdová úprava na veřejné komunikační ploše bude předána zástupci společnosti Brněnské komunikace, a.s. zpět do správy včetně všech náležitostí, sousedící plochy budou vyklizeny a osety do 22.4.2007

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad opatřením ze dne 7.3.2007 oznámil zahájení řízení dotčeným orgánům státní správy a účastníkům řízení a současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 22.3.2007.

Kolaudační řízení bylo zahájeno na návrh [redacted] zastoupené společností IMP real, s.r.o.Brno, Kaštanová 141a, Brno.

[redacted]

kabelové přípojky VN ze stavebníka Jitky Zachovalové na společnost [redacted].ú. Horní Heršpice bylo vydáno pod č.j. SÚ/1098/II/07Va-R dne 27.3.2007.

ORIGINÁL

Úřad městské části města Brna
Brno-jih

B R N O

STAVEBNÍ ÚŘAD, MARIÁNSKÉ NÁM. 13, 617 00 BRNO

Příloha č. 4

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBJIH/11299/2019/SÚ/Ma
SPIS. ZN.: S-MCBJIH/10189/2019/Ma

VYŘIZUJE: Ing. Dagmar Martinková
FAX: 545 427 538
TEL.: 545 427 539
MOB:
E-MAIL: dagmar.martinkova@brno-jih.cz

DATUM: 25.11.2019

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 23.10.2019 podala

[redacted]

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

k o l a u d a č n í s o u h l a s,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

„[redacted]

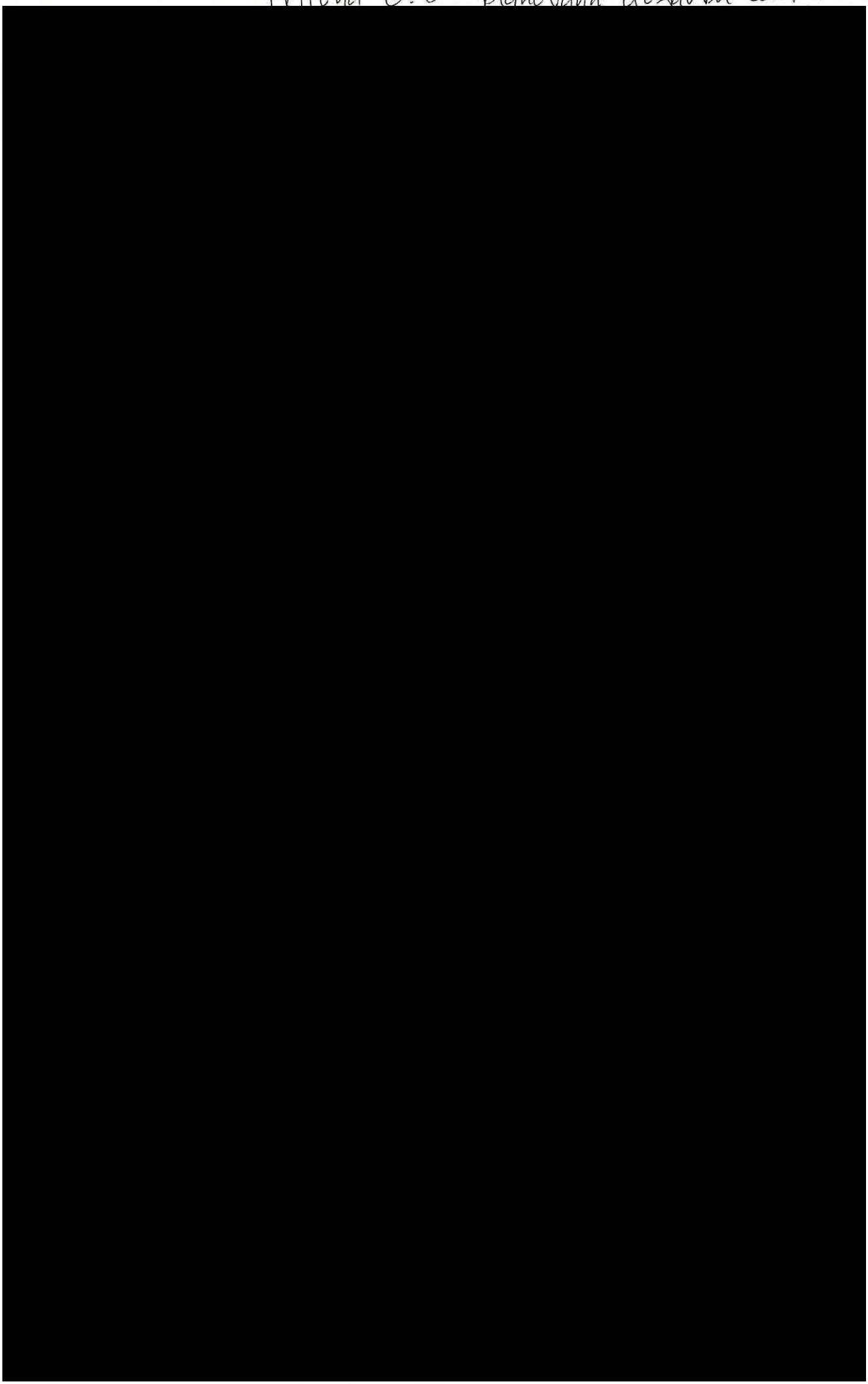
(dále jen "stavba") dle geometrického plánu č. 2113-166/2017 z 28.11.2017 na pozemcích parc. č. [redacted] v katastrálním území Horní Heršpice provedená podle stavebního povolení č.j. MCBJIH/01248/2016/SÚ/So ze dne 3.2.2016 a změny stavby před jejím dokončením pod č.j. MCBJIH/03583/2018/SÚ/Ma ze dne 15.3.2018 a pod č.j. MCBJIH/08437/2019/SÚ/Ma ze dne 16.8.2019.

Vymezení účelu užívání části 1.NP stavby zemědělského objektu po provedené přístavbě a stavebních úpravách:

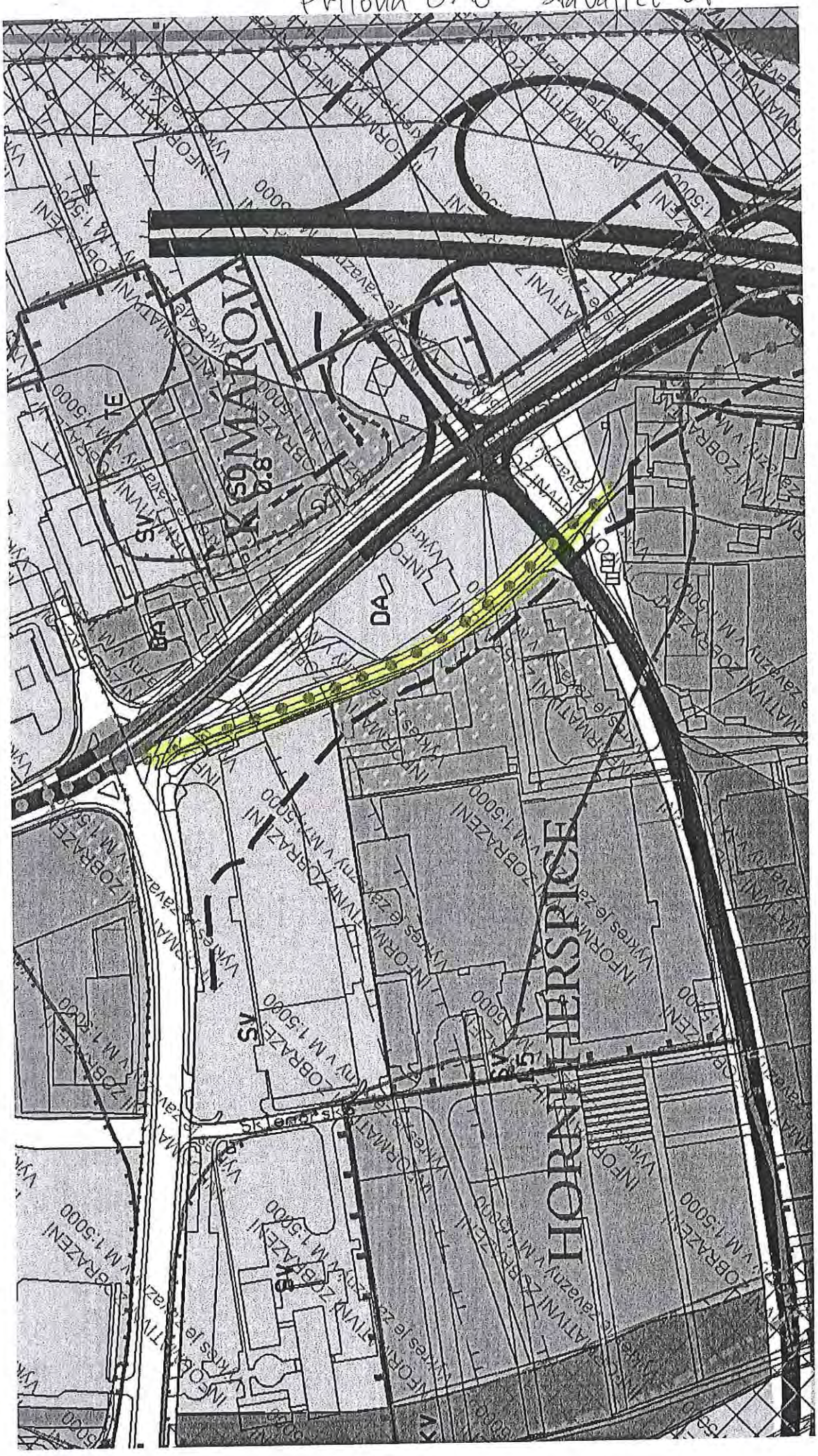
- [redacted]
-

[redacted]

Příloha č. 5 – plánovaná dostavba Centra Královka



Příloha č. 6 - stávající ÚP



Příloha č. 7 – schůze požadavku na plochy komerč. vyb.

Příloha č. 8

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná [redacted]

zmocňuji [redacted]

(dále jen „***zmocněnec***")

aby mne jako vlastníka dotčených pozemků nacházejících se v obci Brno, k.ú. Horní Heršpice zastupoval v řízení o Územním plánu města Brna, jehož upravený návrh byl zveřejněn a je dostupný ode dne 14.05.2021 a jehož opakované veřejná projednání se budou konat dne 21.06.2021 a dne 22.06.2021.

Jmenovaného zmocněnce zmocňuji zejména k tomu, aby za mne podal námitky proti návrhu územního plánu dle ust. §52 odst. 2 stavebního zákona a aby mne v řízení o námitkách zastupoval, a to při všech jednotlivých úkonech, jichž se jako vlastník nemovitostí dotčených návrhem řešení mohu účastnit.

V Brně dne 20.06.2021

[redacted]

Přijímám zmocnění.

V Brně dne 20.06.2021

[redacted]

MMB/0346570/2021
Námitky

MMB/0346570/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením ploch v rozvojové lokalitě HH-5 Sklenářská a je požadováno vymezení ploch komerční vybavenosti W místo plochy dopravní infrastruktury D/a2.
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, v tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 905/1, 905/4, 905/15, 905/17, 905/18, 905/21, 905/22, 905/23, 906/7, 908/3, 910/3, 913/3, 913/4, 913/5, 913/8, 913/14, 913/15 a 913/17 v k.ú. Horní Heršpice.

Původní vyhodnocení z roku 2022:
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, ovšem ne všem lze vyhovět.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven tak, že zůstal zachován záměr HH/31 a HH/7 a jižně tohoto záměru bylo upraveno rozhraní mezi plochou dopravní infrastruktury D a lehké výroby E, pokud možno se zohledněním parcelace a vlastnictví. A aby stávající obslužná komunikace na pozemku p.č. 904/17 v k.ú. Dolní Heršpice, která v současné době převážně obsluhuje západní část území, za předpokladu rozšíření, vytvořila podmínky pro možnou oboustrannou obestavbu.
Zbývající část území zůstala ponechána v ploše dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, terminál a odstavování vozidel hromadné dopravy.

V tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 905/1, 905/4, 905/15, 905/17, 905/18, 905/21, 905/22, 905/23, 906/7, 908/3, 910/3, 913/3, 913/4, 913/5, 913/8, 913/14, 913/15 a 913/17 v k.ú. Horní Heršpice.

Předmětné pozemky se nachází severně záměru HH-7, přičemž návrh pro opakované veřejné projednání v tomto konkrétním případě není upraven a požadavek nelze zohlednit.
Pozemky podatele jsou dotčeny koridorem dopravní infrastruktury D, rezervovaným pro prodloužení tramvajové trati směrem do rozvojového území Brno-jih (Dolní Heršpice a Přízřenice), který nelze umístit v jiné poloze než za stávající čerpací stanicí. V této souvislosti je nutné koridor dopravní infrastruktury D rozšířit, aby bylo možné zajistit rovněž navazující dopravní obsluhu území vedle tělesa tramvajové trati.
Konkrétní podoba záměru a rozsah dotčení pozemků není v současné době znám a vyplyne až v rámci zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace. Přesnější rozvržení ploch nebo zúžení koridorů nelze v současné době předjímat.

Z výše uvedených důvodů nebylo možné požadavky zohlednit.

Nové vyhodnocení 2024:
Návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Z požadavku dotčeného orgánu bylo na základě nových podkladů upřesněno vedení a rozsah ploch dopravní infrastruktury v lokalitě HH-5. Tramvajová trasa Kv/31 je z ulice Hněvkovského propojena ulicí Sokolovou do ulice Kšírovy, a tím rozvojovou lokalitu HH-5 obsluhuje nepřímo.
V této souvislosti došlo rovněž k úpravě trasy komunikace HH/7 (posun jižním směrem) v rozvojových lokalitách HH-5 a HH-10. S tímto byl upraven i rozsah navazujících ploch s rozdílným způsobem využití - výroba lehká (VL).

MMB/0346570/2021
Námitky

Dříve vymezené plochy pro dopravu byly výrazně redukovány. Pro dořešení dopravního propojení systému zůstaly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití doprava všeobecná (DU) – okrajová část území přiléhající k ulici Hněvkovského, Kaštanová a mimoúrovňové dálniční křižovatce, vyplývající ze záměru z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (CPZ.DS10).

S ohledem k výše uvedenému je možné požadavek zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2004

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29. 06. 2021
MB: 0346578

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ ~~sídlo~~	
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň (612405) parc. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Ul. Houbařská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh 16

- **Respektovat původní územní plán (1994) – umístit (nerušit) návrhovou plochu zeleně**.
- Zcelení funkční plochy rozvojové lokality Li-15
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé severní části lokality-rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3
- Z karty lokality Li-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova
- **Zrušit prodloužení ulice Houbařské přes stávající pás zeleně – znemožnit dopravní propojení staré a nové Líšně v intenci** [redacted] profit developera nemůže být určující pro nový územní plá

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

UL.HOUBAŘSKÁ

červen 2021

2/ LÍŠEŇ, HOUBAŘSKÁ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Houbařská , 628 00 Brno - Líšeň

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

PARC. Č.. [redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení návrhu Územního plánu města Brna z roku 2020
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna z roku 2021
4. Navrhovaná změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Řešené území se nachází na severním okraji lokality Brno Líšeň. Lokalita je celá charakteru rodinného bydlení. Částečně je zde bydlení rostlého charakteru starší řadové vesnické zástavby a je doplňováno novými samostatně stojícími a řadovými domy. Přímo na ni navazují zahrádky a lesní porost





VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ
Veškerá zástavba je ve výškové úrovni 1-2 nadzemní podlaží.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
V lokalitě je vybudovaná v obvyklém rozsahu, pro novou zástavbu je třeba vybudovat jejich rozšíření.

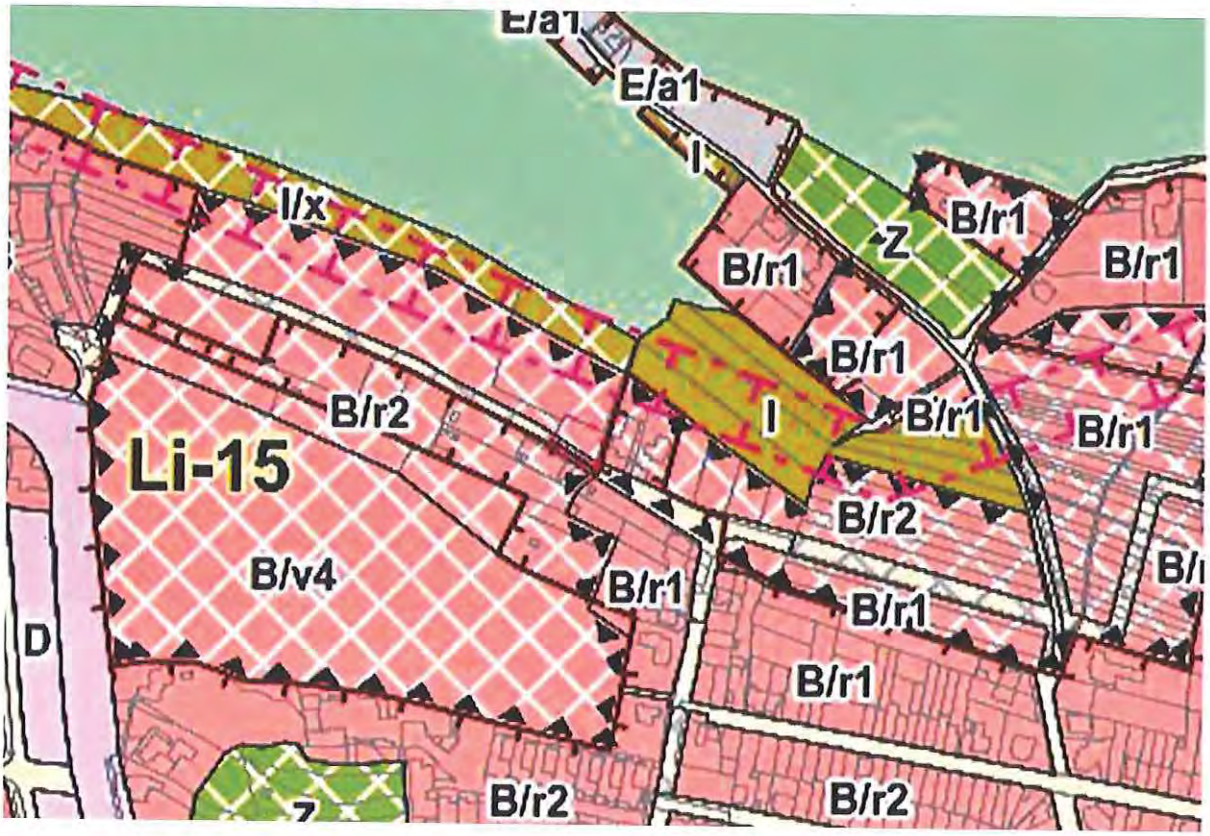
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
Řešené území je v ploše navrhované městské zeleně a v navazující ploše navrhované všeobecné krajinné zeleně (rozvoj ploch je řízen přírodními procesy). Tyto plochy navazují na plochy návrhového čistého bydlení s IPP 0,3-0,5.

LIMITY ÚZEMÍ
Leží na hranici zastavěného území vymezeného 1. 1. 2019

Území je součástí listu rozvojové lokality Li-15 Houbařská, kde je předepsáno zpracování územní studie před zahájením výstavby. Tato studie by měla prověřit zajištění kapacitní dopravní infrastruktury, prostupnosti území z ul. Novolíšeňské na ul. Kubelíkova, respektování stávajícího charakteru zástavby, zajistit dostatek veřejného prostranství v ploše, zajistit rozvolnění zástavby směrem k lesu, zajistit průchodnost ploch bydlení směrem k lesu a napojení na technickou infrastrukturu.

POTENCIÁL MÍSTA
Lokalita je určena pro rozvoj bydlení rezidenčního charakteru, dále pro rekreaci a sport. Plochy zeleně mají zajistit dobrou prostupnost území a rozvolnění zástavby směrem k lesu.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU Z ROKU 2020



Území je určeno funkčními plochami **B/r2, I/x, plochou veřejných prostranství** a rozvojovou lokalitou **Li-15** Houbařská

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně

nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- **Podmíněně** přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodů neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy výkresu 2.1 Hlavní výkres).

PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** využití není stanoveno.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k

podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

- Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH ZAHRÁDEK

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov).

Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

Zástavba v tzv. druhé řadě je možná pouze v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

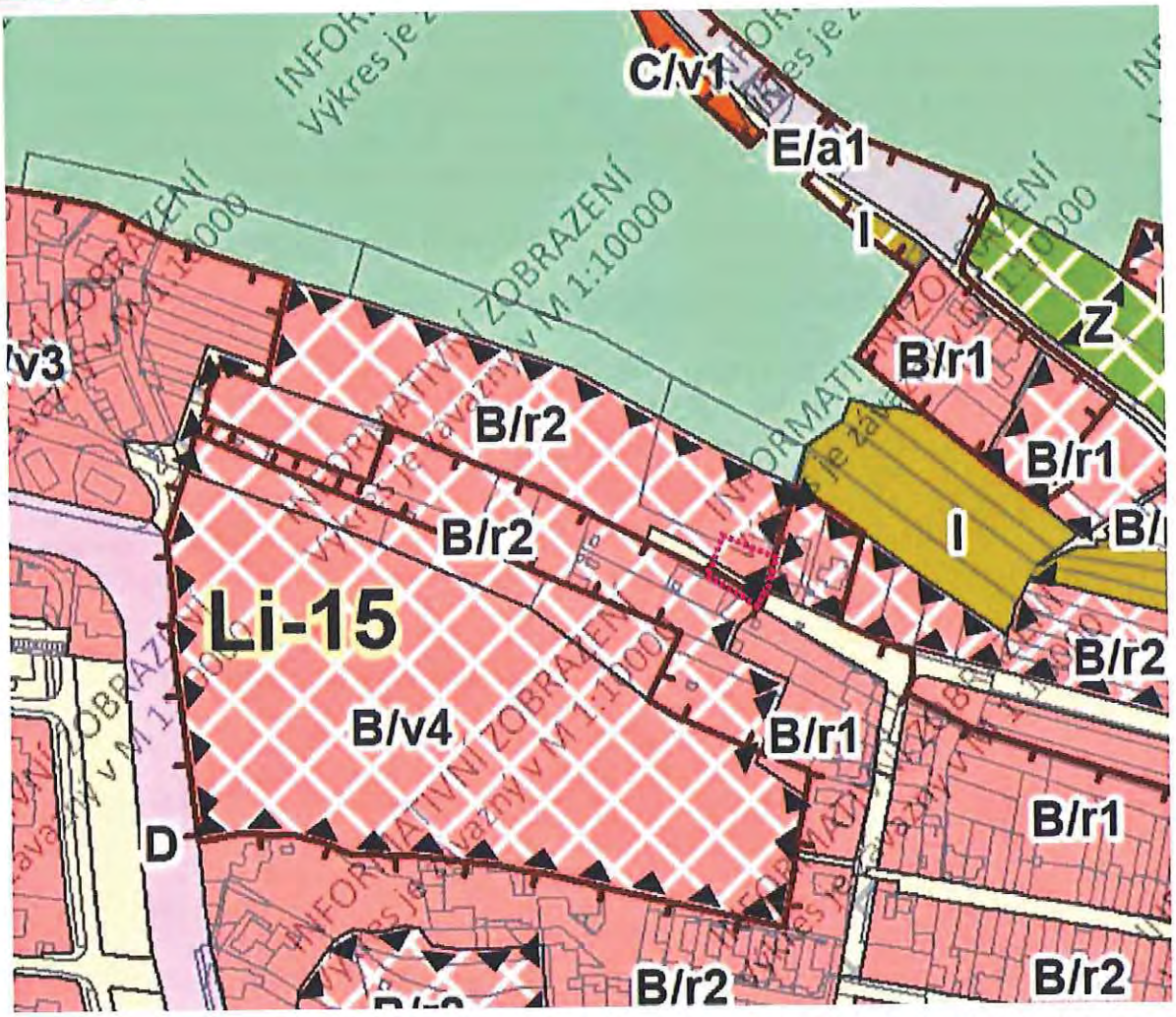
- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ Z ROKU 2021



Plocha je zařazena jako plocha **B/r2,** rozvojová lokalita **Li-15** a plocha veřejných prostranství **O**

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně** přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1

500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.
  - akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - O

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.

• **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

• **Podmíněně přípustné** je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

• **Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň

atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

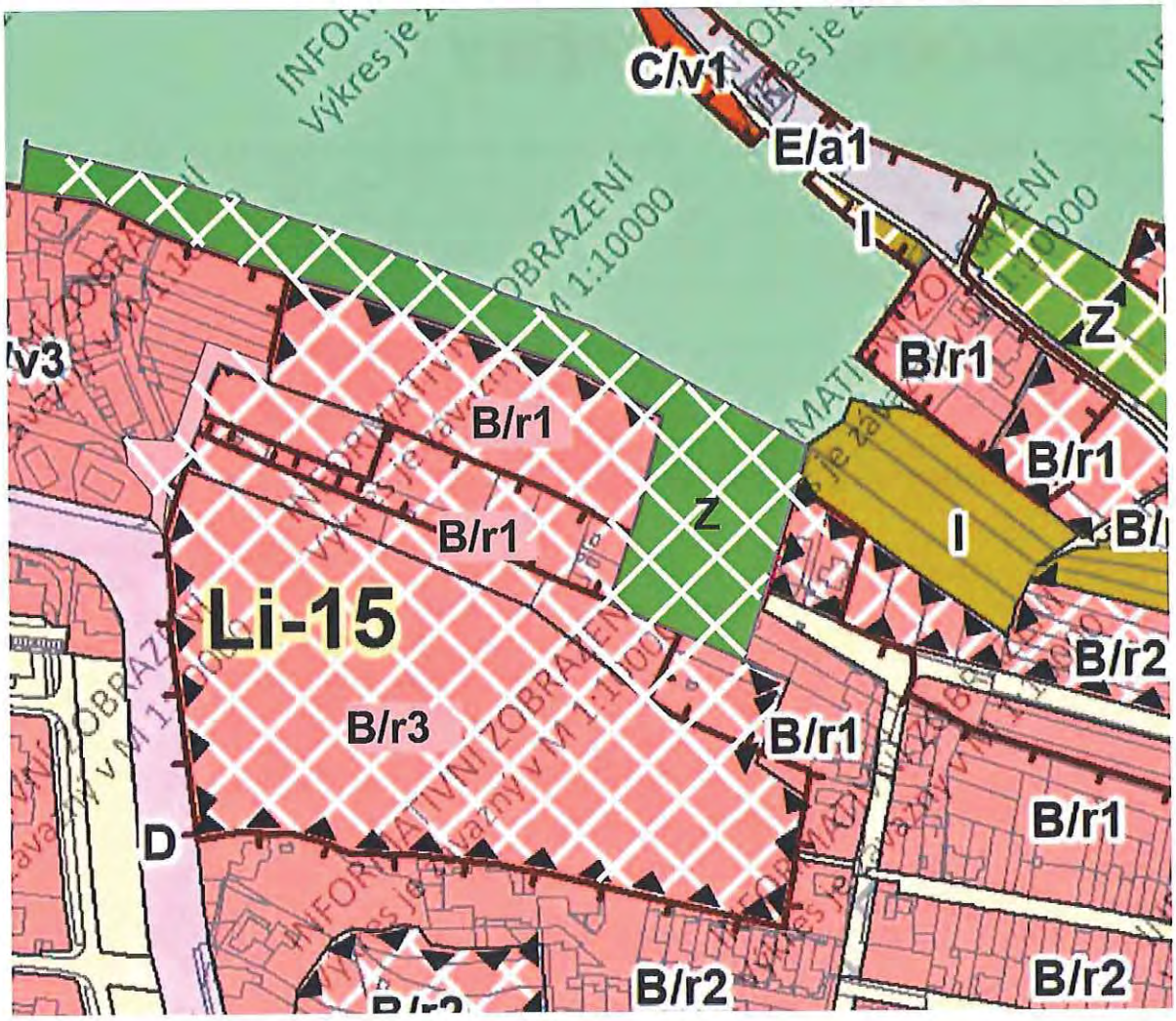
- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Respektovat původní územní plán – **umístit návrhovou plochu zeleně**.
- **Zcelení funkční plochy** rozvojové lokality Li-15
- **Změna indexu výškové úrovně** B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na **B/r1** – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- **Změna indexu výškové úrovně** B/v4 na **B/v3**
- Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

Zrušením plochy městské zeleně a krajinné zeleně dle původního územního plánu dochází k vytváření dopravní spojky mezi Starou a Novou Líšní (spojnice ul. Novolíšeňská – Houbařská – Kubelíkova – Šimáčkova), která se tak stane alternativou ke kapacitní propojce Mifkova (ul. Novolíšeňská – nám. Karla IV.). Tato propojka zcela změní charakter místa – z klidné rezidenční zástavby v rušnou dopravní tepnu.

Přesná definice dopravní sítě (prodloužení ul. Houbařská) v návrhové ploše změn předurčuje řešení zástavby v lokalitě, které je výhodné pouze pro developera. Dopravním propojením ulice Novolíšeňské a Kubelíkovi by došlo k obrovskému nárůstu dopravního zatížení ve zklidněné rezidenční oblasti, což je zcela nežádoucí. **Stávající ÚP** tuto dopravní **propojku úmyslně zapovídal** pro zachování kvality stávajícího bydlení.

Lokální zvýšení (B/r2ve východní části Li-15) v oblasti stávající zástavby (B/r1) nemá logiku, pouze nabourává ráz lokality. Výšková úroveň 4 v rozvojové lokalitě Li-15 je příliš dominantní pro danou lokalitu – v okolí je rezidenční zástavba rodinných domů, která končí ul. Novolíšeňskou. Na druhé straně ul. Novolíšeňská navazuje na řešenou lokalitu panelové sídliště z 80. let minulého století, které má výškovou úroveň 4. Rozvojová lokalita by tedy měla sloužit k pozvolnému přechodu výškových úrovní v území, nikoli se vyrovnat nejvyššímu bodu původní, ne zcela lichotivé zástavby. Nehledě k tomu, že lokalita je ve svažitém terénu a objekty v západní části lokality by se staly výraznou dominantou na horizontu rezidenční čtvrti.

Odstraněním zelené plochy dojde k zahuštění zástavby v území, které v této lokalitě není žádoucí – lokalita má mít rozvolněný charakter a dobrou prostupnost z území Staré Líšně směrem k lesu.

Takové zahuštění poukazuje na ustoupení tlaku developera na zvýšení zisku z území, což není dostatečné ospravedlnění pro znehodnocení území.

Je zcela logické, že se městská část Líšeň snaží odtrhnout od města Brna a řídit zájmy obyvatel nezávisle, když správa města momentálně zcela ignoruje zájmy zde bydlících na úkor profitu developerů.

MMB/0346578/2021
Námitky

MMB/0346578/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadované grafické řešení nelze akceptovat.
Požadavek na snížení výškové úrovně v části lokality Li-15 s plochou B/v4 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Na další části území vydal OÚPR MMB v 014/2021 závazné stanovisko na záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň, v souladu s dosavadním ÚPmB. Pořizovatel je vázán vydanými právními akty, snížení výškové úrovně provést nelze.

Propojení do ulice Kubelíkova je uvedeno v kartě lokality Li-15 jako chodník pro zajištění průchodnosti mezi stávající a novou zástavbou, tj. propojení je určeno pro pěší prostupnost územím, kterou je nutno zajistit z rozvojové lokality k pozemku parc. č. 5049/96 k. ú. Líšeň. A to spolu s dalšími propojeními, uvedenými v KL.

Dílčí připomínku k řešení lokality Li-15, části plochy veřejného prostranství zahrnující pozemek parc. č. 5049/38 k. ú. Líšeň v prodloužené ulici Houbařská MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem MČ na nepropojení staré a nové Líšně komunikací v ulici Houbařská zabýval a požadavku na vymezení plochy městské zeleně dle dosavadního ÚPmB nevyhověl. Ochranu území před nežádoucí průjezdnou dopravou zpracovatel vyřešil jiným způsobem:
Do upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání předložil upravené řešení v lokalitě Li-15, kde není komunikace propojující oblast staré a nové Líšně prodloužením ulice Houbařská vymezena konkrétní plochou veřejného prostranství, žádoucí průjezd mezi ulicemi Podbělová – Houbařská je ošetřen ve Výrokové části kartě lokality Li-15 u položky Doprava pro vozidla integrovaného záchranného systému (IZS). Možný způsob řešení průjezdu pro vozidla IZS je specifikován u položky Doprava v kartě lokality Li-15 v textové části Odůvodnění.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, návrh ÚP upraven a proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.
Doplňujeme, že požadovaným vymezením plochy městské zeleně by stejně nebyl průjezd po komunikaci znemožněn; na základě obecných podmínek využití území mohou být komunikace součástí i ploch městské 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2006

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/~~právnická osoba~~
Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ ~~sídlo~~	
E-mail:	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
MMB: 0346582

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň (612405) parc. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Ul. Houbařská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh 16

- **Respektovat původní územní plán (1994) – umístit (nerušit) návrhovou plochu zeleně.**
- Zcelení funkční plochy rozvojové lokality Li-15
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé severní části lokality-rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3
- Z karty lokality Li-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova
- **Zrušit prodloužení ulice Houbařské přes stávající pás zeleně – znemožnit dopravní propojení staré a nové Líšně v intenci** [redacted] profit developera nemůže být určující pro nový územní plá

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

UL.HOUBAŘSKÁ

červen 2021

2/ LÍŠEŇ, HOUBAŘSKÁ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Houbařská , 628 00 Brno - Líšeň
DATUM:	červen 2021
K.Ú.:	Brno Líšeň (612405)
PARC. Č..	[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení návrhu Územního plánu města Brna z roku 2020
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna z roku 2021
4. Navrhovaná změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Řešené území se nachází na severním okraji lokality Brno Líšeň. Lokalita je celá charakteru rodinného bydlení. Částečně je zde bydlení rostlého charakteru starší řadové vesnické zástavby a je doplňováno novými samostatně stojícími a řadovými domy. Přímo na ni navazují zahrádky a lesní porost





VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ
Veškerá zástavba je ve výškové úrovni 1-2 nadzemní podlaží.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
V lokalitě je vybudovaná v obvyklém rozsahu, pro novou zástavbu je třeba vybudovat jejich rozšíření.

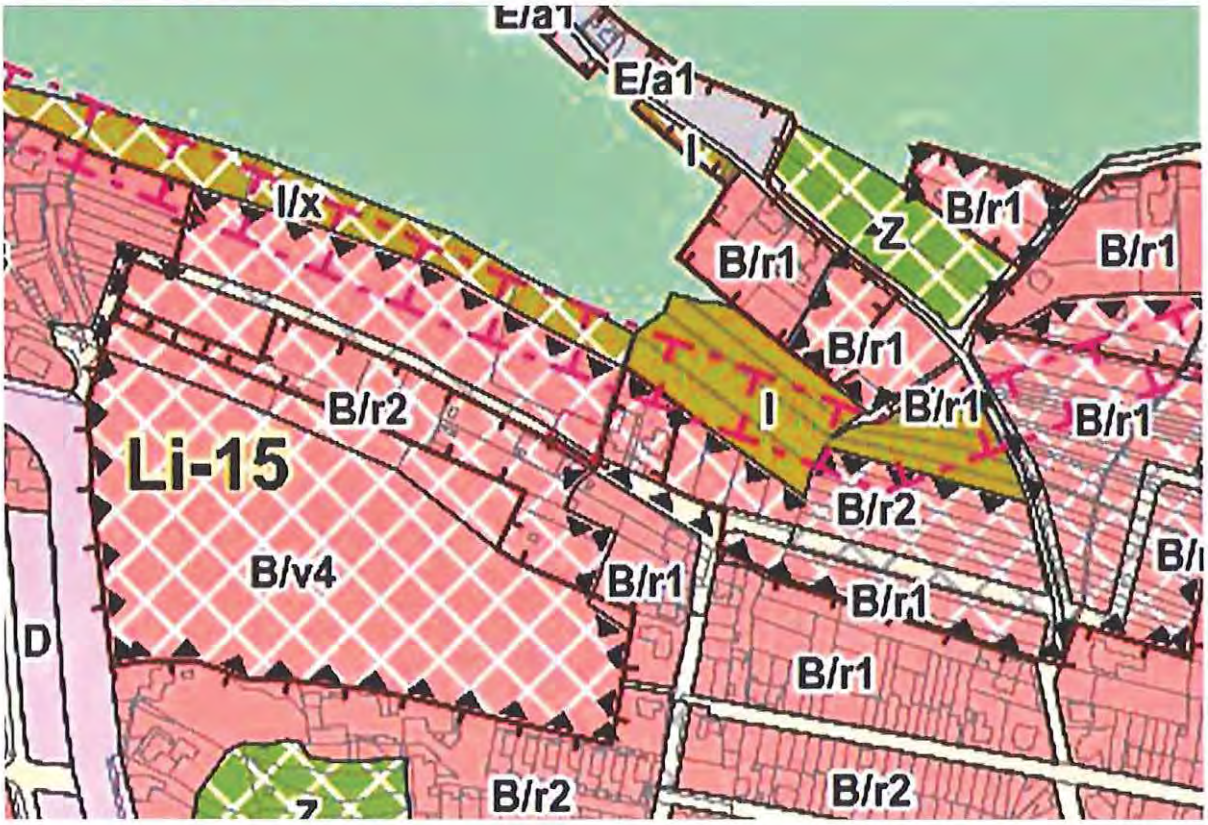
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
Řešené území je v ploše navrhované městské zeleně a v navazující ploše navrhované všeobecné krajinné zeleně (rozvoj ploch je řízen přírodními procesy). Tyto plochy navazují na plochy návrhového čistého bydlení s IPP 0,3-0,5.

LIMITY ÚZEMÍ
Leží na hranici zastavěného území vymezeného 1. 1. 2019

Území je součástí listu rozvojové lokality Li-15 Houbařská, kde je předepsáno zpracování územní studie před zahájením výstavby. Tato studie by měla prověřit zajištění kapacitní dopravní infrastruktury, prostupnosti území z ul. Novolíšeňské na ul. Kubelíkova, respektování stávajícího charakteru zástavby, zajistit dostatek veřejného prostranství v ploše, zajistit rozvolnění zástavby směrem k lesu, zajistit průchodnost ploch bydlení směrem k lesu a napojení na technickou infrastrukturu.

POTENCIÁL MÍSTA
Lokalita je určena pro rozvoj bydlení rezidenčního charakteru, dále pro rekreaci a sport. Plochy zeleně mají zajistit dobrou prostupnost území a rozvolnění zástavby směrem k lesu.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU Z ROKU 2020



Území je určeno funkčními plochami **B/r2, I/x, plochou veřejných prostranství** a rozvojovou lokalitou **Li-15** Houbařská

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně

nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- **Podmíněně** přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodů neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy výkresu 2.1 Hlavní výkres).

PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** využití není stanoveno.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k

podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

- Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH ZAHRÁDEK

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov).

Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

Zástavba v tzv. druhé řadě je možná pouze v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

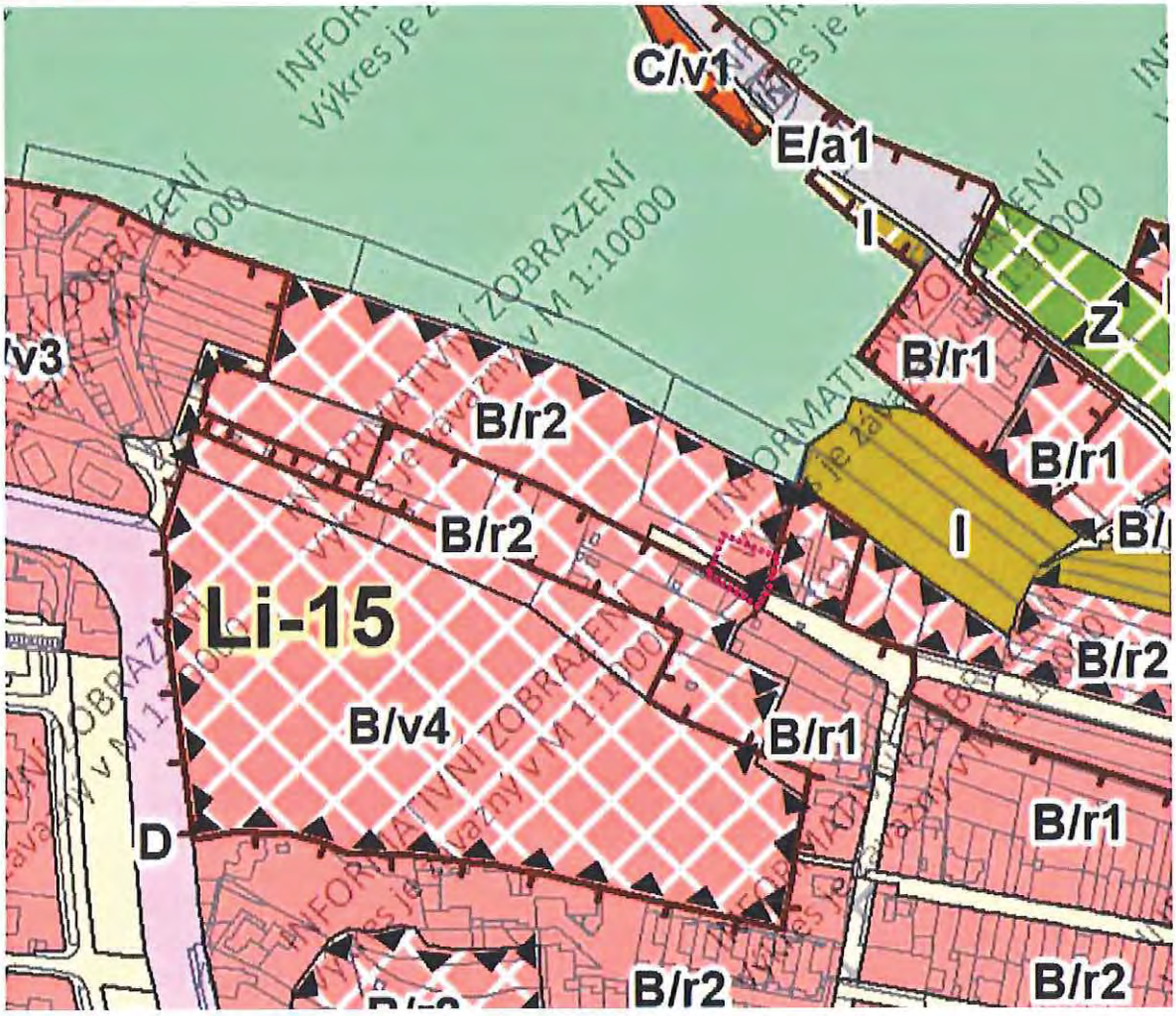
- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ Z ROKU 2021



Plocha je zařazena jako plocha **B/r2,** rozvojová lokalita **Li-15** a plocha veřejných prostranství **O**

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně** přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1

500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.
  - akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - O

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.

• **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

• **Podmíněně přípustné** je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

• **Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň

atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

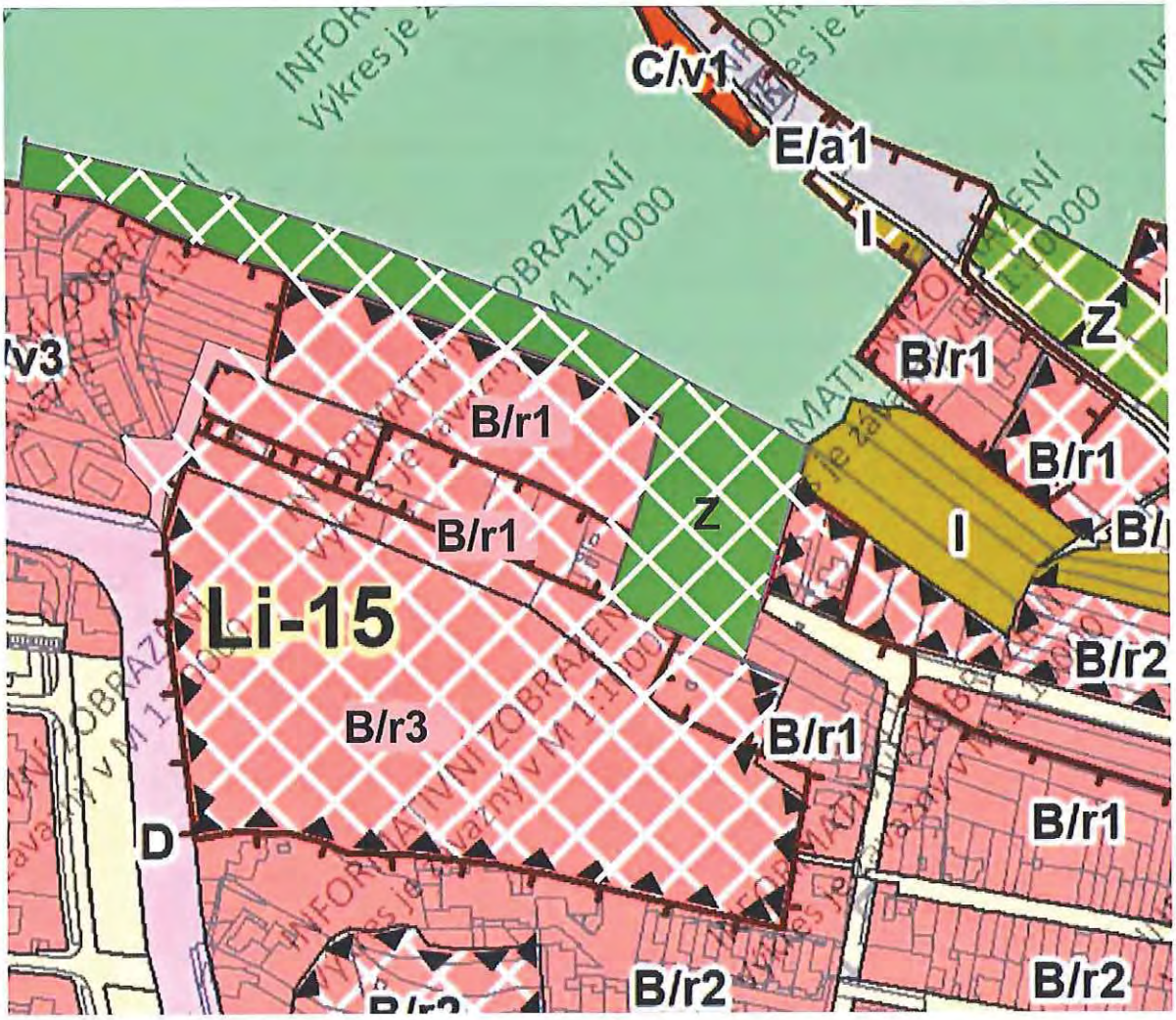
- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Respektovat původní územní plán – **umístit návrhovou plochu zeleně**.
- **Zcelení funkční plochy** rozvojové lokality Li-15
- **Změna indexu výškové úrovně** B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na **B/r1** – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- **Změna indexu výškové úrovně** B/v4 na **B/v3**
- Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

Zrušením plochy městské zeleně a krajinné zeleně dle původního územního plánu dochází k vytváření dopravní spojky mezi Starou a Novou Líšní (spojnice ul. Novolíšeňská – Houbařská – Kubelíkova – Šimáčkova), která se tak stane alternativou ke kapacitní propojce Mifkova (ul. Novolíšeňská – nám. Karla IV.). Tato propojka zcela změní charakter místa – z klidné rezidenční zástavby v rušnou dopravní tepnu.

Přesná definice dopravní sítě (prodloužení ul. Houbařská) v návrhové ploše změn předurčuje řešení zástavby v lokalitě, které je výhodné pouze pro developera. Dopravním propojením ulice Novolíšeňské a Kubelíkovi by došlo k obrovskému nárůstu dopravního zatížení ve zklidněné rezidenční oblasti, což je zcela nežádoucí. **Stávající ÚP** tuto dopravní **propojku úmyslně zapovídal** pro zachování kvality stávajícího bydlení.

Lokální zvýšení (B/r2ve východní části Li-15) v oblasti stávající zástavby (B/r1) nemá logiku, pouze nabourává ráz lokality. Výšková úroveň 4 v rozvojové lokalitě Li-15 je příliš dominantní pro danou lokalitu – v okolí je rezidenční zástavba rodinných domů, která končí ul. Novolíšeňskou. Na druhé straně ul. Novolíšeňská navazuje na řešenou lokalitu panelové sídliště z 80. let minulého století, které má výškovou úroveň 4. Rozvojová lokalita by tedy měla sloužit k pozvolnému přechodu výškových úrovní v území, nikoli se vyrovnat nejvyššímu bodu původní, ne zcela lichotivé zástavby. Nehledě k tomu, že lokalita je ve svažitém terénu a objekty v západní části lokality by se staly výraznou dominantou na horizontu rezidenční čtvrti.

Odstraněním zelené plochy dojde k zahuštění zástavby v území, které v této lokalitě není žádoucí – lokalita má mít rozvolněný charakter a dobrou prostupnost z území Staré Líšně směrem k lesu.

Takové zahuštění poukazuje na ustoupení tlaku developera na zvýšení zisku z území, což není dostatečné ospravedlnění pro znehodnocení území.

Je zcela logické, že se městská část Líšeň snaží odtrhnout od města Brna a řídit zájmy obyvatel nezávisle, když správa města momentálně zcela ignoruje zájmy zde bydlících na úkor profitu developerů.

MMB/0346582/2021
Námitky

MMB/0346582/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadované grafické řešení nelze akceptovat.
Požadavek na snížení výškové úrovně v části lokality Li-15 s plochou B/v4 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Na další části území vydal OÚPR MMB v 014/2021 závazné stanovisko na záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň, v souladu s dosavadním ÚPmB. Pořizovatel je vázán vydanými právními akty, snížení výškové úrovně provést nelze.

Propojení do ulice Kubelíkova je uvedeno v kartě lokality Li-15 jako chodník pro zajištění průchodnosti mezi stávající a novou zástavbou, tj. propojení je určeno pro pěší prostupnost územím, kterou je nutno zajistit z rozvojové lokality k pozemku parc. č. 5049/96 k. ú. Líšeň. A to spolu s dalšími propojeními, uvedenými v KL.

Dílčí připomínku k řešení lokality Li-15, části plochy veřejného prostranství zahrnující pozemek parc. č. 5049/38 k. ú. Líšeň v prodloužené ulici Houbařská MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem MČ na nepropojení staré a nové Líšně komunikací v ulici Houbařská zabýval a požadavku na vymezení plochy městské zeleně dle dosavadního ÚPmB nevyhověl. Ochranu území před nežádoucí průjezdnou dopravou zpracovatel vyřešil jiným způsobem:
Do upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání předložil upravené řešení v lokalitě Li-15, kde není komunikace propojující oblast staré a nové Líšně prodloužením ulice Houbařská vymezena konkrétní plochou veřejného prostranství, žádoucí průjezd mezi ulicemi Podbělová – Houbařská je ošetřen ve Výrokové části kartě lokality Li-15 u položky Doprava pro vozidla integrovaného záchranného systému (IZS). Možný způsob řešení průjezdu pro vozidla IZS je specifikován u položky Doprava v kartě lokality Li-15 v textové části Odůvodnění.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, návrh ÚP upraven a proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.
Doplňujeme, že požadovaným vymezením plochy městské zeleně by stejně nebyl průjezd po komunikaci znemožněn; na základě obecných podmínek využití území mohou být komunikace součástí i ploch městské 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.

MMB/0346582/2021
Námitky

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2007

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346591
Příl.:

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň (612405) par[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Ul. Houbařská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh 16

- **Respektovat původní územní plán – umístit návrhovou plochu zeleně.**
- Zcelení funkční plochy rozvojové lokality Li-15
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3
- **Z karty lokality Li-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova, naopak zabránit dopravnímu propojení Novolíšeňské a Houbařské ulice**
- **Zrušit prodloužení komunikace ulice Houbařské západním směrem - ponechat pás zeleně dopravně dělící o[redacted]**

V Brně dne 29.6.2021 Po[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

UL.HOUBAŘSKÁ

červen 2021

2/ LÍŠEŇ, HOUBAŘSKÁ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Houbařská , 628 00 Brno - Líšeň
DATUM:	červen 2021
K.Ú.:	Brno Líšeň (612405)
PARC. Č..	[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení návrhu Územního plánu města Brna z roku 2020
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna z roku 2021
4. Navrhovaná změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Řešené území se nachází na severním okraji lokality Brno Líšeň. Lokalita je celá charakteru rodinného bydlení. Částečně je zde bydlení rostlého charakteru starší řadové vesnické zástavby a je doplňováno novými samostatně stojícími a řadovými domy. Přímo na ni navazují zahrádky a lesní porost.





VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ
Veškerá zástavba je ve výškové úrovni 1-2 nadzemní podlaží.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
V lokalitě je vybudovaná v obvyklém rozsahu, pro novou zástavbu je třeba vybudovat jejich rozšíření.

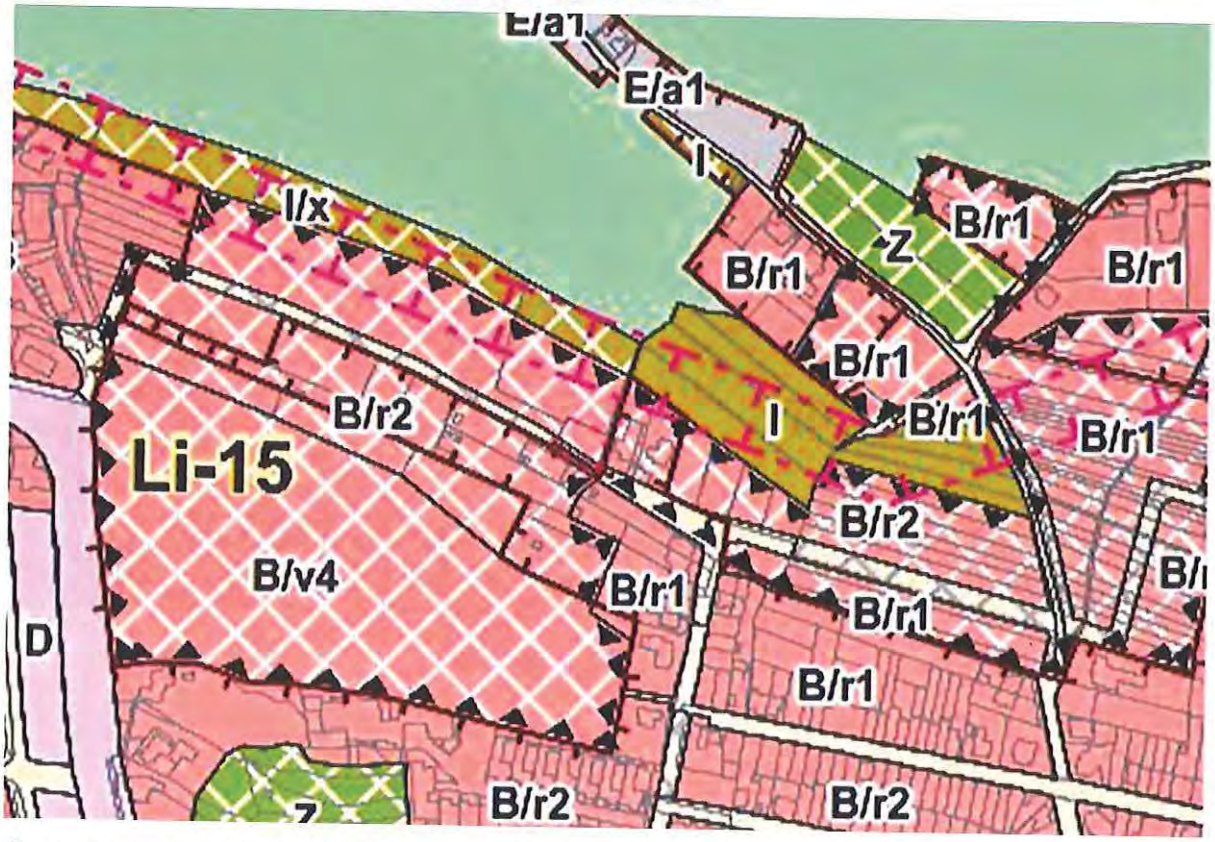
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
Řešené území je v ploše navrhované městské zeleně a v navazující ploše navrhované všeobecné krajinné zeleně (rozvoj ploch je řízen přírodními procesy). Tyto plochy navazují na plochy návrhového čistého bydlení s IPP 0,3-0,5.

LIMITY ÚZEMÍ
Leží na hranici zastavěného území vymezeného 1. 1. 2019

Území je součástí listu rozvojové lokality Li-15 Houbařská, kde je předepsáno zpracování územní studie před zahájením výstavby. Tato studie by měla prověřit zajištění kapacitní dopravní infrastruktury, prostupnosti území z ul. Novolíšeňské na ul. Kubelíkova, respektování stávajícího charakteru zástavby, zajistit dostatek veřejného prostranství v ploše, zajistit rozvolnění zástavby směrem k lesu, zajistit průchodnost ploch bydlení směrem k lesu a napojení na technickou infrastrukturu.

POTENCIÁL MÍSTA
Lokalita je určena pro rozvoj bydlení rezidenčního charakteru, dále pro rekreaci a sport. Plochy zeleně mají zajistit dobrou prostupnost území a rozvolnění zástavby směrem k lesu.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU Z ROKU 2020



Území je určeno funkčními plochami **B/r2, I/x, plochou veřejných prostranství** a rozvojovou lokalitou **Li-15** Houbařská

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně

nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- **Podmíněně** přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodů neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy výkresu 2.1 Hlavní výkres).

PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** využití není stanoveno.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k

podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

- Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH ZAHRÁDEK

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov).

Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

Zástavba v tzv. druhé řadě je možná pouze v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

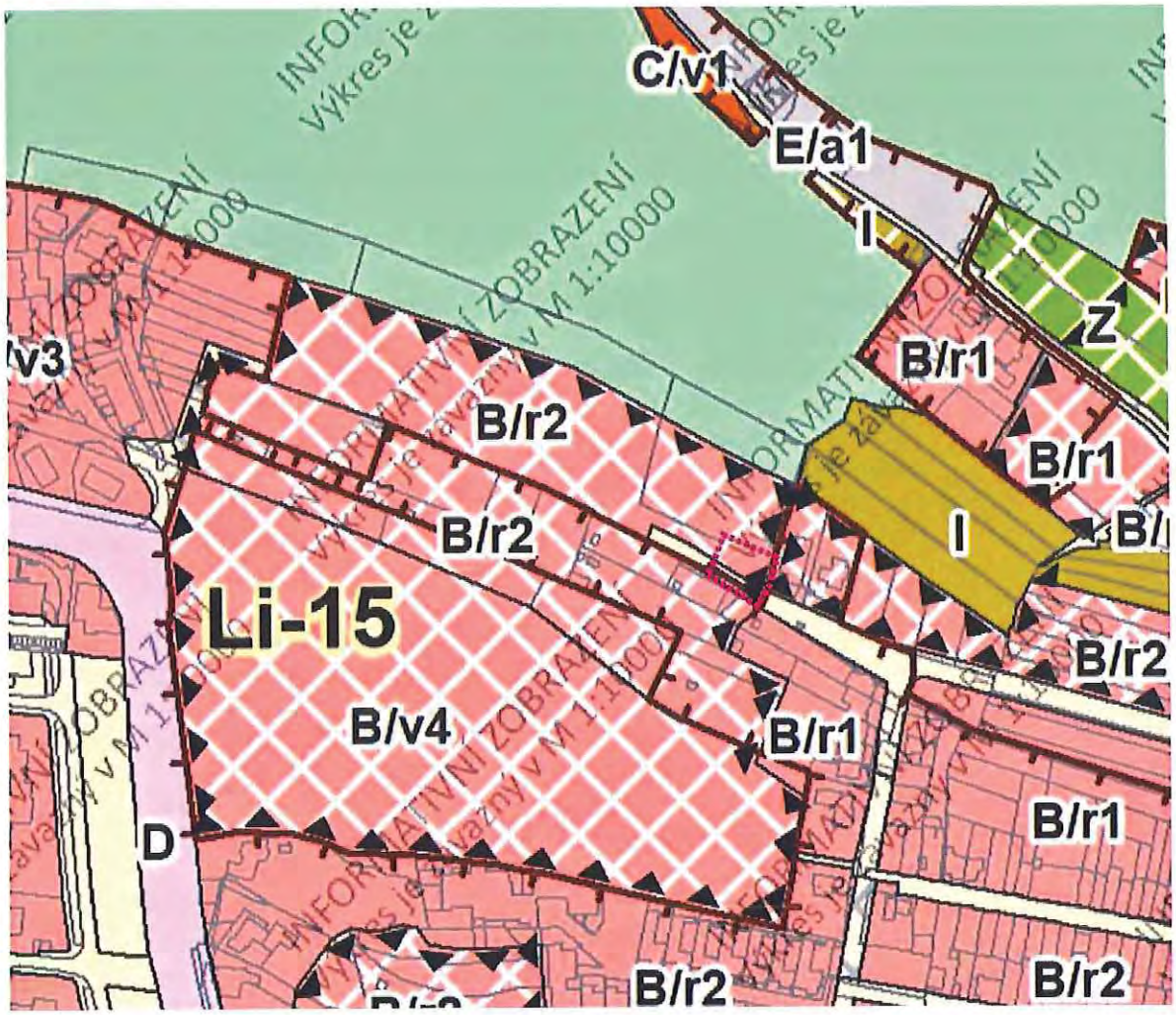
- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ Z ROKU 2021



Plocha je zařazena jako plocha **B/r2,** rozvojová lokalita **Li-15** a plocha veřejných prostranství **O**

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně** přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1

500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.
  - akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - O

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.

• **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

• **Podmíněně přípustné** je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

• **Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň

atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

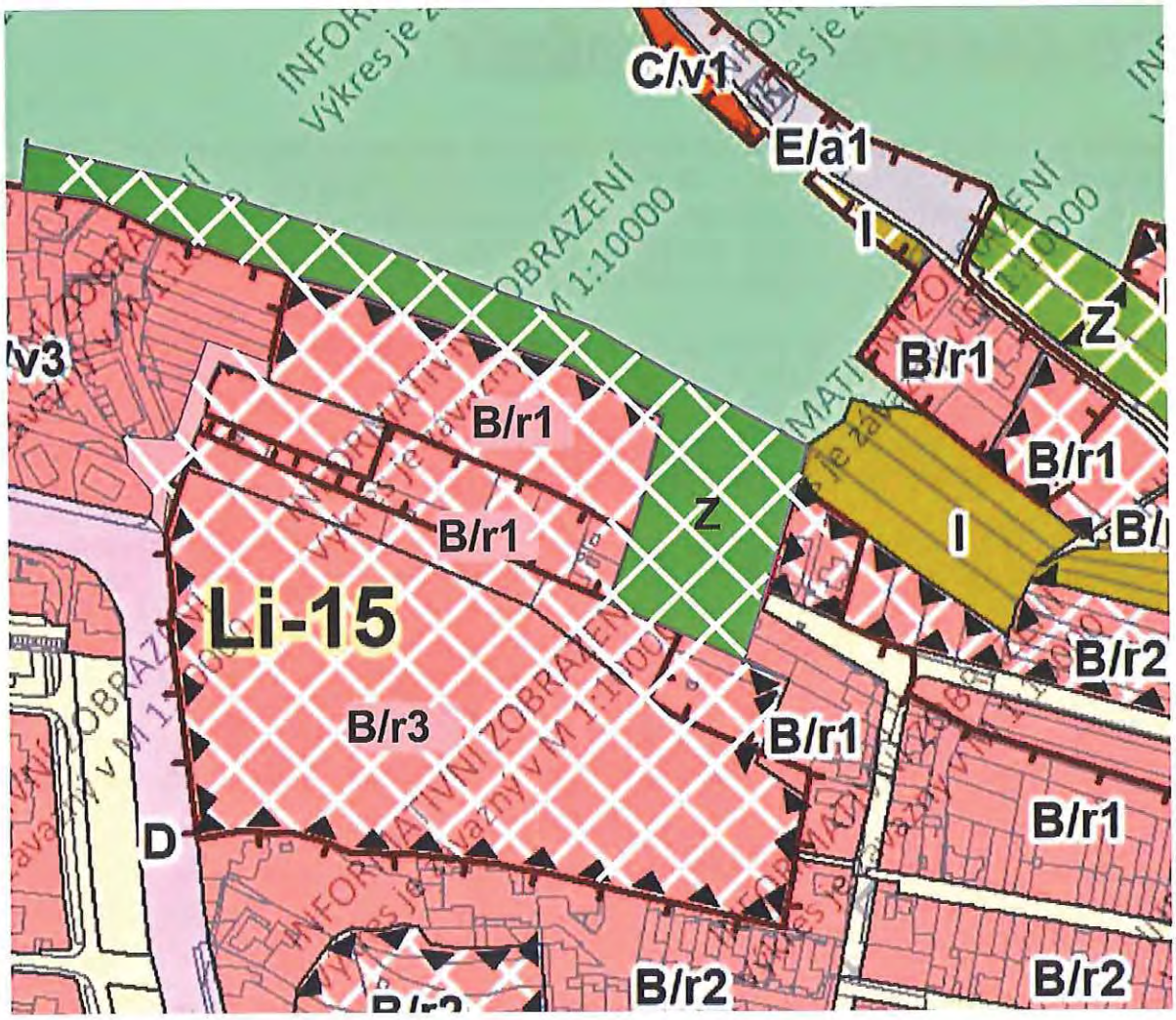
- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Respektovat původní územní plán – **umístit návrhovou plochu zeleně**.
- **Zcelení funkční plochy** rozvojové lokality Li-15
- **Změna indexu výškové úrovně** B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na **B/r1** – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- **Změna indexu výškové úrovně** B/v4 na **B/v3**
- Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

Zrušením plochy městské zeleně a krajinné zeleně dle původního územního plánu dochází k vytváření dopravní spojky mezi Starou a Novou Líšní (spojnice ul. Novolíšeňská – Houbařská – Kubelíkova – Šimáčkova), která se tak stane alternativou ke kapacitní propojce Mifkova (ul. Novolíšeňská – nám. Karla IV.). Tato propojka zcela změní charakter místa – z klidné rezidenční zástavby v rušnou dopravní tepnu.

Přesná definice dopravní sítě (prodloužení ul. Houbařská) v návrhové ploše změn předurčuje řešení zástavby v lokalitě, které je výhodné pouze pro developera. Dopravním propojením ulice Novolíšeňské a Kubelíkovi by došlo k obrovskému nárůstu dopravního zatížení ve zklidněné rezidenční oblasti, což je zcela nežádoucí. **Stávající ÚP** tuto dopravní **propojku úmyslně zapovídal** pro zachování kvality stávajícího bydlení.

Lokální zvýšení (B/r2ve východní části Li-15) v oblasti stávající zástavby (B/r1) nemá logiku, pouze nabourává ráz lokality. Výšková úroveň 4 v rozvojové lokalitě Li-15 je příliš dominantní pro danou lokalitu – v okolí je rezidenční zástavba rodinných domů, která končí ul. Novolíšeňskou. Na druhé straně ul. Novolíšeňská navazuje na řešenou lokalitu panelové sídliště z 80. let minulého století, které má výškovou úroveň 4. Rozvojová lokalita by tedy měla sloužit k pozvolnému přechodu výškových úrovní v území, nikoli se vyrovnat nejvyššímu bodu původní, ne zcela lichotivé zástavby. Nehledě k tomu, že lokalita je ve svažitém terénu a objekty v západní části lokality by se staly výraznou dominantou na horizontu rezidenční čtvrti.

Odstraněním zelené plochy dojde k zahuštění zástavby v území, které v této lokalitě není žádoucí – lokalita má mít rozvolněný charakter a dobrou prostupnost z území Staré Líšně směrem k lesu.

Takové zahuštění poukazuje na ustoupení tlaku developera na zvýšení zisku z území, což není dostatečné ospravedlnění pro znehodnocení území.

Je zcela logické, že se městská část Líšeň snaží odtrhnout od města Brna a řídit zájmy obyvatel nezávisle, když správa města momentálně zcela ignoruje zájmy zde bydlících na úkor profitu developerů.

MMB/0346591/2021
Námitky

MMB/0346591/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadované grafické řešení nelze akceptovat.
Požadavek na snížení výškové úrovně v části lokality Li-15 s plochou B/v4 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Na další části území vydal OÚPR MMB v 014/2021 závazné stanovisko na záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň, v souladu s dosavadním ÚPmB. Pořizovatel je vázán vydanými právními akty, snížení výškové úrovně provést nelze.

Propojení do ulice Kubelíkova je uvedeno v kartě lokality Li-15 jako chodník pro zajištění průchodnosti mezi stávající a novou zástavbou, tj. propojení je určeno pro pěší prostupnost územím, kterou je nutno zajistit z rozvojové lokality k pozemku parc. č. 5049/96 k. ú. Líšeň. A to spolu s dalšími propojeními, uvedenými v KL.

Dílčí připomínku k řešení lokality Li-15, části plochy veřejného prostranství zahrnující pozemek parc. č. 5049/38 k. ú. Líšeň v prodloužené ulici Houbařská MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem MČ na nepropojení staré a nové Líšně komunikací v ulici Houbařská zabýval a požadavku na vymezení plochy městské zeleně dle dosavadního ÚPmB nevyhověl. Ochranu území před nežádoucí průjezdnou dopravou zpracovatel vyřešil jiným způsobem:
Do upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání předložil upravené řešení v lokalitě Li-15, kde není komunikace propojující oblast staré a nové Líšně prodloužením ulice Houbařská vymezena konkrétní plochou veřejného prostranství, žádoucí průjezd mezi ulicemi Podbělová – Houbařská je ošetřen ve Výrokové části kartě lokality Li-15 u položky Doprava pro vozidla integrovaného záchranného systému (IZS). Možný způsob řešení průjezdu pro vozidla IZS je specifikován u položky Doprava v kartě lokality Li-15 v textové části Odůvodnění.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, návrh ÚP upraven a proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.
Doplňujeme, že požadovaným vymezením plochy městské zeleně by stejně nebyl průjezd po komunikaci znemožněn; na základě obecných podmínek využití území mohou být komunikace součástí i ploch městské 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2008

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346597
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň (612405) parc. č.

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Ul. Houbařská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh 16

- **Respektovat původní územní plán – umístit návrhovou plochu zeleně.**
- Zcelení funkční plochy rozvojové lokality Li-15
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3
- **Z karty lokality Li-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova, naopak zabránit dopravnímu propojení Novolíšeňské a Houbařské ulice**
- **Zrušit prodloužení komunikace ulice Houbařské západním směrem - ponechat pás zeleně dopravně dělící obě lokality**

V Brně dne 29.6.2021	Podp[redacted].....

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

UL.HOUBAŘSKÁ

červen 2021

2/ LÍŠEŇ, HOUBAŘSKÁ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Houbařská , 628 00 Brno - Líšeň
DATUM:	červen 2021
K.Ú.:	Brno Líšeň (612405)
PARC. Č..	[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení návrhu Územního plánu města Brna z roku 2020
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna z roku 2021
4. Navrhovaná změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Řešené území se nachází na severním okraji lokality Brno Líšeň. Lokalita je celá charakteru rodinného bydlení. Částečně je zde bydlení rostlého charakteru starší řadové vesnické zástavby a je doplňováno novými samostatně stojícími a řadovými domy. Přímo na ni navazují zahrádky a lesní porost





VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ
Veškerá zástavba je ve výškové úrovni 1-2 nadzemní podlaží.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
V lokalitě je vybudovaná v obvyklém rozsahu, pro novou zástavbu je třeba vybudovat jejich rozšíření.

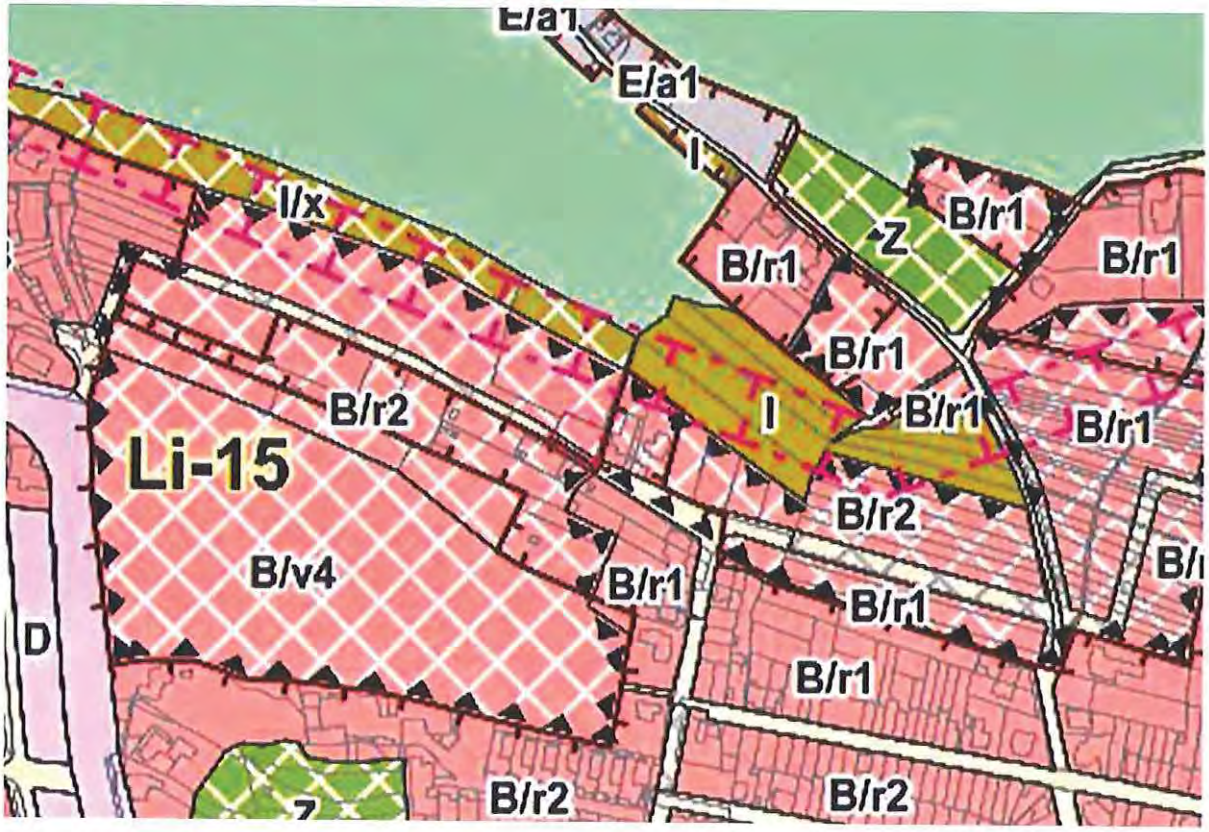
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
Řešené území je v ploše navrhované městské zeleně a v navazující ploše navrhované všeobecné krajinné zeleně (rozvoj ploch je řízen přírodními procesy). Tyto plochy navazují na plochy návrhového čistého bydlení s IPP 0,3-0,5.

LIMITY ÚZEMÍ
Leží na hranici zastavěného území vymezeného 1. 1. 2019

Území je součástí listu rozvojové lokality Li-15 Houbařská, kde je předepsáno zpracování územní studie před zahájením výstavby. Tato studie by měla prověřit zajištění kapacitní dopravní infrastruktury, prostupnosti území z ul. Novolíšeňské na ul. Kubelíkova, respektování stávajícího charakteru zástavby, zajistit dostatek veřejného prostranství v ploše, zajistit rozvolnění zástavby směrem k lesu, zajistit průchodnost ploch bydlení směrem k lesu a napojení na technickou infrastrukturu.

POTENCIÁL MÍSTA
Lokalita je určena pro rozvoj bydlení rezidenčního charakteru, dále pro rekreaci a sport. Plochy zeleně mají zajistit dobrou prostupnost území a rozvolnění zástavby směrem k lesu.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU Z ROKU 2020



Území je určeno funkčními plochami **B/r2, I/x, plochou veřejných prostranství** a rozvojovou lokalitou **Li-15** Houbařská

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně

nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- **Podmíněně** přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodů neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy výkresu 2.1 Hlavní výkres).

PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** využití není stanoveno.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy zahrádek nejsou určeny k umisťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umisťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k

podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

- Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH ZAHRÁDEK

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov).

Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

Zástavba v tzv. druhé řadě je možná pouze v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

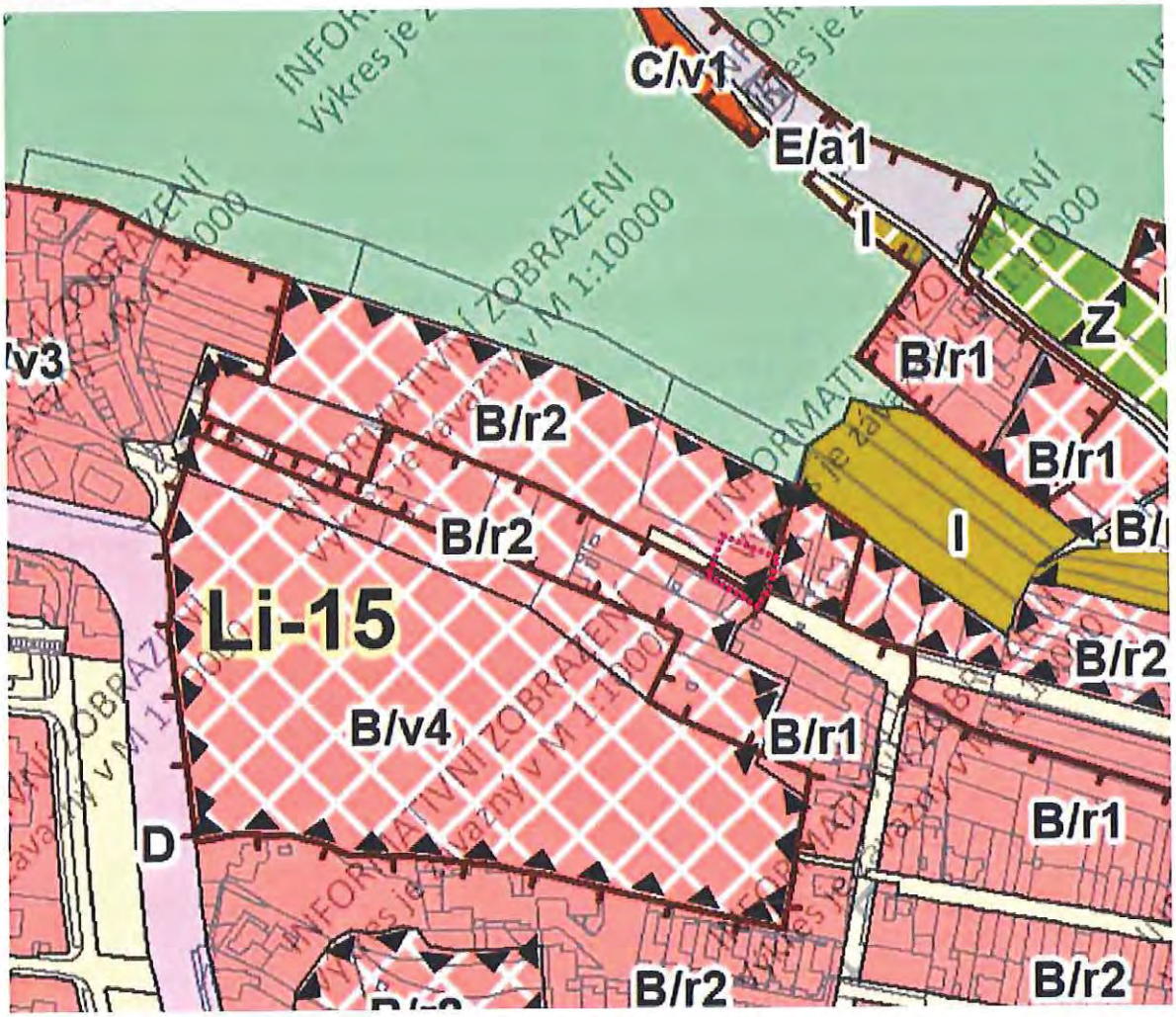
- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ Z ROKU 2021



Plocha je zařazena jako plocha **B/r2,** rozvojová lokalita **Li-15** a plocha veřejných prostranství **O**

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně** přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1

500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.
  - akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - O

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.

• **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

• **Podmíněně přípustné** je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

• **Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň

atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

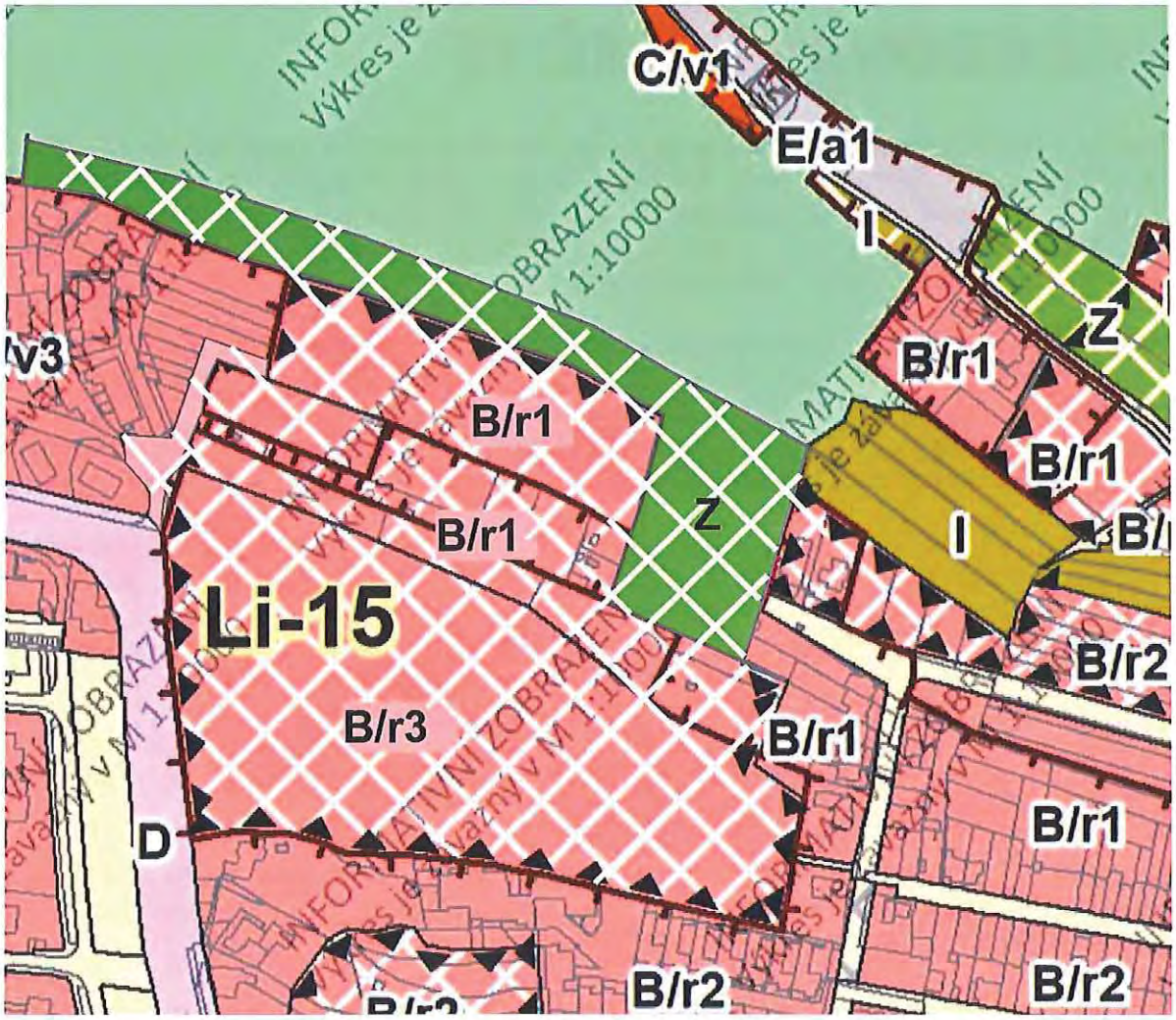
- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Respektovat původní územní plán – **umístit návrhovou plochu zeleně**.
- **Zcelení funkční plochy** rozvojové lokality Li-15
- **Změna indexu výškové úrovně** B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na **B/r1** – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- **Změna indexu výškové úrovně** B/v4 na **B/v3**
- Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

Zrušením plochy městské zeleně a krajinné zeleně dle původního územního plánu dochází k vytváření dopravní spojky mezi Starou a Novou Líšní (spojnice ul. Novolíšeňská – Houbařská – Kubelíkova – Šimáčkova), která se tak stane alternativou ke kapacitní propojce Mifkova (ul. Novolíšeňská – nám. Karla IV.). Tato propojka zcela změní charakter místa – z klidné rezidenční zástavby v rušnou dopravní tepnu.

Přesná definice dopravní sítě (prodloužení ul. Houbařská) v návrhové ploše změn předurčuje řešení zástavby v lokalitě, které je výhodné pouze pro developera. Dopravním propojením ulice Novolíšeňské a Kubelíkovi by došlo k obrovskému nárůstu dopravního zatížení ve zklidněné rezidenční oblasti, což je zcela nežádoucí. **Stávající ÚP** tuto dopravní **propojku úmyslně zapovídal** pro zachování kvality stávajícího bydlení.

Lokální zvýšení (B/r2ve východní části Li-15) v oblasti stávající zástavby (B/r1) nemá logiku, pouze nabourává ráz lokality. Výšková úroveň 4 v rozvojové lokalitě Li-15 je příliš dominantní pro danou lokalitu – v okolí je rezidenční zástavba rodinných domů, která končí ul. Novolíšeňskou. Na druhé straně ul. Novolíšeňská navazuje na řešenou lokalitu panelové sídliště z 80. let minulého století, které má výškovou úroveň 4. Rozvojová lokalita by tedy měla sloužit k pozvolnému přechodu výškových úrovní v území, nikoli se vyrovnat nejvyššímu bodu původní, ne zcela lichotivé zástavby. Nehledě k tomu, že lokalita je ve svažitém terénu a objekty v západní části lokality by se staly výraznou dominantou na horizontu rezidenční čtvrti.

Odstraněním zelené plochy dojde k zahuštění zástavby v území, které v této lokalitě není žádoucí – lokalita má mít rozvolněný charakter a dobrou prostupnost z území Staré Líšně směrem k lesu.

Takové zahuštění poukazuje na ustoupení tlaku developera na zvýšení zisku z území, což není dostatečné ospravedlnění pro znehodnocení území.

Je zcela logické, že se městská část Líšeň snaží odtrhnout od města Brna a řídit zájmy obyvatel nezávisle, když správa města momentálně zcela ignoruje zájmy zde bydlících na úkor profitu developerů.

MMB/0346597/2021
Námitky

MMB/0346597/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadované grafické řešení nelze akceptovat.
Požadavek na snížení výškové úrovně v části lokality Li-15 s plochou B/v4 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Na další části území vydal OÚPR MMB v 014/2021 závazné stanovisko na záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň, v souladu s dosavadním ÚPmB. Pořizovatel je vázán vydanými právními akty, snížení výškové úrovně provést nelze.

Propojení do ulice Kubelíkova je uvedeno v kartě lokality Li-15 jako chodník pro zajištění průchodnosti mezi stávající a novou zástavbou, tj. propojení je určeno pro pěší prostupnost územím, kterou je nutno zajistit z rozvojové lokality k pozemku parc. č. 5049/96 k. ú. Líšeň. A to spolu s dalšími propojeními, uvedenými v KL.

Dílčí připomínku k řešení lokality Li-15, části plochy veřejného prostranství zahrnující pozemek parc. č. 5049/38 k. ú. Líšeň v prodloužené ulici Houbařská MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem MČ na nepropojení staré a nové Líšně komunikací v ulici Houbařská zabýval a požadavku na vymezení plochy městské zeleně dle dosavadního ÚPmB nevyhověl. Ochranu území před nežádoucí průjezdnou dopravou zpracovatel vyřešil jiným způsobem:
Do upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání předložil upravené řešení v lokalitě Li-15, kde není komunikace propojující oblast staré a nové Líšně prodloužením ulice Houbařská vymezena konkrétní plochou veřejného prostranství, žádoucí průjezd mezi ulicemi Podbělová – Houbařská je ošetřen ve Výrokové části kartě lokality Li-15 u položky Doprava pro vozidla integrovaného záchranného systému (IZS). Možný způsob řešení průjezdu pro vozidla IZS je specifikován u položky Doprava v kartě lokality Li-15 v textové části Odůvodnění.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, návrh ÚP upraven a proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.
Doplňujeme, že požadovaným vymezením plochy městské zeleně by stejně nebyl průjezd po komunikaci znemožněn; na základě obecných podmínek využití území mohou být komunikace součástí i ploch městské 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.

jjjjMAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1221

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346601
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno Jundrov……., parc č. [redacted] ……

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☑ K procesu pořizování
Městská část	Brno Jundrov	
Katastrální území	Brno Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818 v k.ú. Jundrov + mapa	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Podávám námitku k územnímu plánu města Brno v k.ú. Jundrov.** **Dle posledních výsledků jednání je dopravní a technická infrastruktura již schválena bez námitek na pozemcích spolku Kopretinová.** **Okolní pozemnky jsou ze 3 stran mimo lesa již zařazeny jako „pozemky určené k čistému bydlení". Tudíž námitka, že pozemnky spolku Kopretinová jsou součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí je nelogická.** **Děkuji**
- grafická příloha ☑ ano ☐ ne - další přílohy	
V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0346601/2021
Námitky

MMB/0346601/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

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

jjjjMAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1240

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346606
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno Jundrov……., parc č. 1788……

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno Jundrov	
Katastrální území	Brno Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818 v k.ú. Jundrov + mapa	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Podávám námitku k územnímu plánu města Brno v k.ú. Jundrov spolek Kopretinová ke změně na pozemky s čistým bydlením a to z důvodu, že všechny sousední pozemky jsou již takto zařazeny.**	
- grafická příloha ☒ ano ☐ ne - další přílohy		
V …Brno… dne 29.6.2021……	Podpis: … [redacted] ……	

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346606/2021
Námitky

MMB/0346606/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 29-06-2021
034610

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1239

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem pozemků a stavby bezprostředně sousedící s plochou Zy-2, ke které se vztahuje moje námitka. [redacted] Jsem tak dotčenou osobou, a tedy osobou oprávněnou k podání námitky k projednávanému územnímu plánu ve věci rozvojové lokality Zy-2 (Brno-Komín). Jedná se o pozemky a jednotky přímo v lokalitě ulice Podveská, tedy v lokalitě v novém územním plánu označované jako Zy-2, s níž přímo souvisí mé výše uvedené nemovitosti.

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita	Lokalita ZY-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

V projednávaném novém územním plánu je lokalita označena jako „Podveská Zy-2 (ul. Podveská Brno-Komín)". Navrhovaná podoba územního plánu lokalitu popisuje jako rozvojovou lokalitu se smíšenou obytnou plochou s výškovou úrovní zástavby v navrhované podobě C/v4 (výšková zástavba až do výše 22 m) a C/v2 (výšková zástavba až do výše 10 m). Zmíněná charakteristika navrhované podoby územního plánu však nestanoví žádné restrikce v podobě limitu maximální celkové zastavěnosti území, tak jako tomu bylo dosud v platném územním plánu, kdy rozsudkem KS Brno ze dne 29.5.2015 č.j. 64 A 1/2015-77, byla zrušena úprava směrné části dosavadního Územního plánu m. Brna pro lokalitu ul. Podveská a vymezení míry stavebního využití v hodnotě IPP, bylo vráceno na dosud platnou hodnotu IPP 0,8. Chybí zejména plochy veřejné (občanské vybavenosti), plochy sportu a ploch městské zeleně. Nově projednávaný územní plán pro lokalitu Podveská Zy-2, počítá pouze s omezením tzv. výškové úrovně zástavby v dané lokalitě v podobě indexů C/v4 t.j. výšková zástavba až do výše 22 m a v podobě C/v2 t.j. výšková zástavba až do výše 10 m. Absence jakéhokoli jiného omezení zástavby pro dané území již nyní zneužívají developeři v podobě chystaného enormního stavebního vytížení lokality.

V současnosti je uvedená lokalita zastavěna komplexem budov Střední školy informatiky, poštovnictví a finančnictví, Čichnova 23 (dále jen „SŠI Čichnova"), která má kapacitu 1500 žáků studujících na škole a dalších 500 studentů bydlících na internátu, který je součástí areálu školy. Na ulici Podveská rovněž stojí 2 obytné komplexy, každý se dvěma bytovými domy o celkové kapacitě cca 160 bytů. Na ulici Podveské se rovněž nachází rodinné domy.

Již nyní lokalita trpí několikerou zátěží (např. nadměrný hluk a prašnost z dopravy po procházející tramvajové trati a vytížené okružní komunikaci Kníničské). Za zcela zásadní problém však považuji fakt, že uvedená lokalita je obsluhována jedinou a navíc slepou (tedy oboustranně neprůjezdnou) silniční komunikací vedoucí po ulici Podveská, která svojí šíří z důvodu parkování vozidel, je již nyní nedostatečná, jelikož v některých místech nedosahuje ani 6 m šíře. Komunikace není v obou směrech lemována chodníky, a tudíž je vozovka využívána i pěšími.

V případě další developery již nyní plánované a územním plánem ničím neomezované výstavby (kterou popisuji níže) a tudíž i enormního zvýšení počtu obyvatelstva v dané lokalitě, nebude možné zcela bezproblémově zajistit dopravní obslužnost nejen pro místní obyvatele, ale např. i pro vozidla integrovaného záchranného systému. Lokalita navíc z důvodu náspu tramvajové trati a po něm vedených kolejí není propojena s okolními ulicemi, a to ani chodníky pro pěší. Pěší budou muset využívat i vozovku určenou motorovým vozidlům ulice Podveské. Daná lokalita již nyní trpí hlukem a prašností z probíhající tramvajové trati a z blízké, dopravně velmi zatížené ulice Kníničské a není zde žádná občanská vybavenost. Zvýšení zástavby na developery plánovanou úroveň, by navíc neodpovídalo charakteru okolní zástavby rodinných domků v okolních ulicích Štursova a Hlavní. Navíc jde o záplavové území, ve kterém by zástavba měla být spíše tlumena, než naopak podporována. Zvýšení úrovně zástavby bez podpory ploch občanské vybavenosti, ploch pro sport a ploch městské zeleně, které v novém územním plánu zcela chybí, by zásadně zhoršilo životní podmínky v dané lokalitě.

Pokud jde o plánovanou výstavbu, registruji následující developerské záměry:

1) Na ulici Podveská má společnost IMPERA ŽSD, a.s., Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 28298195, v úmyslu vystavět **další 3 budovy**, a to tzv.
   a) **Triangl A**. Jde o 6 -ti podlažní budovu s 28 bytovými jednotkami, která je již ve fázi hrubé stavby,
   b) **Triangl B**. Je plánovaná 7-mi podlažní budova s 31 bytovými jednotkami. V současnosti je na tuto budovu již vydáno stavební povolení.
   c) **Triangl C**. Jde o záměr spol. IMPERA ŽSD, a.s., o výstavbu obdobné budovy, jako je již stavěný Triangl A a zamýšlený Triangl B. V současnosti již bylo zažádáno o povolení přípojek pro plánovanou výstavbu tohoto projektu. **Ve věci plánované realizace Trianglu C, mám povědomí o tom, že developer v současné době žádá (nebo bude žádat) na Odboru dopravy a Majetkovém odboru Magistrátu města Brna o vydání závazného stanoviska pro společné územní a stavební řízení.**

2) Ve stejné lokalitě, tedy na ulici Podveská, hodlá rovněž stavět společnost ze skupiny AD Group, AD Economy, s.r.o., Sochorova 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 28261356, a to nový „**Firemní administrativní objekt**" holdingu s avizovanou kapacitou cca 200 zaměstnanců.

3) Další výstavba se chystá na pozemcích mezi SŠI Čichnova a ulicí Podveskou, kde by měla vyrůst nová budova, která sloužit jako **soukromá základní škola Labyrint** o kapacitě cca 300 žáků, ale také jako kancelářská budova společnosti UNIS, a.s., Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno, IČO: 00532304. Příjezd k nové budově bude opět z ulice Podveské.

4) Z druhé strany SŠI Čichnova (směrem k ulici Kníničská) plánuje společnost Čichnova property, s.r.o., IČO: 07268475, Nálepkova 902/78, Jundrov, 637 00 Brno, stavbu **Areálu studentských kolejí Gaudeamus** o kapacitě cca 398 ubytovaných.

V případě že projednávaný územní plán pro rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno-Komín, ulice Podveská) nebude obsahovat i plochy občanské vybavenosti, plochy pro sport, napojení chodníky na okolní ulice a zejména plochy městské zeleně, dojde k enormnímu doslova stavebnímu vytížení dané lokality a ke zhoršení životních podmínek zdejších obyvatel.

Navrhuji tedy, aby projednávaný územní plán pro danou rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno – Komín, ulice Podveská) a přilehlé lokality obsahoval též plochy městské zeleně, plochy občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a plochy určené pro sport. Rovněž tak navrhuji do navrhovaného územního plánu zahrnou napojení této lokality chodníky pro pěší na okolní ulice Sochorovu, Štursovu a Kníničskou.

V případě, že nebudu vyhodnocen jako osoba, které náleží právo námitky, nechť je moje výše uvedená námitka brána jako připomínka k projednávanému územnímu plánu.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

MMB/0346610/2021
Námitky

MMB/0346610/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje, aby v rámci předmětné plochy došlo k vymezení ploch městské zeleně, ploch občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a ploch pro sport. Vzhledem k tomu, že v aktuálním ÚPmB jsou předmětné plochy vymezeny jako plochy stavební (SJ – smíšené plochy centrálního charakteru; SV – smíšené plochy výroby a služeb; BO – všeobecné bydlení) a zároveň jsou převážně v soukromém vlastnictví, tak není možné zde vymezit plochy městské zeleně (plochy nestavební). V případě, kdy by došlo ke změně plochy stavební na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastoupení zeleně na předmětných plochách je však ošetřeno v regulativu ploch smíšených obytných (C), které jsou zde vymezeny, a to v rozsahu minimálně 30 % na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento stanovený podíl zeleně není zamýšlen výhradně pro umístění „okrasných zahrad“, ale může mít celou řadu využití (např. může sloužit k volnočasovému využití – dětská či workoutová hřiště nebo odpočinkové zóny). Vymezovat zvlášť plochy sportu v předmětné lokalitě považuje zpracovatel za nadbytečné vzhledem k tomu, že lokalita navazuje na rozvojovou lokalitu Žabovřeských luk (Zy-1), která nabídne velké návrhové plochy sportu a městské zeleně.

Dále podatel navrhuje do navrhovaného ÚP zahrnout napojení předmětné lokality chodníky pro pěší na okolní ulice. V návrhu ÚP je vyznačen systém veřejných prostranství, které jsou vymezeny za účelem nezbytné dopravní obsluhy a dopravního napojení lokality na stávající komunikace (jednou stopou na ulici Čichnovu, dvěma stopami na ulici Sochorovu a jednou stopou na ulici Štursovu). Tím je návrhu podatele alespoň částečně 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.

1375

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
j. MMB: 0346614
il.:

Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození:
Trvale bytem:

[redacted]

Námitky proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

Námitka
Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

Obsah
Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.
Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označeny písmenem A v obrázku - parcely1022/1, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/5, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9 a 17959/1 – 1759/5 v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změny rovnou na plochu B pro bydlení v rodinných domech.

Obrázek č. 1



Obrázek. č. 2



Odůvodnění

V Medlánkách je nedostatek pozemků k zástavbě v rodinných domech. Mladé rodiny (i jejich děti), které zde žijí, pracují a chtějí zde zůstat nemají možnost, kde si dům postavit a kde žít po další generace. Žádám vás tímto o změnu v lokalitě B6 na plochu bydlení v rodinných domech.

V Brně dne 20.6.2021 Podpis [redacted]

MMB/0346614/2021
Námitky

MMB/0346614/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 a přeřazení namítaných pozemků v k.ú. Medlánky, které byly součástí územní rezervy B-6 přímo na plochy bydlení B v rodinných domech.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné 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 rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

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

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.

Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.

Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.

Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.

Plochy územních rezerv byly přehodnoceny již v předchozí fázi projednání. Konkrétně plocha územní rezervy B-6 byla z Návrhu pro opakované veřejné projednání vyřazena na základě požadavku určeného zastupitele dle § 53 odst. (1) stavebního zákona, který byl uplatněn v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení Rady města Brna, tedy toto řešení již nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání.

Přeřazení předmětných pozemků do ploch bydlení B nebylo předmětem projednání a bez prověření a vymezení rozvojové lokality, způsobu dopravní obsluhy území není vymezení stavebních ploch většího rozsahu možné.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346618
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1238

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem pozemků a stavby bezprostředně sousedící s plochou Zy-2, ke které se vztahuje moje námitka. [redacted]

[redacted] Jsem tak dotčenou osobou, a tedy osobou oprávněnou k podání námitky k projednávanému územnímu plánu ve věci rozvojové lokality Zy-2 (Brno-Komín). Jedná se o pozemky a jednotky přímo v lokalitě ulice Podveská, tedy v lokalitě v novém územním plánu označované jako Zy-2, s níž přímo souvisí mé výše uvedené nemovitosti.

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1506,1510/1,1511/1, 1512/1, 1513/1,1514/1,1515/1,1514/4,1515/4,1515/3,1525,1524,1523/1, 1523/2,1522,1521/1,1520/2,1521/2,1520/1,1130,1036,1035,1033,1032,1031,1030, 1028,1027,1026
Rozvojová lokalita	Lokalita ZY-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

V projednávaném novém územním plánu je lokalita označena jako „Podveská Zy-2 (ul. Podveská Brno-Komín)". Navrhovaná podoba územního plánu lokalitu popisuje jako rozvojovou lokalitu se smíšenou obytnou plochou s výškovou úrovní zástavby v navrhované podobě C/v4 (výšková zástavba až do výše 22 m) a C/v2 (výšková zástavba až do výše 10 m). Zmíněná charakteristika navrhované podoby územního plánu však nestanoví žádné restrikce v podobě limitu maximální celkové zastavěnosti území, tak jako tomu bylo dosud v platném územním plánu, kdy rozsudkem KS Brno ze dne 29.5.2015 č.j. 64 A 1/2015-77, byla zrušena úprava směrné části dosavadního Územního plánu m. Brna pro lokalitu ul. Podveská a vymezení míry stavebního využití v hodnotě IPP, bylo vráceno na dosud platnou hodnotu IPP 0,8. Chybí zejména plochy veřejné (občanské vybavenosti), plochy sportu a ploch městské zeleně. Nově projednávaný územní plán pro lokalitu Podveská Zy-2, počítá pouze s omezením tzv. výškové úrovně zástavby v dané lokalitě v podobě indexů C/v4 t.j. výšková zástavba až do výše 22 m a v podobě C/v2 t.j. výšková zástavba až do výše 10 m. Absence jakéhokoli jiného omezení zástavby pro dané území již nyní zneužívají developeři v podobě chystaného enormního stavebního vytížení lokality.

V současnosti je uvedená lokalita zastavěna komplexem budov Střední školy informatiky, poštovnictví a finančnictví, Čichnova 23 (dále jen „SŠI Čichnova"), která má kapacitu 1500 žáků studujících na škole a dalších 500 studentů bydlících na internátu, který je součástí areálu školy. Na ulici Podveská rovněž stojí 2 obytné komplexy, každý se dvěma bytovými domy o celkové kapacitě cca 160 bytů. Na ulici Podveské se rovněž nachází rodinné domy.

Již nyní lokalita trpí několikerou zátěží (např. nadměrný hluk a prašnost z dopravy po procházející tramvajové trati a vytížené okružní komunikaci Kníničské). Za zcela zásadní problém však považuji fakt, že uvedená lokalita je obsluhována jedinou a navíc slepou (tedy oboustranně neprůjezdnou) silniční komunikací vedoucí po ulici Podveská, která svojí šíří z důvodu parkování vozidel, je již nyní nedostatečná, jelikož v některých místech nedosahuje ani 6 m šíře. Komunikace není v obou směrech lemována chodníky, a tudíž je vozovka využívána i pěšími.

V případě další developery již nyní plánované a územním plánem ničím neomezované výstavby (kterou popisuji níže) a tudíž i enormního zvýšení počtu obyvatelstva v dané lokalitě, nebude možné zcela bezproblémově zajistit dopravní obslužnost nejen pro místní obyvatele, ale např. i pro vozidla integrovaného záchranného systému. Lokalita navíc z důvodu náspu tramvajové trati a po něm vedených kolejí není propojena s okolními ulicemi, a to ani chodníky pro pěší. Pěší budou muset využívat i vozovku určenou motorovým vozidlům ulice Podveské. Daná lokalita již nyní trpí hlukem a prašností z probíhající tramvajové trati a z blízké, dopravně velmi zatížené ulice Kníničské a není zde žádná občanská vybavenost. Zvýšení zástavby na developery plánovanou úroveň, by navíc neodpovídalo charakteru okolní zástavby rodinných domků v okolních ulicích Štursova a Hlavní. Navíc jde o záplavové území, ve kterém by zástavba měla být spíše tlumena, než naopak podporována. Zvýšení úrovně zástavby bez podpory ploch občanské vybavenosti, ploch pro sport a ploch městské zeleně, které v novém územním plánu zcela chybí, by zásadně zhoršilo životní podmínky v dané lokalitě.

Pokud jde o plánovanou výstavbu, registruji následující developerské záměry:

1) Na ulici Podveská má společnost IMPERA ŽSD, a.s., Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 28298195, v úmyslu vystavět **další 3 budovy**, a to tzv.
   a) **Triangl A**. Jde o 6 -ti podlažní budovu s 28 bytovými jednotkami, která je již ve fázi hrubé stavby,
   b) **Triangl B**. Je plánovaná 7-mi podlažní budova s 31 bytovými jednotkami. V současnosti je na tuto budovu již vydáno stavební povolení.
   c) **Triangl C**. Jde o záměr spol. IMPERA ŽSD, a.s., o výstavbu obdobné budovy, jako je již stavěný Triangl A a zamýšlený Triangl B. V současnosti již bylo zažádáno o povolení přípojek pro plánovanou výstavbu tohoto projektu. **Ve věci plánované realizace Trianglu C, mám povědomí o tom, že developer v současné době žádá (nebo bude žádat) na Odboru dopravy a Majetkovém odboru Magistrátu města Brna o vydání závazného stanoviska pro společné územní a stavební řízení.**

2) Ve stejné lokalitě, tedy na ulici Podveská, hodlá rovněž stavět společnost ze skupiny AD Group, AD Economy, s.r.o., Sochorova 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 28261356, a to nový „**Firemní administrativní objekt**" holdingu s avizovanou kapacitou cca 200 zaměstnanců.

3) Další výstavba se chystá na pozemcích mezi SŠI Čichnova a ulicí Podveskou, kde by měla vyrůst nová budova, která sloužit jako **soukromá základní škola Labyrint** o kapacitě cca 300 žáků, ale také jako kancelářská budova společnosti UNIS, a.s., Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno, IČO: 00532304. Příjezd k nové budově bude opět z ulice Podveské.

4) Z druhé strany SŠI Čichnova (směrem k ulici Kníničská) plánuje společnost Čichnova property, s.r.o., IČO: 07268475, Nálepkova 902/78, Jundrov, 637 00 Brno, stavbu **Areálu studentských kolejí Gaudeamus** o kapacitě cca 398 ubytovaných.

V případě že projednávaný územní plán pro rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno-Komín, ulice Podveská) nebude obsahovat i plochy občanské vybavenosti, plochy pro sport, napojení chodníky na okolní ulice a zejména plochy městské zeleně, dojde k enormnímu doslova stavebnímu vytížení dané lokality a ke zhoršení životních podmínek zdejších obyvatel.

Navrhuji tedy, aby projednávaný územní plán pro danou rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno – Komín, ulice Podveská) a přilehlé lokality obsahoval též plochy městské zeleně, plochy občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a plochy určené pro sport. Rovněž tak navrhuji do navrhovaného územního plánu zahrnou napojení této lokality chodníky pro pěší na okolní ulice Sochorovu, Štursovu a Kníničskou.

V případě, že nebudu vyhodnocen jako osoba, které náleží právo námitky, nechť je moje výše uvedená námitka brána jako připomínka k projednávanému územnímu plánu.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis [redacted]

MMB/0346618/2021
Námitky

MMB/0346618/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje, aby v rámci předmětné plochy došlo k vymezení ploch městské zeleně, ploch občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a ploch pro sport. Vzhledem k tomu, že v aktuálním ÚPmB jsou předmětné plochy vymezeny jako plochy stavební (SJ – smíšené plochy centrálního charakteru; SV – smíšené plochy výroby a služeb; BO – všeobecné bydlení) a zároveň jsou převážně v soukromém vlastnictví, tak není možné zde vymezit plochy městské zeleně (plochy nestavební). V případě, kdy by došlo ke změně plochy stavební na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastoupení zeleně na předmětných plochách je však ošetřeno v regulativu ploch smíšených obytných (C), které jsou zde vymezeny, a to v rozsahu minimálně 30 % na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento stanovený podíl zeleně není zamýšlen výhradně pro umístění „okrasných zahrad“, ale může mít celou řadu využití (např. může sloužit k volnočasovému využití – dětská či workoutová hřiště nebo odpočinkové zóny). Vymezovat zvlášť plochy sportu v předmětné lokalitě považuje zpracovatel za nadbytečné vzhledem k tomu, že lokalita navazuje na rozvojovou lokalitu Žabovřeských luk (Zy-1), která nabídne velké návrhové plochy sportu a městské zeleně.

Dále podatel navrhuje do navrhovaného ÚP zahrnout napojení předmětné lokality chodníky pro pěší na okolní ulice. V návrhu ÚP je vyznačen systém veřejných prostranství, které jsou vymezeny za účelem nezbytné dopravní obsluhy a dopravního napojení lokality na stávající komunikace (jednou stopou na ulici Čichnovu, dvěma stopami na ulici Sochorovu a jednou stopou na ulici Štursovu). Tím je návrhu podatele alespoň částečně 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.

1344

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0346626

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

Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození:
Trvale bytem:

[redacted]

Námitky proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

Námitka
Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

Obsah
Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.
Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označeny písmenem A v obrázku - parcely1022/1, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/5, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9 a 17959/1 – 1759/5 v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změny rovnou na plochu B pro bydlení v rodinných domech.

Obrázek č. 1



Obrázek. č. 2



Odůvodnění

V Medlánkách je nedostatek pozemků k zástavbě v rodinných domech. Mladé rodiny (i jejich děti), které zde žijí, pracují a chtějí zde zůstat nemají možnost, kde si dům postavit a kde žít po další generace. Žádám vás tímto o změnu v lokalitě B6 na plochu bydlení v rodinných domech.

V Brně dne 20.6.2021 Podpis [redacted] .....

MMB/0346626/2021
Námitky

MMB/0346626/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 a přeřazení namítaných pozemků v k.ú. Medlánky, které byly součástí územní rezervy B-6 přímo na plochy bydlení B v rodinných domech.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné 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 rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

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

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.

Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.

Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.

Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.

Plochy územních rezerv byly přehodnoceny již v předchozí fázi projednání. Konkrétně plocha územní rezervy B-6 byla z Návrhu pro opakované veřejné projednání vyřazena na základě požadavku určeného zastupitele dle § 53 odst. (1) stavebního zákona, který byl uplatněn v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení Rady města Brna, tedy toto řešení již nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání.

Přeřazení předmětných pozemků do ploch bydlení B nebylo předmětem projednání a bez prověření a vymezení rozvojové lokality, způsobu dopravní obsluhy území není vymezení stavebních ploch většího rozsahu možné.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346 631
Příl.:

1185

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název PETRA MATUSZEL Dat. nar./IČO: 15.6.1976

Trvale bytem/sídlo NETROUFALKY 814/6a, 62500 BRNO

Námitky k Upr[redacted]

Odbor územního plánování a[redacted]
jen „**pořizovatel**"), veřejnou v[redacted]
č. 183/2006 Sb., o územním[redacted]
projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem b[redacted]
[redacted] vedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

---

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

(dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

---

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB.** Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7

m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."*[18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině,*

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky

[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.

pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy****, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...* ***ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území****, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."*[32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...* ***Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky****: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů;* ***výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce****; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města.* ***Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě."***[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování

[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.

možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem

[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„ZoZPF"**), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii,** na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou

[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.
[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*** NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom**

nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Podpis podatele

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





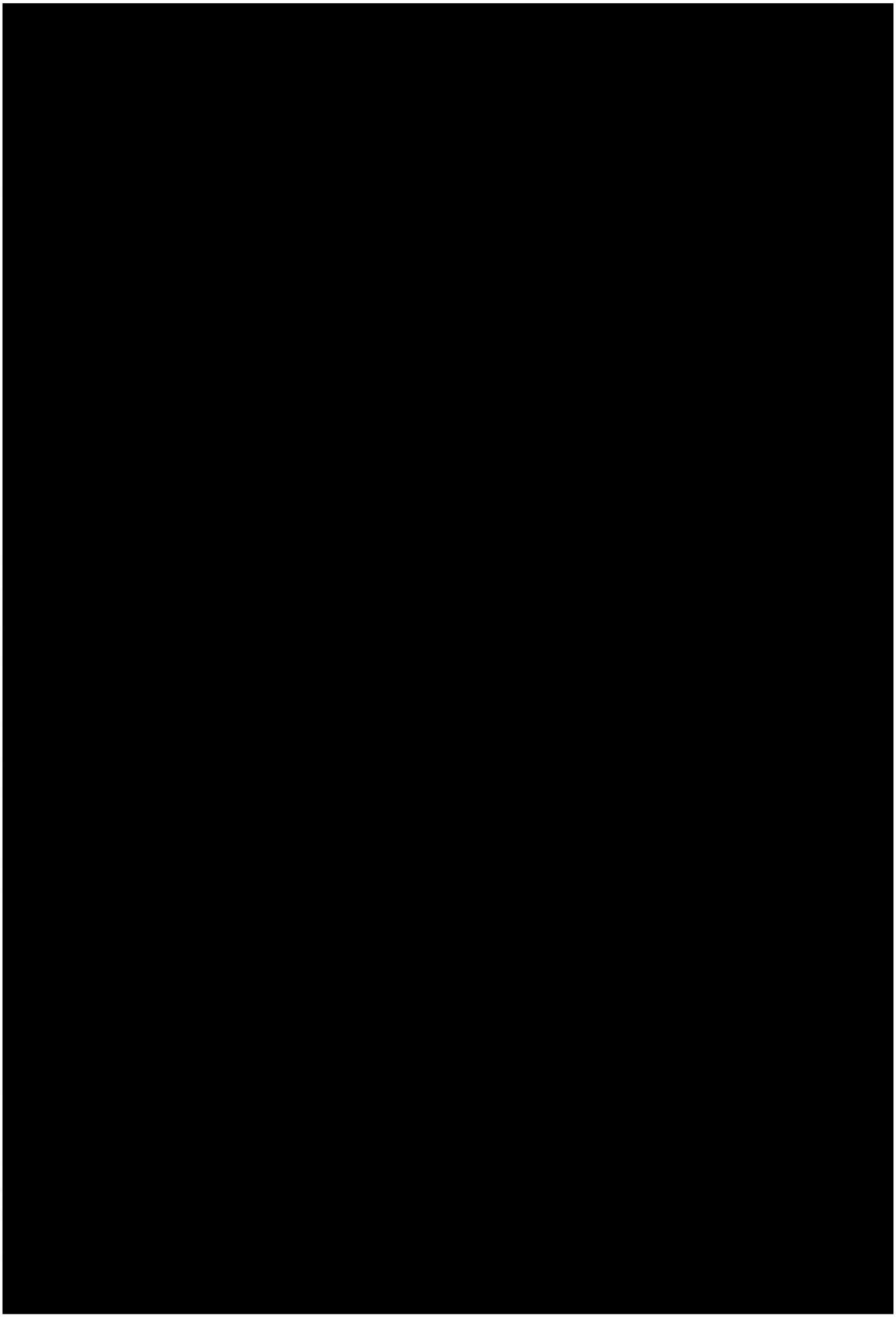
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo	[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346631/2021
Námitky

MMB/0346631/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1222

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
č. j.: MMB: 0346633

	Fyzická osoba/právnická osoba [redacted]
Jméno, příjmení / Název společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~–nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ [redacted] navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

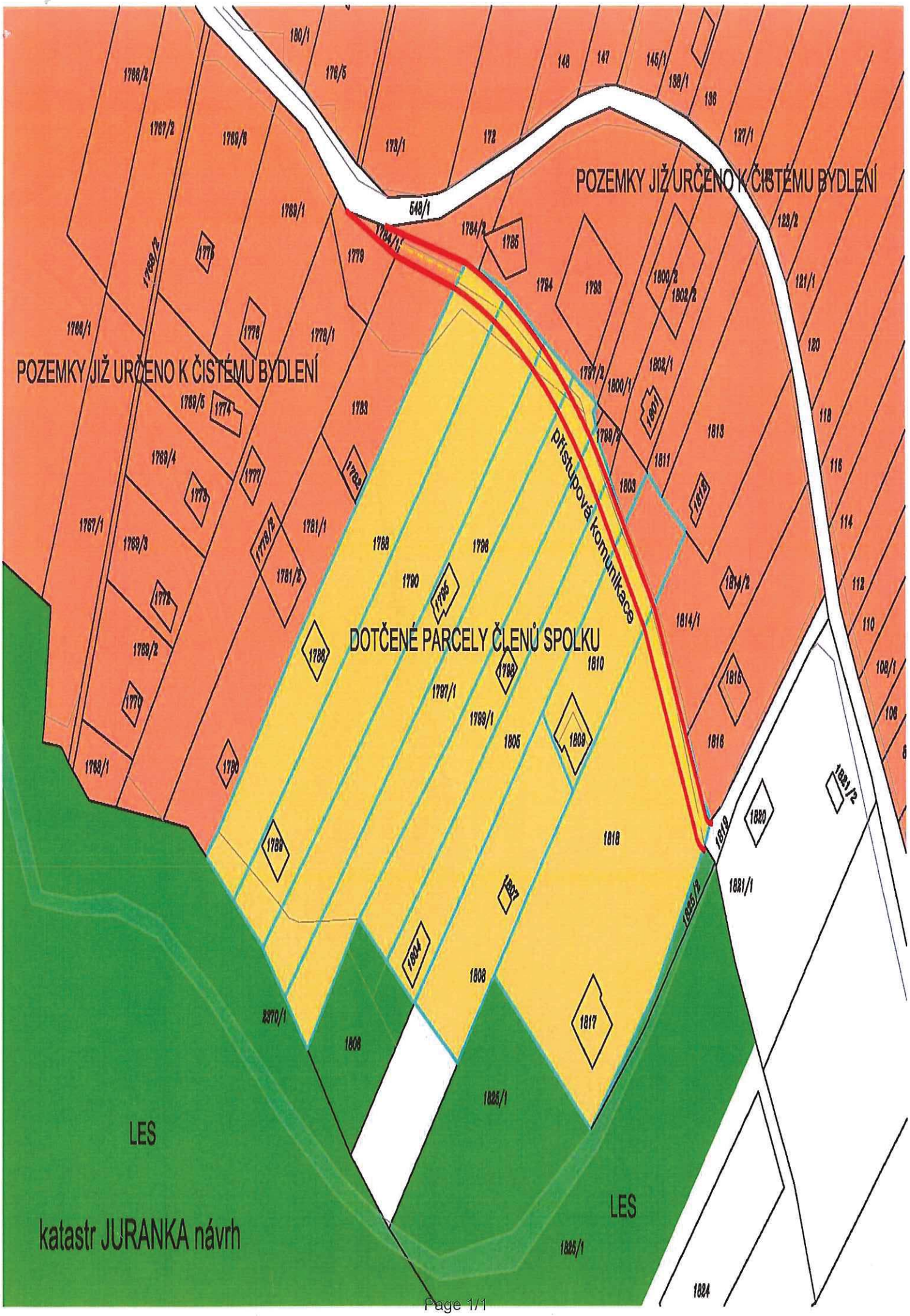
přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádám o změnu lokality na čisté bydlení.

V Brně dne 5. 6. 2021

Podpis: [redacted]

nehodící se škrtněte


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
přístupová komunikace
LES
LES
katastr JURANKA návrh

MMB/0346633/2021
Námitky

MMB/0346633/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1224

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346640
Příl.:

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~nejsem*)~~ občan města Brna	[redacted] é navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

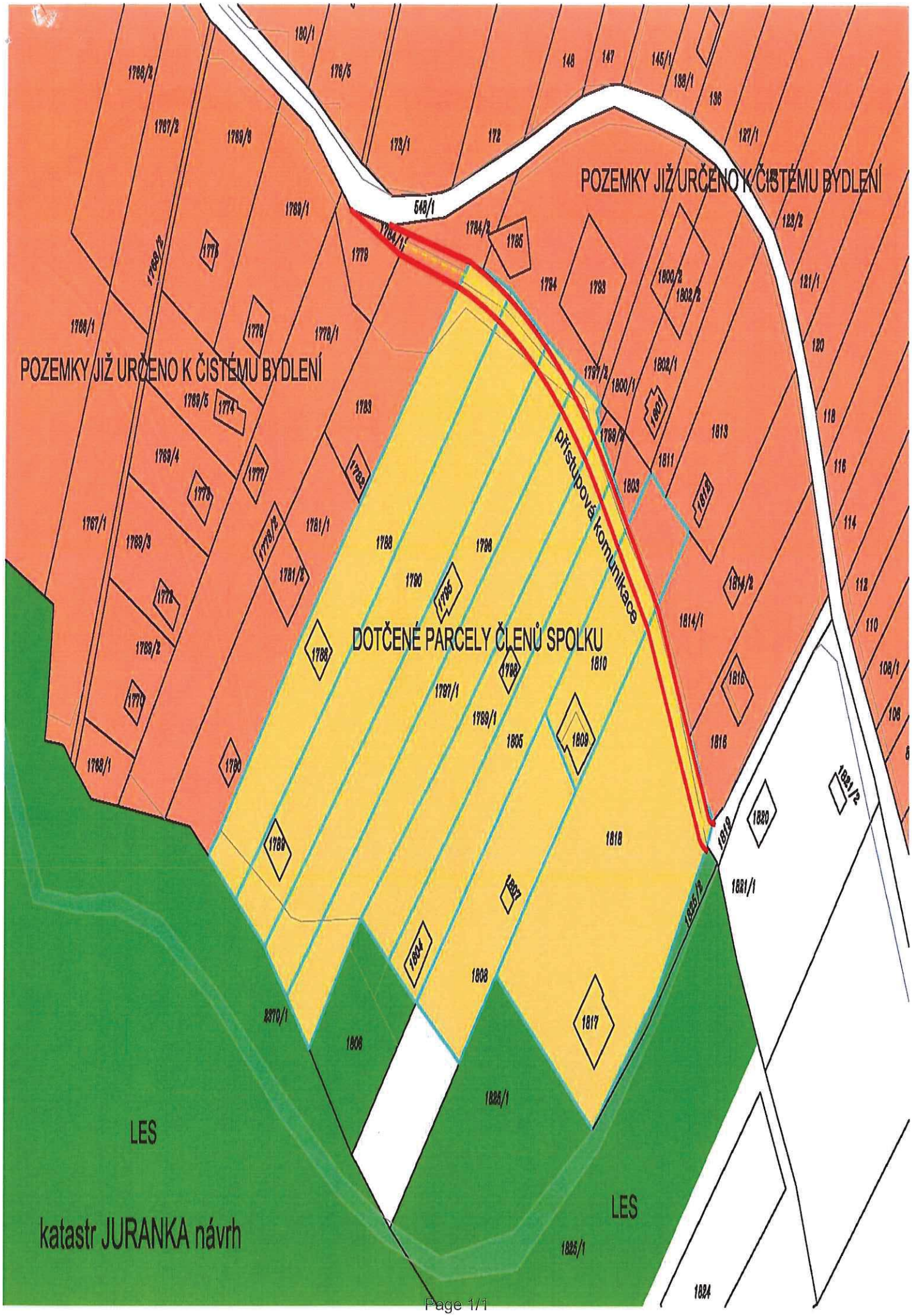
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádané o změně lokality za čisté bydlení

V Brně dne 5. 6. 2021	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*



katastr JURANKA návrh

MMB/0346640/2021
Námitky

MMB/0346640/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1998

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346643
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ..... parc. č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	7665, 7669, 7668, 7667, 7670, 7671, 7672, 7673, 7664
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 6 celkový počet stran všech příloh 6 + 2 strany formuláře

Navrhované využití plochy Va/2, v rámci které je v současné době umístěna mateřská škola se zahradou a předprostorem sloužícím jako veřejné prostranství a rozptylová plocha pro touto mateřskou školu, která je zároveň plochou zeleně, na níž byla v minulých letech doplněna výsadba stromů, bez přesnější specifikace využitelnosti tohoto území pro účely školství, není dostatečnou zárukou zajištění veřejných zájmů chránících zájmy občanů žijících v dané lokalitě.

Mateřská škola patří mezi nezbytnou občanskou vybavenost a slouží potřebám obyvatel zde žijících. Změna plochy tak, jak ji předkládá nový územní plán, který tuto plochu označuje jako plochu stabilizovanou, veřejné vybavenosti, je v rozporu se základními cíli a úkoly územního plánování vyjádřenými v § 18 a § 19 stavebního zákona, jejichž smyslem je vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území a harmonizaci požadavků na kvalitní životní prostředí i sociální potřeby.

V prvé řadě je zarážející, že tato plocha jako celek je označena za stabilizované území veřejné vybavenosti, když se v současné době jedná o plochu OS – školství. V souladu s tím se zde tedy nachází vlastní budova mateřské školy včetně zahrady, která je nezbytnou součástí každé mateřské školy. Jelikož jsou tyto plochy, tj. všechny shora označené pozemky, dle návrhu územního plánu změněny na plochy V - veřejné vybavenosti, což je všeobjímající pojem pod nějž lze skrýt jakékoliv objekty komerčního využití např. kancelářské budovy apod., je zcela zavádějící tuto plocho označovat jako stabilizovanou, neboť návrh rozhodně nezaručuje stabilitu stávajícího využití školství, tedy

občanskou vybavenost sloužící veřejnému zájmu tj. potřebám všech obyvatel této části města, ale naopak umožňuje vlastníkovi tj. městu Brnu tyto pozemky rozprodat pro soukromé účely, což nemá, jak již bylo výše zmíněno, s veřejným zájmem nic společného.

Ostatní pozemky, na nichž není budova mateřské školy, doposud slouží jako zeleň, a tedy významně přispívají k udržování kvality životního prostředí v bezprostředním okolí soustředěné městské zástavby. Navrhovaná změna této plochy na občanskou vybavenost, bez jasné specifikace zajišťující jejího využití pro školství (včetně související zeleně) a jeho případný rozvoj, je dle mého názoru v přímém rozporu s veřejným zájmem vyjádřeným ve výše označených ustanoveních stavebního zákona.

Jediná souvislá plocha zeleně, v posledních letech na náklady městské části parkově osázena kvalitní vzrostlou zelení navazující na stávající plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně a tvořící zelený pás, oddělující stávající bytové a rodinné domy od rušné komunikace a průmyslové plochy (areál Zetoru, slévárna atd.) má být dle návrhu nového územního plánu znehodnocena a využita pro komerční účely. V takovém případě není možné hovořit o ochraně hodnot území a hájení zájmů občanů, ale naopak o devastaci stávajících hodnot ve prospěch developerů na úkor obyvatel městské části.

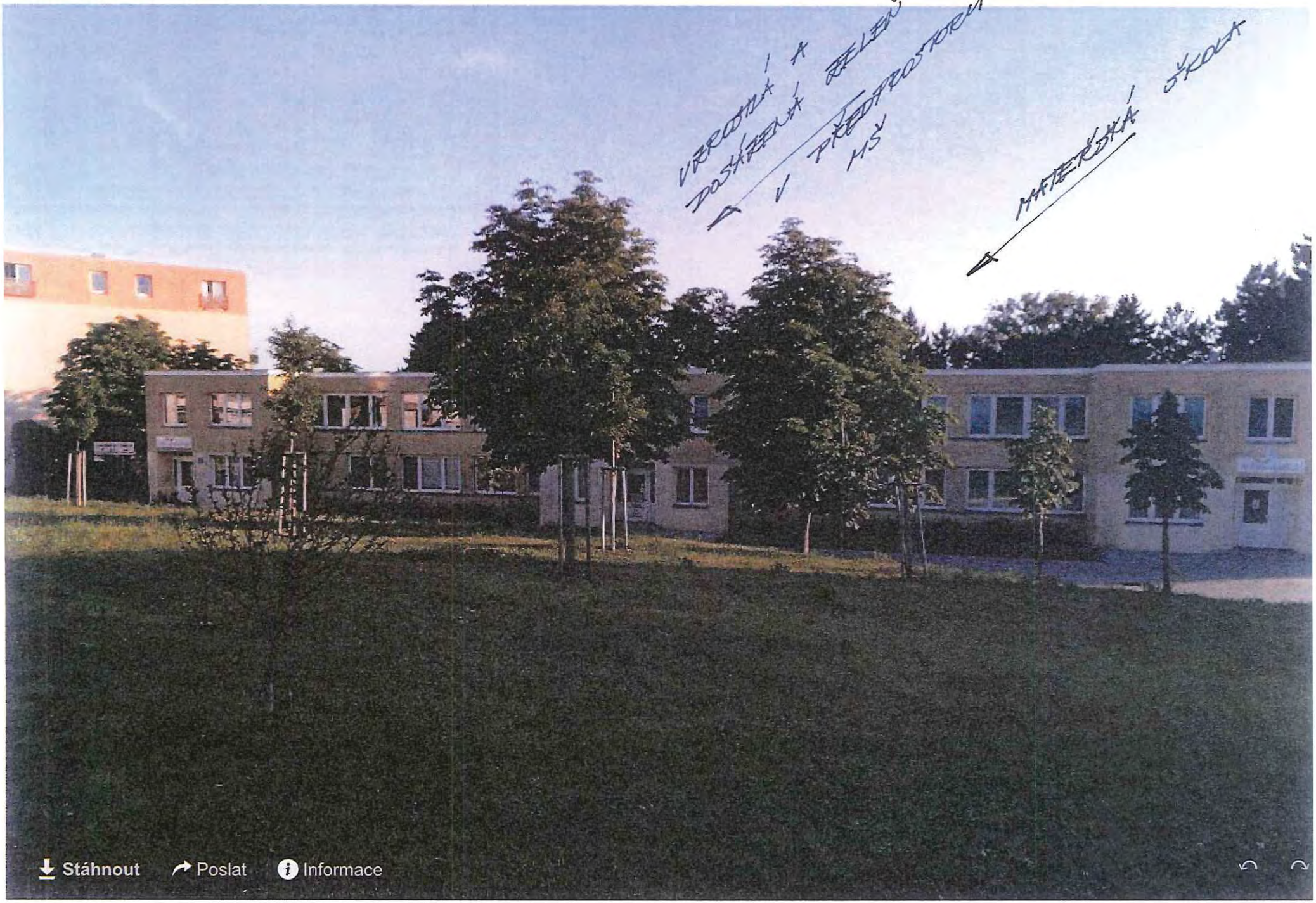
Za situace, kdy se město Brno dlouhodobě potýká s nedostatkem míst v mateřských školách a čelí jako zbytek republiky následkům dlouhodobého sucha, je likvidace jakékoliv stávající zeleně i vyšší občanské vybavenosti přesným opakem toho, co zákon označuje za předpoklad udržitelného rozvoje území. Takový počin jen umožňuje developerům vydrancovat stávající hodnoty území na úkor obyvatel města, a to jen proto, aby využili naprosto bezostyšně jakékoliv plochy zainvestované ze státní pokladny, aniž by sami museli investovat do vybudování náležité dopravní, technické infrastruktury a občanské vybavenosti jakékoliv prostředky. To vše bez ohledu na to, že v dané lokalitě je stávající systém komunikací poddimenzován, a tudíž v současné době zcela přetížený, bez možnosti parkování i průjezdů vozidel záchranného sytému. Stejně tak nedostatečné je zajištění míst v mateřských školách v rámci Líšně.

Předkládaný návrh tak dle mého názoru zásadně pomíjí sociální potřeby obyvatel, neboť namísto posílení nedostatečné kapacity mateřské školy a zachování poslední kompaktní plochy zeleně, umožňuje dehonestaci stávajícího, socialistickou výstavbou již vytěženého území, ve prospěch zájmů soukromých osob, ať již fyzických či právnických, bez ohledu na veřejný zájem, kterým má být právě snaha o zlepšení kvality životního prostředí či minimálně zachováním stávajících hodnot území, tj. v tomto případě zachování vyšší občanské vybavenosti – školství a zeleně umožňující rekreaci zdejších obyvatel. Účelem nově projednávaného územního plánu by naopak mělo být vylepšení nedostatečné dopravní sítě, vybudováním např. podzemních parkovacích garáží, zvýšení kapacity stávajících komunikací, doplnění chybějící cyklistických stezek tak, aby nedocházelo ke křížení tras pro pěší a automobily a zejména zvýšení kapacity stávající mateřské školy tak, aby bylo možné uspokojit veškeré zájemce a umožnit matkám návrat do zaměstnání.

Předložený návrh je tedy v přímém rozporu s veřejným zájmem, neboť nejenže nepřispívá k rozvoji předmětné lokality, ale navíc, na rozdíl od stávajícího územního plánu, umožňuje její znehodnocení a drancování stávajícího prostředí ve prospěch soukromých zájmů.

V Brně dne 28.06.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


VZROSTLÁ A
DOSÁZENÁ ZELEŇ
V PŘEDPROSTORU
MŠ
MATEŘSKÁ ŠKOLA
Stáhnout
Poslat
Informace



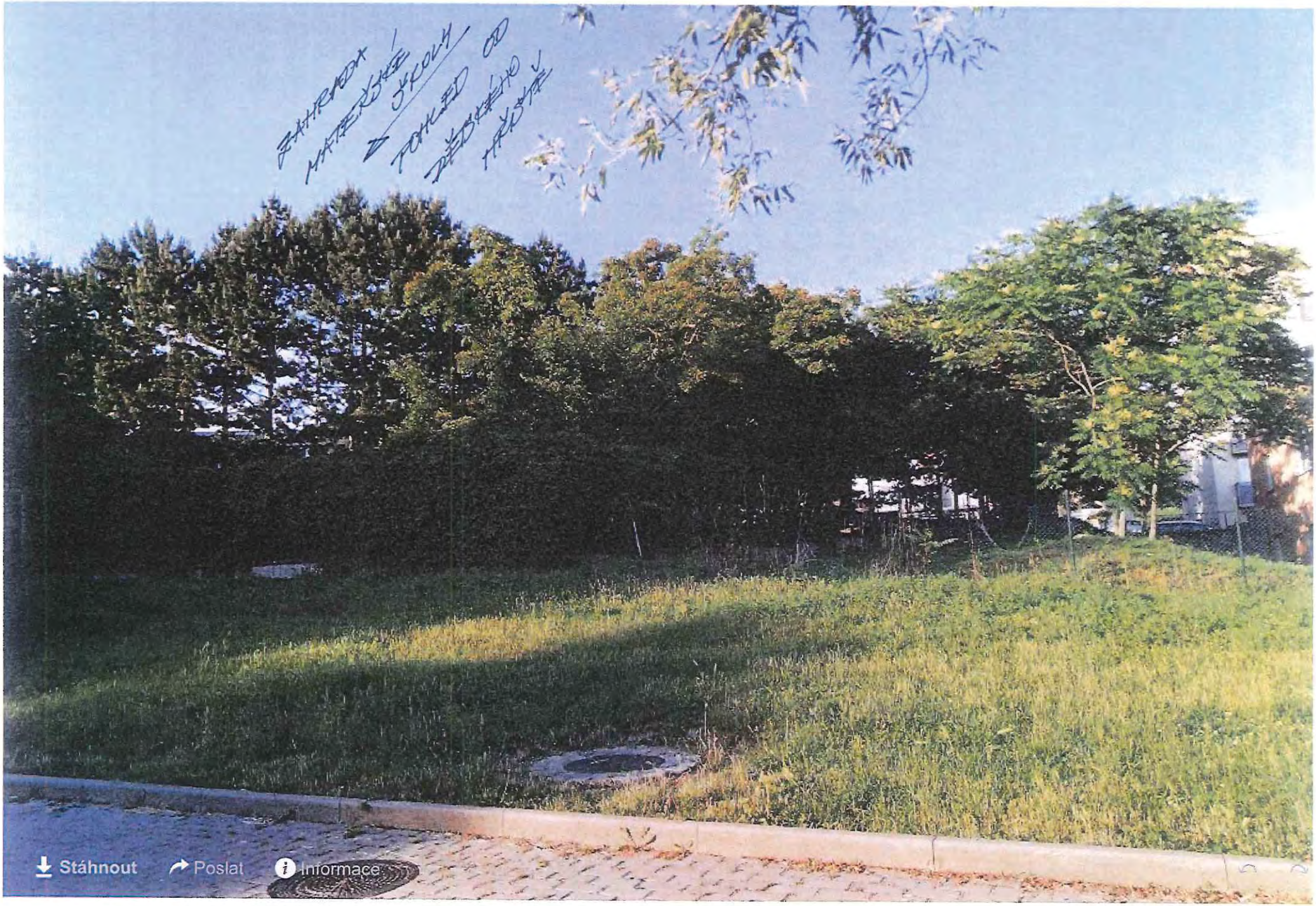
(2.)


ČESKÁ DALTONSKÁ ŠKOLA NEKLEZ 1a S UKA
ČESKÉ DALTONSKÉ
ZÁKLADNÍ ŠKOLY
A MATEŘSKÉ ŠKOLY
PŘÍRODNÍ ZAHRADA
Spolupracujme s přírodou - ona bude spolupracovat s námi
Poslat
Informace

(3.)



4.


ZAHRADA MATEŘSKÉ ŠKOLY POHLED OD DĚDSKÉHO HŘIŠTĚ
Stáhnout
Poslat
Informace

(5.)

ZAHRADA MATEŘSKÉ ŠKOLY

MMB/0346643/2021
Námitky

MMB/0346643/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stávající objekty MŠ a ZŠ ve stabilizovaných plochách jsou v novém ÚP vymezovány pouze obecným kódem pro veřejnou vybavenost "V" bez specifikace pro školství "s". Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346 644
Příl.:

1186

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Náze [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]

[redacted] edené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č [redacted] ro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou…Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 *Urbanistické požadavky*

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„…stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy,* ***tak na plochy přestaveb a změn v krajině*** *a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant.*** *Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy,*** *urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy****, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města…**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území****, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality."*** [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii,** na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování**..

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*" NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

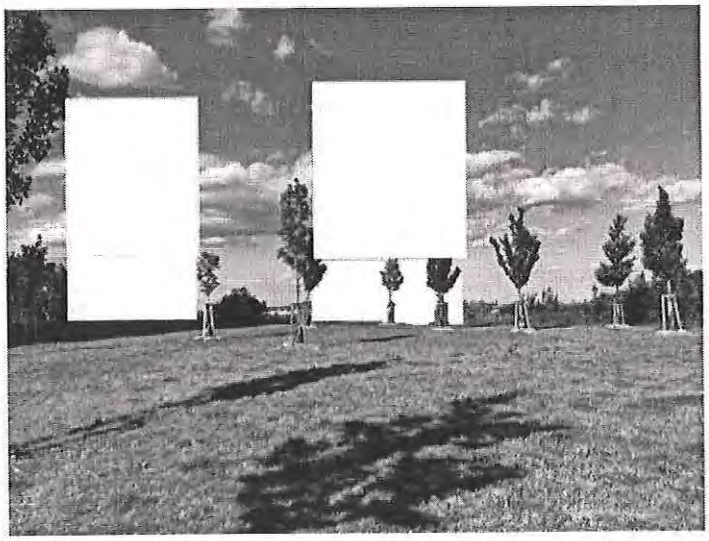
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





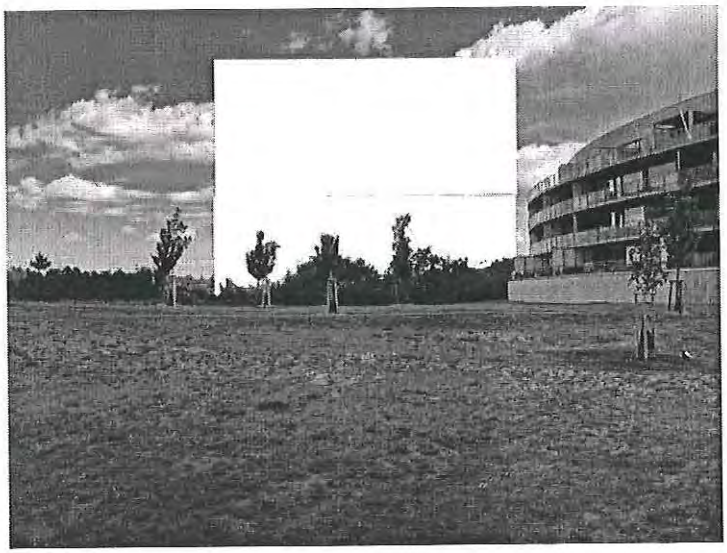
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

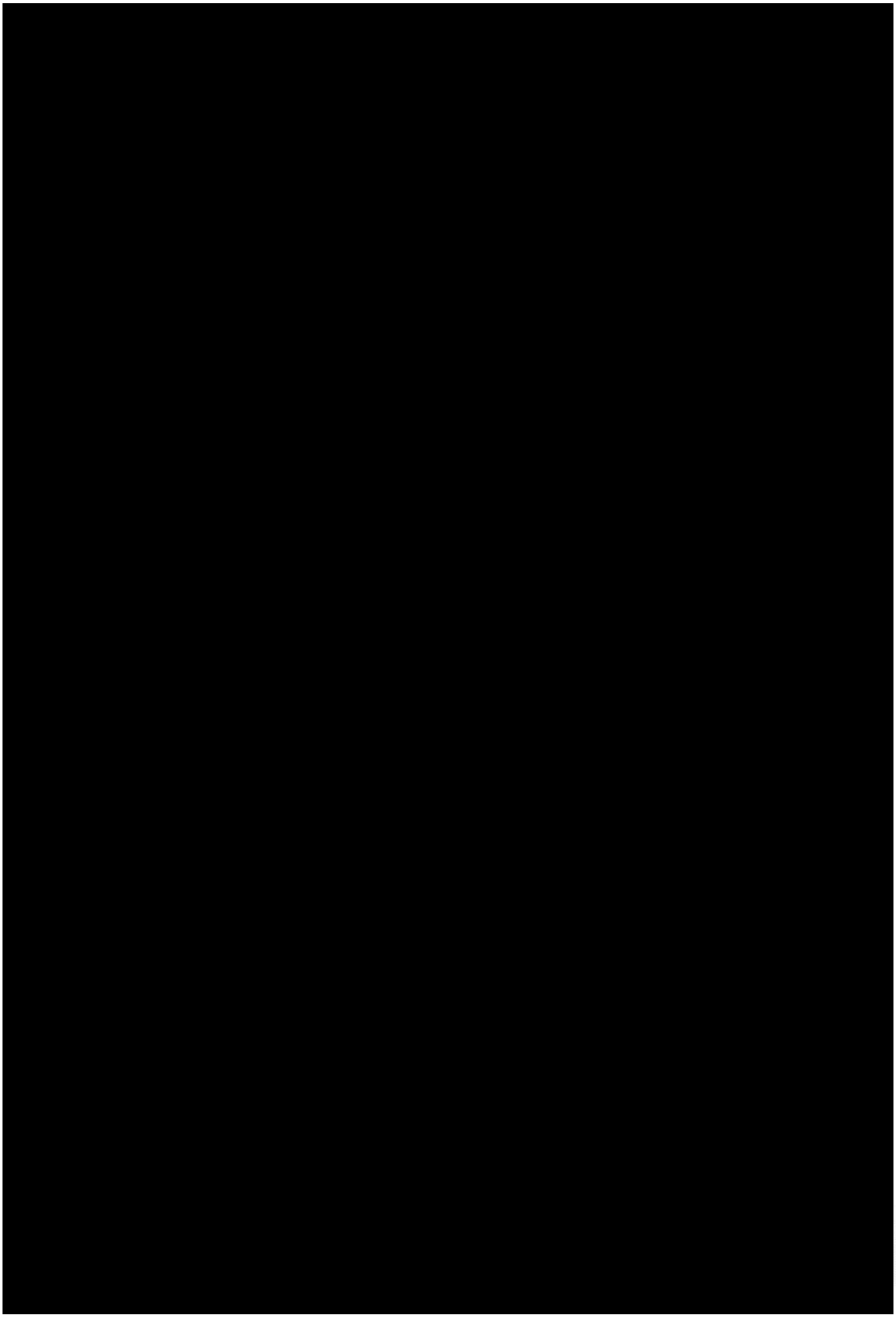
[redacted]

Číslo LV:

Katastrální území: Bohdalice [612006]

Zobrazení v mapě

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346644/2021
Námitky

MMB/0346644/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1223

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
9 -06- 2021
0346650

Identifikační údaje podatele	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsme ~~nejsem*)~~ občan města Brna	[redacted] navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

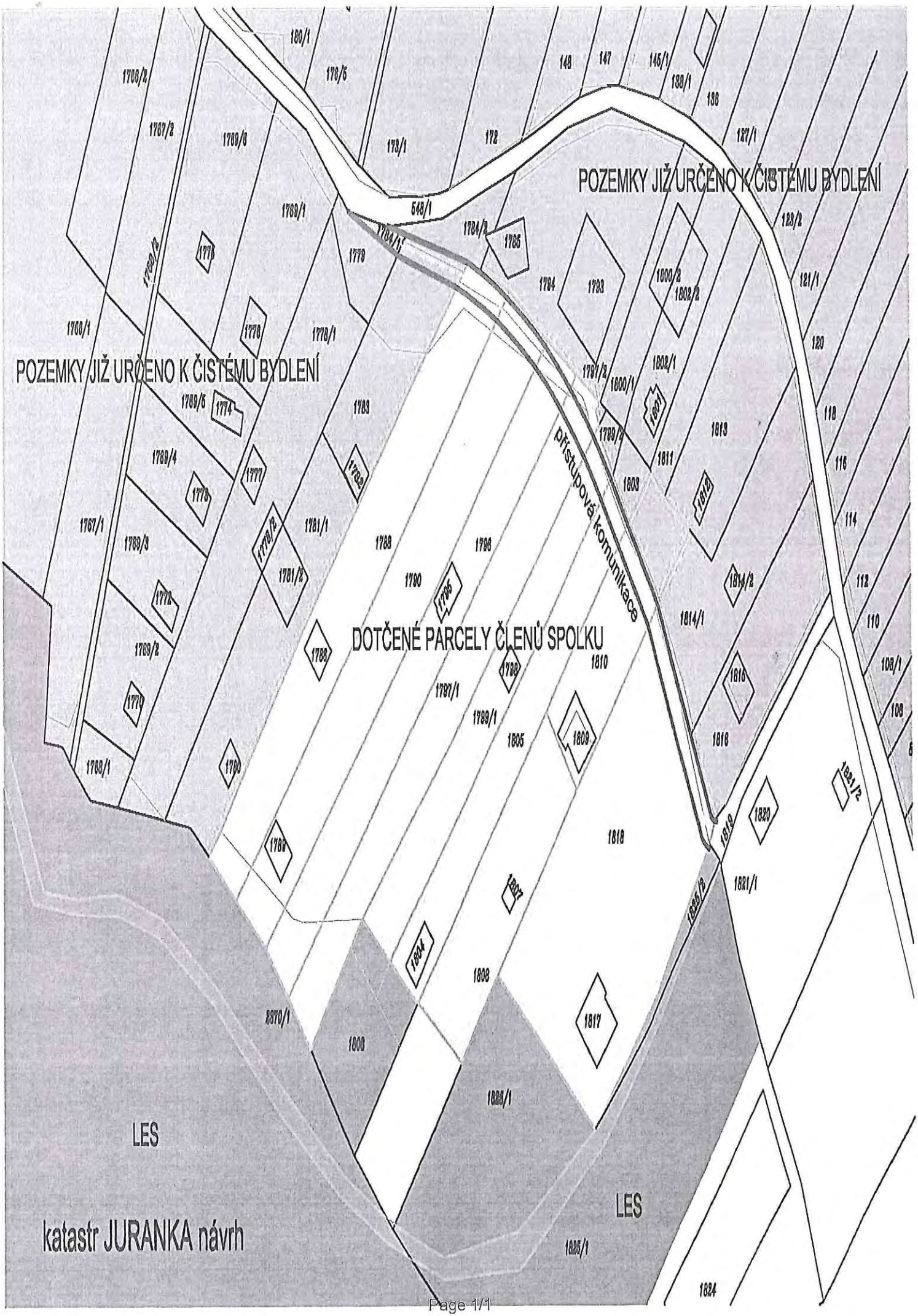
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádám o změnu uvedených parcel na čisté bydlení.

V Brně dne 5. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
přístupová komunikace
LES
LES
katastr JURANKA návrh

MMB/0346650/2021
Námitky

MMB/0346650/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1997

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346651
Příl.:

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

~~Jsem -~~ nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ..... parc. č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	7676/11, 7660, 7661, 7662, 7663, (7676/16, 7676/15, 4447/7, 4447/6, 4447/3, 4447/5, 4447/9)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 17 celkový počet stran všech příloh 17+2 strany formuláře

Navrhované využití vyjmenovaných pozemků pro účely plochy B/v3, na nichž se v současné době nachází veřejná zeleň a hřiště pro děti i mládež a na níž byla v minulých letech doplněna výsadba stromů, odporuje veřejným zájmům. Jedná se dle stávajícího územního plánu o plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně, s bližší specifikací využití parkově upravená veřejná prostranství, liniová zeleň a uliční stromořadí, významná izolační a ochranná zeleň. Na tyto pozemky byla v nedávné době za peníze obce vysazena kvalitní vzrostlá zeleň v parkové úpravě. Takto řešená zeleň tak již v současné době plní funkci bariéry proti hlukové zátěži a smogu z přilehlé velmi rušné komunikace a současně odděluje průmyslovou zónu nacházející se na druhé straně komunikace, přičemž předpoklad jistě byl, že optimálního efektu bude docíleno s postupujícím vzrůstem vysazené zeleně. Rovněž zde bylo v nedávné době (cca 2 roky) vybudováno zcela nové hřiště pro mládež, opatřené moderními nášlapnými povrchy a vhodným oplocením, včetně kompletní renovace vybavení stávajícího dětského hřiště i vybavení plochy posilovacím nářadím, které tak umožňuje sportovní i rekreační vyžití všem věkovým skupinám obyvatel rozsáhlé přiléhající bytové výstavby. Právě v prostoru kolem zmíněných hřišť se nachází již nyní vzrostlá zeleň zajišťující příjemné prostředí pro sport a rekreaci.

Změna plochy tak, jak ji předkládá nový územní plán, který tuto plochu označuje jako plochu stabilizovanou - bydlení, je v rozporu s se základními cíli a úkoly územního plánování vyjádřenými v § 18 a § 19 stavebního zákona, jejichž smyslem je vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území a harmonizace požadavků na kvalitní životní prostředí i sociální potřeby.

Je zarážející, že plocha stávající zeleně, sloužící pro rekreaci a sport všech obyvatel, nově navržena jako plocha pro bydlení, může být v návrhu územního plánu vůbec označena za plochu stabilizovanou, nikoliv návrhovou, když dochází oproti stávajícímu stavu (i současnému územnímu plánu) ke zcela zásadní změně jejího využití!

Dle návrhu územního plánu je označena minimálně polovina všech pozemků, doposud sloužících jako zeleň a výše zmíněná hřiště, za plochy pro bydlení, s předpokládanou výškou zástavby 16 m a dominantou do 25 m (jedná se tudíž o osmipatrové domy). Takové řešení je dle mého názoru v přímém rozporu s veřejným zájmem vyjádřeným ve výše označených ustanoveních stavebního zákona. Jediná souvislá plocha zeleně byla v posledních letech na náklady městské části parkově osázena kvalitní zelení, čímž jak bylo popsáno výše tvoří zelený pás, oddělující stávající bytové a rodinné domy od rušné komunikace a průmyslové plochy (areál Zetoru, slévárna atd.), má být dle návrhu znehodnocena a využita pro komerční účely. Výstavba soukromých bytů v žádném případě nepředstavuje veřejný zájem, nýbrž čistě zájem soukromý, navíc realizovaný na úkor životního prostředí stávajících obyvatel.

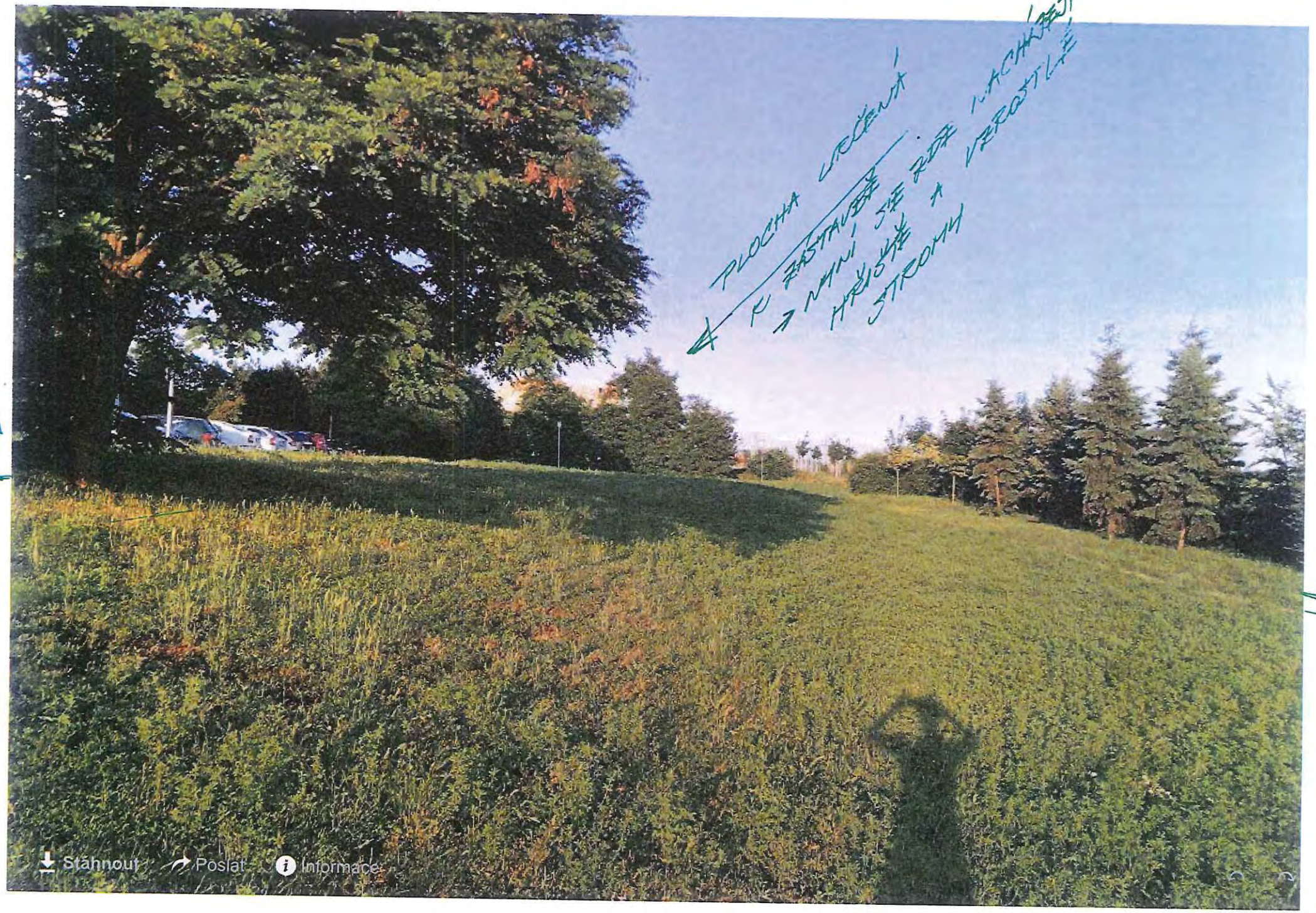
V době, kdy se celá Země potýká s následky globálního oteplování a řeší dlouhodobé důsledky sucha, je likvidace jakékoliv vzrostlé zeleně uvnitř měst přesným opakem veřejných zájmů jejích obyvatel. V takovém případě není možné hovořit o ochraně hodnot území a hájení zájmů občanů, ale naopak devastaci stávajících hodnot ve prospěch developerů, na úkor obyvatel městské části. Takový územní plán nejen že nechrání stávající hodnoty, ale naopak je opakem udržitelného rozvoje území. Je vypracován ve prospěch úzké skupiny soukromých osob, které umožňuje vydrancovat území, na úkor obyvatel města, aniž by sami museli investovat do vybudování dopravní a technické infrastruktury jakékoliv prostředky. Za veřejný zájem zcela jistě nelze označit znehodnocení investic daňových poplatníků vložených do ozdravení životního prostředí vybudováním plochy zeleně, sloužící pro rekreaci obyvatel bydlících v bezprostřední blízkosti rozsáhlého průmyslového areálu, likvidací této zeleně ve prospěch developerů.

Je pochopitelné, že město Brno, jako druhé největší město v republice vykazuje velký zájem o nové bydlení. Smyslem nového územního plánu by proto mělo být vytipování nových ploch, které by bylo možné developerům nabídnout k zainvestování, tzn. k vybudování zcela nové dopravní, technické i občanské vybavenosti sloužící vlastníkům nových bytů v souladu se soudobými požadavky a nároky. Drancování území, které bylo de facto plně vytěženo socialistickou panelovou výstavbou, navíc lokality, kde je z dnešního pohledu zcela zásadním způsobem poddimenzován systém komunikací a parkování, je opakem harmonizace požadavků na kvalitní životní prostředí, sociální potřeby obyvatel a koordinaci veřejných zájmů.

Předkládaný návrh je tak dle mého názoru zásadně v rozporu s veřejným zájmem a ochranou hodnot v území, neboť umožňuje znehodnocení a drancování stávajícího prostředí ve prospěch soukromých zájmů.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


PLOCHA URČENÁ
K ZÁSTAVBĚ
NYNÍ SE ZDE NACHÁZEJÍ
HŘIŠTĚ A VZROSTLÉ
STROMY
Stáhnout
Poslat
Informace


NYNÍ:
VZROSTLÁ ZELEŇ OBKLOPUJÍCÍ HŘIŠTĚ
HŘIŠTĚ PRO DĚTI + POSILOVACÍ ČÁST - STOLNÍ TENIS
HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ
Stáhnout
Poslat
Informace

(2.


POZEMKY PARC. Č. 4661
4662
4660
4663
4676/11
Stáhnout
Poslat
Informace


Stáhnout
Poslat
Informace


Stáhnout
Poslat
Informace



6.


Stáhnout
Poslat
Informace


Stáhnout
Poslat
Informace



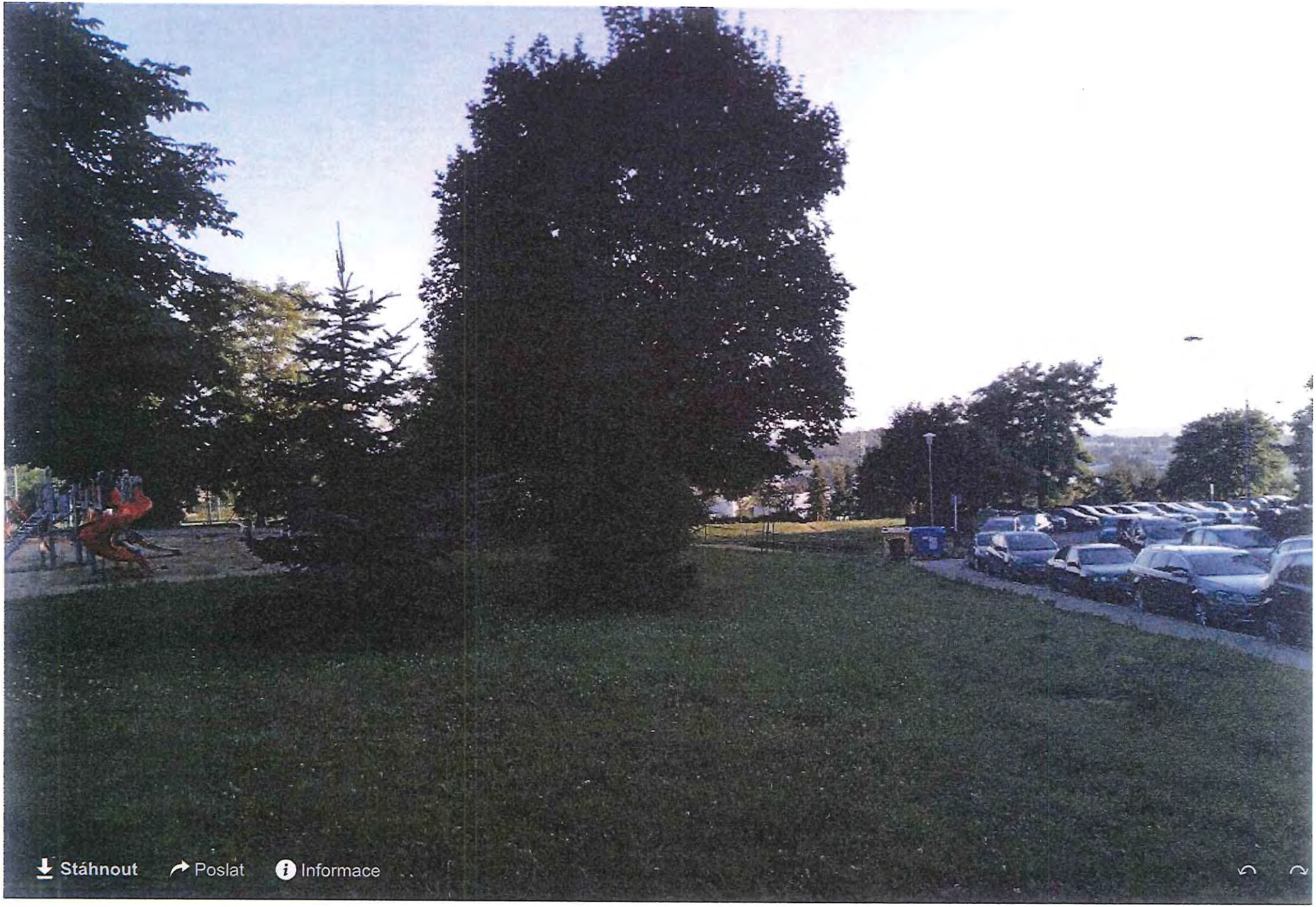
9.


Stáhnout
Poslat
Informace


Stáhnout
Poslat
Informace



12.


Stáhnout
Poslat
Informace


Stáhnout
Poslat
Informace


PARKOVÁNÍ PŘI ULICI
J. FAJMONOVÉ → NÁVRH
ÚP NEŘEŠÍ 8
Stáhnout
Poslat
Informace

15.


PARKOVIŠTĚ PŘI
ULICI J. FAJMONOVÉ
Stáhnout
Poslat
Informace

(16.)


PARKOVÁNÍ V ULICI
J. FIŠNAROVÉ
Stáhnout
Poslat
Informace

MMB/0346651/2021
Námitky

MMB/0346651/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Navržená plocha B/v3 existenci vzrostlé zeleně nevylučuje. Z územního hlediska má tato plocha sjednotit území do uceleného celku s převažující funkční náplní. Dle metodiky a vzhledem k měřítku zpracování hlavního výkresu (M1:10000) jsou totiž v novém územním plánu vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití o nejnižší výměře 5000 m2. Jedná se o plochu stabilizovanou, tudíž o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit. Tato plocha je navíc chráněna i jako veřejné prostranství. Kapitola 4.4. závazné textové části uvádí: Součástí veřejných prostranství je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky; změny podoby uspořádání veřejného prostranství a jiné úpravy jsou přípustné, přičemž musí být minimálně zachovány, lépe však zlepšovány podmínky pro růst vegetačních prvků stromového patra v této veřejně přístupné zeleni. Významnou kvalitou veřejných prostranství jsou existující i nově zakládaná stromořadí, která mají důležitou urbanistickou funkci a významně se podílejí na obrazu městské krajiny. Zároveň jsou důležitou součástí modrozelené infrastruktury města. Veškeré záměry na změny v území musí být také posouzeny ve vztahu k charakteru plochy (viz obecné podmínky využití území kap. 6.2 závazné textové části). Stabilizovaná plocha bydlení, v rámci které je integrována i funkce hřiště a sportoviště, lépe odpovídá skutečnému využití území, než původní plocha městské zeleně, která umožňovala zejména parkově upravená veřejná prostranství, liniovou zeleň, uliční stromořadí a izolační a ochrannou zeleň. Námitce se tedy nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346654
Příl.:

1187

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Náz

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastník

vedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území*", přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„**dosažení vyváženosti a flexibility** všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: „*Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další.*" [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: „***Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města…**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny.*" [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: „*Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: „***v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"[35]*

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii,** na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování**..

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*“ NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

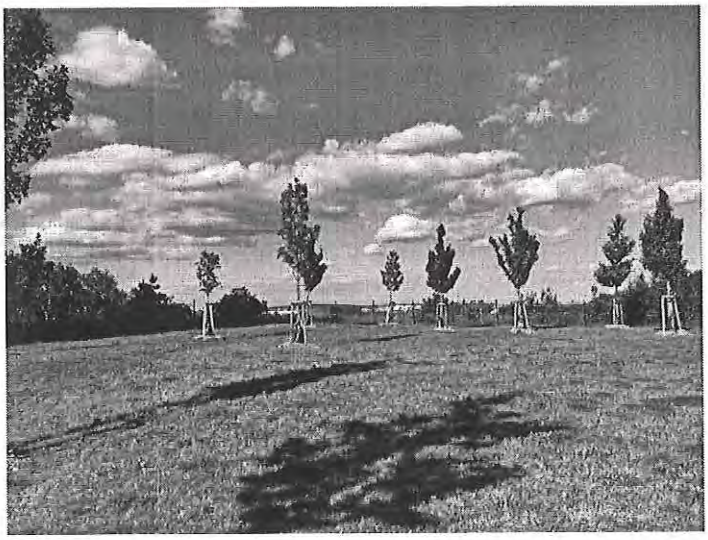
Příloha č.1 – fotodokumentace

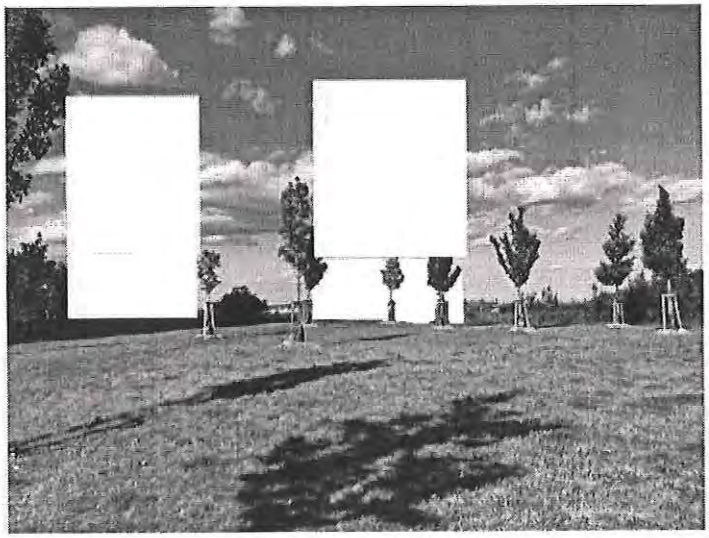
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





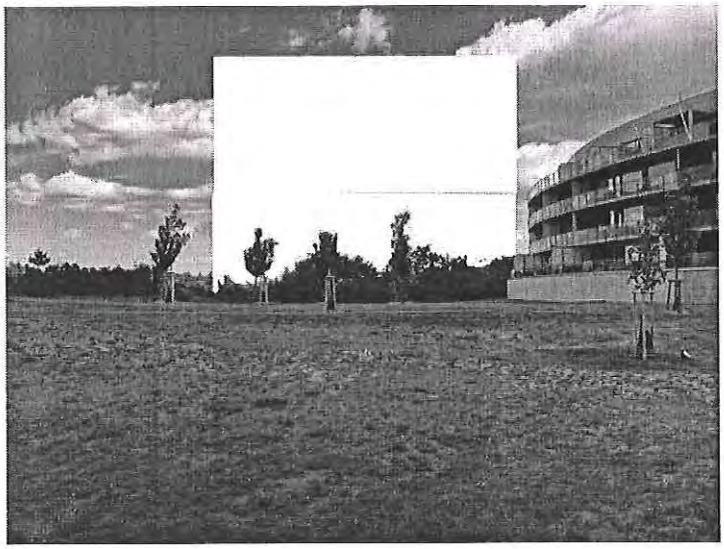
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

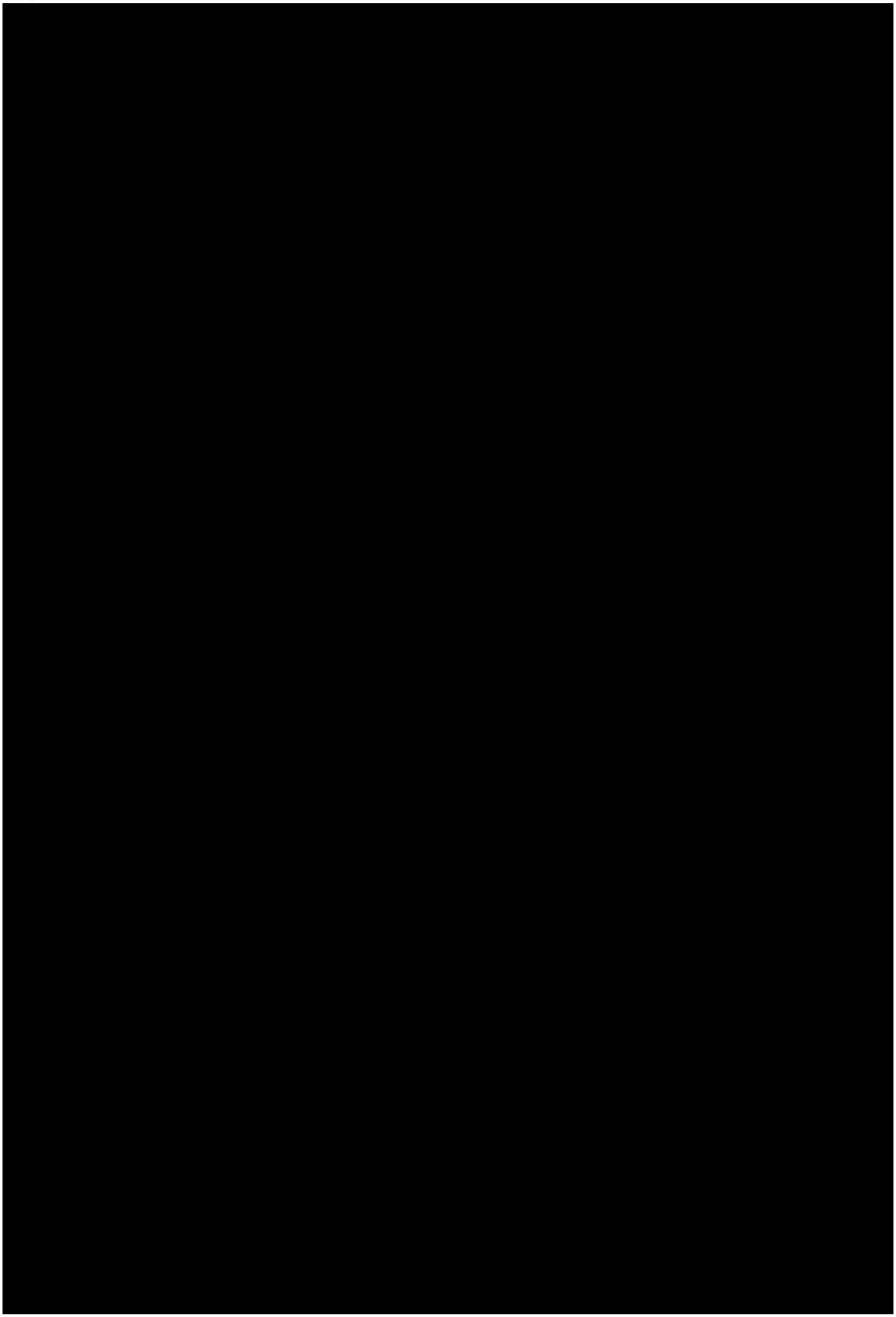
[redacted]

Číslo LV:

Katastrální území: Bohdalice [612006]

Zobrazení v mapě

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346654/2021
Námitky

MMB/0346654/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1225

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346656
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba	[redacted]
Jméno, příjmení / Název společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

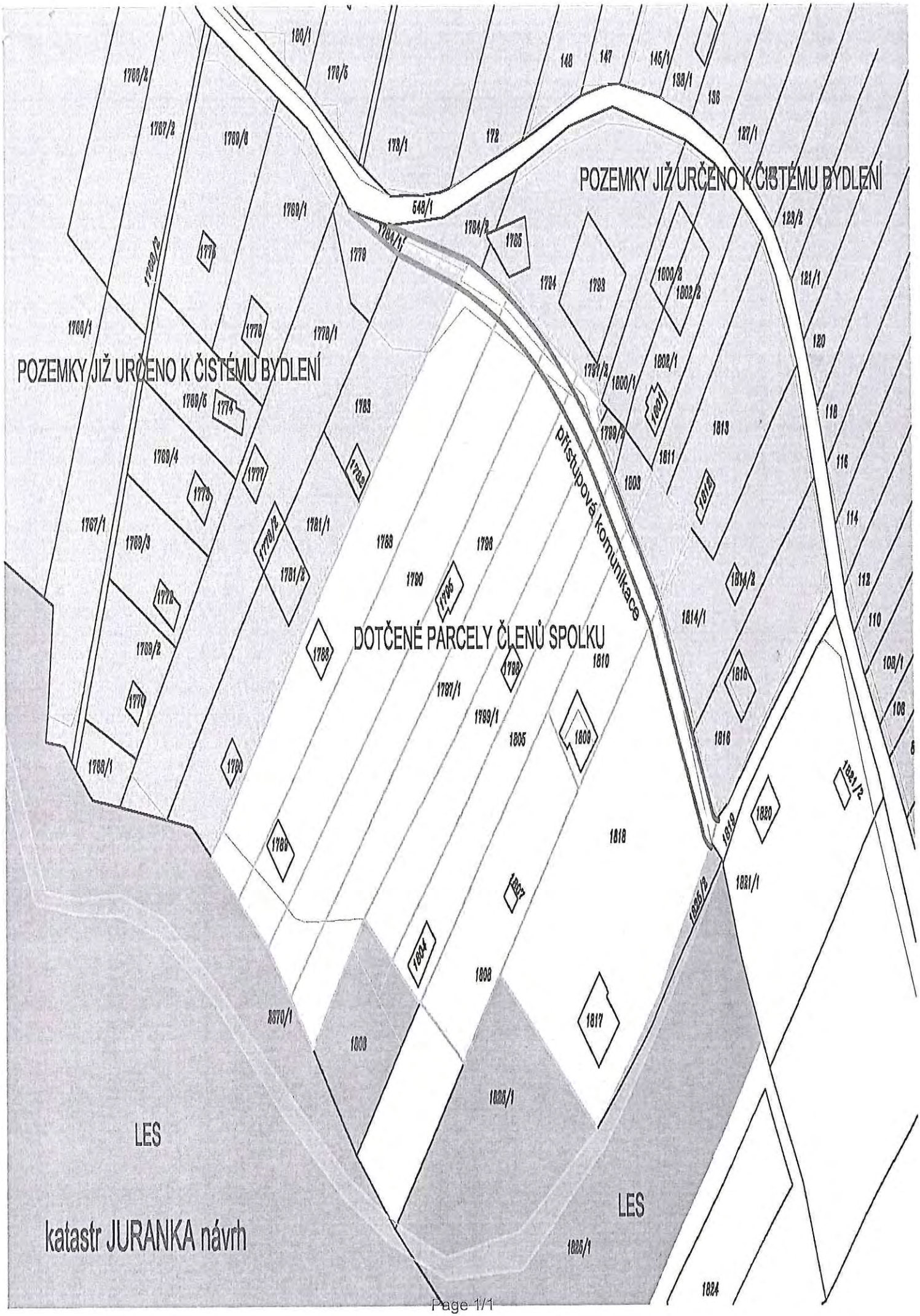
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

ŽÁDÁM O ZTRÁTU LOKALITY NA ČISTÉ BYDLENÍ!

V Brně dne 5. 6. 2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
přístupová komunikace
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
LES
LES
katastr JURANKA návrh

MMB/0346656/2021
Námitky

MMB/0346656/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346657
Příl.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1444

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ ~~sídlo~~	
~~E-mail:~~	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území KNÍNIČKY parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	KNÍNIČKY
Katastrální území	KNÍNIČKY
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	CHATOVÁ OBLAST CHŘIBY
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ky - 3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 5

V BRNĚ dne 24.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Příloha č. 1

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

602 00 Brno

Námitka k návrhu nového Územního plánu města Brna

Text námitky, včetně odůvodnění

1

Nesouhlasíme s výstavbou velkého hotelového objektu, nebo penzionu v rozvojové lokalitě v rekreační oblasti „Přehrada".

Žádáme, aby v rozvojové lokalitě označené Ky-3 (vyklizená ruina bývalého hotelu Družba), byla označena výškovým omezením 1, kdy výška stavby může být 3-7m, místo výškového omezení 2, kdy výška stavby může být 3-10 m, která je v současné době uvedena v posledním návrhu nového Územního plánu města Brna.

1

Odůvodnění:

Pozemek pro výstavbu hotelového areálu leží přímo před soukromými chatami v zastavěné oblasti Čihadla. Všechny stavby rekreačních chat mají výškové omezení R/r1/i, tedy 3-7m. Vyšší stavby před rekreačními chatami naruší zdejší ráz krajiny, znehodnotí rekreační objekty, omezí zdejším rekreantům překrásný výhled na vodní hladinu přehrady, která je největší devízou této oblasti.

Pro rekreanty v této oblasti je výškové označení pro novou výstavbu R/v2, tedy 3-10 m diskriminující, vyvolá nesčetné problémy. Jako majitelé pozemku v této rekreační lokalitě máme výše uvedené výhrady a cítíme se novým Územním plánem poškozeni. Žádáme, aby výškové omezení areálu Ky-3 bylo stejné, jako má veškerá okolní zástavba.

V oblasti Brněnské přehrady jsou i jiné stavby pro komerční účely, ale všechny tyto vyšší stavby nestojí před soukromými rekreačními chatami a nikomu nebrání ve výhledu ani nenarušují rekreaci ostatním.

Závěr:

Jako majitelé pozemku v rekreační oblasti Přehrada se cítíme výškovým stanovením R/v2 v rozvojové lokalitě - karta Ky-3 poškozeni a diskriminování, neboť náš rekreační objekt se nachází přímo nad plánovanou výstavbou hotelového komplexu, nebo penzionu. Všechny okolní stavby mají stanoveno výškové omezení R/r1/i. Bude-li stavba před vyšší, znehodnotí nám náš majetek a znehodnotí nám i ostatním rekreantům klidnou rekreaci a hlavně nám všem omezí, nebo znemožní výhled na vodní hladinu přehrady, která je hlavní devízou této oblasti. Prostředí a výhled byl také hlavní motivací zakoupení rekreačního

objektu. Krásné prostředí se také projevilo v nemalé ceně zakoupené rekreační chaty a postaví-li developer vysoký objekt přímo před námi, klesne cena našeho pozemku a podmínky pro dosud příjemnou rekreaci se velmi zhorší. To považujeme za diskriminující a nepřijatelné.



S pozdravem

V Brně dne 24.6.2021

Příloha č.2

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
602 00 Brno

Námitka k návrhu nového Územního plánu města Brna

Text námitky, včetně odůvodnění

2 **Nesouhlasíme se stavbou dálnice R43 přes Bystrc, Kníničky a rekreační oblast přehrady.** 2

Odůvodnění:
V rekreační oblasti je nehorázné budovat dálnici s velmi hustým provozem. Hlukem, prachem a imisemi se velmi zhorší podmínky pro rekreaci. V současné době patří tato západní část Brna k ekologicky nejčistším. Hustým provozem na plánované rychlostní silnice R43 dojde ke znehodnocení této rekreační oblasti a znepříjemní Brňanům a nejen jim, klidnou a pohodovou rekreaci. Koncepce rekreace stanovuje zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí a dálnice do této koncepce jistě nepatří.
Rovněž vedení R43 přes sídliště Bystrc a obydlenou městskou část Kníničky rozum nebere. Dálnice znehodnotí bydlení i cenu nemovitostí obyvatel Bystrce, Kníniček i Bosonoh a také majitelům rekreačních objektů v rekreační oblasti Brněnské přehrady. Proč územní plán tyto občany a jejich majetky neochrání? Například svedením této komunikace do tunelu. Tunelem by bylo potřeba vést silnici R43 v Bystrci, přes hráz Brněnské přehrady a v městské části Kníničky. Svedení R43 do tunelu pouze v Bystrci není dostačující.

Jako majitelé pozemku v rekreační oblasti Přehrada, k.ú. Kníničky máme k výše navržené stavbě dálnice R43 výhrady a cítíme se tímto návrhem značně poškozeni.

Závěr:
Nesouhlasíme s návrhem výstavby dálnice R43 vedenou přes území Bystrce, Kníniček, Bosonoh a rekreační oblastí Brněnské přehrady.
Požadujeme, aby potřebná silnice R43 byla budována s ohledem na životní prostředí a s ohledem na oprávněné námitky obyvatel.

S pozdravem

[redacted]

V Brně dne 24.6.2021

Příloha č.3

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
602 00 Brno

Námitka k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

Text námitky, včetně odůvodnění

3 **Nesouhlasíme s podmínkami využití v plochách rekreace R ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada.**

Požadujeme, aby bylo možno postavit rekreační objekt až na pozemku větším než 500 m2. 3

Odůvodnění:

Pro plochy Rekreace R – byly stanoveny následující podmínky:
Koncepce rekreace je stanovena pro zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí. V plochách rekreace je třeba respektovat následující zásady:

- zachování hodnot přírodního a krajinného prostředí rekreační oblasti
- udržet příležitosti pro veřejnou i individuální rekreaci v kvalitním přírodním prostředí tak, aby nedošlo k narušení, nebo omezení hlavního využití dané oblasti;
- zlepšení vybavenosti rekreačních oblastí veřejnou infrastrukturou
- co největší zastoupení zeleně v plochách rekreace
- pozemky, stavby a zařízení pro pobytovou rodinnou rekreaci, by neměly snižovat kvalitu prostředí a omezovat rekreaci ostatním rekreantům, nebo snižovat velkým zahuštěním staveb hodnotu jejich majetku, popřípadě znehodnotit jejich výhled do přírody a na hladinu přehradní nádrže.

V případě menších pozemků tato kvalita však nebude zajištěna. Navíc může docházet k dalšímu dělení velkých pozemků na menší a dojde tak k daleko větší zastavěnosti rekreační oblasti. U malých pozemků vznikne problém s odváděním dešťové vody. Nové rekreační objekty budou potřebovat vybudovat vedlejší stavby – stání pro auta, terasy, pergoly, bazény a nebude prostor pro vybudování nádrží na dešťovou vodu ani na jímky. Navíc velmi hustou zástavbou bude docházet k narušení soukromí sousedních pozemků, zhorší se podmínky rekreace obyvatel již stávajících rekreačních objektů

Požadujeme, aby minimální velikost pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci byla 500 m2.

Velikost pozemku a zastavěnou plochu stavby by bylo možné limitovat např. regulativem.

Závěr:
Nesouhlasíme s možností stavět nové objekty na pozemcích menších než 500 m2 a musí tvořit minimálně 10-ti násobek plochy zastavěné objektem.

S pozdravem

[redacted]

V Brně dne 24.6.2021

MMB/0346657/2021
Námitky

MMB/0346657/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou podatel nesouhlasí s výškovou úrovní v rámci rozvojové lokality Ky-3. Lze konstatovat, že výšková úroveň 2 (3 až 10 m) odpovídá pro účely hromadné rekreace charakteru lokality. Výšková úroveň tedy přibližně odpovídá charakteru již dnes odstraněné stavby hotelu Družba. Výšková úroveň 2 je, i v porovnání s ostatními plochami, pro plochy rekreace bez specifického způsobu využití typická a vhodná a stanovení výškové úrovně zástavby 1 by bylo diskriminační. V rámci připomínek a námitek k návrhu ÚPmB nelze posuzovat přípustnost konkrétních záměrů.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s výstavbou dálnice R43 přes Bystrc, Kníničky a rekreační oblast přehrady.
Řešení území bylo upraveno v souvislosti s vymezením záměrů dle aktuálního právního stavu nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.
Poloha záměru Bc/1 je v Návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci.
V oblasti Kníniček je předpokládáno vedení trasy v podpovrchovém úseku. Konkrétní technické řešení nelze v současné době předjímat.
Vzhledem k výše uvedenému nelze požadavek 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.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou patrně směřuje podatel proti možnosti zahušťování rekreačních lokalit stavbami. Ve vztahu k této námitce lze odkázat na § 25 odst. 3 vyhlášky 501/2006 Sb., který stanoví, že mezi stavbami pro rekreaci, vytváří-li mezi sebou volný prostor, musí být vzdálenost minimálně 10 m. Taktéž je nutné, aby záměr naplnil návrhem ÚPmB stanovené procentuální zastoupení zeleně na disponibilním pozemku, a to bez ohledu na jeho velikost, čímž je zajištěna poměrnost velikosti stavby a velikost disponibilního pozemku v případě pozemků malé rozlohy. Z výše uvedeného je patrné, že návrh při zohlednění právního rámce, vytváří

MMB/0346657/2021
Námitky

dostatečné podmínky pro zabránění nadměrnému zahušťování rekreačních lokalit a námitce se nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346666
Příl.:

1188

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
D DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] vedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] ro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze* tak, aby nebyla na*rušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační* funkce. K *zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.“*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000“, kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území.“* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle *Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou „vy*mezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území*“, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2* do 5 000 m^2, *pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.“*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park* apod.)." Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 *Zásah do pohody bydlení*

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení* je v *tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a* tedy i *míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 *Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán*

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský* a *hospodářský potenciál rozvoje.“* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna.“* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou…Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí.“*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města.“*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 *Urbanistické požadavky*

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„…stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné* plochy, ***tak na plochy přestaveb a změn v krajině*** *a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů.“*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch.“* Pojem „přestavbové území“ není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán…vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* **kontrastu** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: **„Usilovat o *dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hledi**ska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města…**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou* hodnotou urba*nistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito* **prvky***: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"*[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální* **dominanta do 25 metrů**, ***v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými** **principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 *Navržení výškové úrovně zástavby*

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb*, a to s *ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s* ohledem na *stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 *Zábor ZPF*

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území…Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany…Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 *Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně*

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…"*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a* **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** *(území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 *Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků*

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 *Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků*

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č[redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





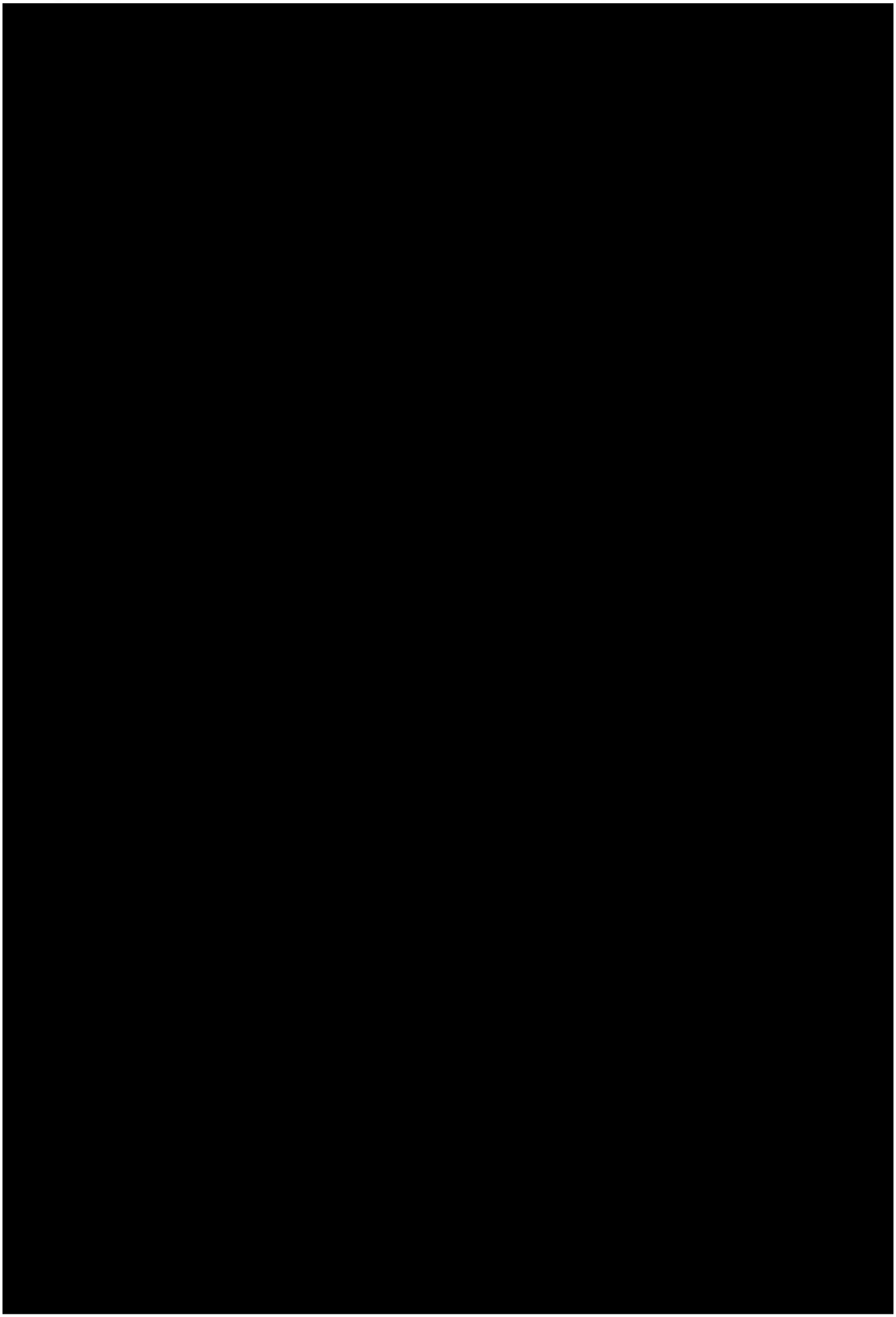
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346666/2021
Námitky

MMB/0346666/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1226

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 29 -06- 2021
MMB: 0346667

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsme ~~nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

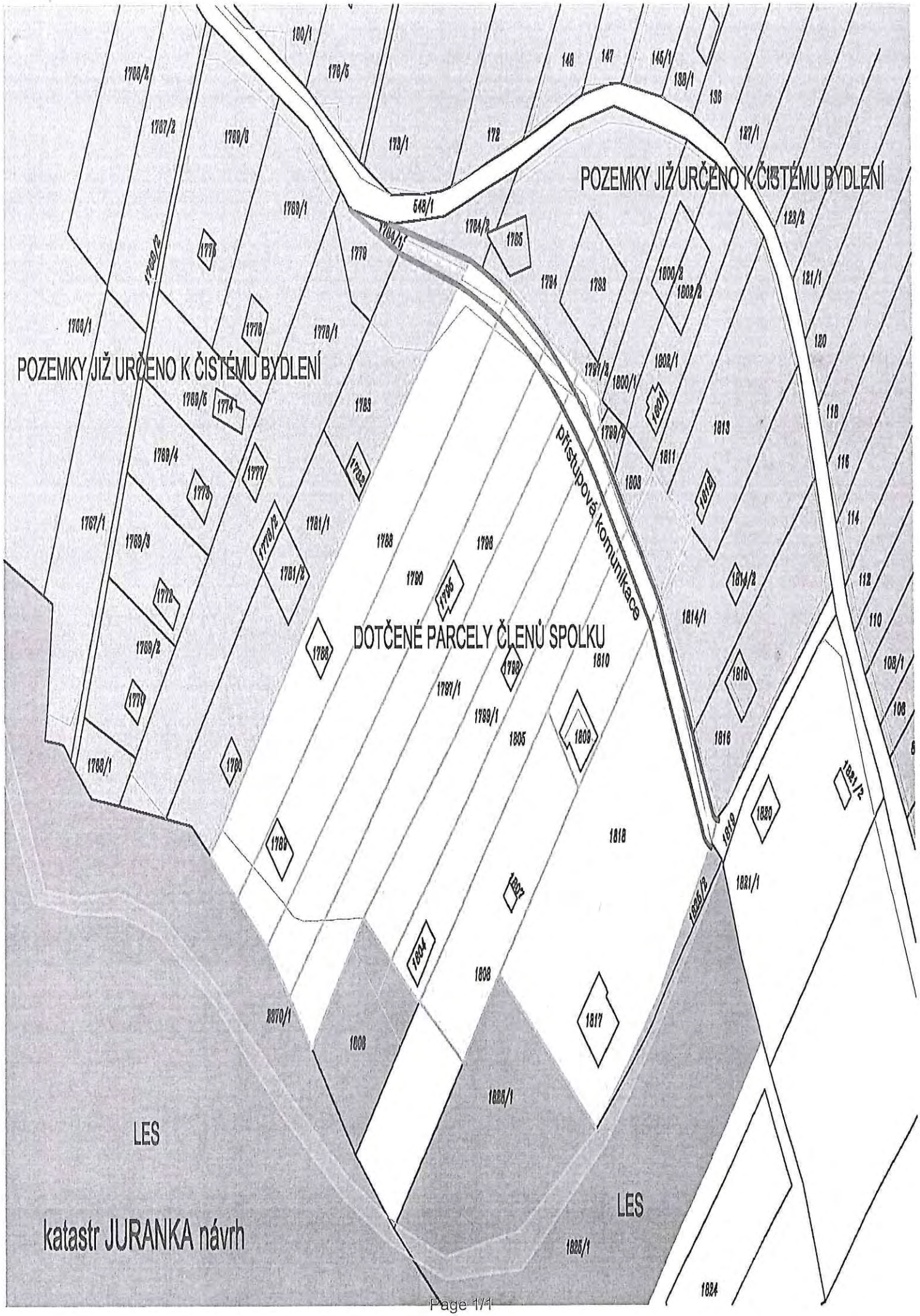
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádám o územní změnu výše uvedených pozemků.
Tato změna povede ke ucelení stávající lokality do jasně ohraničeného celku.
Projednávaná změna pozitivně ovlivní kvalitu mého života v místě mého trvalého pobytu.

V Brně dne 5. 6. 2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
přístupová komunikace
LES
LES
katastr JURANKA návrh

MMB/0346667/2021
Námitky

MMB/0346667/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1996

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346668
Příl.:

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň (612405) parc. č.

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Ul. Houbařská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh 16

- **Respektovat původní územní plán – umístit návrhovou plochu zeleně.**
- Zcelení funkční plochy rozvojové lokality Li-15
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3
- **Z karty lokality Li-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova, naopak zabránit dopravnímu propojení Novolíšeňské a Houbařské ulice**
- **Zrušit prodloužení komunikace ulice Houbařské západním směrem - ponechat pás zeleně dopravně dělící obě lokality**

V Brně dne 29.06.2021	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

UL.HOUBAŘSKÁ

červen 2021

2/ LÍŠEŇ, HOUBAŘSKÁ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Houbařská , 628 00 Brno - Líšeň

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

PARC. Č.. [redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení návrhu Územního plánu města Brna z roku 2020
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna z roku 2021
4. Navrhovaná změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Řešené území se nachází na severním okraji lokality Brno Líšeň. Lokalita je celá charakteru rodinného bydlení. Částečně je zde bydlení rostlého charakteru starší řadové vesnické zástavby a je doplňováno novými samostatně stojícími a řadovými domy. Přímo na ni navazují zahrádky a lesní porost





VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ
Veškerá zástavba je ve výškové úrovni 1-2 nadzemní podlaží.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
V lokalitě je vybudovaná v obvyklém rozsahu, pro novou zástavbu je třeba vybudovat jejich rozšíření.

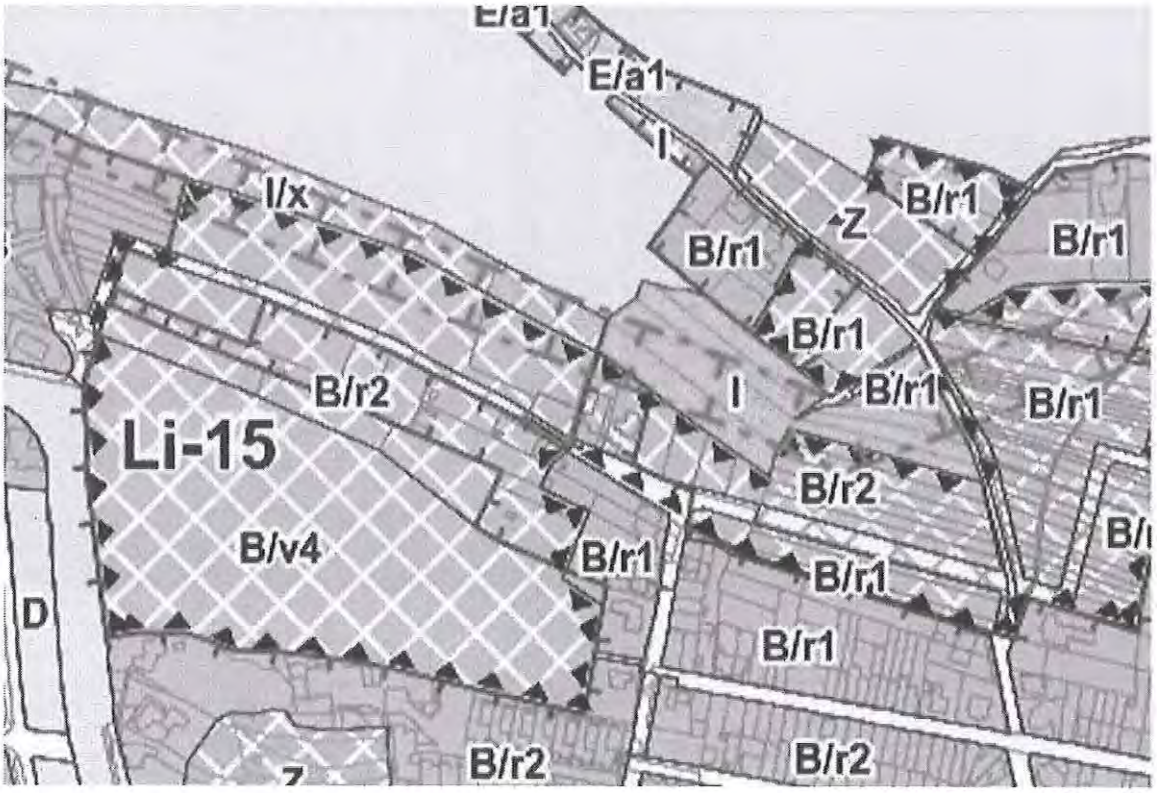
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
Řešené území je v ploše navrhované městské zeleně a v navazující ploše navrhované všeobecné krajinné zeleně (rozvoj ploch je řízen přírodními procesy). Tyto plochy navazují na plochy návrhového čistého bydlení s IPP 0,3-0,5.

LIMITY ÚZEMÍ
Leží na hranici zastavěného území vymezeného 1. 1. 2019

Území je součástí listu rozvojové lokality Li-15 Houbařská, kde je předepsáno zpracování územní studie před zahájením výstavby. Tato studie by měla prověřit zajištění kapacitní dopravní infrastruktury, prostupnosti území z ul. Novolíšeňské na ul. Kubelíkova, respektování stávajícího charakteru zástavby, zajistit dostatek veřejného prostranství v ploše, zajistit rozvolnění zástavby směrem k lesu, zajistit průchodnost ploch bydlení směrem k lesu a napojení na technickou infrastrukturu.

POTENCIÁL MÍSTA
Lokalita je určena pro rozvoj bydlení rezidenčního charakteru, dále pro rekreaci a sport. Plochy zeleně mají zajistit dobrou prostupnost území a rozvolnění zástavby směrem k lesu.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU Z ROKU 2020



Území je určeno funkčními plochami **B/r1, B/r2, B/v4, I , I/x, plochou veřejných prostranství** a rozvojovou lokalitou **Li-15** Houbařská

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně

nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- **Podmíněně** přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodů neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy výkresu 2.1 Hlavní výkres).

PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** využití není stanoveno.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy zahrádek nejsou určeny k umisťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umisťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k

podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

- Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH ZAHRÁDEK

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov).

Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

Zástavba v tzv. druhé řadě je možná pouze v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

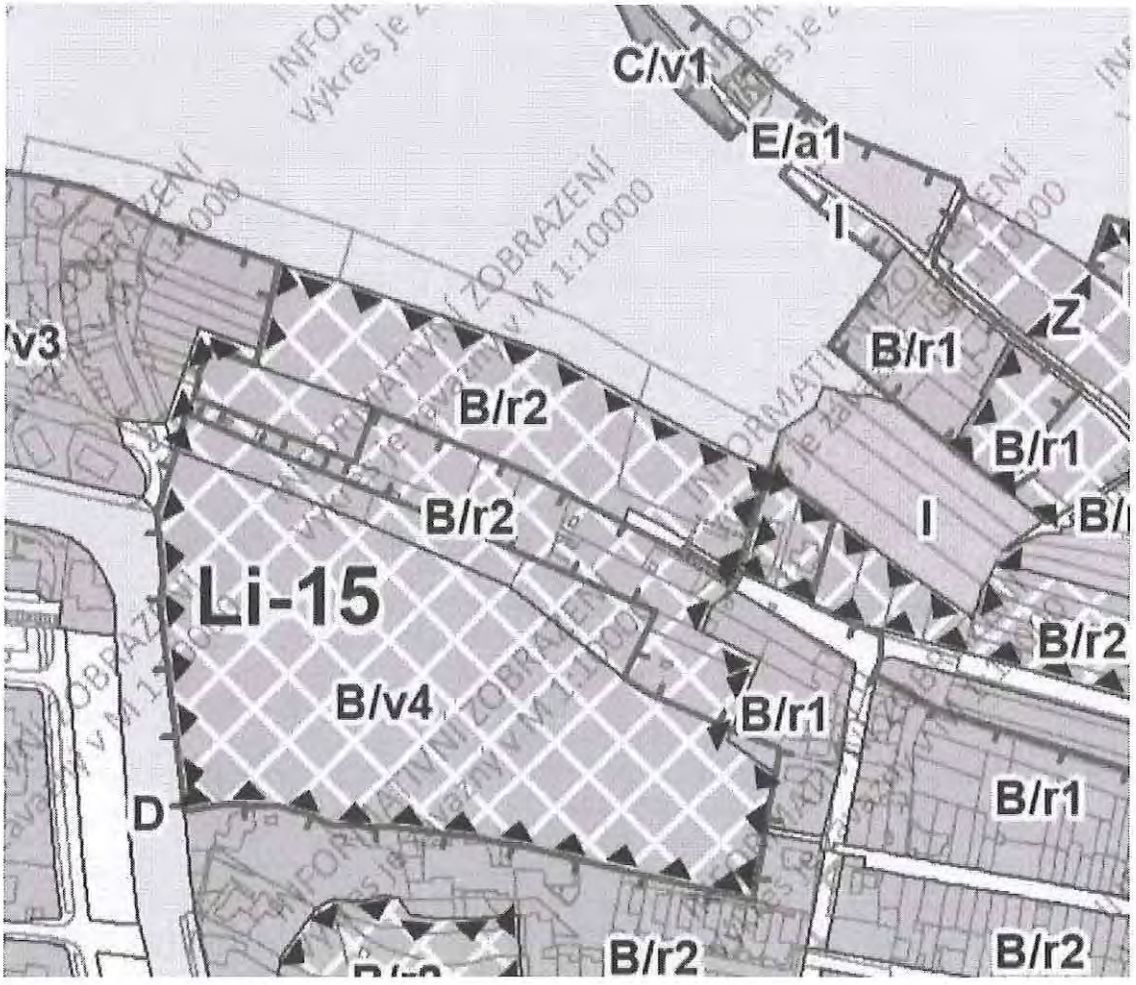
- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ Z ROKU 2021



Plocha je zařazena jako plocha **B/r2,** rozvojová lokalita **Li-15** a plocha veřejných prostranství **O**

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně** přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1

500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.
  - akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - O

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.

• **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

• **Podmíněně přípustné** je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umisťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

• **Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujicího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň

atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

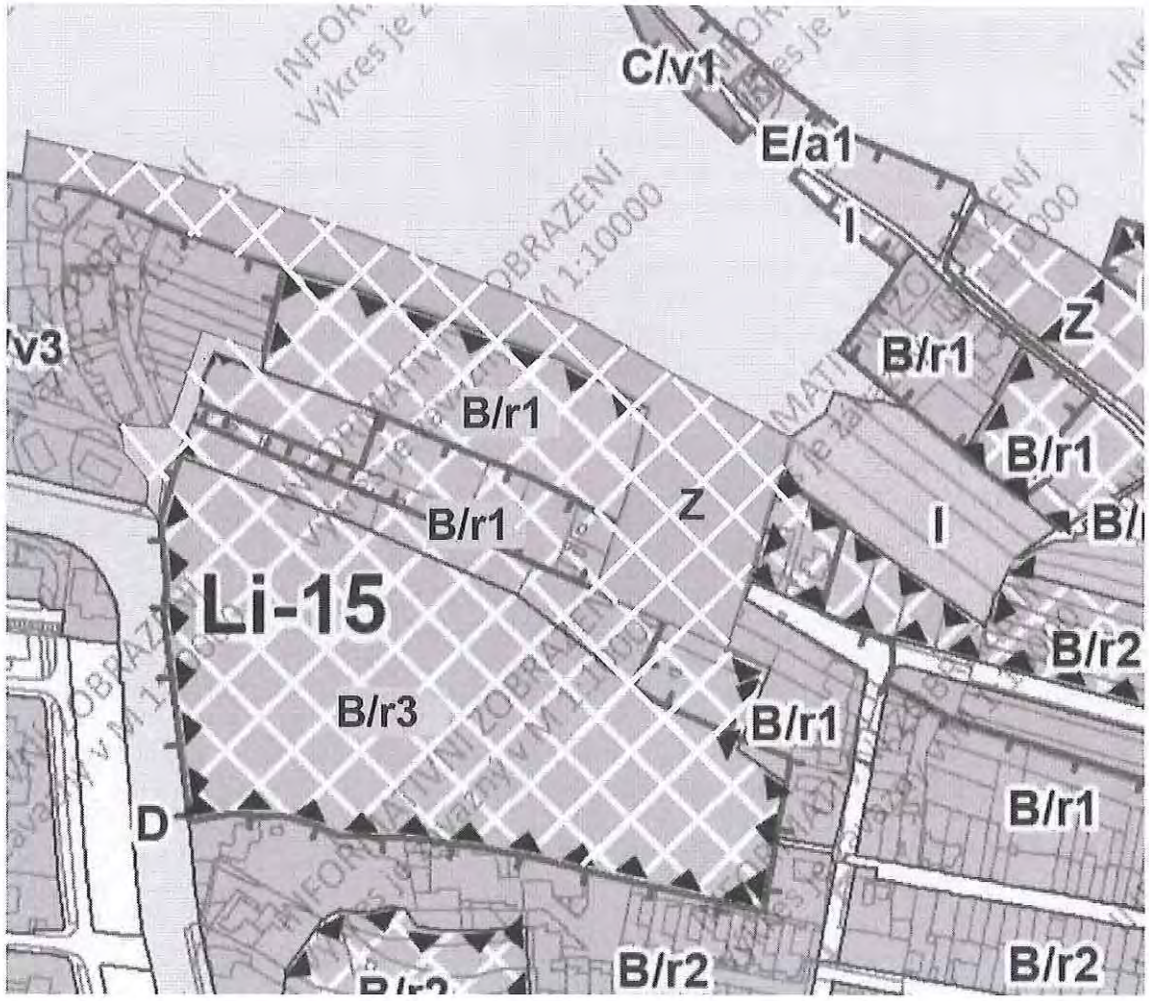
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Respektovat původní územní plán – **umístit návrhovou plochu zeleně**.
- **Zcelení funkční plochy** rozvojové lokality Li-15
- **Změna indexu výškové úrovně** B/r2 v severní části rozvojové lokality Li-15 na **B/r1** – sjednocení výšky v celé severní části lokality - rozvolnění zástavby směrem k lesu. Přiblížení stavu dle stávajícího platného ÚP, kde je v místě řešeného území plocha krajinné a městské zeleně.
- **Změna indexu výškové úrovně** B/v4 na **B/v3**
- Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

Zrušením plochy městské zeleně a krajinné zeleně dle původního územního plánu dochází k zahuštění zástavby v území, které v této lokalitě není žádoucí – lokalita má mít rozvolněnou zástavbu a dobrou prostupnost z území Staré Líšně směrem k lesu.

Přesná definice dopravní sítě v návrhové ploše změn předurčuje řešení zástavby v lokalitě, které je výhodné pouze pro developera. Dopravním propojením ulice Novolíšeňské a Kubelíkovi by došlo k obrovskému nárůstu dopravního zatížení ve zklidněné rezidenční oblasti, což je zcela nežádoucí. Stávající ÚP tuto dopravní propojku úmyslně zapovídal pro zachování kvality stávajícího bydlení.

Lokální zvýšení (B/r2ve východní části Li-15) v oblasti stávající zástavby (B/r1) nemá logiku, pouze nabourává ráz lokality. Výšková úroveň 4 v rozvojové lokalitě Li-15 je příliš dominantní pro danou lokalitu – v okolí je rezidenční zástavba rodinných domů, která končí ul. Novolíšeňskou. Na druhé straně ul. Novolíšeňská navazuje na řešenou lokalitu panelové sídliště z 80. let minulého století, které má výškovou úroveň 4. Rozvojová lokalita by tedy měla sloužit k pozvolnému přechodu výškových úrovní v území, nikoli se vyrovnat nejvyššímu bodu původní, ne zcela lichotivé zástavby. Nehledě k tomu, že lokalita je ve svažitém terénu a objekty v západní části lokality by se staly nelichotivou dominantou na horizontu rezidenční čtvrti.
Takové zahuštění poukazuje na tlak developera na zvýšení zisku z území, což není dostatečné ospravedlnění pro jakékoli zásahy v území.

MMB/0346668/2021
Námitky

MMB/0346668/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadované grafické řešení nelze akceptovat.
Požadavek na snížení výškové úrovně v části lokality Li-15 s plochou B/v4 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Na další části území vydal OÚPR MMB v 014/2021 závazné stanovisko na záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň, v souladu s dosavadním ÚPmB. Pořizovatel je vázán vydanými právními akty, snížení výškové úrovně provést nelze.

Propojení do ulice Kubelíkova je uvedeno v kartě lokality Li-15 jako chodník pro zajištění průchodnosti mezi stávající a novou zástavbou, tj. propojení je určeno pro pěší prostupnost územím, kterou je nutno zajistit z rozvojové lokality k pozemku parc. č. 5049/96 k. ú. Líšeň. A to spolu s dalšími propojeními, uvedenými v KL.

Dílčí připomínku k řešení lokality Li-15, části plochy veřejného prostranství zahrnující pozemek parc. č. 5049/38 k. ú. Líšeň v prodloužené ulici Houbařská MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem MČ na nepropojení staré a nové Líšně komunikací v ulici Houbařská zabýval a požadavku na vymezení plochy městské zeleně dle dosavadního ÚPmB nevyhověl. Ochranu území před nežádoucí průjezdnou dopravou zpracovatel vyřešil jiným způsobem:
Do upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání předložil upravené řešení v lokalitě Li-15, kde není komunikace propojující oblast staré a nové Líšně prodloužením ulice Houbařská vymezena konkrétní plochou veřejného prostranství, žádoucí průjezd mezi ulicemi Podbělová – Houbařská je ošetřen ve Výrokové části kartě lokality Li-15 u položky Doprava pro vozidla integrovaného záchranného systému (IZS). Možný způsob řešení průjezdu pro vozidla IZS je specifikován u položky Doprava v kartě lokality Li-15 v textové části Odůvodnění.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, návrh ÚP upraven a proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.
Doplňujeme, že požadovaným vymezením plochy městské zeleně by stejně nebyl průjezd po komunikaci znemožněn; na základě obecných podmínek využití území mohou být komunikace součástí i ploch městské 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1227

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
šlo dne: 29 -06- 2021
. MMB: 0346672

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsme ~~nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

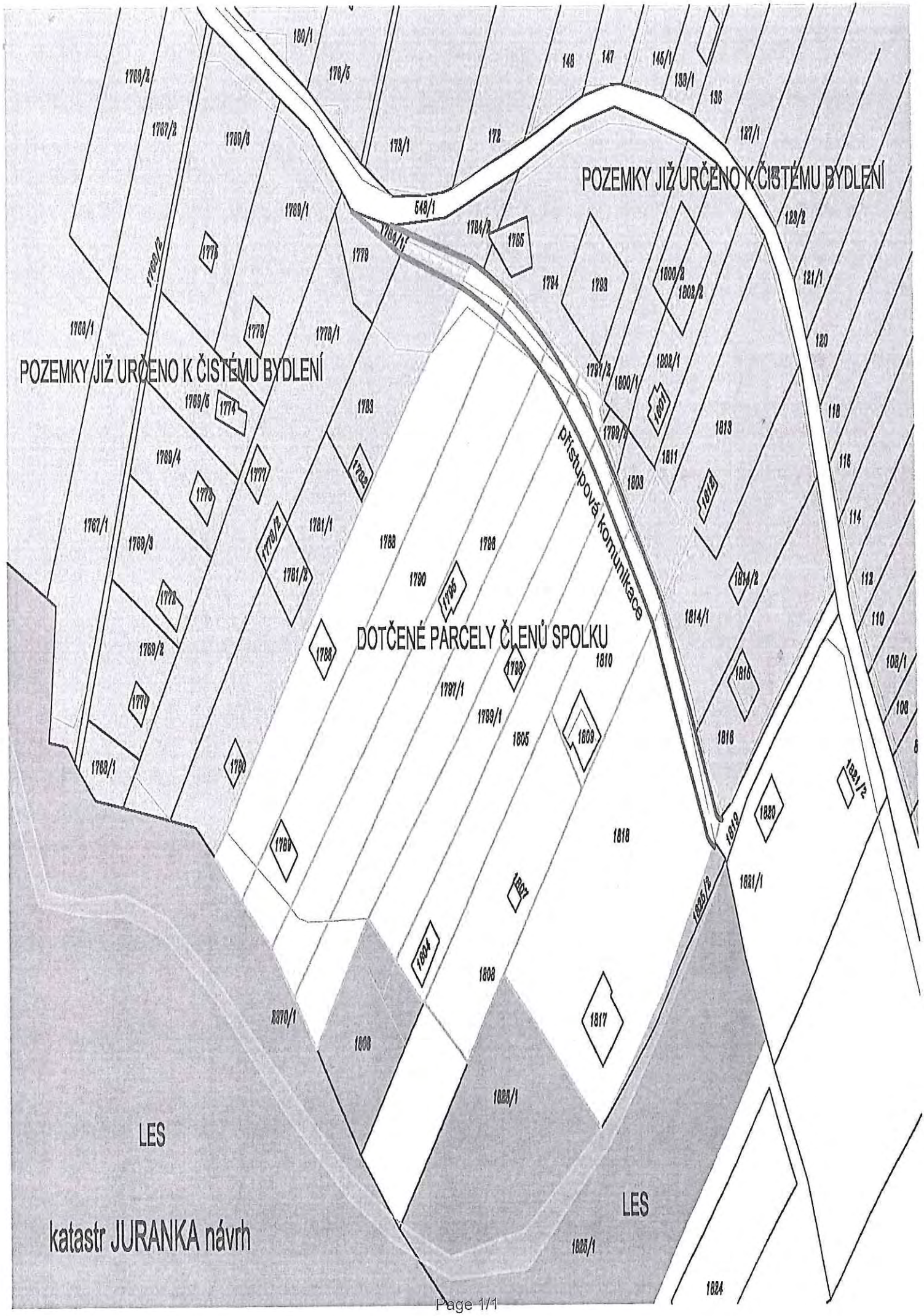
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádám o něm ~~tok~~ uvedeného území na osté bydlení

V Brně dne 5. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
přístupová komunikace
LES
LES
katastr JURANKA návrh

MMB/0346672/2021
Námitky

MMB/0346672/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1590

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
č.j. MMB: 0346673

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ..... parc. č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Slatina
Katastrální území	Slatina
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Sla-1

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 3

Námitka po seznámení se s upraveným Návrhem územního plánu města Brna (dále také upravený návrh ÚP) https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/podstatne-upraveny-navrh/.

Z hlediska budoucího využití lokality Sla-1 se jeví jako vhodné řešení rozšíření zástavby ve vesnickém stylu - ulice se samostatně stojícími RD. Vznikne tím logicky navazující území na sousedící starou část zástavby Slatiny situovanou v bezprostředním okolí. Úprava upraveného návrhu ÚP podle našeho názoru plně dostojí požadavkům kladeným na cíle a úkoly územního plánování ve smyslu platné právní úpravy a navíc bude v souladu s požadavky na zachování kvality života v intravilánu městské části Slatina.

Rozvojová lokalita Sla-1 je včleněna mezi stávající rodinné domy rezidenčního charakteru a ve svém středu má nově postavené vícepodlažní bytové domy. V současné době se již Slatina potýká s velmi vysokou dopravní zátěží (Černovická terasa, logistické a firemní areály, kancelářské prostory), proto vznášíme ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě námitku k eliminaci zahuštění dopravy, jako důsledek rozvojové lokality Sla-1, jak ji definuje upravený návrh ÚP, který umožňuje výstavbu kanceláří a vícepodlažních bytových domů. Lokalita Sla-1 je jedinou pro rozšíření městské části se strukturou zástavby rezidenční RD jak je patrno z příloh celkový letecký pohled na katastr

Slatiny. Žádáme výškovými koeficienty znemožnit v této lokalitě další výstavbu bytových domů. Území využít pro plochy bydlení s charakterem rezidenční nízkopodlažní zástavby r/2. U ploch C snížit koeficient výškové úrovně na r/2. Po této úpravě dojde k nižší koncentraci obyvatel, firem kanceláří = zmenší se nároky na dopravní infrastrukturu. Návaznost ploch RD, návrh na snížení koeficientů struktury a výškové úrovně jsou uvedeny v příloze na leteckých snímcích. Slatina je velmi limitována frekventovanými komunikacemi (Řípská, Hviezdoslavova, D1) jedinou rozvojovou lokalitou rezidenčního bydlení proto zůstává lokalita Sla-1. Žádáme Vás o pochopení už dnes tak těžce zatíženého životního prostředí nás Slatiňáků a o zohlednění našeho odůvodnění do nově připravovaného ÚPmB.

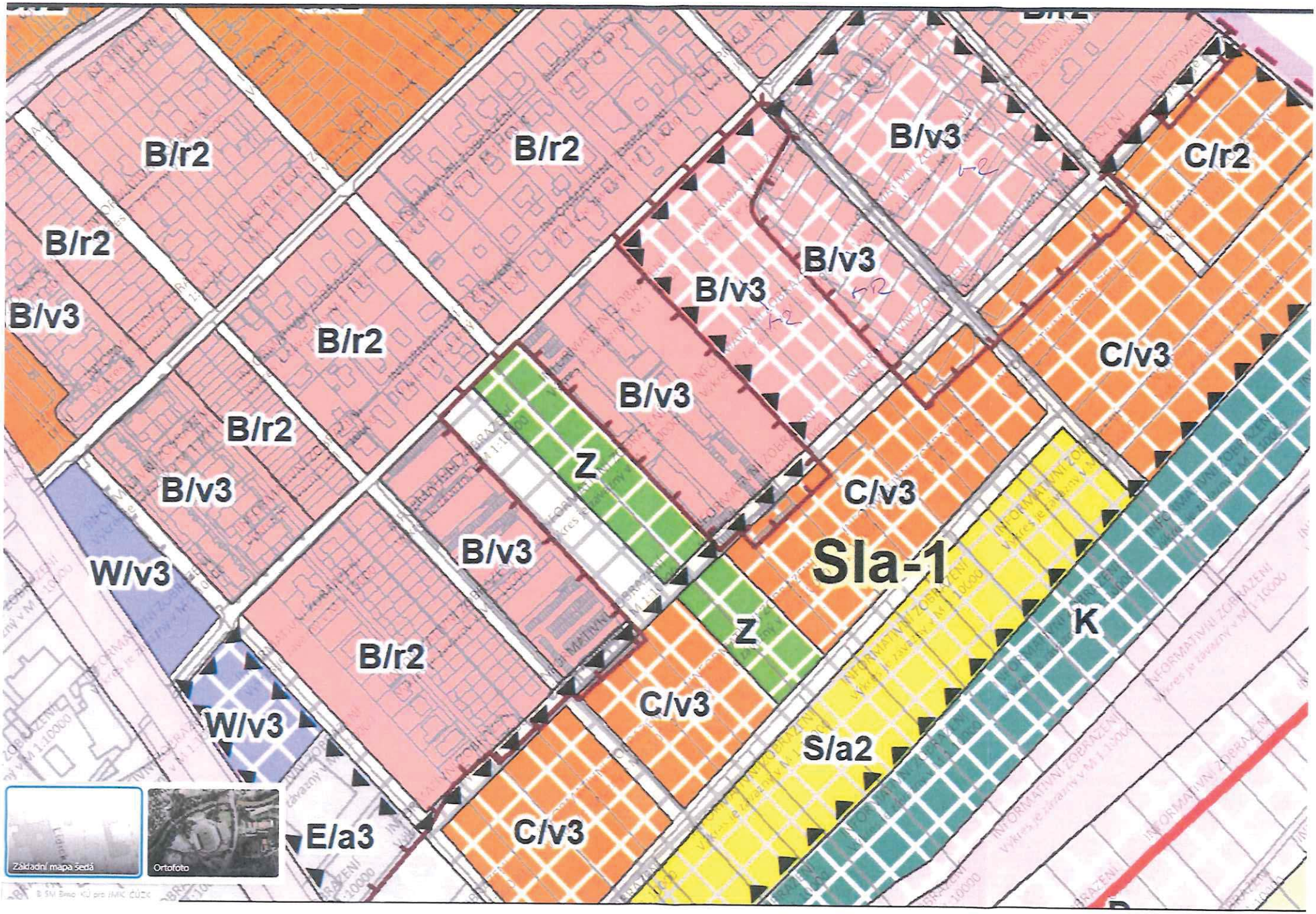
Našim zájmem je uchovat Slatině a jejím občanům vyšší standard pro kvalitu života, bezpečnosti a trávení volného času. Propojení ulic Šlapanická a Řípská nerealizovat, nepenetrovat do nově vznikající zástavby další dopravu od nerezidentů. Nezahlcovat území další dopravou, kterou vygeneruje kancelářská a firemní zástavba. Při rezidenčním bydlení zde nevznikne tato zvýšená doprava s negativními důsledky na životní prostředí, jako je: prach, hluk, exhalace a zvýšené riziko bezpečnosti pohybu osob po ulicích. Obsluhu lokality řešit místními účelovými ulicemi s jednosměrným a dvousměrným provozem odvedeným na ulici Řípská, která je kapacitně více dimenzovaná než ulice Šlapanická viz příloha.

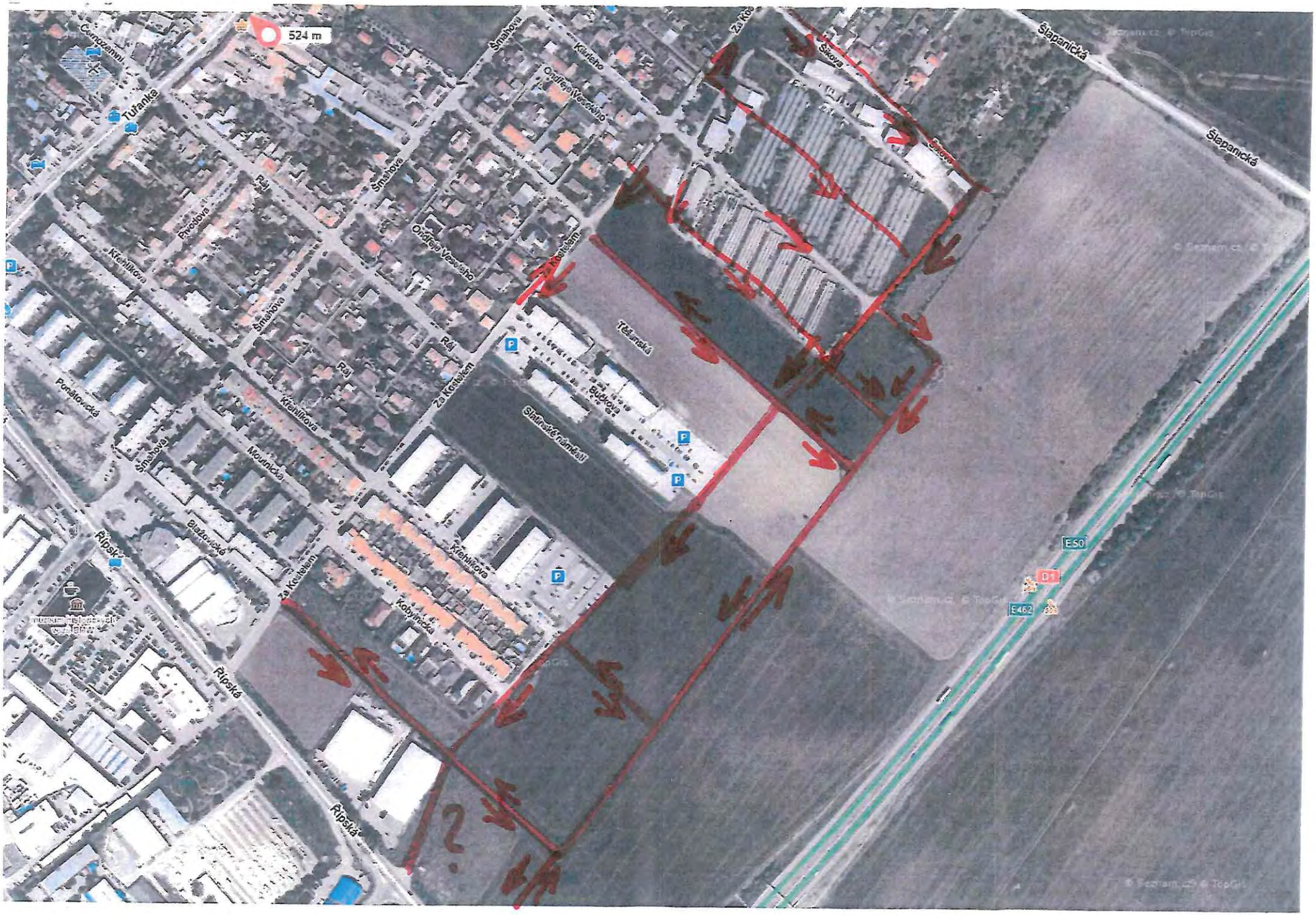
Odhlučnění dálnice D1 řešit protihlukovými stěnami, výsadbou zeleně vysokého vzrůstu v uvažované sportovní zóně, nikoli další výstavbou kanceláří a firem, které naopak dopravu, hluk a znečištění do této lokality přinesou. Uvolnění dopravy z ulic Řípská a Šlapanická řešit jednak vybudováním napojení Černovické terasy na D1 a spoluprací s JMK na realizaci obchvatu slatiny dle schválené ZÚR JMK.

Na základě výše uvedeného proto uplatňuji ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě námitku proti propojení ulic Řípská a Šlapanická a navrženým koeficientům a struktuře zástavby v rozvojové lokalitě Sla-[redacted]

V Brně dne 28.6.2021 .....

**nehodící se škrtněte*


B/r2
B/r2
B/r2
B/v3
B/r2
B/v3
B/r2
B/v3
B/v3
B/v3
B/v3
C/r2
C/v3
Z
C/v3
Sla-1
K
W/v3
B/r2
Z
W/v3
C/v3
Sla2
E/a3
C/v3
Základní mapa šedá
Ortofoto


524 m
Tuřanka
Šmahova
Kikrleho
Ondřeje Veselého
Šikova
Šlapanická
Ráj
Prvodova
Křehlíkova
Ponětovická
Moutnická
Blažovická
Ripská
Za Kostelem
Kobylnická
Těšínská
Bučkova
Slatinské náměstí
E50
D1
E462


3D pohled
Panorama
Ostravská
Ostravská
Ostravská

MMB/0346673/2021
Námitky

MMB/0346673/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje znemožnit v předmětné lokalitě další výstavbu bytových domů, a to nastavením nižší výškové úrovně u předmětných ploch. Podatel považuje za vhodné řešení rozšířit do předmětné lokality zástavbu „vesnického stylu“ (samostatně stojící rodinné domy) s výškovou úrovní zástavby 2 a s charakterem rezidenční nízkopodlažní zástavby (r). Hlavním důvodem je dle podatele vysoká dopravní zátěž v této lokalitě, která by se další intenzivní zástavbou ještě zvýšila. Podatel požaduje území nezahlcovat další dopravou.

Předmětné plochy navrhnuté jako plochy C/v3 vytváří pás zástavby, který odděluje zbytek lokality (plochy bydlení) od dálnice D1. Záměrně je u nich stanovena vyšší úroveň zástavby, která má za cíl pomoct odclonit negativní vlivy dopravy na plochy čistého bydlení nacházející se za nimi. Stanovování vyšší úrovně zástavby podél městských tříd a rušnějších pozemních komunikacích je pravidlem v celém ÚPmB.

Předmětné plochy navrhnuté jako plochy B/v3 jsou vymezeny v návaznosti na současnou vícepodlažní zástavbu, která se nachází podél ulice Za kostelem a taktéž je vymezena jako B/v3. Vymezením vyšší úrovně zástavby, která umožňuje stavbu dalších vícepodlažních objektů (bytových domů), je reagováno na deficitní funkci bydlení v městě Brně, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu.

V lokalitě je zároveň předepsána územní studie (ÚS-24 Slatinské náměstí), která prověří podrobnější prostorové i funkční řešení v lokalitě, způsob a intenzitu zástavby v návaznosti na stávající zástavbu, potřebu a kapacitu občanského vybavení, umístění veřejného prostranství Slatinského náměstí a jeho charakter, napojení na dopravní infrastrukturu s využitím prodloužení stávajících ulic a s důrazem na prostupnost územím a napojení na technickou infrastrukturu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1229

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346677
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~– nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem - ~~nejsem*)~~ vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

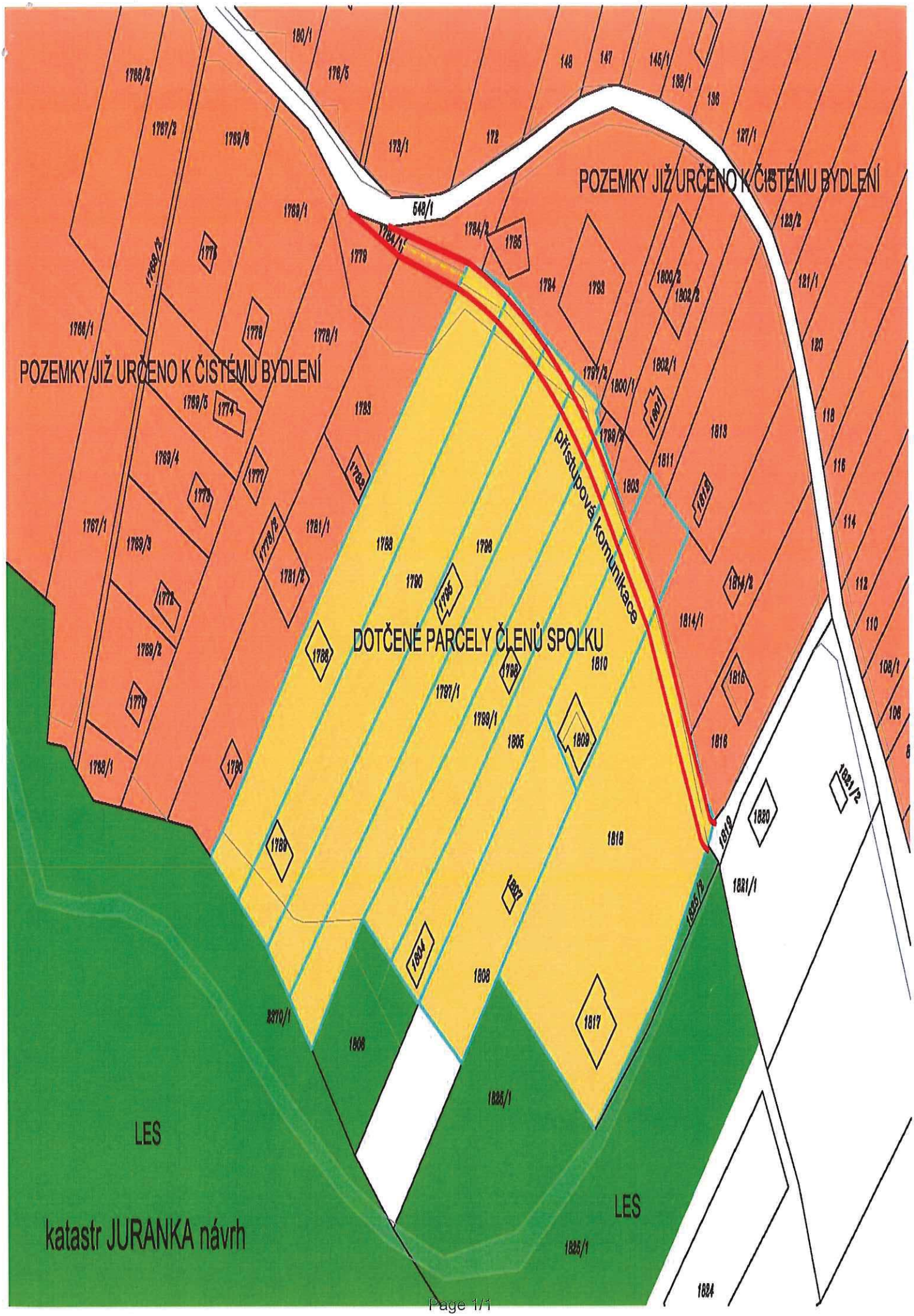
Jelikož se doposud k mé námitce na změnu v novém územním plánu nepřihlédlo, opakuji podnět pro zapracování.

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.**

Jsem rodilý Jundrovák. Na této zahradě hospodařil již můj dědeček. Rád bych navázal na rodinnou tradici a do Jundrova se touto cestou mohl vrátit.

V Brně dne 7. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
přístupová komunikace
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
LES
LES
katastr JURANKA návrh

MMB/0346677/2021
Námitky

MMB/0346677/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346 681
Příl.:

1189

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem

Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je

---

[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.
[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože*

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m². Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m². Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m², které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m². Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m², plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a*

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

strategických dokumentů města Brna." [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a*

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří",[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."*[32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"*[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného

---

[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

---

[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

3.2.3 *Zábor ZPF*

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„ZoZPF"**), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 *Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně*

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

---

[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.
[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování**..

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*“ NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho

vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 29.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

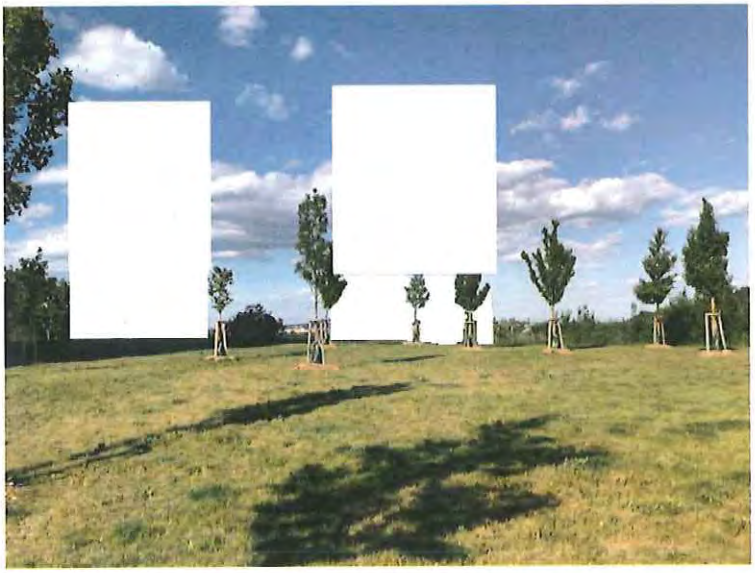
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

[redacted]

Číslo LV:

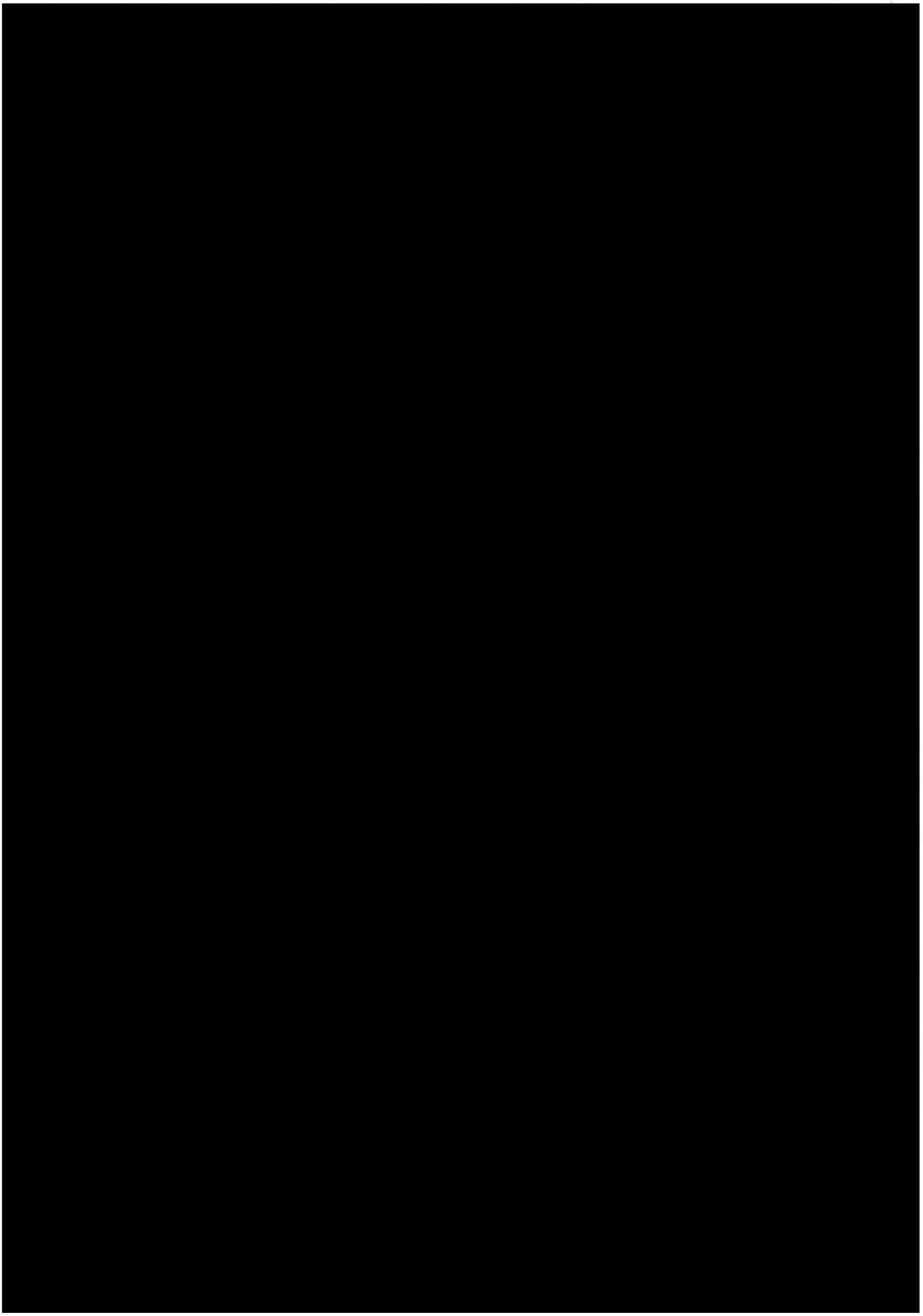
Katastrální území: Bohunice [612006]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]





Pozemky

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346681/2021
Námitky

MMB/0346681/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1228

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346689

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

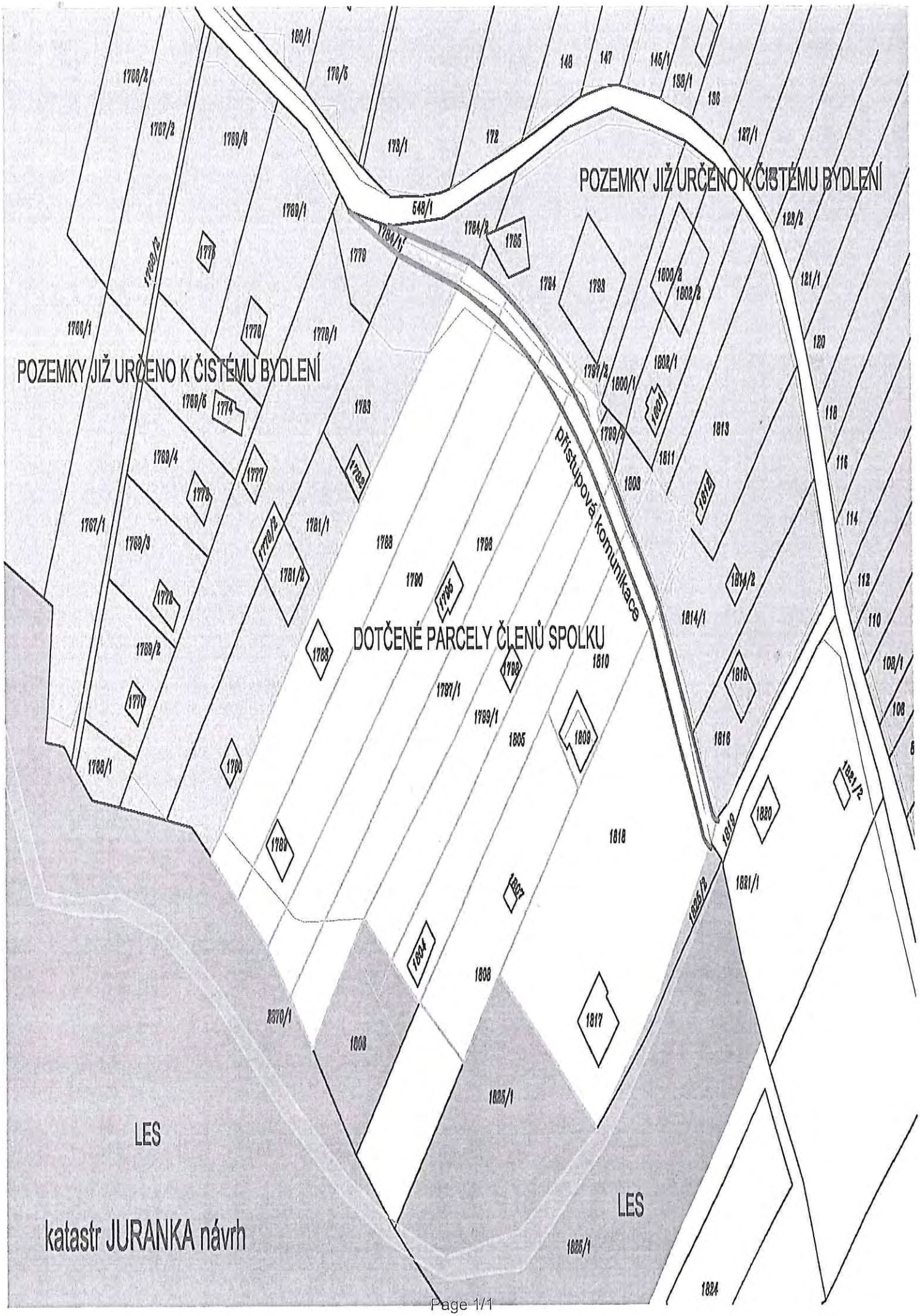
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádám o změnu využ. na čisté bydlení!

V Brně dne 5. 6. 2021 [redacted]

*nehodící se škrtněte


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
přístupová komunikace
LES
LES
katastr JURANKA návrh

MMB/0346689/2021
Námitky

MMB/0346689/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346691
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1424

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Brno - Bystrc parc. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Bystrc
Katastrální území	Brno - Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Schéma navrhované lokality na obr v příloze 1; níže uvedena jen některá čísla parcel, kterých se navrhovaná změna týká, např.: 4129, 4130, 4132, 4135, 4136, 4138, 4146, 4148, 4150, 4151, 4153, 4156, 4158, 4159/3, 4162/8, 4162/9, 4162/10, 4162/11, 4165, 4167/1, 4167/2, 4168, 4170, 4171, 4174/3, 4174/5, 4174/10, 4177, 4178, 4179, 4181, 4182, 4184/1, 4184/2, 4185/1, 4185/2, 4184/1, 4184/2, 4192, 4193, 4195, 4197, 4201, 4203, 4205, 4206, 4208/1, 4237, 4241, 4237, 4239, 4243, 4245, 4246, 4251/1, 4251/2, 4259/1, 4253, 4261, 4262
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Nyní I; **navrhovaná změna na R/r1/i.**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

Moje parcela a další vyjmenované parcely se dle návrhu nového ÚPmB nachází v lokalitě, která je definována kódem I, tj. rozdílný způsob využití „plocha zahrádek“, která je zasazena do území ohraničeném

- od přehradní nádrže (severovýchodní strana) „plochou městské zeleně“, kód plochy Z,
- na straně jihozápadní „plochou lesní“, L,
- a na obou zbývajících stranách „plochami rekreace“, R se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní.

Jedná s o poměrně malé území, které ani z hlediska bonity půdy pro zahrádkářské účely nevyhovuje. Dále v daném území dojde k úpravě RZV v souladu s tím, jak jsou parcely v současné době využívány a rovněž i k homogenizaci s územím okolním – viz schema na obrázku v příloze 1 tohoto podání.

Žádám proto, aby v návrhu ÚP města Brna lokalita, na které se nachází moje parcela a parcely zaznačené na schématu v příloze 1 této námitky byly zařazeny rovněž do kategorie „plocha rekreace“, kód R/r1/i.

V BRNE dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha 1 k námitce/připomínce nového ÚP města Brna

Schema úpravy navrhované lokality – místo I zařadit do R



MMB/0346691/2021
Námitky

MMB/0346691/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Požadavek změny na plochu rekreace není akceptovatelný, neboť rozsah vymezení ploch rekreace v návrhu ÚP vychází ze schváleného (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacího podkladu: Územní studie Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh (zpracovatel Ateliér ERA, 8/2013) a je v souladu se schválenými Pokyny pro dopracování návrhu nového ÚP. Územní studie komplexně vyhodnotila rekreační potenciál rekreační oblasti, rozsah a kvalitu přírodního zázemí pro rekreační aktivity, stanovila udržitelnou míru jejich exploatace a navrhla úpravu regulativů pro způsob využití ploch a prostorového uspořádání rekreační oblasti.

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

1190

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

T MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346693
Příl.:

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]

[redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

(dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území*", přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8]

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v*

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*;[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a*

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

strategických dokumentů města Brna." [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a*

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří",[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."*[32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky:** urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě."**[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby

---

[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.

vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů.** U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.'*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů.'*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území.'*[37]

---

[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii,** na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

---

[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.

[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování..**

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků,** přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem."* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny**

zástavby v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č [redacted] bec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 25.06.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

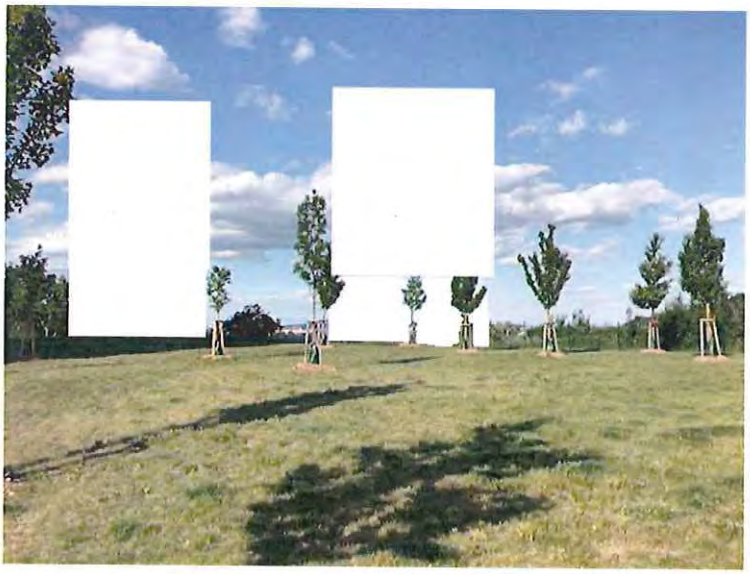
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

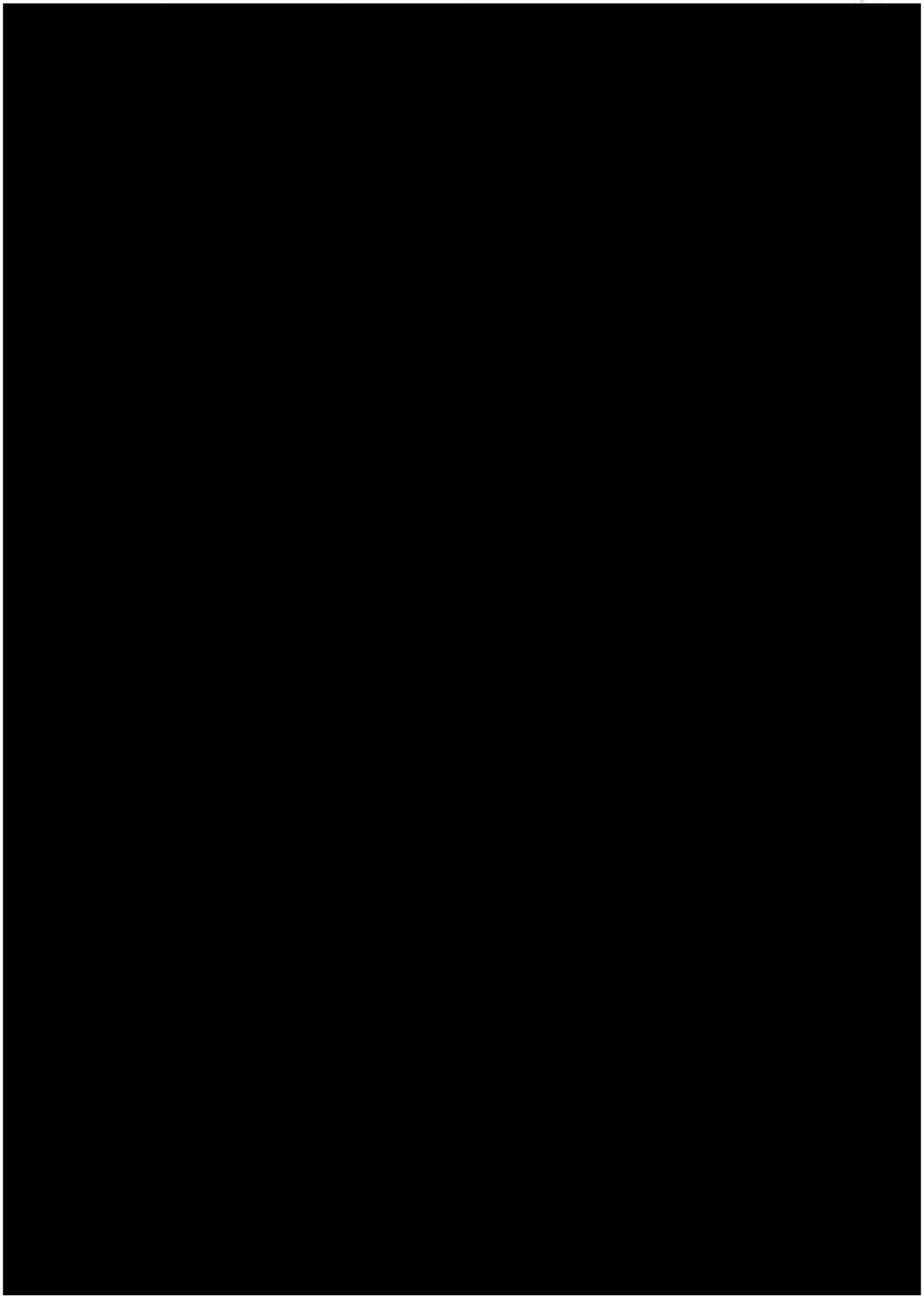
Katastrální území: Bohunice [612006]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo | Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346693/2021
Námitky

MMB/0346693/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1782

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání** **Výšková regulace v ulici Pellicova**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346694
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/~~právnická osoba~~	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše do [redacted] nou změnou	
katastrální území Staré Brno parc. č. [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.
  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.
  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.
  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.
  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, přičemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**

7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V Brně dne 29.6.2021	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346694/2021
Námitky

MMB/0346694/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346694/2021
Námitky

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346699
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1592

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Mokrá Hora parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Mokrá Hora
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc.č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MH-2 Skoumalova

Text ~~námitky/připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: Katastrální mapa s vyznačením
Výřez návrhu územního plánu 2021 s vyznačením
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2

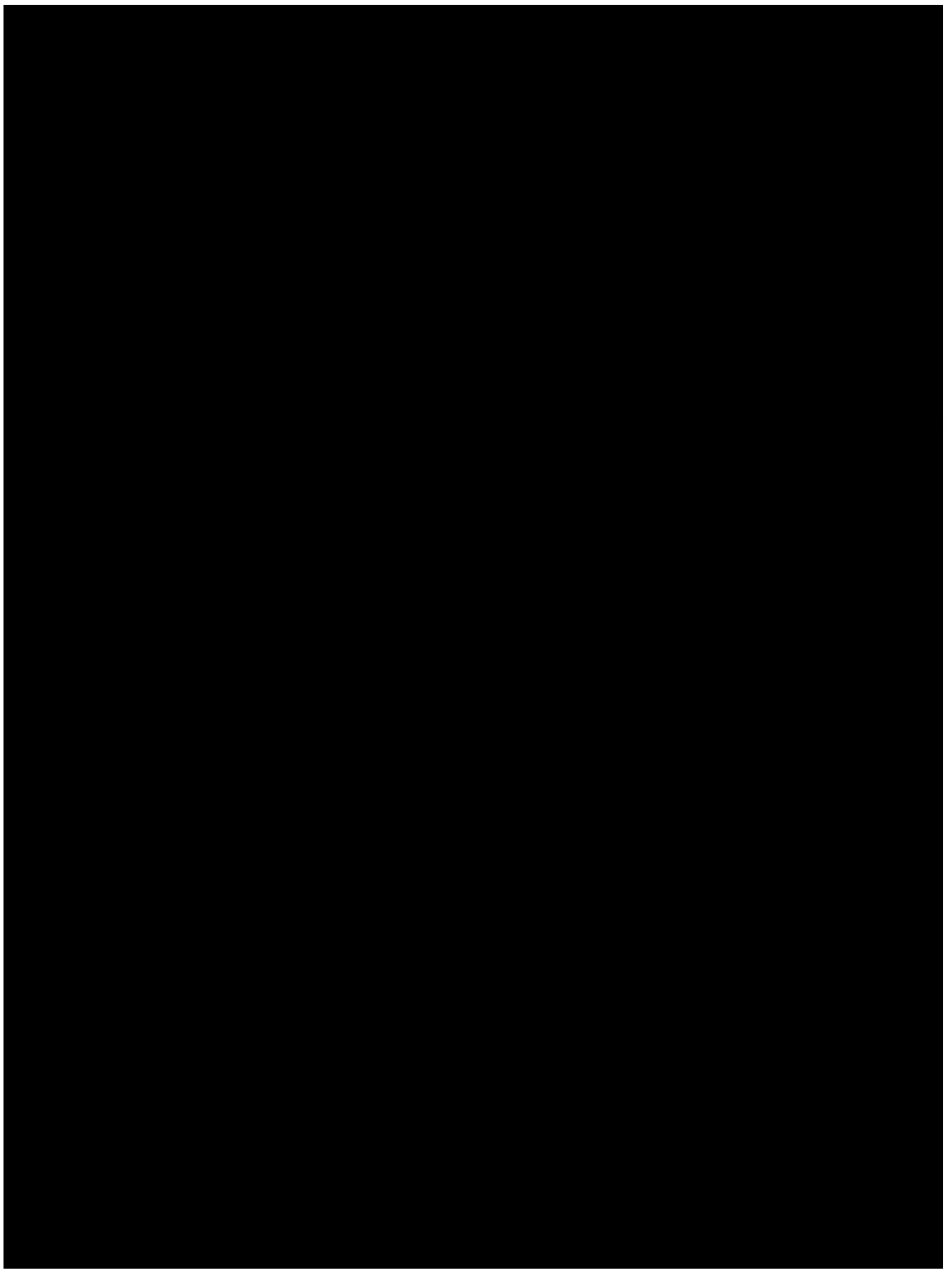
V návrhu územního plánu 2021 nekopírují okraje vyznačení rozvojové lokality MH-2 Skoumalova – plocha bydlení spodní hranici pozemků parc.č. [redacted] k.ú. Mokrá Hora, jak je patrno v příloze Katastrální mapa s vyznačením (dále jen „*katastrální mapa*"), Výřez návrhu územního plánu 2021 s vyznačením („*návrh ÚP*").

Z toho důvodu žádáme o opravu zaznačení rozvojové lokality tak, aby zasahovala až ke spodní hranici předmětných pozemků, tedy aby její kraje kopírovaly spodní hranice pozemků parc.č. [redacted] k.ú. Mokrá Hora.

Vyznačená část v katastrální mapě označuje mez na předmětných pozemcích a vlastníky je v budoucnu plánována na této vyznačené části předmětných pozemků výstavba obslužné komunikace pro účely jejich pozemků parc.č. [redacted] k.ú. Mokrá Hora.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*





MMB/0346699/2021
Námitky

MMB/0346699/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadované zpřesnění hranice funkční návrhové plochy a hranice rozvojové lokality MH-2 není nutno promítat do ÚP: s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10.000 je "výrokovou část ÚP" nutno aplikovat dle ustanovení na konci kapitoly 6.1.2. v odstavci - Hranice základních ploch, v textové části ÚP. Spolu s vysvětlením metodiky nového ÚP v kap.. 5.7.1. v textové části Odůvodnění, odstavec na str. 235 (pod tabulkou), a s uplatněním odstavce Hranice základních ploch na konci kap. 5.10.5. v textové části Odůvodnění je zřejmé, že není možné rozsah lokality dovozovat ve větším detailu, než poskytuje hlavní výkres, a naopak se uplatňují vlastnické hranice.
Využití uvedených pozemků v celém jejich rozsahu v rámci rozvojové lokality MH-2 není nijak omezeno a je možné. Námitce je takto vyhověno částečně, není nutno zpracovateli dávat pokyn pro úpravu hlavního výkresu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346700
Příl.:

1191

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant.*** *Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy,*** *urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města…**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: ***„v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"* [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

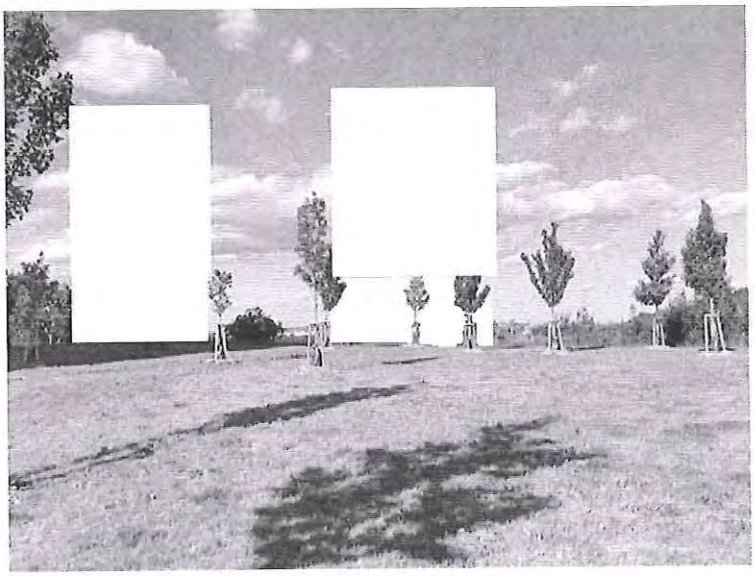
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





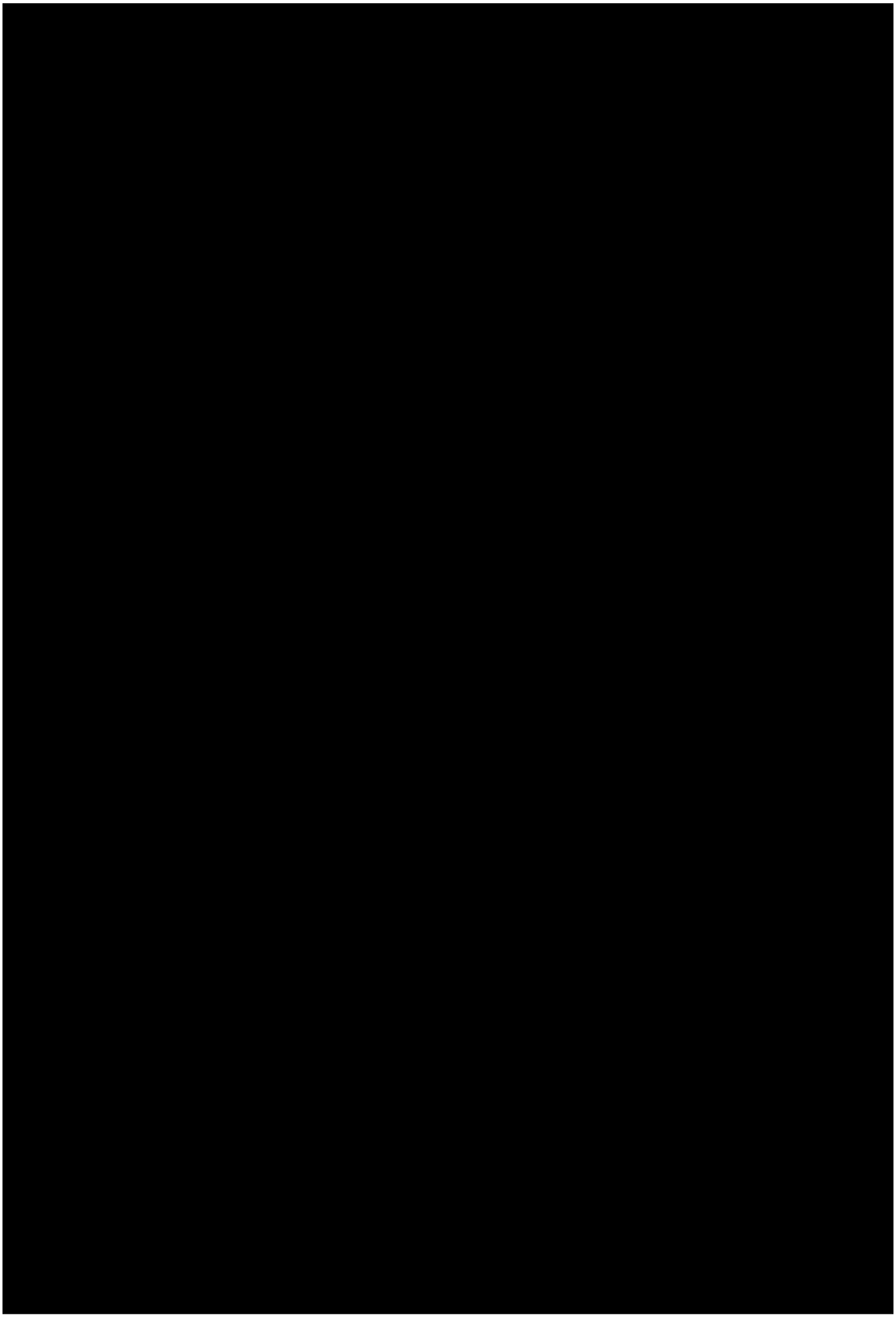
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0346700/2021
Námitky

MMB/0346700/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1781

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání** **Výšková regulace v ulici Pellicova**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346701
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Staré Brno 610089	parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.
  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.
  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.
  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.
  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, přičemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**
7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346701/2021
Námitky

MMB/0346701/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346701/2021
Námitky

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346704

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1591

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV ~~PROJEDNÁVANÉ ÚPD~~	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Mokrá Hora parc.č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Mokrá Hora
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc.č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MH-2 Skoumalova

Text ~~námitky/připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: Katastrální mapa s vyznačením
Výřez návrhu územního plánu 2021 s vyznačením
Plná moc
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 3

V návrhu územního plánu 2021 nekopírují okraje vyznačení rozvojové lokality MH-2 Skoumalova – plocha bydlení spodní hranici pozemků parc.č [redacted] k.ú. Mokrá Hora, jak je patrno v příloze Katastrální mapa s vyznačením (dále jen *„katastrální mapa“*), Výřez návrhu územního plánu 2021 s vyznačením (*„návrh ÚP“*).

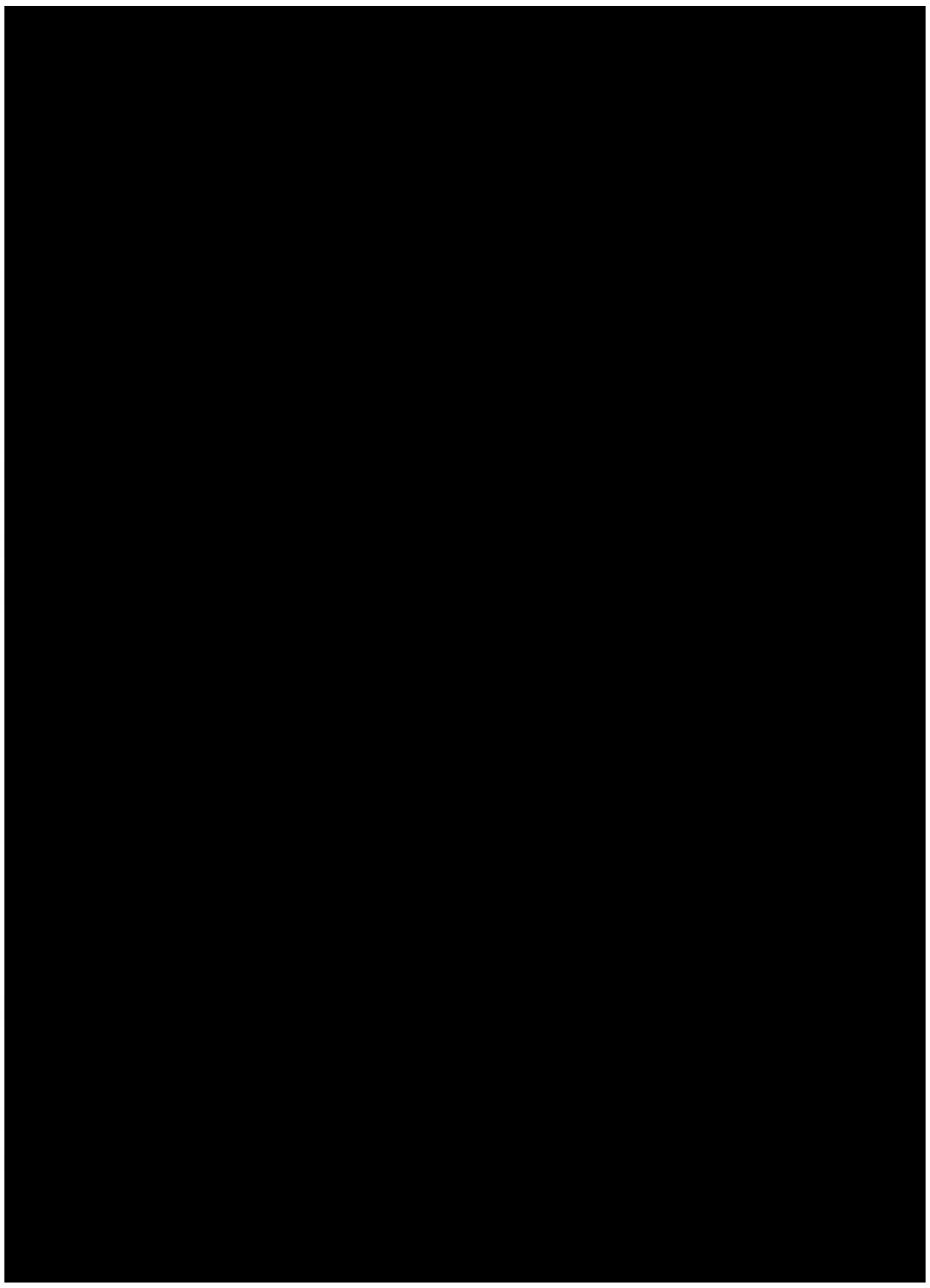
Z toho důvodu žádáme o opravu zaznačení rozvojové lokality tak, aby zasahovala až ke spodní hranici předmětných pozemků, tedy aby její kraje kopírovaly spodní hranice pozemků parc.č [redacted] k.ú. Mokrá Hora.

Vyznačená předmětná část v katastrální mapě označuje **mez** na předmětných pozemcích a vlastníky je v budoucnu plánována na této vyznačené části předmětných pozemků výstavba obslužné komunikace pro účely jejich pozemků parc.č. [redacted] k.ú. Mokrá Hora.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*





MMB/0346704/2021
Námitky

MMB/0346704/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadované zpřesnění hranice funkční návrhové plochy a hranice rozvojové lokality MH-2 není nutno promítat do ÚP: s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10.000 je "výrokovou část ÚP" nutno aplikovat dle ustanovení na konci kapitoly 6.1.2. v odstavci - Hranice základních ploch, v textové části ÚP. Spolu s vysvětlením metodiky nového ÚP v kap.. 5.7.1. v textové části Odůvodnění, odstavec na str. 235 (pod tabulkou), a s uplatněním odstavce Hranice základních ploch na konci kap. 5.10.5. v textové části Odůvodnění je zřejmé, že není možné rozsah lokality dovozovat ve větším detailu, než poskytuje hlavní výkres, a naopak se uplatňují vlastnické hranice.
Využití uvedených pozemků v celém jejich rozsahu v rámci rozvojové lokality MH-2 není nijak omezeno a je možné. Námitce je takto vyhověno částečně, není nutno zpracovateli dávat pokyn pro úpravu hlavního výkresu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1780

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání** **Výšková regulace v ulici Pellicova**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
MMB: 0346705

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území STARÉ BRNO parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.
  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.
  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.
  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.
  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, přičemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**
7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V BRNĚ dne 29. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346705/2021
Námitky

MMB/0346705/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346705/2021
Námitky

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1779

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání** **Výšková regulace v ulici Pellicova**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346707
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploš[redacted]vanou změnou

katastrální území STARÉ BRNO parc. č[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 3

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.
  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.
  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.
  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.
  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, přičemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**
7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V BRNĚ dne 29.6.2021	Poc [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346707/2021
Námitky

MMB/0346707/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346707/2021
Námitky

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1778

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání** **Výšková regulace v ulici Pellicova**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
MB: 0346709

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotč[redacted]změnou JSEM katastrální území ...Staré Brno... parc. č.	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.
  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.
  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.
  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.
  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, přičemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**
7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346709/2021
Námitky

MMB/0346709/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346709/2021
Námitky

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

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

1410

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346717
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

1 **1. Nesouhlasím s navrhovaným záměrem změnou územního plánu označení HU-5, kde plánovanou výstavbou by došlo ke značnému ovlivnění životních podmínek pro stávající obyvatele. V současné době je naprosto nedostatečná kapacita přilehlých stávajících komunikací přímo navazujících na území dotčené předmětnou změnou (ulice Skryjova a Soběšická) vzhledem k navržené zástavbě. Stávající komunikace na ulici Soběšická již dnes je kapacitně nedostačující.** 1

Odůvodnění námitky:
Při návrhu změny nebyl brán dostatečný zřetel na stávající dopravní situaci v této lokalitě. Přilehlé stávající komunikace jsou v současné době svou kapacitou nedostatečné. Na ul. Soběšická je v současné době po celý den hustý provoz včetně vytváření dlouhých kolon. Komunikace nemá sníženou průjezdovou rychlost a navýšení počtu obyvatel v zájmové lokalitě ještě tuto situaci zhorší. Přejít tuto komunikaci napříč je v současné době velmi obtížné. Tento návrh změny územního plánu ještě více přispěje ke zhoršení životního prostředí způsobený provozem automobilů, hlukem, prašností, vibracemi způsobenými nadměrným provozem na komunikaci a v nočních hodinách i světelným znečištěním. Při odstranění již vzrostlých stromů a travního porostu, tak dojde ke zvýšení teplené zátěže a zvýšení eroze půdy v dané lokalitě.
V současné době by bylo vhodné se soustředit především na eliminaci dopravního provozu a ne na její zvyšování, které znamená několik stovek motorových vozidel denně z plánované výstavby.
Parkovací stání na veřejném prostranství v dané lokalitě jsou v současné době už tak nedostatečná a navrhovanou výstavbou by došlo ještě k většímu zhoršení současného stavu parkování.
Změna územního plánu města Brna označená HU-5 je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.
Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené

v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel návrh změny tento cíl zcela opomíjí. Nezřízení zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, dostatečnou kapacitou komunikací, ploch pro parkování je toho důkazem.
Realizací změny by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (odstranění zelených ploch, problematické využití stávajících komunikací vzhledem k předpokládanému zatížení, změna krajinného rázu, neobvyklé využití území vzhledem k lokalitě), pro hospodářský rozvoj (nevratné odstranění ploch, které jsou dnes využívány k odpočinku a relaxaci a drobnému hospodářskému užitku) a pro soudržnost společenství obyvatel území (výstavbou by došlo ke zvýšení hlukové zátěže, zvýšení kriminality, stínění, absence zelených ploch, infrastruktury, jistě nepřispěje k sociální soudržnosti obyvatel zde již žijících) a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (navýšení hlukové zátěže, ztráta stávající zeleně, bez dostatečné infrastruktury, nemůže uspokojit potřeby jak současné generace tak budoucí. Dojde k vytvoření lokality nežádané - v současné době je vnitroblok klidný, tichý, plně využitelný k odpočinku, relaxaci a plný zeleně).

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mai	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

2 **2. Nesouhlasím s navrhovanou výškovou úrovní zástavby B/r2 v lokalitě dotčené Návrhem změn Hu-5 a žádám o zachování vzhledu lokality, ve které je původní zástavba dotčená plánovanou změnou.** 2

Odůvodnění námitky:
V lokalitě nyní existuje zástavba jedno až dvoupodlažních domů a navýšení podlažnosti by vedlo ke změně charakteru území, ke zvýšení počtu obyvatel a zvýší nadměrně počet vozidel, s tím souvisí problém s parkovacími místy, dojde ke zhoršení kvality života a nepřispěje k sociální soudržnosti obyvatel zde již žijících.
Návrh územního plánu počítá s výstavbou o celkové výšce 17 metrů (10metrů výška stavby + 7 metrů povolená výška krovu) a převážná většina okolních rodinných domů nepřevyšuje výšku 10 metrů.
Přípustná výšková úroveň zástavby v dané lokalitě je B/r1 v takto svažitém terénu.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: …… [redacted] ……

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

3 **3. Nesouhlasím s návrhem územního plánu v lokalitě Hu-5, kde je plánovaná výstavba domů s výškou až 17 metrů, kterou dojde ke zvýšení hlukové a zdravotní zátěže (větší prašnost), zhoršení stavu životního prostředí.** 3

Odůvodnění námitky:
Dojde k nárůstu zdravotních rizik – hluk, prašnost, zvýšení tepelné zátěže, světelného znečištění, znečištění ovzduší a rovněž k porušení práva na příznivé životní prostředí.
Předkladatelé změny nejsou zřejmě zcela seznámeni se současným provozem a hlukovou situací v lokalitě. Zřejmě nikdo tento stav adekvátně nevyhodnotil a ani neanalyzoval. Se změnou dojde výrazně ke zhoršení stavu této lokality.
Hluk a prašnost z provozu stávající komunikace je kompenzován klidnou a odpočinkovou lokalitou ve vnitrobloku plnou zeleně a vzrostlých stromů, kde nachází domov i spousta živočichů (ptactvo – např. chráněná sojka obecká; chráněný čmelák obecný a roháč obecný atd.), jejichž oblast je dotčena navrhovanou změnou a případnou výstavbou dojde k výraznému zhoršení těchto podmínek. Hluk ve vnitrobloku je v současné době minimální než hluk, který bude vyvolán budoucím provozem automobilů, budoucích vlastníků plánované výstavby a zvýšeným počtem nových obyvatel v dané lokalitě.
Změna územního plánu města Brna pro danou lokalitu Hu-5 je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.
Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné

generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Nezřízení dostatečného množství zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, vyřešení kapacitně stávajících komunikací, ploch pro parkování a neúměrné navýšení hlukové zátěže je toho důkazem.
Realizací změny by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (odstranění zelených ploch, změna krajinného rázu – Maloměřické údolí Svitavy, Husovický ostroh, dominanta konfigurace terénu - významný pohledový svah, oblast vysoké kvality přírodního prostředí a oblast procházkové rekreace), pro hospodářský rozvoj (nevratné odstranění ploch, které jsou dnes využívány k odpočinku a drobnému hospodářskému užitku) a pro soudržnost společenství obyvatel území (výstavbou by došlo ke zvýšení hlukové zátěže, zvýšení kriminality, stínění, absence zelených ploch, infrastruktury, nepřispěje k sociální soudržnosti obyvatel zde již žijících) a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (navýšení hlukové zátěže, ztráta stávající zeleně, bez dostatečné infrastruktury, nemůže uspokojit potřeby jak současné generace tak budoucí. Dojde k vytvoření lokality nežádané - v současné době je vnitroblok klidný, tichý, plně využitelný k odpočinku, relaxaci a plný zeleně).
Je nesporné, že změna komplexně neřeší předmětné území. Řeší pouze dle mého názoru, jednostranný požadavek developera na „umístění" dalších obyvatel, nikoliv komplexní řešení celého území a požadavky na zelené plochy, infrastrukturu a komunikačních vazeb. Jedná se o změnu, která nesporně přispěje k zhoršení stavu a hodnoty území, která nepřiměřeně zasáhne do našich vlastnických práv (z klidného vnitrobloku sloužícího k odpočinku se stane hlučná a prašná lokalita bez zeleně). Právě komplexním neřešením dochází k naprostému porušení zásady na zohledňování zvyšování kvality života.

V Brně dne 29.6.2021	Pod[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

4 **4. Plánovanou výstavbou dojde ke snížení stávajících zelených ploch a vzrostlých stromů. Dojde ke změně krajinného rázu – Maloměřické údolí Svitavy, Husovický ostroh, dominanta terénu – významný pohledový svah, oblast vysoké kvality přírodního prostředí a procházkové rekreace. Podnikatelský záměr developera nelze řešit na úkor jiných osob, využitím stávající infrastruktury, obslužnosti, zeleně atd. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv.** 4

Odůvodnění námitky:
Plánovanou likvidací stávajících zelených ploch a vzrostlých stromů dojde ke značnému nárůst zdravotních rizik a to vlivem hluku, prašnosti a znečištění ovzduší. Jednoznačně dojde k porušení práva na příznivé životní prostředí, nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva jednotlivých občanů. Dále případnou likvidací stávajících zelených ploch a vzrostlých stromů dojde k vymizení vyskytujících se živočichů (chráněný čmelák obecný, roháč obecný a ptactvo – např. chráněná sojka obecná atd.). Snížením zelených ploch již tak vysoká teplota ve městě ještě vzroste.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: …… [redacted]

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

5 **5. V lokalitě je velké množství živočichů, nedošlo k průzkumu širší lokality, nebyla navržena opatření směřující k ochraně rostlin a živočichů ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv.** 5

Odůvodnění námitky:
I když se jedná o subjekty, které nemohou podat námitky a připomínky ve smyslu platné legislativy, je nutné jejich zájmy zohlednit. Zohlednění asi není opomenutí realizace zelených ploch, požadavek na neobvyklou míru využití území, neprovedení odpovídajícího průzkumu širší lokality.
Všechny druhy rostlin a živočichů jsou chráněny před zničením, poškozováním, sběrem či odchytem, který vede nebo by mohl vést k ohrožení těchto druhů na bytí nebo k jejich degeneraci, k narušení rozmnožovacích schopností druhů, zániku populace druhů nebo zničení ekosystému, jehož jsou součástí ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: …… [redacted] ……

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

6 **6. Nesouhlasím s Návrhem změny územního plánu pro oblast Hu-5 a žádám o jeho zrušení.** 6

Odůvodnění námitky:

Nebyla vypracována hygienická studie před navrhovanou změnou územního plánu pro tuto lokalitu Hu-5. Hygienická studie hlučnosti, prašnosti a tepelného vlivu na stávající obyvatele, živočichy a rostliny nacházející se v této lokalitě, která má být zasažena územní změnou. Požadujeme, aby zóna klidu a oddechu zůstala bez narušení.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: …… [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

7 **7. Námitka proti změně, která se týká „Pohledového významného území".** 7

Odůvodnění námitky:

Nesouhlasím se změnou územního plánu, který změní ráz krajiny, která je v „pohledově významném území". Lokalita je výskytem čmeláka obecného, sojky obecné a roháče obecného. Tyto druhy živočichů jsou na území České republiky ohroženým druhem.
Plánovaná zástavba povede k zániku této lokality.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0346711/2021
Námitky

MMB/0346711/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato. Proto se námitce nevyhovuje.

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

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zástavba nízkopodlažního rezidenčního charakteru v ploše bydlení specifikace "r2" odpovídá okolnímu navazujícímu stabilizovanému území. Výšková úroveň "1" je pro plochy bydlení v rámci prostorové struktury města vyhrazena pro vybraná okrajová území města, které si dosud zachovaly charakter původních obcí, viz kap. 5.6. v textové části Odůvodnění. Dostavbě daného území odpovídá výšková úroveň "2". Proto se námitce nevyhovuje.

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

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území zahrádek mezi ulicemi Soběšická a Skryjova je zbytkovým nestavebním územím (dle dosavadního ÚPmB jde o funkční plochu ZPF), které je vhodnou lokalitou pro stavební využití na zástavbu rodinnými domy. Tato nabídka je v souladu se záměrem intenzifikace zástavby na území města, která přispěje k omezování suburbanizace.
Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato. Proto se námitce nevyhovuje.

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

Námitka č.4
Výrok:

MMB/0346711/2021
Námitky

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato.

Vyhodnocení vlivů záměru obsažených v novém ÚP na udržitelný rozvoj bylo součástí projednávané věci - návrhu nového ÚP; z vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) nevyplývají z lokality Hu-5 žádné negativní vlivy. Novým ÚP sledovaný krajinný rámec je obsažen v koncepčním výkrese č. 5,0 Principy uspořádání krajiny, viz dále u dílčí námitky č.7.

Návrh ÚP nepromítá do území lokality Hu-5 žádný konkrétní developerský záměr, jde o nabídku stavebního využití pro všechny dotčené vlastníky. Využitím zbytkového území pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu je sledováno omezování nežádoucí suburbanizace. K využití plochy B/r2 se dále vztahují konkrétní podmínky využití dle funkční plochy "B" včetně zastoupení zeleně v ploše (viz kap. 6.3.3.1 textové části Výroku), podmínky vyplývající z karty lokality Hu-5 ve výrokové části a dále závazně stanovená územní studie ÚS-15 (viz kap. 12 textové části Výroku), kterou bude nutno pořídit a bez které nelze v území rozhodovat. Zpodrobnění využití Hu-5 má zajistit kvalitní cílové řešení zástavby se zohledněním všech potřeb pro novou zástavbu i vazeb na stávající stabilizovaná území. Tím je nastaven rámec pro kvalitní rozvoj území

Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 Návrhu nového UP 2024 v rozvojové lokalitě Hu-5 došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS- 15" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-15 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Hu-5.

Tím není dotčena možnost pořídit pro lokalitu ÚS nad rámec povinnosti vyplývající z územního plánu; určený zastupitel svůj požadavek na vypuštění ÚS odůvodnil „blokací územního rozhodování“.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato.

Vyhodnocení vlivů záměru obsažených v novém ÚP na udržitelný rozvoj bylo součástí projednávané věci - návrhu nového ÚP; z vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) nevyplývají z lokality Hu-5 žádné negativní vlivy.

Návrh ÚP vč. lokality byl v rámci projednání posouzen také dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny, ten se záměrem využití území lokality Hu-5 souhlasil, neuplatnil k němu negativní stanovisko.

Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona

a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato.
Vyhodnocení vlivů záměru obsažených v novém ÚP na udržitelný rozvoj bylo součástí projednávané věci - návrhu nového ÚP; z vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) nevyplývají z lokality Hu-5 žádné negativní vlivy.
Návrh ÚP vč. lokality byl v rámci projednání posouzen také dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví, ten se záměrem využití území lokality Hu-5 souhlasil, neuplatnil k němu negativní stanovisko.
Hygienické studie mohou být věcně příslušným dotčeným orgánem vyžadovány až v rámci následných územních řízení.
Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

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

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro zástavbu v lokalitě Hu-5 v návrhové ploše Br2, která dle výkresu č. 5.0 Principy uspořádání krajiny je součástí "pohledově významného území", platí princip uspořádání krajiny uvedený v kap. 5.2 výroku textové části vztahující se k těmto významným územím; princip cílí na zachování hodnoty území. Při stavebním naplňování plochy B/r2 je nutno tento princip naplnit.
Bližší výklad k hodnotám vymezeným ve výkrese č. 5.0 a jejich uplatňování je uveden v kap. 5.9.2. v textové části Odůvodnění. Návrhem nového ÚP je ochrana území ve spojení s jeho přírodními a krajinnými hodnotami zajištěna.
Dále má závazně stanovená územní studie ÚS-15 má jako jednu z podmínek pro pořízení uvedeno nenarušení dálkových pohledů zástavbou, viz kap. 12 výroku textové části.
Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 Návrhu nového UP 2024 v rozvojové lokalitě Hu-5 došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS- 15" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-15 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Hu-5. Tím není dotčena možnost pořídit pro lokalitu ÚS nad rámec povinnosti vyplývající z územního plánu; určený zastupitel svůj požadavek na vypuštění ÚS odůvodnil „blokací územního rozhodování“.

MMB/0346711/2021
Námitky

K problematice uváděné v námitce doplňujeme, že v návrhu nového ÚP 2024 je lokalita Hu-5 součástí území s vymezeným jevem "pohledově významné území" ke kterému se váže ochrana ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny, viz nově založený výkres 2.2 Koncepce uspořádání krajiny a příslušné kapitoly v Textové části ÚP.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1777

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání** **Výšková regulace v ulici Pellicova**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346714
Part.:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	[redacted]

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Staré Brno parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.
  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.
  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.
  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.
  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, příčemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**
7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V BRNĚ dne 29.6.2021	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346714/2021
Námitky

MMB/0346714/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346714/2021
Námitky

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346725
Příl.:

1411

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

1 **1. Nesouhlasím s navrhovaným záměrem změnou územního plánu označení HU-5, kde plánovanou výstavbou by došlo ke značnému ovlivnění životních podmínek pro stávající obyvatele.**
V současné době je naprosto nedostatečná kapacita přilehlých stávajících komunikací přímo navazujících na území dotčené předmětnou změnou (ulice Skryjova a Soběšická) vzhledem k navržené zástavbě. Stávající komunikace na ulici Soběšická již dnes je kapacitně nedostačující. 1

Odůvodnění námitky:
Při návrhu změny nebyl brán dostatečný zřetel na stávající dopravní situaci v této lokalitě. Přilehlé stávající komunikace jsou v současné době svou kapacitou nedostatečné. Na ul. Soběšická je v současné době po celý den hustý provoz včetně vytváření dlouhých kolon. Komunikace nemá sníženou průjezdovou rychlost a navýšení počtu obyvatel v zájmové lokalitě ještě tuto situaci zhorší. Přejít tuto komunikaci napříč je v současné době velmi obtížné. Tento návrh změny územního plánu ještě více přispěje ke zhoršení životního prostředí způsobený provozem automobilů, hlukem, prašností, vibracemi způsobenými nadměrným provozem na komunikaci a v nočních hodinách i světelným znečištěním. Při odstranění již vzrostlých stromů a travního porostu, tak dojde ke zvýšení teplené zátěže a zvýšení eroze půdy v dané lokalitě.
V současné době by bylo vhodné se soustředit především na eliminaci dopravního provozu a ne na její zvyšování, které znamená několik stovek motorových vozidel denně z plánované výstavby.
Parkovací stání na veřejném prostranství v dané lokalitě jsou v současné době už tak nedostatečná a navrhovanou výstavbou by došlo ještě k většímu zhoršení současného stavu parkování.
Změna územního plánu města Brna označená HU-5 je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.
Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené

v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel návrh změny tento cíl zcela opomíjí. Nezřízení zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, dostatečnou kapacitou komunikací, ploch pro parkování je toho důkazem.
Realizací změny by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (odstranění zelených ploch, problematické využití stávajících komunikací vzhledem k předpokládanému zatížení, změna krajinného rázu, neobvyklé využití území vzhledem k lokalitě), pro hospodářský rozvoj (nevratné odstranění ploch, které jsou dnes využívány k odpočinku a relaxaci a drobnému hospodářskému užitku) a pro soudržnost společenství obyvatel území (výstavbou by došlo ke zvýšení hlukové zátěže, zvýšení kriminality, stínění, absence zelených ploch, infrastruktury, jistě nepřispěje k sociální soudržnosti obyvatel zde již žijících) a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (navýšení hlukové zátěže, ztráta stávající zeleně, bez dostatečné infrastruktury, nemůže uspokojit potřeby jak současné generace tak budoucí. Dojde k vytvoření lokality nežádané - v současné době je vnitroblok klidný, tichý, plně využitelný k odpočinku, relaxaci a plný zeleně).

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-ma[redacted]	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

2 **2. Nesouhlasím s navrhovanou výškovou úrovní zástavby B/r2 v lokalitě dotčené Návrhem změn Hu-5 a žádám o zachování vzhledu lokality, ve které je původní zástavba dotčená plánovanou změnou.** 2

Odůvodnění námitky:
V lokalitě nyní existuje zástavba jedno až dvoupodlažních domů a navýšení podlažnosti by vedlo ke změně charakteru území, ke zvýšení počtu obyvatel a zvýší nadměrně počet vozidel, s tím souvisí problém s parkovacími místy, dojde ke zhoršení kvality života a nepřispěje k sociální soudržnosti obyvatel zde již žijících.
Návrh územního plánu počítá s výstavbou o celkové výšce 17 metrů (10metrů výška stavby + 7 metrů povolená výška krovu) a převážná většina okolních rodinných domů nepřevyšuje výšku 10 metrů.
Přípustná výšková úroveň zástavby v dané lokalitě je B/r1 v takto svažitém terénu.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: ……[redacted]……

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

3 **3. Nesouhlasím s návrhem územního plánu v lokalitě Hu-5, kde je plánovaná výstavba domů s výškou až 17 metrů, kterou dojde ke zvýšení hlukové a zdravotní zátěže (větší prašnost), zhoršení stavu životního prostředí.** 3

Odůvodnění námitky:
Dojde k nárůstu zdravotních rizik – hluk, prašnost, zvýšení tepelné zátěže, světelného znečištění, znečištění ovzduší a rovněž k porušení práva na příznivé životní prostředí.
Předkladatelé změny nejsou zřejmě zcela seznámeni se současným provozem a hlukovou situací v lokalitě. Zřejmě nikdo tento stav adekvátně nevyhodnotil a ani neanalyzoval. Se změnou dojde výrazně ke zhoršení stavu této lokality.
Hluk a prašnost z provozu stávající komunikace je kompenzován klidnou a odpočinkovou lokalitou ve vnitrobloku plnou zeleně a vzrostlých stromů, kde nachází domov i spousta živočichů (ptactvo – např. chráněná sojka obecká; chráněný čmelák obecný a roháč obecný atd.), jejichž oblast je dotčena navrhovanou změnou a případnou výstavbou dojde k výraznému zhoršení těchto podmínek. Hluk ve vnitrobloku je v současné době minimální než hluk, který bude vyvolán budoucím provozem automobilů, budoucích vlastníků plánované výstavby a zvýšeným počtem nových obyvatel v dané lokalitě.
Změna územního plánu města Brna pro danou lokalitu Hu-5 je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.
Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné

generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Nezřízení dostatečného množství zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, vyřešení kapacitně stávajících komunikací, ploch pro parkování a neúměrné navýšení hlukové zátěže je toho důkazem.
Realizací změny by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (odstranění zelených ploch, změna krajinného rázu – Maloměřické údolí Svitavy, Husovický ostroh, dominanta konfigurace terénu - významný pohledový svah, oblast vysoké kvality přírodního prostředí a oblast procházkové rekreace), pro hospodářský rozvoj (nevratné odstranění ploch, které jsou dnes využívány k odpočinku a drobnému hospodářskému užitku) a pro soudržnost společenství obyvatel území (výstavbou by došlo ke zvýšení hlukové zátěže, zvýšení kriminality, stínění, absence zelených ploch, infrastruktury, nepřispěje k sociální soudržnosti obyvatel zde již žijících) a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (navýšení hlukové zátěže, ztráta stávající zeleně, bez dostatečné infrastruktury, nemůže uspokojit potřeby jak současné generace tak budoucí. Dojde k vytvoření lokality nežádané - v současné době je vnitroblok klidný, tichý, plně využitelný k odpočinku, relaxaci a plný zeleně).
Je nesporné, že změna komplexně neřeší předmětné území. Řeší pouze dle mého názoru, jednostranný požadavek developera na „umístění" dalších obyvatel, nikoliv komplexní řešení celého území a požadavky na zelené plochy, infrastrukturu a komunikačních vazeb. Jedná se o změnu, která nesporně přispěje k zhoršení stavu a hodnoty území, která nepřiměřeně zasáhne do našich vlastnických práv (z klidného vnitrobloku sloužícího k odpočinku se stane hlučná a prašná lokalita bez zeleně). Právě komplexním neřešením dochází k naprostému porušení zásady na zohledňování zvyšování kvality života.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

4 **4. Plánovanou výstavbou dojde ke snížení stávajících zelených ploch a vzrostlých stromů. Dojde ke změně krajinného rázu – Maloměřické údolí Svitavy, Husovický ostroh, dominanta terénu – významný pohledový svah, oblast vysoké kvality přírodního prostředí a procházkové rekreace. Podnikatelský záměr developera nelze řešit na úkor jiných osob, využitím stávající infrastruktury, obslužnosti, zeleně atd. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv.** 4

Odůvodnění námitky:
Plánovanou likvidací stávajících zelených ploch a vzrostlých stromů dojde ke značnému nárůst zdravotních rizik a to vlivem hluku, prašnosti a znečištění ovzduší. Jednoznačně dojde k porušení práva na příznivé životní prostředí, nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva jednotlivých občanů. Dále případnou likvidací stávajících zelených ploch a vzrostlých stromů dojde k vymizení vyskytujících se živočichů (chráněný čmelák obecný, roháč obecný a ptactvo – např. chráněná sojka obecná atd.). Snížením zelených ploch již tak vysoká teplota ve městě ještě vzroste.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: …… [redacted] ….

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mai	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

5 **5. V lokalitě je velké množství živočichů, nedošlo k průzkumu širší lokality, nebyla navržena opatření směřující k ochraně rostlin a živočichů ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv.** 5

Odůvodnění námitky:
I když se jedná o subjekty, které nemohou podat námitky a připomínky ve smyslu platné legislativy, je nutné jejich zájmy zohlednit. Zohlednění asi není opomenutí realizace zelených ploch, požadavek na neobvyklou míru využití území, neprovedení odpovídajícího průzkumu širší lokality.
Všechny druhy rostlin a živočichů jsou chráněny před zničením, poškozováním, sběrem či odchytem, který vede nebo by mohl vést k ohrožení těchto druhů na bytí nebo k jejich degeneraci, k narušení rozmnožovacích schopností druhů, zániku populace druhů nebo zničení ekosystému, jehož jsou součástí ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: …… [redacted] ……

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

6 **6. Nesouhlasím s Návrhem změny územního plánu pro oblast Hu-5 a žádám o jeho zrušení.** 6

Odůvodnění námitky:

Nebyla vypracována hygienická studie před navrhovanou změnou územního plánu pro tuto lokalitu Hu-5. Hygienická studie hlučnosti, prašnosti a tepelného vlivu na stávající obyvatele, živočichy a rostliny nacházející se v této lokalitě, která má být zasažena územní změnou. Požadujeme, aby zóna klidu a oddechu zůstala bez narušení.

V Brně dne 29.6.2021

Podpis: …… [redacted] ……

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Sever
Katastrální území	Husovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Hu-5 Skryjova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

7 **7. Námitka proti změně, která se týká „Pohledového významného území".** 7

Odůvodnění námitky:

Nesouhlasím se změnou územního plánu, který změní ráz krajiny, která je v „pohledově významném území". Lokalita je výskytem čmeláka obecného, sojky obecné a roháče obecného. Tyto druhy živočichů jsou na území České republiky ohroženým druhem.
Plánovaná zástavba povede k zániku této lokality.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0346725/2021
Námitky

MMB/0346725/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato. Proto se námitce nevyhovuje.

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

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zástavba nízkopodlažního rezidenčního charakteru v ploše bydlení specifikace "r2" odpovídá okolnímu navazujícímu stabilizovanému území. Výšková úroveň "1" je pro plochy bydlení v rámci prostorové struktury města vyhrazena pro vybraná okrajová území města, které si dosud zachovaly charakter původních obcí, viz kap. 5.6. v textové části Odůvodnění. Dostavbě daného území odpovídá výšková úroveň "2". Proto se námitce nevyhovuje.

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

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území zahrádek mezi ulicemi Soběšická a Skryjova je zbytkovým nestavebním územím (dle dosavadního ÚPmB jde o funkční plochu ZPF), které je vhodnou lokalitou pro stavební využití na zástavbu rodinnými domy. Tato nabídka je v souladu se záměrem intenzifikace zástavby na území města, která přispěje k omezování suburbanizace.
Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato. Proto se námitce nevyhovuje.

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

Námitka č.4
Výrok:

MMB/0346725/2021
Námitky

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato.

Vyhodnocení vlivů záměru obsažených v novém ÚP na udržitelný rozvoj bylo součástí projednávané věci - návrhu nového ÚP; z vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) nevyplývají z lokality Hu-5 žádné negativní vlivy. Novým ÚP sledovaný krajinný rámec je obsažen v koncepčním výkrese č. 5,0 Principy uspořádání krajiny, viz dále u dílčí námitky č.7.

Návrh ÚP nepromítá do území lokality Hu-5 žádný konkrétní developerský záměr, jde o nabídku stavebního využití pro všechny dotčené vlastníky. Využitím zbytkového území pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu je sledováno omezování nežádoucí suburbanizace. K využití plochy B/r2 se dále vztahují konkrétní podmínky využití dle funkční plochy "B" včetně zastoupení zeleně v ploše (viz kap. 6.3.3.1 textové části Výroku), podmínky vyplývající z karty lokality Hu-5 ve výrokové části a dále závazně stanovená územní studie ÚS-15 (viz kap. 12 textové části Výroku), kterou bude nutno pořídit a bez které nelze v území rozhodovat. Zpodrobnění využití Hu-5 má zajistit kvalitní cílové řešení zástavby se zohledněním všech potřeb pro novou zástavbu i vazeb na stávající stabilizovaná území. Tím je nastaven rámec pro kvalitní rozvoj území

Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 Návrhu nového UP 2024 v rozvojové lokalitě Hu-5 došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS- 15" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-15 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Hu-5.

Tím není dotčena možnost pořídit pro lokalitu ÚS nad rámec povinnosti vyplývající z územního plánu; určený zastupitel svůj požadavek na vypuštění ÚS odůvodnil „blokací územního rozhodování“.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato.

Vyhodnocení vlivů záměru obsažených v novém ÚP na udržitelný rozvoj bylo součástí projednávané věci - návrhu nového ÚP; z vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) nevyplývají z lokality Hu-5 žádné negativní vlivy.

Návrh ÚP vč. lokality byl v rámci projednání posouzen také dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny, ten se záměrem využití území lokality Hu-5 souhlasil, neuplatnil k němu negativní stanovisko.

Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona

a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení lokality Hu-5 pro stavební využiti vyplývá z dílčího pokynu v rámci Pokynů pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, které schválilo ZMB v červnu 2018. Stavební využití obsahovala varianta I. konceptu nového ÚP, řešení je do Návrhu převzato.
Vyhodnocení vlivů záměru obsažených v novém ÚP na udržitelný rozvoj bylo součástí projednávané věci - návrhu nového ÚP; z vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) nevyplývají z lokality Hu-5 žádné negativní vlivy.
Návrh ÚP vč. lokality byl v rámci projednání posouzen také dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví, ten se záměrem využití území lokality Hu-5 souhlasil, neuplatnil k němu negativní stanovisko.
Hygienické studie mohou být věcně příslušným dotčeným orgánem vyžadovány až v rámci následných územních řízení.
Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

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

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro zástavbu v lokalitě Hu-5 v návrhové ploše Br2, která dle výkresu č. 5.0 Principy uspořádání krajiny je součástí "pohledově významného území", platí princip uspořádání krajiny uvedený v kap. 5.2 výroku textové části vztahující se k těmto významným územím; princip cílí na zachování hodnoty území. Při stavebním naplňování plochy B/r2 je nutno tento princip naplnit.
Bližší výklad k hodnotám vymezeným ve výkrese č. 5.0 a jejich uplatňování je uveden v kap. 5.9.2. v textové části Odůvodnění. Návrhem nového ÚP je ochrana území ve spojení s jeho přírodními a krajinnými hodnotami zajištěna.
Dále má závazně stanovená územní studie ÚS-15 má jako jednu z podmínek pro pořízení uvedeno nenarušení dálkových pohledů zástavbou, viz kap. 12 výroku textové části.
Námitce proti lokalitě Hu-5 se proto nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 Návrhu nového UP 2024 v rozvojové lokalitě Hu-5 došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS- 15" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-15 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Hu-5. Tím není dotčena možnost pořídit pro lokalitu ÚS nad rámec povinnosti vyplývající z územního plánu; určený zastupitel svůj požadavek na vypuštění ÚS odůvodnil „blokací územního rozhodování“.

MMB/0346725/2021
Námitky

K problematice uváděné v námitce doplňujeme, že v návrhu nového ÚP 2024 je lokalita Hu-5 součástí území s vymezeným jevem "pohledově významné území" ke kterému se váže ochrana ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny, viz nově založený výkres 2.2 Koncepce uspořádání krajiny a příslušné kapitoly v Textové části ÚP.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1776

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání** **Výšková regulace v ulici Pellicova**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
MMB: 0346729

Identifikační údaje podatele	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území ..... parc. č.	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.

  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.

  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.

  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.

  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, přičemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**
7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V Brně dne 29. 6. 2021 [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346729/2021
Námitky

MMB/0346729/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346729/2021
Námitky

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

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

1700

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ ~~sídlo~~	
E-mail:	
Jsem - ~~nejsem~~ občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Kníničky (611905) parc. č. [redacted]	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346737
Příl.:

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Kníničky
Katastrální území	Kníničky (611905)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ul. Hrázní, oblast Sokolské koupaliště
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ky-6 Rozdrojovická

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh – 10 str.

Námitka k tomuto pozemku byla jiz pracovávána v prvním kole pod č.j. MMB/0238250/2020
Změna zařazení plochy do **R/r2**

V Brně dne 23.6.2021	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ul. Hrázní

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Kníničky, ul. Hrázní a Rozdrojovická

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Kníničky (611905)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

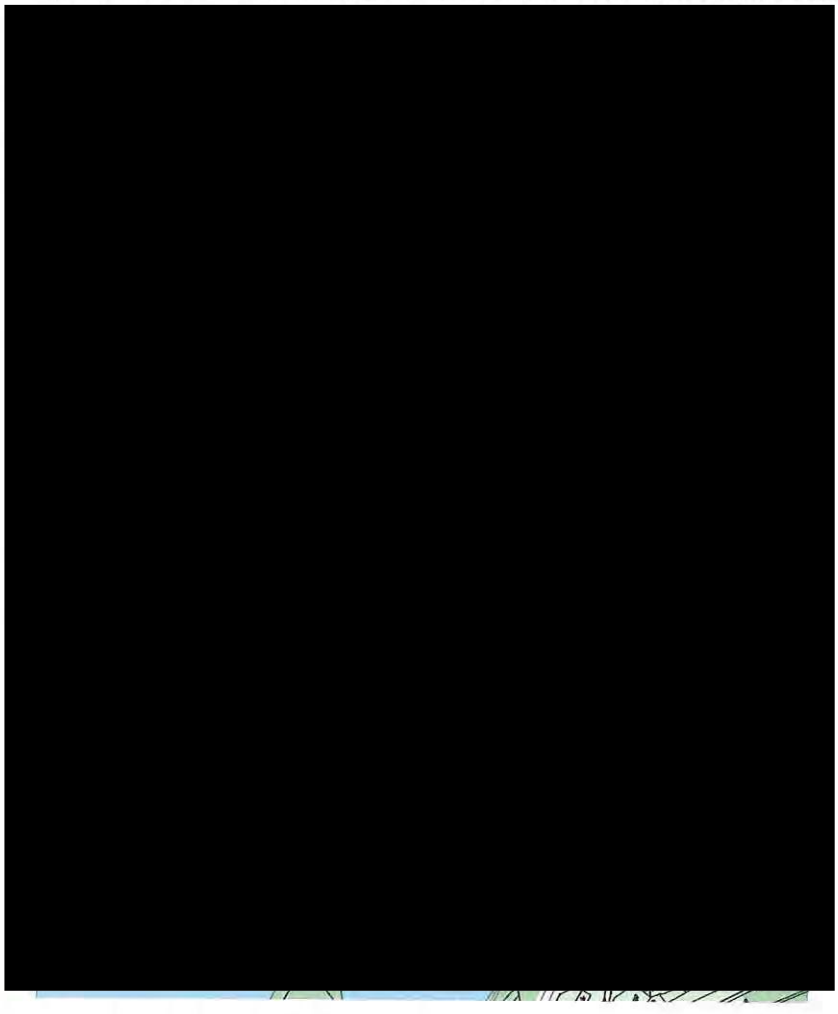
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Kníničky v rekreační oblasti brněnské přehrady, u ulice Hrázní v blízkosti hotelů Fontána, Neptun a Maximus Resort. V katastru nemovitostí je evidována jako trvalý travní porost. Momentálně pozemek slouží k rodinné rekreaci.

Pozemek je svažitý, výškový rozdíl mezi ulicí Hrázní a horní částí pozemku je cca 10 výškových metrů.

V okolí jsou situovány velké rekreační komplexy jako Maximus Resort, hotel Fontána, sportoviště Sokolské koupaliště a také drobné rekreační soukromé objekty.



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Lokalita je zařazena jako plocha nestavební – volná, stabilizovaná plocha s objekty pro individuální rekreaci

LIMITY ÚZEMÍ

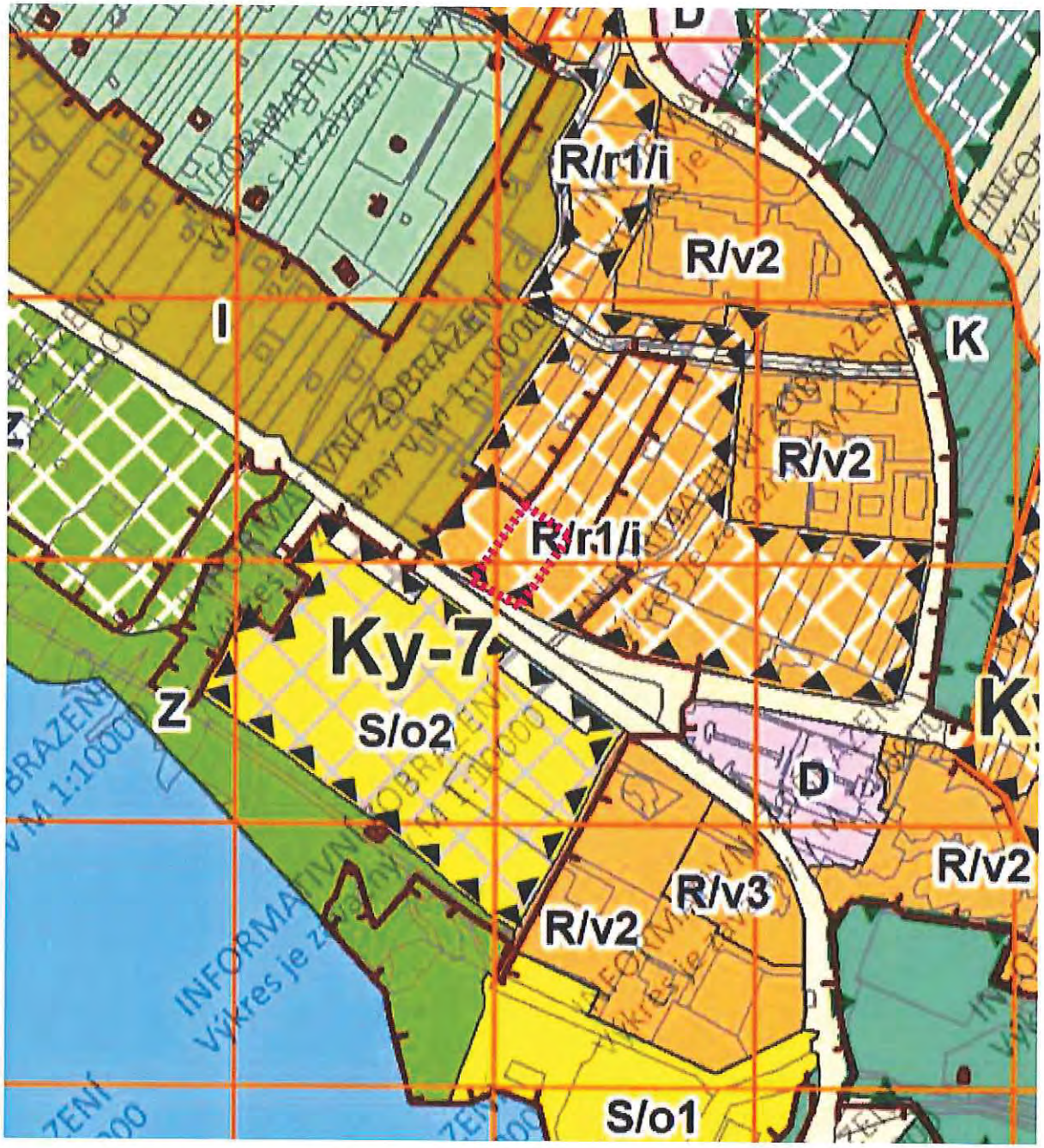
- Konfigurace terénu
- Vysoká zátěž turismem

ZÁMĚR INVESTORA

Na pozemku má momentálně investor rozestavěn rekreační objekt pro individuální rekreaci, který má vydán Společný územní souhlas č. 10/2018 a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. MCBKNI/01547/2018 ze dne 22.8.2018, s nabytím právní moci dne 24.8.2018.
Pro realizaci tohoto záměru byla vybudována kanalizační stoka o délce 98,6 m. Na tuto bylo vydáno stavební povolení dle Rozhodnutí MMB, OVLHZ, č.j. MMB/0370105/2018 dne 17.9.2018
Dále má zpracovánu dokumentaci na rozšíření objektu



UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **R/r1/i** s kartou lokality **Ky-6**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

6/ Hrázní

- **Hlavní** je využití pro rekreaci.
- **Přípustné** je využití pro sport a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití.
- **Podmíněně** přípustné je jiné využití, které nesouvisí s hlavním využitím, je s ním slučitelné a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení a využití podstatně omezující hlavní a přípustné využití.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH REKREACE

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace je stanoveno v rozsahu 40 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Plochy rekreace, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným kódem, který určuje jeho specifikaci:

-/-/i plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.

Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace se stavbami pro rodinnou rekreaci je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za

podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- **úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

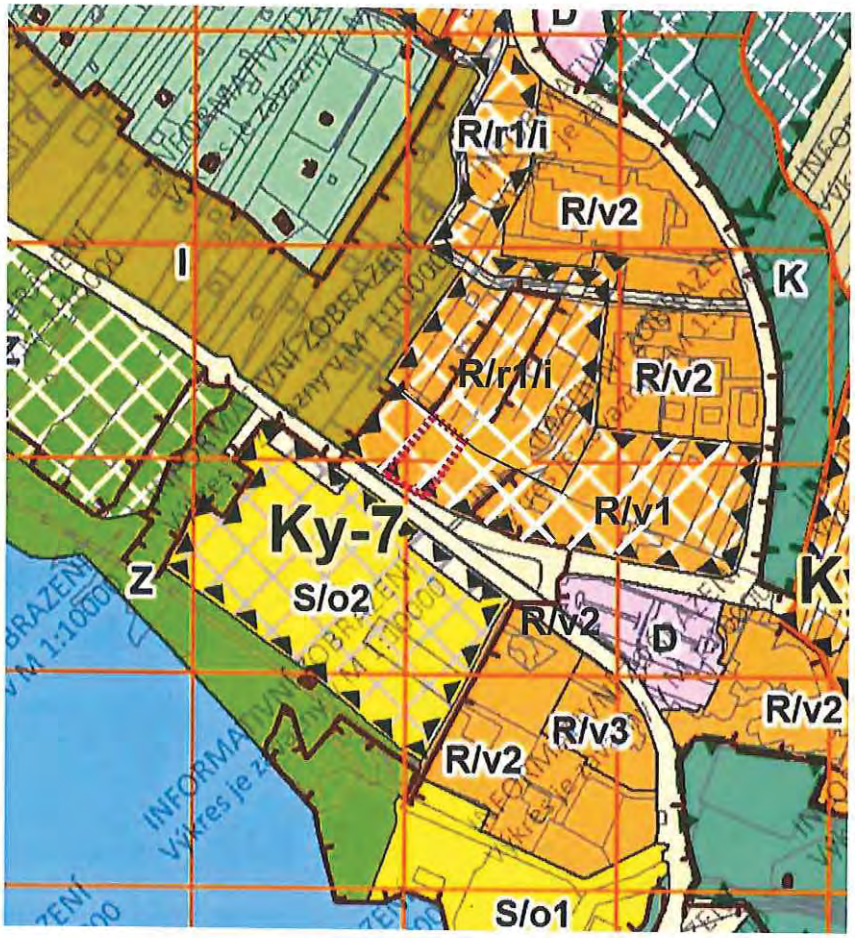
- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Ky-6 Rozdrojovická** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky
Pro území byla zpracována Územní studie Rekreační oblast Přehrada (Atelier ERA, 2013), změna B29/15-II

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše změn **R/v1**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- blízkost ploch s hromadnou rekreací – intenzivní zatížení = hluk, dopravní zatížení
- okolní stávající objekty již dnes jako objekty pro veřejnou rekreaci slouží (penziony, hotely…)
- získání přirozené bariéry pro rodinnou individuální rekreaci
- doplnění hmotové i urbanistické struktury v území

MMB/0346737/2021
Námitky

MMB/0346737/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje vymezení plochy R/v1 na předmětných pozemcích. Tedy požaduje zrušení specifického využití lokality pro stavby pro rodinnou rekreaci, aby mu bylo umožněna realizace stavby o větší zastavěné ploše než 80 m2. Předně je nutné uvést, že lokalita přehrady je intenzivně využívané rekreační zázemí města se zachovalým krajinným rázem. Stanovením maximální zastavěné plochy je sledováno umožnění rekreace při současném zachování stávajícího krajinného rázu a přírodního charakteru lokality. Plochy rekreace bez specifického způsobu využití jsou vymezovány téměř výhradně v místech využívaných v současnosti nebo v minulosti pro hromadnou rekreaci, ve kterých je tento způsob rekreace nadále vhodný. Vymezení těchto ploch bylo provedeno na základě odborného úsudku zpracovatele návrhu za využití zákonných podkladů, zejména Územně analytických podkladů a Územní studie Rekreační oblast Přehrada-výsledný návrh (2013). Změna vymezení ploch není důvodná. Ostatní plochy rekreace byly označeny indexem -/-/i, který je určen pro rodinnou rekreaci. Ve všech těchto plochách je stanoveno povinné zastoupení zeleně na rostlém terénu 80 % a maximální zastavěná plocha 80 m2. Zmíněná územní studie předpokládá v předmětné ploše dílem plochy pro pobytovou rekreaci na ZPF a dílem rekreaci pobytovou rodinnou. Na základě této studie byla předmětná lokalita zařazena do ploch rekreace se specifickým využitím pro stavby pro individuální rekreaci. Na základě odborného posouzení zpracovatele vyvstala nutnost, s ohledem na ochranu přírodního rázu upřesnit regulativy tak, že budou umožněny stavby pouze do 80 m2 zastavěné plochy. Tato plocha je, pro účely rekreace (kdy není umožněno bydlení) považována zpracovatelem za dostatečnou a pořizovatel se s tímto názorem ztotožňuje. Stávající územní rozhodnutí zůstávají v platnosti bez ohledu na změnu územního plánu a záměry (nesplňující podmínky kladené novým ÚPmB) realizované na základě těchto rozhodnutí jsou přípustné za podmínek v kapitole 6.2.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
2021
0346742

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1784

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - **nejsem***) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Židenice** parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – Židenice
Katastrální území	Židenice (611115)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

<u>Nesouhlasíme</u> se změnou druhu pozemku na <u>veřejnou zeleň</u>.

Funkce pozemku je ovocný sad – zahrada. Již desítky let se o pozemek - náš ovocný sad - staráme a udržujeme ho. Staráme se o výsadbu nových stromů (meruňky, třešně, švestky, višně, ...), prořezáváme staré stromy a zajišťujeme jim dobrou péči. Dále sekáme trávu, opravujeme často poničený plot, udržujeme zahradu v dobrém stavu a často ji navštěvujeme a složí nám i k pěstování ovoce a zeleniny sloužící k naší běžné spotřebě.
Také využíváme a udržujeme zahradní domek pro naši potřebu.

Chceme <u>zachovat</u> druh pozemku – <u>zahrada</u>.

V Pozořicích dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346742/2021
Námitky

MMB/0346742/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tyto pozemky jsou navrženy na plochu městské a plochu krajinné zeleně z původní plochy zemědělského půdního fondu, která slouží pro zemědělské hospodaření a činnosti s ním související. Z územního hlediska má tedy dojít k vývoji tohoto území a změně na jiné, přesto však stále nestavební funkce, což je vzhledem k lokalitě, která sousedí s maloplošně zvláště chráněným územím, navrženým biokoridorem ÚSES a pásmem hygienické ochrany logické a je ve veřejném zájmu. Pro tyto plochy zeleně a vaše pozemky však není ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření (M 1:10 000) vymezena veřejně prospěšná stavba ani opatření. Z toho lze odvodit, že zeleň zde může být realizována v dlouhodobém časovém horizontu a předpokládá se majetkové vypořádání. Do té doby lze na základě obecných podmínek využití území (kapitola 6.2 závazné textové části) pozemek užívat současným způsobem. Námitce se tedy nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo na základě aktuálně zpracovaného podkladu "Plánu ÚSES", který komplexně prověřil celé katastrální území Židenice z hlediska ekologicko-stabilizační funkce, k úpravě návrhu spočívající ve změně či úpravě vedení/vymezení skladebných částí ÚSES. Plán ÚSES je odborný oborový dokument, který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Lokální biocentrum LBC.ZI01 bylo z výše uvedeného důvodu rozšířeno a je vymezeno i na severozápadní části předmětných pozemků.

2124

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346744
Příl.:

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

n á m i t k y

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu
[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)
[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013
[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018
[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot
[7] www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: „*Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě.*".

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021
[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4
[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)
[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

NÚP např. vychází vstříc doposud plánovanému stavebnímu záměru v lokalitách, kde to dnes podle platného ÚPmB není možné, nebo možné jen omezeně (dle IPP), ale již byla prokazatelně deklarována snaha o výstavbu, dokonce ocitována ve výroku rozhodnutí (Územní rozhodnutí č. 333 ze dne 5. 2. 2021 čj. MCZEB

00500/2021/Bur, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020 pro stavební záměr „Východní obchvat Žebětína - I. Etapa" vydaného Úřadem městské části Brno – Žebětín), kde je již předkládaná výstavba (Zn-8 U Újezda) již plnohodnotně uváděna. Tímto se jeví, že je NÚP následným krokem podle požadavků developerů na výstavbu ve vytypovaných lokalitách, a nikoliv jako krok první tedy stanovení nejvhodnějšího řešení.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (výškového limitu), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádoucích lokalit, a to s dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh NÚP se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze požadavkům developerů.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné). Dále by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu, kterou by tito podatelé následně vymáhali po orgánu veřejné moci.

Požaduji proto, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (ochrana ZPF a ŽP) a nepodléhalo se požadavkům developerů a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob na náhradu vzniklé škody.

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346744/2021
Námitky

MMB/0346744/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346747

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
1783

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Židenice** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – Židenice
Katastrální území	Židenice (611115)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

<u>Nesouhlasíme</u> se změnou druhu pozemku na <u>veřejnou zeleň</u>.

Funkce pozemku je ovocný sad – zahrada. Již desítky let se o pozemek - náš ovocný sad - staráme a udržujeme ho. Staráme se o výsadbu nových stromů (meruňky, třešně, švestky, višně, ...), prořezáváme staré stromy a zajišťujeme jim dobrou péči. Dále sekáme trávu, opravujeme často poničený plot, udržujeme zahradu v dobrém stavu a často ji navštěvujeme a složí nám i k pěstování ovoce a zeleniny sloužící k naší běžné spotřebě.
Také využíváme a udržujeme zahradní domek pro naši potřebu.

Chceme <u>zachovat</u> druh pozemku – <u>zahrada</u>.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346747/2021
Námitky

MMB/0346747/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tyto pozemky jsou navrženy na plochu městské a plochu krajinné zeleně z původní plochy zemědělského půdního fondu, která slouží pro zemědělské hospodaření a činnosti s ním související. Z územního hlediska má tedy dojít k vývoji tohoto území a změně na jiné, přesto však stále nestavební funkce, což je vzhledem k lokalitě, která sousedí s maloplošně zvláště chráněným územím, navrženým biokoridorem ÚSES a pásmem hygienické ochrany logické a je ve veřejném zájmu. Pro tyto plochy zeleně a vaše pozemky však není ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření (M 1:10 000) vymezena veřejně prospěšná stavba ani opatření. Z toho lze odvodit, že zeleň zde může být realizována v dlouhodobém časovém horizontu a předpokládá se majetkové vypořádání. Do té doby lze na základě obecných podmínek využití území (kapitola 6.2 závazné textové části) pozemek užívat současným způsobem. Námitce se tedy nevyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo na základě aktuálně zpracovaného podkladu "Plánu ÚSES", který komplexně prověřil celé katastrální území Židenice z hlediska ekologicko-stabilizační funkce, k úpravě návrhu spočívající ve změně či úpravě vedení/vymezení skladebných částí ÚSES. Plán ÚSES je odborný oborový dokument, který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Lokální biocentrum LBC.ZI01 bylo z výše uvedeného důvodu rozšířeno a je vymezeno i na severozápadní části předmětných pozemků.

2125

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Čj. MMB: 0346748
Příl.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

námitky

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m² (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na cenčném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

---

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: „*Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě.*".

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)

[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné).

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346748/2021
Námitky

MMB/0346748/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

0346749

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Přil.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1504

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]

E-mail: tel. č.

Jsem ~~– nejsem~~*) občan města Brna

Jsem ~~– nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Žebětín, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno- Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Obchvat Žebětína Zn/1 (vč. celého širšího koridoru)**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněných parcel a okolního území. Město Brno i obec Žebětín v rámci projednávání aktualizace (ÚP) navrhuje svést tranzitní dopravu (obchvat JIH a obchvat ZÁPAD) – Zn/1 (vč. celého širšího koridoru), čímž hrubě poškodí veřejné zájmy v lokalitách, dále navrhuje fiktivní veřejnou zeleň, která ale nemá žádný smysl v lokalitě (finance – výstavby, údržba). Místo toho je nutné ve veřejném zájmu v této technicky dostupné lokalitě zrealizovat bytovou výstavbu (B/r1) a zajistit udržitelný rozvoj lokality, vč. důležitého veřejného prospěchu (příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů). Navrhovaná plocha Zn/1 absolutně není v souladu s udržitelným rozvojem. Návrh plochy Zn/1 je také proti dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů s naprosto nedomyšleným významem a následky do budoucna.

Jde konkrétně o souvislé pozemky na levé i pravé straně (navrhovaného „obchvatu" Zn/1 ve východní části Žebětína) při příjezdu od Bystrce (sídliště Kamechy),kde je plánována tranzitní doprava a zřízení městské zeleně. Městskou část Žebětín lze charakterizovat jako doposud zachovalou rurální předměstskou lokalitu bez průmyslu, husté zástavby a dalších negativních symptomů vnitřního města. Je dle námi provedeného průzkumu přáním a v zájmu většiny jeho obyvatel, aby tato podoba jejich domova zůstala zachována i do budoucna.

V minulosti bohužel, došlo k narušení takové ideální koncepce sídlištní zástavbou na Kamechách bez vybudování kapacitních tras směrem do centra, příp. úpravě stávající „německé dálnice – D43".

Je ve veřejném zájmu rozvíjet některé lokality pro regulované bydlení (zejména rodinné domy a zahrady). V návrhu budoucí podoby Žebětína, jako okrajové čtvrti města Brna se zahradami a veřejně přístupnou zelení, zde hojnou jako je tomu málokde jinde, byl tento velkoryse koncipovaný, avšak šíleně pojatý vysoce kapacitní dopravní koridory, s vazbou na D1 (směr Praha i směr Ostrava) pouze šílenou úvahou ve vztahu ke stávajícímu prostředí, případně rozvoji regulovaného bytového bydlení (rodinné domy se zahradou), které by měly vždy zůstat původním prvkem městské části Žebětín.
Naprosto nesmyslný a rozmáchlý návrh rekreační zeleně v této části není ničím podložen a je proto naprosto nepřiměřeným plýtváním veřejnými prostředky a doslova mrháním půdním fondem na polnostech. Argumentace, že by se tak dělo ve veřejném zájmu je pouhou prázdnou floskulí. Posouzení tohoto,čistě teoretického, spekulativního nesmyslného záměru je proti veřejnému zájmu, a bude se setkávat s masivním odporem vlastníků. Tento nepředjednaný a kontroverzní návrh by byl v budoucnu bezpochyby zbytečným zdrojem dlouhotrvajících majetkoprávních konfliktů a nehospodárného nakládání s veřejnými prostředky, což se již dle zjištění částečně děje (např. studie,..).
Tím, že by zde byla navržena zóna pro individuální regulovanou zástavbu rodinnými domy (Br/1), byla by vyřešena řada problémů:
- bylo by možné vyřešit majetkoprávní spory,
- zlepšení životního prostředí s udržitelným rozvojem
- zahrady u rodinných domků mohou představovat cca 80% ploch parcel, o něž by pečovali sami jejich vlastníci, takže penzum zeleně, která by zadržovala vodu a produkovala kyslík by se významně zlepšilo
- odpadly by:
dohadování a komplikace se stávajícími majiteli, náklady na výkup pozemků, nespodárné projekty hrazené z veřejných prostředků a veřejné náklady na zřízení zeleně, náklady na její údržbu
- daň z pozemků a rozvoj lokality by byly finančním přínosem pro městskou část, by byla plně zachována primární funkce zeleně, jakožto krajinotvorného a enviromentálního prvku-
- absorbce vody a produkce kyslíku, přirozeně by se zvýšila diverzita rostlinných druhů.
Nezanedbatelným pozitivem by byl estetický aspekt-kultivace pozemků, jejich využitelnost, atd.
V tomto případě zřejmě nebyla vypracována žádná řádná studie se znalostí místa a místních poměrů o využitelnosti takového projektu. Finanční prostředky na realizaci záměru, který je uveden v návrhu nového územního plánu města Brna se jeví naprosto nepromyšleným, neužitečným a nepotřebným,a tento záměr by jistě našel vhodnější uplatnění při jiných investičních akcích (zejména opravy dlouhodobě poškozených komunikací a sousedících porostů.

Místo budování nedomyšleného „tranzitního" koridoru na papíru, je tedy důležité ve veřejném zájmu tuto lokalitu zařadit do kategorie regulovaných stavebních pozemků a umožnit následný legislativní postup regulovaný v této lokalitě (B/r1).

Jak je uvedeno výše navržená změna územního plánu města Brna nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a silně ohrožuje, poškozuje, nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Předpokládám, že dojde k projednání a změně dle uvedené námitky a pro shrnutí sděluji, že s navrženým záměrem Zn/1 (vč. celého širšího koridoru) zásadně nesouhlasím a pozemky odmítám prodat k naprosto nesmyslným a nedomyš[redacted]

V Brně dne 27.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346749/2021
Námitky

MMB/0346749/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je v namítaném území vysloven nesouhlas s vymezením záměru Zn/1 a „fiktivní“ veřejné zeleně. Místo toho je požadována realizace bytové výstavby (B/r1) ve veřejném zájmu.

V území je dlouhodobě sledováno komunikační propojení, které je vymezeno v souladu s principy stanovenými v současném územním plánu, pouze je zpřesňována jeho trasa dle prověřeného technického řešení a rozděleno na dva záměry pod označením Zn/1 a Zn2.

Záměr Zn/1 je v území zpřesněn na základě již zpracované dokumentace v podrobnosti územního rozhodnutí.
Tomu je navrženo odpovídající využití území – jihozápadním směrem je kolem plochy dopravní infrastruktury D (koridoru výhledové komunikace) navržen pás veřejné vybavenosti W/v1 jako přechodové území a ve vztahu k navazující stávající zástavbě je doplněno bydlení B/r1.
Severovýchodním směrem od plochy dopravní infrastruktury D (koridoru výhledové komunikace) je navrženo území pro zeleň Z, krajinnou zeleň K nebo plochy zemědělské A, které navazují na volnou krajinu a oddělují od sebe celky kompaktnější zástavby, a to sídliště Kamechy a původní zástavby v Žebětíně. V rámci tohoto územního plánu nebyly tyto plochy pro případnou zástavbu vyhodnoceny.
Možnost umístění ploch bydlení B/r1 v namítaném území nebylo prověřeno, nebylo předmětem projednání.
Z urbanistického hlediska se rozšiřování ploch bydlení do volné krajiny bez návaznosti na zástavbu, veřejnou infrastrukturu a v blízkosti záměru výhledové komunikace obchvatového charakteru jeví v současné době jako nevhodné.

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346750
Příl.:

2126

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

n á m i t k y

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu
[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)
[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě."*.

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021
[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4
[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)
[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

NÚP např. vychází vstříc doposud plánovanému stavebnímu záměru v lokalitách, kde to dnes podle platného ÚPmB není možné, nebo možné jen omezeně (dle IPP), ale již byla prokazatelně deklarována snaha o výstavbu, dokonce ocitována ve výroku rozhodnutí (Územní rozhodnutí č. 333 ze dne 5. 2. 2021 čj. MCZEB

00500/2021/Bur, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020 pro stavební záměr „Východní obchvat Žebětína - I. Etapa" vydaného Úřadem městské části Brno – Žebětín), kde je již předkládaná výstavba (Zn-8 U Újezda) již plnohodnotně uváděna. Tímto se jeví, že je NÚP následným krokem podle požadavků developerů na výstavbu ve vytypovaných lokalitách, a nikoliv jako krok první tedy stanovení nejvhodnějšího řešení.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (výškového limitu), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádoucích lokalit, a to s dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh NÚP se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze požadavkům developerů.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné). Dále by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu, kterou by tito podatelé následně vymáhali po orgánu veřejné moci.

Požaduji proto, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (ochrana ZPF a ŽP) a nepodléhalo se požadavkům developerů a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob na náhradu vzniklé škody.

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346750/2021
Námitky

MMB/0346750/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1505

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346753
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsm ~~– nejsem~~ *) občan města Brna

Jsem ~~– nejsem~~ *) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Žebětín, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno- Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Obchvat Žebětína Zn/1 (vč. celého širšího koridoru)**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněných parcel a okolního území. Město Brno ani obec Žebětín v rámci projednávání aktualizace (ÚP) navrhuje svést tranzitní dopravu (obchvat JIH a obchvat ZÁPAD) – Zn/1 (vč. celého širšího koridoru), čímž hrubě poškodí veřejné zájmy v lokalitách, dále navrhuje fiktivní veřejnou zeleň, která ale nemá žádný smysl v lokalitě (finance – výstavby, údržba). Místo toho je nutné ve veřejném zájmu v této technicky dostupné lokalitě zrealizovat bytovou výstavbu (B/r1) a zajistit udržitelný rozvoj lokality, vč. důležitého veřejného prospěchu (příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů). Navrhovaná plocha Zn/1 absolutně není v souladu s udržitelným rozvojem. Návrh plochy Zn/1 je také proti dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů s naprosto nedomyšleným významem a následky do budoucna.

Jde konkrétně o souvislé pozemky na levé i pravé straně při (navrhovaného „obchvatu" Zn/1 ve východní části Žebětína) při příjezdu od Bystrce (sídliště Kamechy),kde je plánována tranzitní doprava a zřízení městské zeleně. Městskou část Žebětín lze charakterizovat jako doposud zachovalou rurální předměstskou lokalitu bez průmyslu, husté zástavby a dalších negativních symptomů vnitřního města. Je dle námi provedeného průzkumu přáním a v zájmu většiny jeho obyvatel, aby tato podoba

jejich domova zůstala zachována i do budoucna.
V minulosti bohužel, došlo k narušení takové ideální koncepce sídlištní zástavbou na Kamechách bez vybudování kapacitních tras směrem do centra, příp. úpravě stávající „německé dálnice – D43".

Je ve veřejném zájmu rozvíjet některé lokality pro regulované bydlení (zejména rodinné domy a zahrady). V návrhu budoucí podoby Žebětína, jako okrajové čtvrti města Brna se zahradami a veřejně přístupnou zelení, zde hojnou jako je tomu málokde jinde, byl tento velkoryse koncipovaný, avšak šíleně pojatý vysoce kapacitní dopravní koridory, s vazbou na D1 (směr Praha i směr Ostrava) pouze šílenou úvahou ve vztahu ke stávajícímu prostředí, případně rozvoji regulovaného bytového bydlení (rodinné domy se zahradou), které byly měly vždy zůstat původním prvkem městské části Žebětín.
Naprosto nesmyslný a rozmáchlý návrh rekreační zeleně v této části není ničím podložen a je proto naprosto nepřiměřeným plýtváním veřejnými prostředky a doslova mrháním půdním fondem na polnostech. Argumentace, že by se tak dělo ve veřejném zájmu je pouhou prázdnou floskulí. Posouzení tohoto,čistě teoretického, spekulativního nesmyslného záměru je proti veřejnému zájmu, a bude masivním odporem vlastníků. Tento nepředjednaný a kontroverzní návrh by byl v budoucnu bezpochyby zbytečným zdrojem dlouhotrvajících majetkoprávních konfliktů a nehospodárného nakládání z veřejnými prostředky, což se již dle zjištění částečně děje (např. studie,..).
Tím, že by zde byla navržena zóna pro individuální regulovanou zástavbu rodinnými domy (Br/1), byla by vyřešena řada problémů:
- bylo by možné vyřešit majetkoprávní spory,
- zlepšení životního prostředí s udržitelným rozvojem
- zahrady u rodinných domků mohou představovat cca 80% ploch parcel, o než by pečovali sami jejich vlastníci, takže penzum zeleně, která by zadržovala vodu a produkovala kyslík by se významně zlepšilo
- odpadly by:
dohadování a komplikace se stávajícími majiteli, náklady na výkup pozemků, nespodárné projekty hrazené z veřejných prostředků a veřejné náklady na zřízení zeleně, náklady na její údržbu
- daň z pozemků a rozvoj lokality by byly finančním přínosem pro městskou část, by byla plně zachována primární funkce zeleně, jakožto krajinotvorného a enviromentálního prvku-
- absorbce vody a produkce kyslíku, přirozeně by se zvýšila diverzita rostlinných druhů.
Nezanedbatelným pozitivem by byl estetický aspekt-kultivace pozemků, jejich využitelnost, atd.
V tomto případě zřejmě nebyla vypracována žádná řádná studie se znalostí místa a místních poměrů o využitelnosti takového projektu. Finanční prostředky na realizaci záměru, který je uveden v návrhu nového územního plánu města Brna se jeví naprosto nepromyšleným, neužitečným a nepotřebným,a tento záměr by jistě našel vhodnější uplatnění při jiných investičních akcích (zejména opravy dlouhodobě poškozených komunikací a sousedících porostů.

Místo budování nedomyšleného „tranzitního" koridoru na papíru, je tedy důležité ve veřejném zájmu tuto lokalitu zařadit do kategorie regulovaných stavebních pozemků a umožnit následný legislativní postup regulovaný v této lokalitě (B/r1).

Jak je uvedeno výše navržená změna územního plánu města Brna nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a silně ohrožuje, poškozuje, nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Předpokládám, že dojde k projednání a změně dle uvedené námitky a pro shrnutí sděluji, že s navrženým záměrem Zn/1 (vč. celého širšího koridoru) zásadně nesouhlasím a pozemky odmítám prodat k naprosto nesmyslným a nedomy[redacted]

V Brně dne 27.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346753/2021
Námitky

MMB/0346753/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je v namítaném území vysloven nesouhlas s vymezením záměru Zn/1 a „fiktivní“ veřejné zeleně. Místo toho je požadována realizace bytové výstavby (B/r1) ve veřejném zájmu.

V území je dlouhodobě sledováno komunikační propojení, které je vymezeno v souladu s principy stanovenými v současném územním plánu, pouze je zpřesňována jeho trasa dle prověřeného technického řešení a rozděleno na dva záměry pod označením Zn/1 a Zn2.

Záměr Zn/1 je v území zpřesněn na základě již zpracované dokumentace v podrobnosti územního rozhodnutí.
Tomu je navrženo odpovídající využití území – jihozápadním směrem je kolem plochy dopravní infrastruktury D (koridoru výhledové komunikace) navržen pás veřejné vybavenosti W/v1 jako přechodové území a ve vztahu k navazující stávající zástavbě je doplněno bydlení B/r1.
Severovýchodním směrem od plochy dopravní infrastruktury D (koridoru výhledové komunikace) je navrženo území pro zeleň Z, krajinnou zeleň K nebo plochy zemědělské A, které navazují na volnou krajinu a oddělují od sebe celky kompaktnější zástavby, a to sídliště Kamechy a původní zástavby v Žebětíně. V rámci tohoto územního plánu nebyly tyto plochy pro případnou zástavbu vyhodnoceny.
Možnost umístění ploch bydlení B/r1 v namítaném území nebylo prověřeno, nebylo předmětem projednání.
Z urbanistického hlediska se rozšiřování ploch bydlení do volné krajiny bez návaznosti na zástavbu, veřejnou infrastrukturu a v blízkosti záměru výhledové komunikace obchvatového charakteru jeví v současné době jako nevhodné.

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.

2127

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346754
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

n á m i t k y

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě.*".

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021
[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4
[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)
[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

NÚP např. vychází vstříc doposud plánovanému stavebnímu záměru v lokalitách, kde to dnes podle platného ÚPmB není možné, nebo možné jen omezeně (dle IPP), ale již byla prokazatelně deklarována snaha o výstavbu, dokonce ocitována ve výroku rozhodnutí (Územní rozhodnutí č. 333 ze dne 5. 2. 2021 čj. MCZEB

00500/2021/Bur, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020 pro stavební záměr „Východní obchvat Žebětína - I. Etapa" vydaného Úřadem městské části Brno – Žebětín), kde je již předkládaná výstavba (Zn-8 U Újezda) již plnohodnotně uváděna. Tímto se jeví, že je NÚP následným krokem podle požadavků developerů na výstavbu ve vytypovaných lokalitách, a nikoliv jako krok první tedy stanovení nejvhodnějšího řešení.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (výškového limitu), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádoucích lokalit, a to s dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh NÚP se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze požadavkům developerů.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné). Dále by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu, kterou by tito podatelé následně vymáhali po orgánu veřejné moci.

Požaduji proto, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (ochrana ZPF a ŽP) a nepodléhalo se požadavkům developerů a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob na náhradu vzniklé škody.

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brn[redacted]	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346754/2021
Námitky

MMB/0346754/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

1697

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346755
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna - jsem občan Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území: Žabovřesky parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky (610470)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] k.ú. Žabovřesky, při ul. Sochorova
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Rozvojová lokalita Zy-2, plocha C/k3

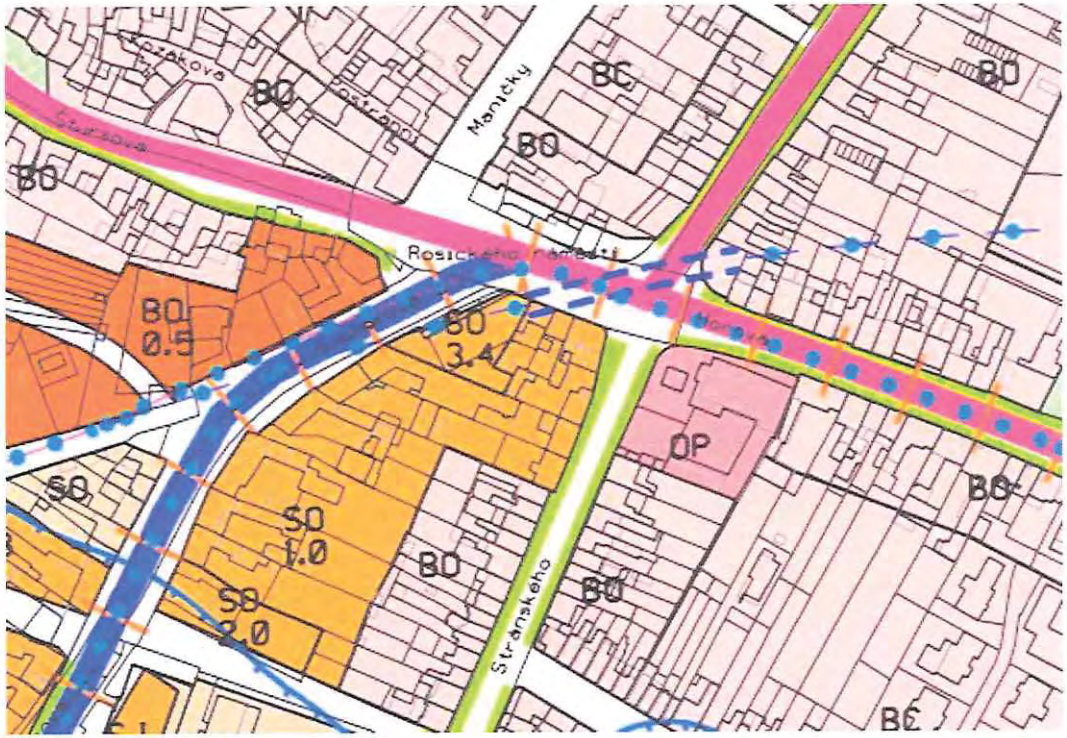
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…2 celkový počet stran všech příloh…3

Jako vlastník pozemku, dotčený úpravou nového územního plánu, uplatňuji možnost podání námitky na vedení a vyústění koridoru dopravní infrastruktury Zy/71 a územní rezervy dopravní infrastruktury ZY/R31 v části ul. Sochorova a Rosického nám., zasahující do výše specifikovaných pozemků.
Zdůvodnění – v rámci zamýšlené zástavby proluky na zmíněných pozemcích jsme dotčeni omezením dopravních koridorů, které mohou ovlivnit či podmínit výstavbu. Vzhledem k situaci, kdy toto dopravní řešení není v aktuálním, ani výhledovém plánu investice města Brna, požaduji úpravu – zkrácení vyústění dopravního koridoru mimo návrhovou plochu rozvojové lokality, a tím dotčených pozemků.
S návrhovou plochou – funkčním využitím, strukturou a výškou zástavby souhlasím – C/k3

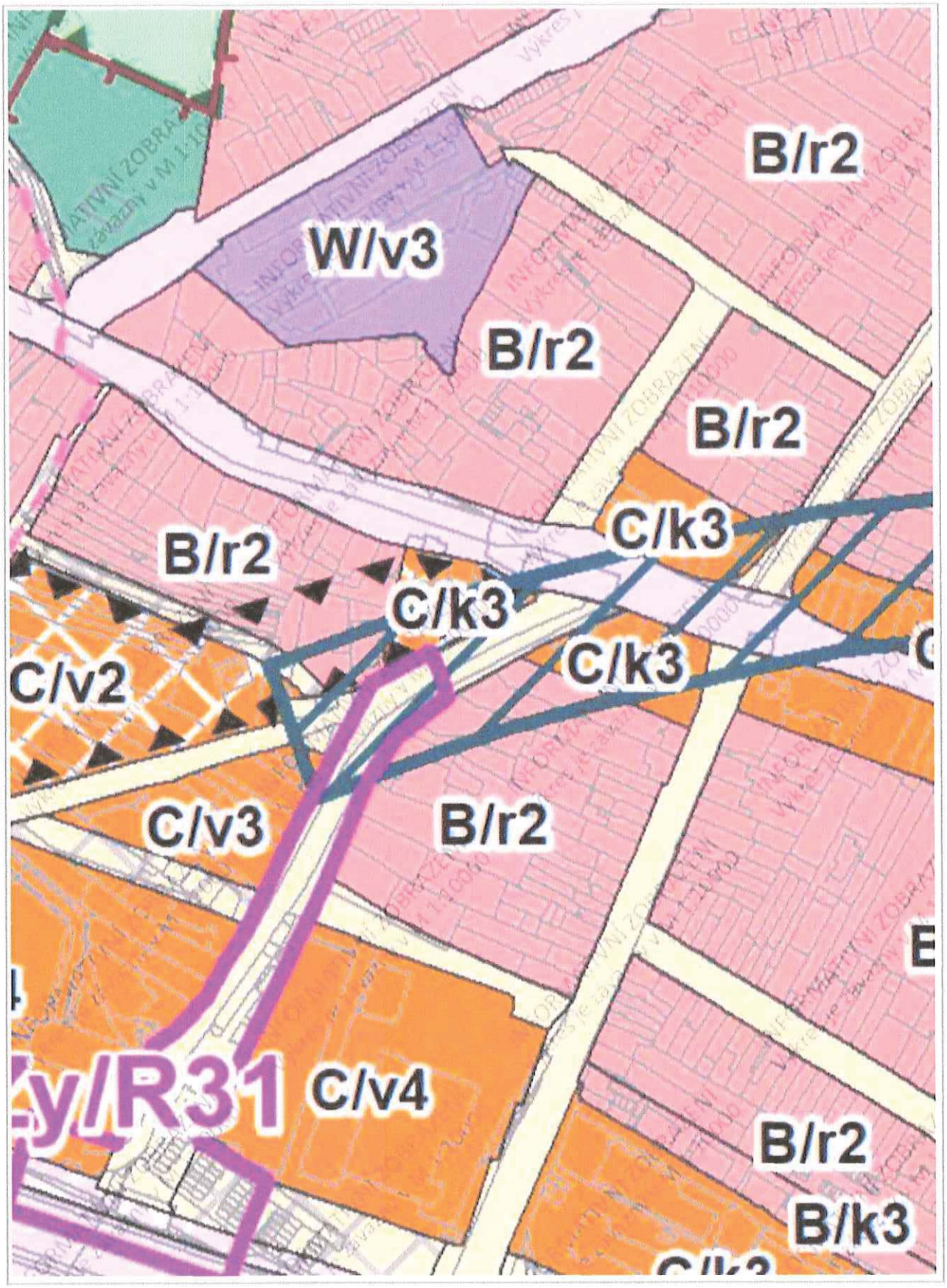
V Brně dne 29.06.2021	Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte



Kozákova
BO
Maničky
BC
BO
BO
BO
Rosického náměstí
BO
0.5
BO
3.4
OP
SO
SO
1.0
BO
SO
2.0
Stránského
BO
BO
BC

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251

MMB/0346755/2021
Námitky

MMB/0346755/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru záměru Zy/71 a územní rezervy Zy/R31 v části ulice Sochorovy a Rosického náměstí.
V současném územním plánu jsou pro oba záměry vymezeny návrhové trasy, ovšem odlišným grafickým zobrazením.
V rámci vyznačení záměru Zy/71 se nejedná o trasu, ale o koridor, ve kterém je možné předpokládat vedení podpovrchového úseku dopravní stavby. Přesná trasa bude předmětem podrobnějších dokumentací a v současné době nelze stanovit případné dotčení území.
Pokud se jedná o územní rezervu Zy/R31, tak je vyznačen obrys oblasti, ve které bude tento záměr prověřován a namítaného území se přímo nedotýká.
Konkrétně pozemky podatele jsou součástí plochy změn smíšené obytné C/k3.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavek 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.

2128

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Čj. MMB: 0346756
Příl.:

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

námitky

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m² (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany

1 Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

2 Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

3 Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

4 Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

5 PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

6 Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

7 www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě."*.

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje

8 Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

9 VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

10 Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)

11 Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém

vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné).

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346756/2021
Námitky

MMB/0346756/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

1692

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346757
Příl.: 29. 6. 2021

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kaunicova ul. 67
Brno

Věc: Opakovaná **NÁMITKA** k návrhu Územního plánu města Brna
MČ Bosonohy, oblast mezi ulicemi Achtelky a Chironova
Katastrální území Bosonohy

Číslo jednací (identifikátor) MMB/0269810/2020

Jsme vlastnící pozemků: parc. č. [redacted] k. ú. Bosonohy
parc. č. [redacted] - „ –

Dle návrhu ÚP severní malá část pozemku p.č. [redacted] nachází ve stavební ploše.
Žádáme tímto, aby oba pozemky byly v celé ploše zařazeny jako plocha pro bytovou výstavbu.
Rovněž okolní pozemky by bylo vhodné a žádoucí, aby byly změněny na plochu pro bydlení.
Na těchto pozemcích plánuje družstvo Ekobydlení identifikační číslo 253 406 54 ekologickou bytovou výstavbu - viz přiložený titulní list studie.

Odůvodnění:
Opakovaně žádáme o změnu územního plánu. Současná plocha bydlení na malé části našeho pozemku p.č. [redacted] pouze kopíruje změnu Územního plánu m. Brna č. 7/95 z roku 1995. Tedy po čtvrt století městská byrokracie zamítá jakýkoliv rozvoj tohoto území !!!

Pozemky jsou velmi vhodné pro bytovou zástavbu, jedná se o jižní svah. Odstínění páteřní komunikace (ul. Chironova) zelení je možné – a bylo by velice žádoucí – provedením zelených izolačních pásů .

[redacted]

MMB/0346757/2021
Námitky

MMB/0346757/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě námitky uplatněné v rámci veřejného projednání Návrhu ÚPmB (2020) bylo částečně vyhověno a pozemek p.č. 2141 k.ú. Bosonohy byl vymezen shodně jako sousední pozemek p.č. 2135/3 k.ú. Bosonohy tedy zčásti jako plocha zahrádek v rámci územní rezervy B-4 a zčásti jako plocha bydlení v rámci rozvojové lokality By-6. K tomuto vymezení došlo zejména z důvodu opětovného terénního průzkumu a následného prověření a bylo vyhodnoceno, že předmětné pozemky spolu souvisí funkčně, prostorově i vlastnicky, a sjednocením jejich funkčního a prostorového vymezení došlo k přirozenějšímu, smysluplnějšímu a logickému tvaru daných ploch s rozdílným způsobem využití.

Nicméně vymezení předmětných pozemků celých jako plochy bydlení v této fázi pořizování nelze zohlednit, protože pozemky jsou součástí územní rezervy B-4, v rámci které aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavek je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci rezervy a to ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití lokality, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Pro informaci uvádíme, že I. upravený Návrh ÚPmB (2021) vymezuje územní rezervu B-4 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověření vymezení retenčního kanálu v návazností na návrhové plochy H při ulici Sojkova, prověření umístění veřejných prostranství a prostupnosti územím v severo-jižním směru, lokalita je také podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch, dále prověřením možnosti odkanalizování.

Na základě uvedeného není v této fázi pořizování možné změnit předmětné pozemky celé na plochu 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.

Pro úplnost doplňujeme vyhodnocení takto:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění severní části územní rezervy B-4, resp. R.BU.4. Důvodem je umožnění stávajícího užívání, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití tohoto území pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

1673

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346759
Příl.:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kaunicova ul. 67
Brno

29. 6. 2021

Věc: **Námitka** k návrhu Územního plánu města Brna
MČ Bosonohy, oblast mezi ulicemi Achtelky a Chironova
Katastrální území Bosonohy

V návrhu ÚP je plánovaná křižovatka na ulici Chironova uprostřed Plochy lesní. Stávající i plánovaná odbočka pozemní komunikace na západ končí na hranici **Plochy Zahrádek B - 4**

Žádáme tímto, aby návrh ÚP obsahoval prodloužil tuto komunikaci dovnitř plochy zahrádek až na trasu již stávající nouzové komunikace a to na pozemku prac. č. 2133 jenž vlastní město Brno

Tato komunikace by umožnila zastavění celé velké přilehlé plochy, jenž je pro bytovou nízkopodlažní zástavbu velmi vhodná, a družstvo Ekobydlení identifikační č. 263 406 54 plánuje její zastavění ekologickou bytovou výstavbou.

Za družstvo Ekobydlení
Vlastníci přilehlých pozemků parc. č. : [redacted] k. ú. Bosonohy

[redacted]

MMB/0346759/2021
Námitky

MMB/0346759/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu ÚPmB je od ulice Chironova po hranici územní rezervy B-4 vyznačena plocha veřejného prostranství.

Obslužné a účelové komunikace, zajišťující přístup k jednotlivým nemovitostem jsou obecně nad podrobností měřítka zpracování územního plánu v měřítku 1:10 000. Proto nejsou vymezeny ani v grafické části ÚPmB 2.2 - Souhrnný výkres dopravy a z hlediska využití území je jejich umístění možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech stavebních plochách stejně tak jako na ploše veřejného prostranství.

Návrh pro veřejné projednání vymezuje přes pozemek p.č. 2133 k.ú. Bosonohy v lokalitě Křivánky územní rezervu B-4 k prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení a umístění 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.

Pro úplnost dodáváme, že již byla zpracována územní studie BOSONOHY, kde byla vyznačena územní rezerva pro bydlení B-4 dle NÚP 2022 (nyní nazvaná R.BU.4). V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění severní části územní rezervy B-4, resp. R.BU.4. Důvodem je v severní části předmětného území umožnění stávajícího užívání, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití severní části předmětného území pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá, v jižní části zůstává vymezena územní rezerva R.BU.4 pro následné prověření.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346761
Příl.:

2129

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

námitky

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany

---

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě."*.

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného

---

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)

[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je

upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné).

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané	pozemek, nebo LV k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

MMB/0346761/2021
Námitky

MMB/0346761/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Čj. MMB: 0346764
Příl.:

2130

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

námitky

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného

---

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě."*.

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)

[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a

který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné).

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346764/2021
Námitky

MMB/0346764/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

1694

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346765
Spis:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně 25.6.2021

Věc: **Návrh Územního plánu města Brna**
Veřejná vyhláška č. MMB/0233240/2021
Námitky vlastníka pozemků dotčených návrhem Územního plánu

Vlastník: [redacted]

přílohy:
- Nákresy a další přílohy dle textu

I.
Doložení vlastnického práva

Vlastník [redacted] je vlastníkem těchto pozemků:
- parc. č. [redacted]
- parc. č. [redacted]

to vše v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, zapsané na LV č. [redacted] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.

(dále jen „Pozemky")

Vzhledem k tomu, že Vlastník vlastní přímo dotčené Pozemky, je oprávněn k podání námitek dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

Příloha č. 1
- Výpis z LV č. [redacted] k.ú. Řečkovice

II.
Námitky

Vlastník tímto v souladu s Veřejnou vyhláškou č. j. MMB/0233240/2021 Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, vznáší k Územnímu plánu tyto námitky:

A) Námitka proti výškové úrovni zástavby

Námitka se týká území, které je vyznačeno na nákresu, který tvoří přílohu tohoto podání (dále jen „Dotčené území").

Příloha č. 2
- Nákres dotčeného území

Vlastník uvádí, jím vlastnění Pozemky se nachází v sousedství Dotčeného území.

Dotčené území bylo upraveným návrhem Územního plánu města Brna zařazeno do výškové úrovně v3 nebo v4. Toto označení je shodné, jako označení dle původního návrhu územního plánu, nicméně v textové části došlo k podstatné změně definice těchto výškových úrovní. Původní definice výškových úrovní byla:

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

přičemž nově byla definice výškových úrovní upravena takto:

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, **lokální dominanta až 25 m**
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, **lokální dominanta až 40 m**

Vlastník nesouhlasí s tím, aby bylo dotčené území zařazeno do takové výškové úrovně, která umožňuje výstavbu takto zásadních výškových dominant. Pozemky Vlastníka jsou určeny pouze pro rezidenční bydlení ve výškové úrovni r2, tj. do 10 m. Vlastník tedy může počítat toliko s výstavbou běžného rodinného domu.

Navýšení oproti původnímu návrhu územního plánu z roku 2020 je přitom zcela zásadní. Lokální dominanty do výše 40 m v předchozím návrhu umožňovala toliko úroveň 6, která se vztahovala jen na několik vyjmenovaných území. Výstavbu do výše 25 m pak úroveň 5. Jedná se tedy zjevně o zásadní zásah do práv Vlastníka.

Ve stávajícím územním plánu je Dotčené území zařazeno do ploch čistého bydlení (BC) s indexem podlažních ploch 0,4 – 0,6. Uvedený index podlažních ploch také neumožňuje výškovou výstavbu a stávající územní plán tak počítá s výstavbou menších bytových domů nebo běžných rodinných domů.

Příloha č. 3

- Nákres dle stávajícího územního plánu

Hodnota Pozemků Vlastníka spočívá z velké části ve výhledu na Brno a v jejich vysokém oslunění. **Důsledkem výrazného zvýšení výškové úrovně je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Vlastníka zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem výškové budovy či budov.**

Vymezení výškové úrovně Dotčeného území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu je sice možné územním plánem zasáhnout do práv vlastníků pozemků, nicméně vždy je nutné postupovat tak, aby byl zásah co nejmenší a aby sledoval legitimní cíle. Nejvyšší správní soud uvádí např. v Usnesení ze dne 21.7.2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 že: ***Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu*** *(zásadou subsidiarity a*

minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; ***v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny jsoucí zásah****).*

Vlastník dále upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS"), ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, ve kterém NSS uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území.* ***Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry****. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…****Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.***"

Pokud by mělo dojít k takto zásadnímu zásahu do vlastnických práv, musel by k tomu existovat významný veřejný zájem, který navíc nejde řešit jinak. Takto silný veřejný zájem však u Dotčeného území dán není.

III.

Vlastník navrhuje, aby

- **bylo Dotčené území zařazeno do výškové úrovně 2, nebo**
- **byly vytvořeny samostatné výškové úrovně, které budou odpovídat vymezení výškových úrovní dle původního návrhu územního plánu z roku 2020 (tj. bez lokálních dominant) a do kterých bude Dotčené území zařazeno.**

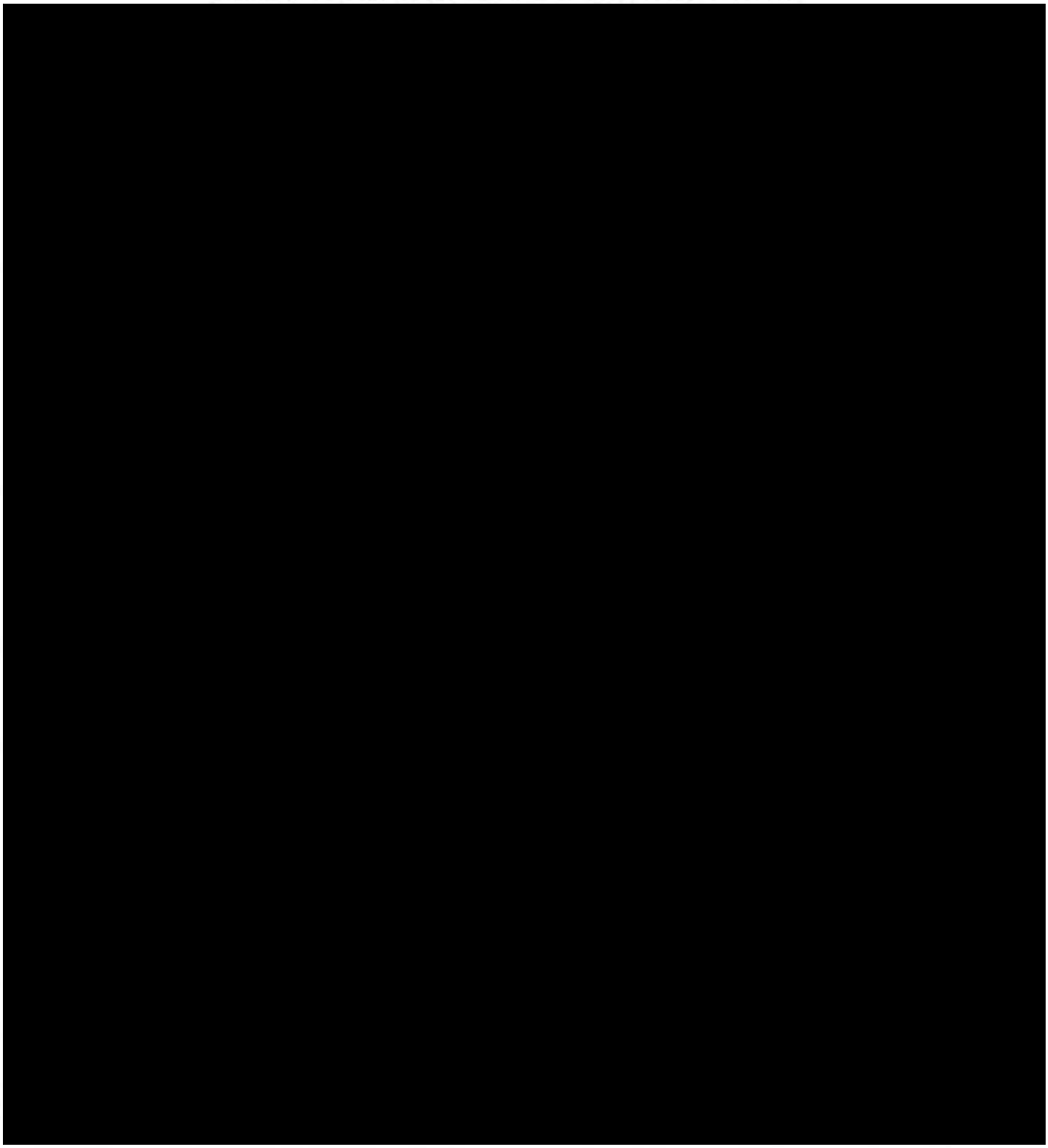
IV.
Závěr

Vlastník žádá, aby bylo k výše uvedeným námitkám přihlédnuto a aby byl návrh územního plánu v uvedených částech upraven. V případě, že jím podaným námitkám nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části územního plánu a případně bude dále požadovat náhradu majetkové újmy dle § 102 stavebního zákona.

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.06.2021 09:15:03*



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.06.2021 09:15:03*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611646 Řečkovice** List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.06.2021 09:35:43

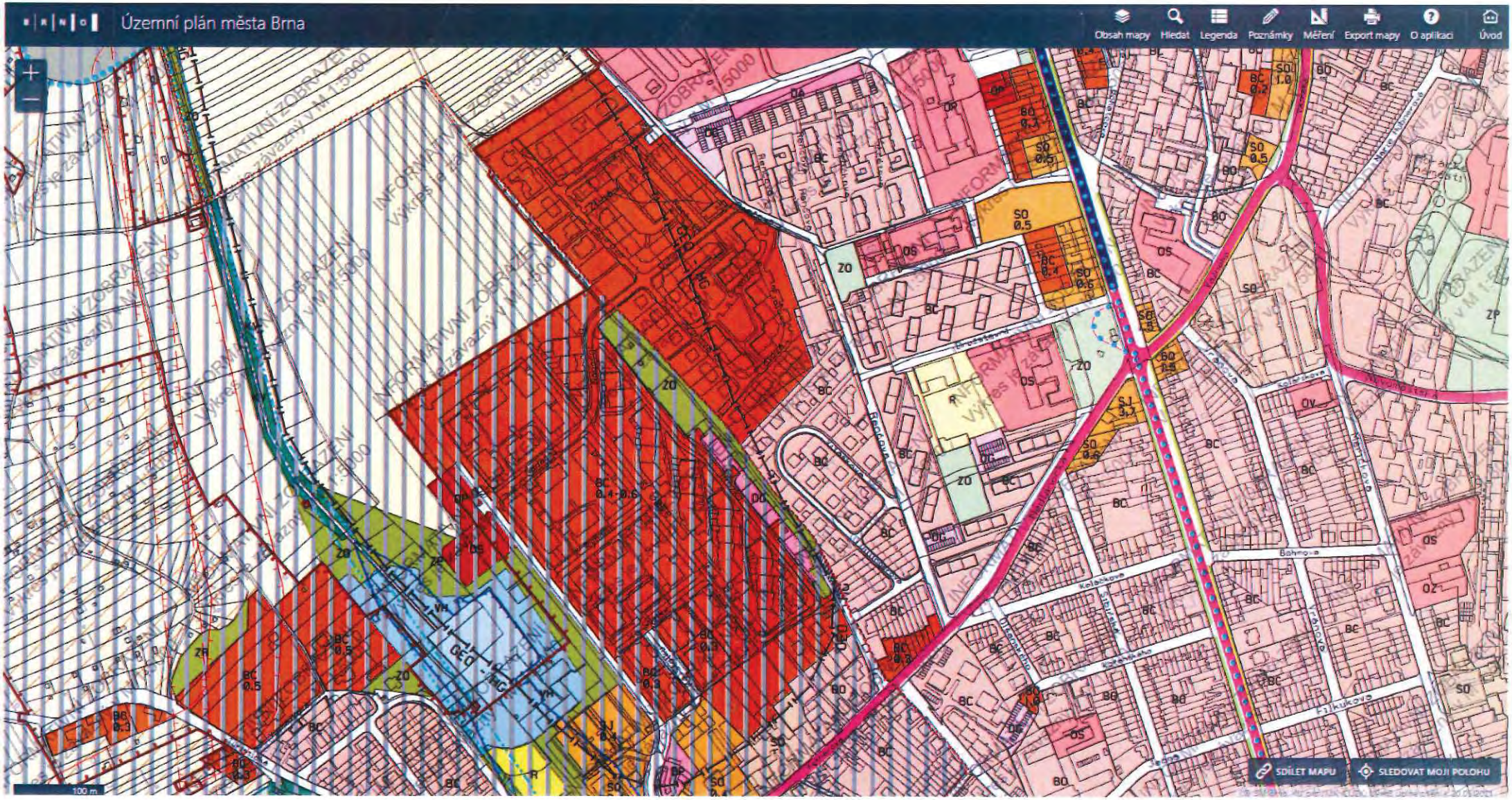
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Příloha č. 2 – Dotčené území



Příloha č. 3 – Stávající územní plán



MMB/0346765/2021
Námitky

MMB/0346765/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Veškeré namítané, respektive vyznačené plochy jsou plochami stabilizovanými. Výšková úroveň zástavby tak odpovídá skutečnému stavu území a není vhodné stanovovat výškovou úroveň zástavby v rozporu s reáliemi, není-li v rozporu s koncepcí. Jedná se o území plně zastavěné a změna stavu se nepředpokládá. V plochách stabilizovaných musí nová výstavba respektovat charakter lokality a podmínky stanovené územním plánem a právními předpisy. Nelze tedy v žádném případě stanovenou výškovou úroveň považovat za automaticky oprávněnou bez nutnosti zkoumat respektování charakteru záměru a dopadů výstavby v dané lokalitě v ucelených souvislostech. Naopak, v rámci řízení, kterými se stavba umisťuje, je nutné tyto skutečnosti prověřovat. Úprava návrhu není důvodná.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346769
Příl.:

2131

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

n á m i t k y

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu
[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)
[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě."*.

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021
[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4
[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)
[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

NÚP např. vychází vstříc doposud plánovanému stavebnímu záměru v lokalitách, kde to dnes podle platného ÚPmB není možné, nebo možné jen omezeně (dle IPP), ale již byla prokazatelně deklarována snaha o výstavbu, dokonce ocitována ve výroku rozhodnutí (Územní rozhodnutí č. 333 ze dne 5. 2. 2021 čj. MCZEB

00500/2021/Bur, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020 pro stavební záměr „Východní obchvat Žebětína - I. Etapa" vydaného Úřadem městské části Brno – Žebětín), kde je již předkládaná výstavba (Zn-8 U Újezda) již plnohodnotně uváděna. Tímto se jeví, že je NÚP následným krokem podle požadavků developerů na výstavbu ve vytypovaných lokalitách, a nikoliv jako krok první tedy stanovení nejvhodnějšího řešení.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (výškového limitu), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádoucích lokalit, a to s dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh NÚP se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze požadavkům developerů.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné). Dále by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu, kterou by tito podatelé následně vymáhali po orgánu veřejné moci.

Požaduji proto, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (ochrana ZPF a ŽP) a nepodléhalo se požadavkům developerů a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob na náhradu vzniklé škody.

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346769/2021
Námitky

MMB/0346769/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1216

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346770
Příl.:

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Jundrov parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ju-1

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: katastr Ju-1, fotografie Juranky
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 3

Vznáším námitku k ÚPmB ve vztahu k mé parcele č [redacted] k.ú. Jundrov. Zde je v současné době územním plánem navrženo ponechat plochy zahrádek. Moje parcela je rozdělena na plochu bydlení v jedné čtvrtině a na plochu zahrádek.
Požaduji sjednotit mou parcelu na plochu pro bydlení.

Jsem členem Spolku Kopretinová, který již má schválenou dokumentaci, která řeší technickou infrastrukturu s inženýrskými sítěmi a s následným vybudováním přístupové komunikace. Moje parcela je dopravně nepřístupná a změna na bydlení by přinesla pozitivní dopad s urychlením vybudování komunikace.

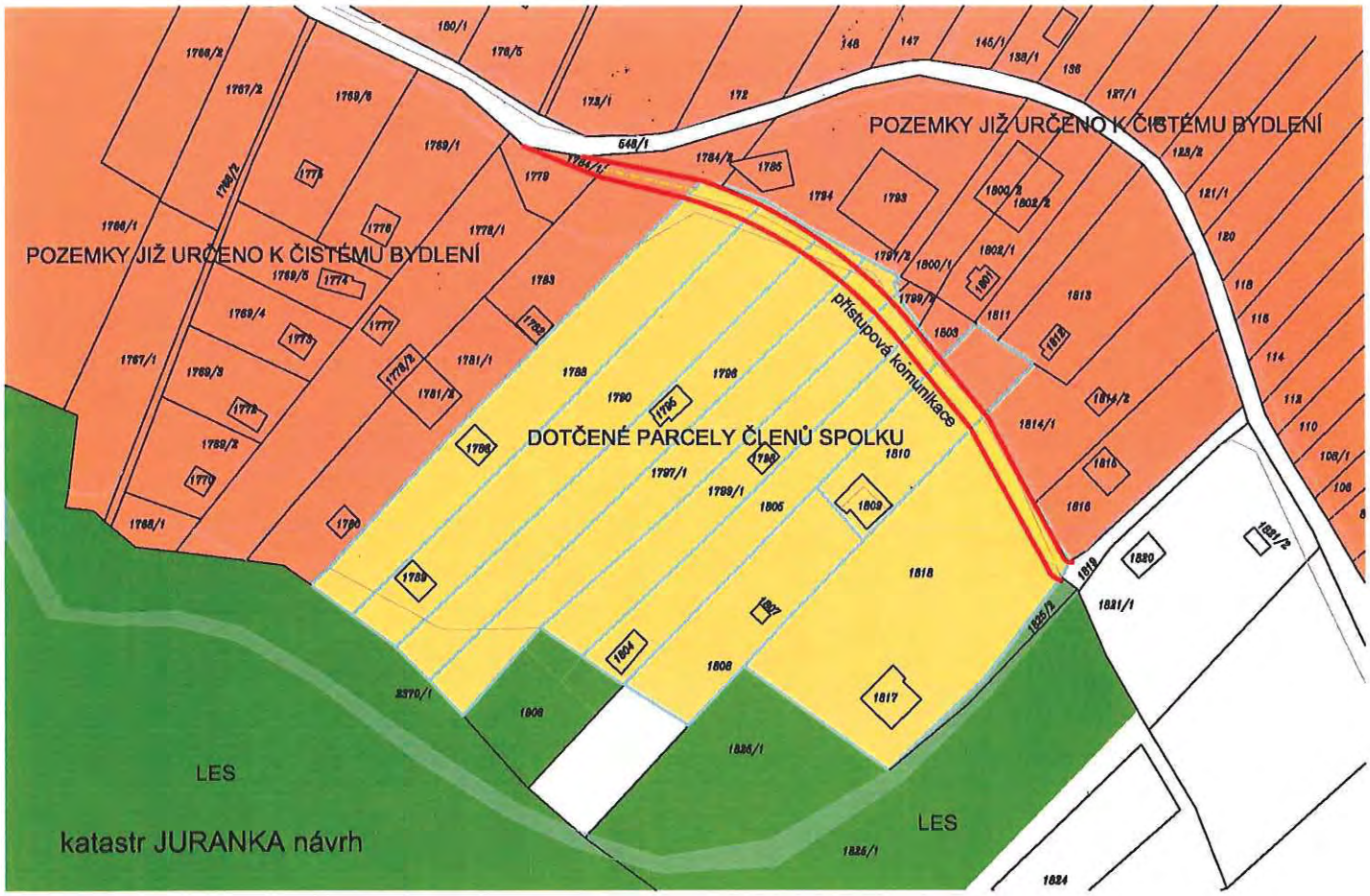
Nesouhlasím se zamítnutím původní námitky Spolku Kopretinová vůči ÚPmB, lokalitě Juranka a s jeho odůvodněním. V současné době se již nedá hovořit o přírodním zázemí v krajině a o pohledově významném území. A už vůbec nechápu v této lokalitě, co je míněno „zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Naše lokalita na Jurance je srážkově suchá a jsme odkázáni pouze na dešťovou vodu, protože všechny studny vyschly díky stavební činnosti v dolní části Juranky. Tím, že

se stane tato zbývající část určená k bydlení, dojde pouze k individuální výstavbě v prostorách stávajících zahrádek, což zákonitě povede k obnově zeleně a k nové výsadbě stromů. Pravděpodobně si při odůvodnění zamítnutí někdo spletl lokalitu, neboť pohledově se na kopci Juranka tyčí obrovské rodinné domy, kde přibývá osobních aut. Jsou zabírána naše původní místa k parkování, takže snahou Spolku Kopretinová je zlepšit infrastrukturu a umožnit tak parkování na vlastním pozemku.

Pro názornou představu, jak vypadá údajné přírodní zázemí v krajině a zelené horizonty, klíny a krajinné komplexy, přikládám fotografie z letošního roku.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: … [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
přístupová komunikace
LES
LES
katastr JURANKA návrh





Jundrov, Juranka





Jundrov, Juranka

MMB/0346770/2021
Námitky

MMB/0346770/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno 1321

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového územního plánu**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346744
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba	
Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsem spoluvlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou. Katastrální území Bosonohy parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Bosonohy	
Katastrální území	Bosonohy	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Děkujeme za změny oproti návrhu z roku 2020.

S ohledem na rozběhnutý projekt Dopravní a technické infrastruktury Bosonohy-Mlaty, který má již většinu kladných stanovisek dotčených orgánů a bude v letošním roce podán na stavební úřad v podobě žádosti o územní rozhodnutí, žádáme o přesunutí plochy pro komunikaci z pozemků p. č. [redacted] na disponibilní pozemky projektu [redacted] tak, jak je zakreslena v projektové dokumentaci, kterou jsme poskytli Kanceláři architekta města i OÚPR MMB v rámci aktivního projednává ní projektu.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346774/2021
Námitky

MMB/0346774/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu řešení podle probíhajícího územního řízení v lokalitě Bosonohy – Mlaty.
Záměr byl vyhodnocen jako přípustný podle současného územního plánu. Shodně jej lze vyhodnotit i podle ustanovení obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 60).
Pozemek podatele v k.ú. Bosonohy je součástí Rozvojové lokality By-5 a současně v území, ve kterém je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-19.
Území bude zpřesněno územní studií Bosonohy, která bude podkladem pro komplexní změnu oblasti Bosonoh, tedy bude možné její zapracování ve všech územních souvislostech.
Poloha vedení navazujícího záměru By/31 včetně navazující sítě komunikací v lokalitě vychází z umístění obslužného koridoru s předpokladem oboustranné zástavby a optimální šířky bloků. Podrobnější využití bude zpřesněno v rámci řešení územní studie.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době 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.

Pro úplnost uvádíme, že v předmětném území bylo zapracováno řešení na základě prověření dle územní studie Bosonohy.
Tato úprava však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.

2133

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346775
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

námitky

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m² (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání území, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: *„Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě."*.

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)

[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a

který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné).

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346775/2021
Námitky

MMB/0346775/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

1434

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346777
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem občan města Brna	

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území .....KÚ Bystrc..... parc. č. ...[redacted].....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Bystrc
Katastrální území	KÚ Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh...1..... celkový počet stran všech příloh...1.....

Podáváme námitku k územnímu plánu z následujících důvodů:
1/ Znehodnocení nemovitosti stavbou v bezprostřední blízkosti, zastínění výhledu do krajiny
2/ Likvidace zelené plochy
3/ Další zahuštění kolabující dopravy v Bystrci během špiček
4/ Trvalé blokování stávajících parkovišť auty která téměř nevyjíždějí - senioři často vlastní auta a dají přednost přilehlému parkovišti zdarma místo placeného stání v objektu.

Podpisový arch vlastníků bytových jednotek v příloze

V Brně..... Dne 29.6. 2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Já, níže podepsaný, nesouhlasím s výstavbou domova pro seniory při ulici Vejrostova v Brně – Bystrci.

Jméno	Příjmení	Bydliště	Podpis
[redacted]			

MMB/0346777/2021
Námitky

MMB/0346777/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozsah vymezení rozvojové lokality Bc-5 v upraveném návrhu z roku 2021 se oproti původnímu návrhu z roku 2020 v předmětném území nad ulicí Vejrostova nezměnilo. Nadto, v souladu s nutnou kontinuitou v územním plánování, nelze výše uvedenou rozvojovou lokalitu zmenšit, protože téměř celá odpovídá již stávajícímu ÚP, co se týče vymezení stavebních ploch. Vybudování domova pro seniory je v této MČ klíčové, což je i v souladu s cíli územního plánování (§ 18 odst. 1 SZ). Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1731

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346782
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Bohunice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1330, 1340/23, 1343/1, 1344 – ulice Netroufalky hranice mezi lesní plochou a plochou pro smíšené bydlení
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be-7

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 2

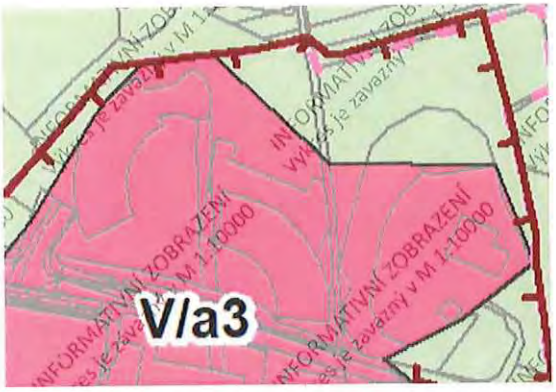
Dle návrhu ÚP 2020 je lesní plocha zachována ve větší míře než dle návrhu ÚP 2021, kde je velká část lesní plochy, resp. plochy zeleně u lesa, navrhována k zastavění v rámci rozvojové lokality „Be-7". Tato námitka/připomínka navrhuje posunutí hranice stabilizované plochy pro smíšené bydlení „C/v3", resp. plochy „C/v3" v rámci rozvojové lokality „Be-7" v této oblasti, alespoň dle návrhu ÚP 2020, v ideálním případě potom vést hranici dle skutečné zástavby ve stabilizované ploše a na tu navázat i v rozvojové ploše „Be-7". Blíže je úprava specifikována v příloze č.1 této připomínky. Důvodem podání námitky/připomínky je především **zachování velké části zeleně** u lesa v dané lokalitě.

V BRNĚ dne 29.6.2021

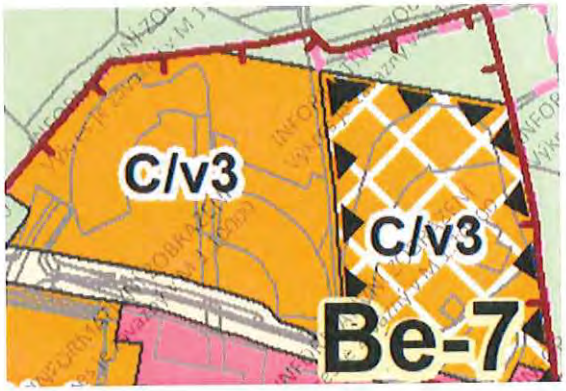
Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Příloha č. 1
Připomínka/námitka k upravenému návrhu nového ÚPmB
katastrální území Bohunice – parcely č.: 1330, 1340/23, 1343/1, 1344

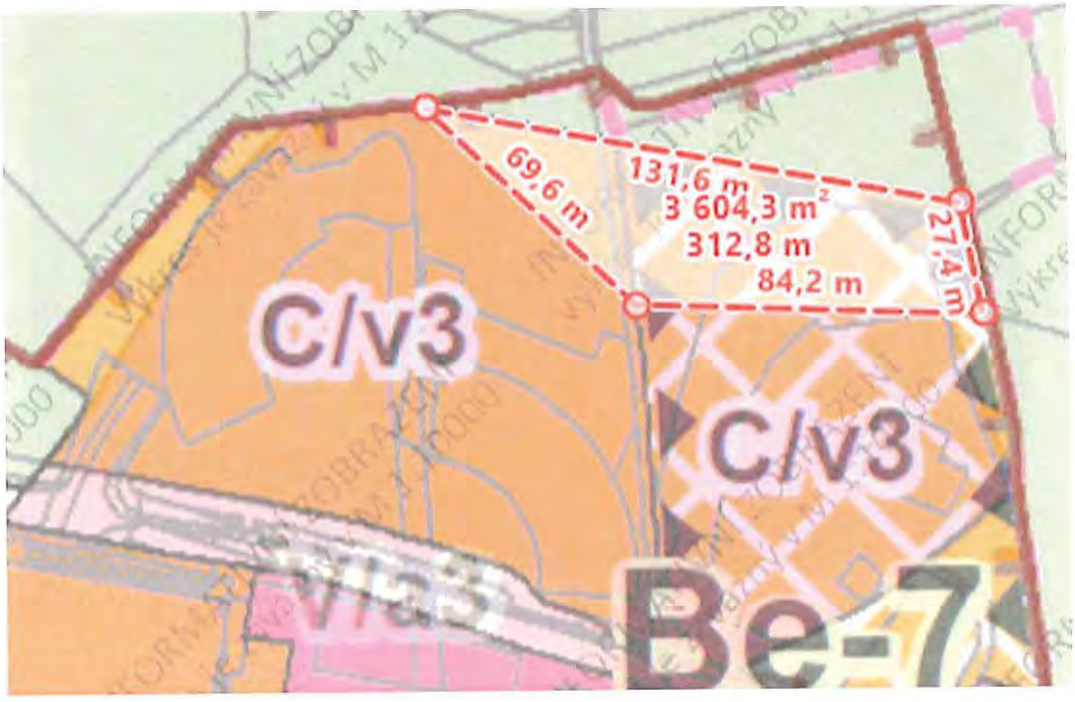


Obrázek 1: Návrh ÚPmB 2020



Obrázek 2: Návrh ÚPmB 2021

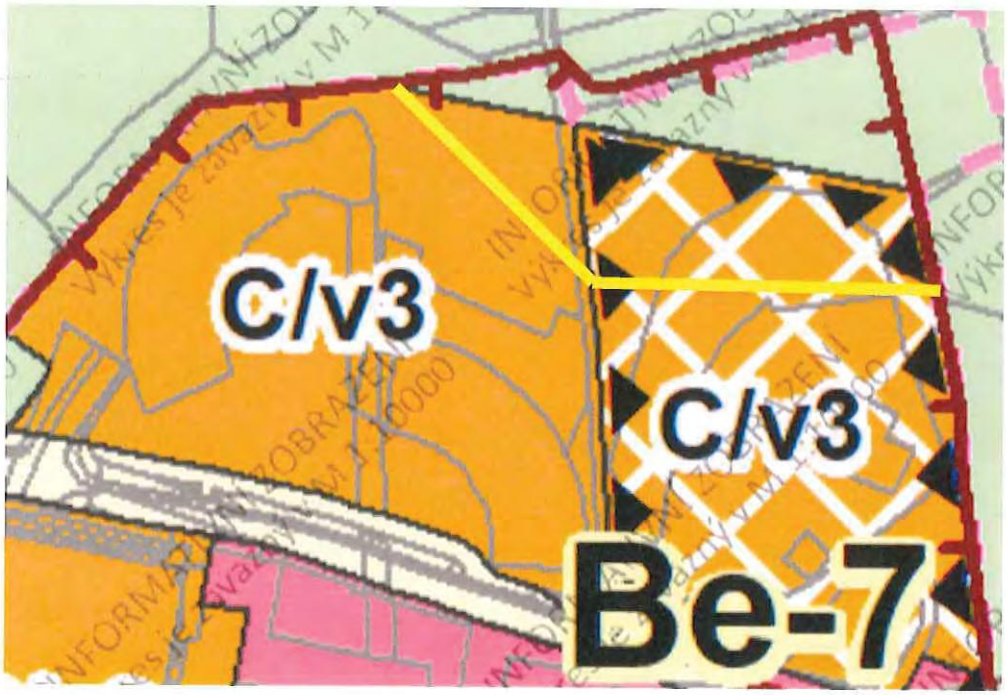
Dle návrhu ÚP 2020 (viz obrázek 1) prochází hranice mezi plochou lesní a plochou veřejné vybavenosti parcelami č.: 1330, 1340/23, 1343/1, 1344 v katastrálním území Bohunice. Dle návrhu ÚP 2021 (viz obrázek 2) je pak hranice plochy pro smíšené bydlení posunuta blíže k lesu, čímž dochází k potenciálnímu zmenšení plochy zeleně, a to především v rámci rozvojové plochy Be-7. Dle orientačního měření v aplikaci interaktivního prohlížení návrhu ÚPmB by toto posunutí mohlo znamenat úbytek cca 3600 m^2 zeleně (viz obrázek 3).



Obrázek 3: Úbytek zeleně

Tato připomínka/námitka k ÚPmB navrhuje posunutí hranice mezi plochou lesní a plochou pro smíšené bydlení alespoň dle návrhu z roku 2020. Orientačně je toto posunutí hranice znázorněno žlutou čarou dále

na obrázku 4. V ideálním případě pak ohraničit plochu pro bydlení dle současného stavu již zastavěné oblasti a ve stejné úrovni navázat v rozvojové ploše „Be-7“ viz obrázek 5.



Obrázek 4: Posunutí hranice dle návrhu 2020



Obrázek 5: Hranice plochy pro bydlení dle současného stavu zástavby

[redacted]

MMB/0346782/2021
Námitky

MMB/0346782/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346783
Příl.:
2132

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

k čj.: MMB/0233240/2021

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

námitky

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že níže uvedená osoba nemůže podat námitku (nevlastní v dané lokalitě žádnou nemovitost) pokládejte námitky za připomínky.

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek

uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu

[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)

[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(8) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(9) Předpoklad rozvoje a nutnosti zřídit novou výstavbu i pro MČ Žebětín je založen na populační prognóze, o které se pojednává v Odůvodnění textová část, str. 410-412 NÚP. Zde je modelován vývoj počtu obyvatel města do roku 2066, a to ve třech variantách. Pro nízkou variantu je odhadován počet obyvatel 311 tis. a pro střední variantu 395 tis. I přesto, že počet obyvatel města dlouhodobě stagnuje, zpracovatel NÚP pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch pracuje s vysokou variantou, podle které má být do roku 2066 v Brně odhadovaný počet obyvatel až 464 tis. Z uvedeného demografického vývoje pak vyplývá doporučení, že NÚP by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy. Není však dostatečně zdůvodněno, proč byla pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vybrána právě vysoká varianta (464 tis. obyvatel), když dle údajů Českého statistického úřadu počet obyvatel nikdy v historii nepřesáhl 400 tis. obyvatel a ani dle stávajících prognóz populačního vývoje (porodnosti) tomu tak nebude. Proto se jeví posouzení zpracovatelem NÚP jako tendenční a účelové.

(10) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(11) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících" se městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]). Dle Českého statistického úřadu žilo v Žebětíně v roce 2001 jen 2 070 obyvatel, v roce 2011 už 3 577 obyvatel[7], nárůst tedy představoval 72 %. Ve srovnání s ostatními městskými částmi zaznamenala MČ Žebětín (spolu s MČ Medlánky) v absolutním vyjádření nejvyšší nárůst obyvatel (+ 1 507). Naproti tomu MČ Brno-střed v tomto období zaznamenala pokles o bezmála 3 300 obyvatel. Dle údajů na webových stránkách MČ Žebětín byl počet obyvatel k 1. 1. 2021 deklarován na 4 956, což oproti roku 2001 představuje nárůst o 139 %. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s výchozím rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[7] www.czso.cz

(12) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(13) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[8]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(14) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[9] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(15) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: „*Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě.*".

(16) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[10] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[11] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel

[8] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021

[9] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4

[10] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)

[11] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a

který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné).

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0346783/2021
Námitky

MMB/0346783/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 byla v Návrhu ÚP řešena v souladu s dílčím Pokynem pro zpracování Návrhu připravovaného ÚP, který schválilo ZMB dne 19.6.2018.
Zastavitelné plochy bydlení B/r1 jsou v lokalitě navrženy pro doplnění stabilizovaného území pro bydlení v segmentu mezi ulicemi Kohoutovická a Hostislavova pro stejné funkční využití a obdobnou prostorovou strukturu zástavby. Ze severovýchodní strany bude lokalita ohraničena východním obchvatem Žebětína, proto je při této dopravní trase generující hlukové zatížení vymezeno využití pro vybavenost komerční W.
Se záborem ZPF v lokalitě Zn-8 souhlasil dotčený orgán - MŽP.
Doplňujeme informaci, že v upraveném návrhu ÚP projednávaném v roce 2021 byla návrhová plocha bydlení upravena - rozšířena na úkor části plochy komerční vybavenosti W, a to na základě Pokynu pořizovatele, který vyplynul z vypořádání připomínky samosprávy MČ Brno-Žebětín uplatněné při veřejném projednání v roce 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1602

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted]
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č.: [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: Kallabova 1936/26, 616 00 Brno
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 603 565 606
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území: Zábrdovice (610704) parc. č. 934, 931/16, 932, 931/40, 931/10, 931/17, 931/18, 931/42, 931/5, 931/49, 931/7, 931/9, 931/8, 930, 931/6	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346784
Příl.:

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - střed
Katastrální území	Zábrdovice (610704)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 934, 931/16, 932, 931/40, 931/10, 931/17, 931/18, 931/42, 931/5, 931/49, 931/7, 931/9, 931/8, 930, 931/6 ul. Tkalcovská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ze-4

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 18 str.

- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti W na plochu smíšenou obytnou **C**
- Změna indexu struktury zástavby v na **k** [redacted]
- Změna výškové úrovně z indexu 4 na ind

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

TKALCOVSKÁ 869/1

BRNO ZÁBRDOVICE

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Tkalcovská 869/1, 602 00 Brno Zábrdovice
MAJITEL POZEMKU:	Albert Česká republika s.r.o.
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Zábrdovice (610704) – vlastník Albert Česká republika s.r.o.
PARC. Č..	934, 931/16, 932, 931/40, 931/10, 931/17, 931/18, 931/42, 931/5, 931/49, 931/7, 931/9, 931/8, 930, 931/6

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 zveřejněn dne 24.3.2020.

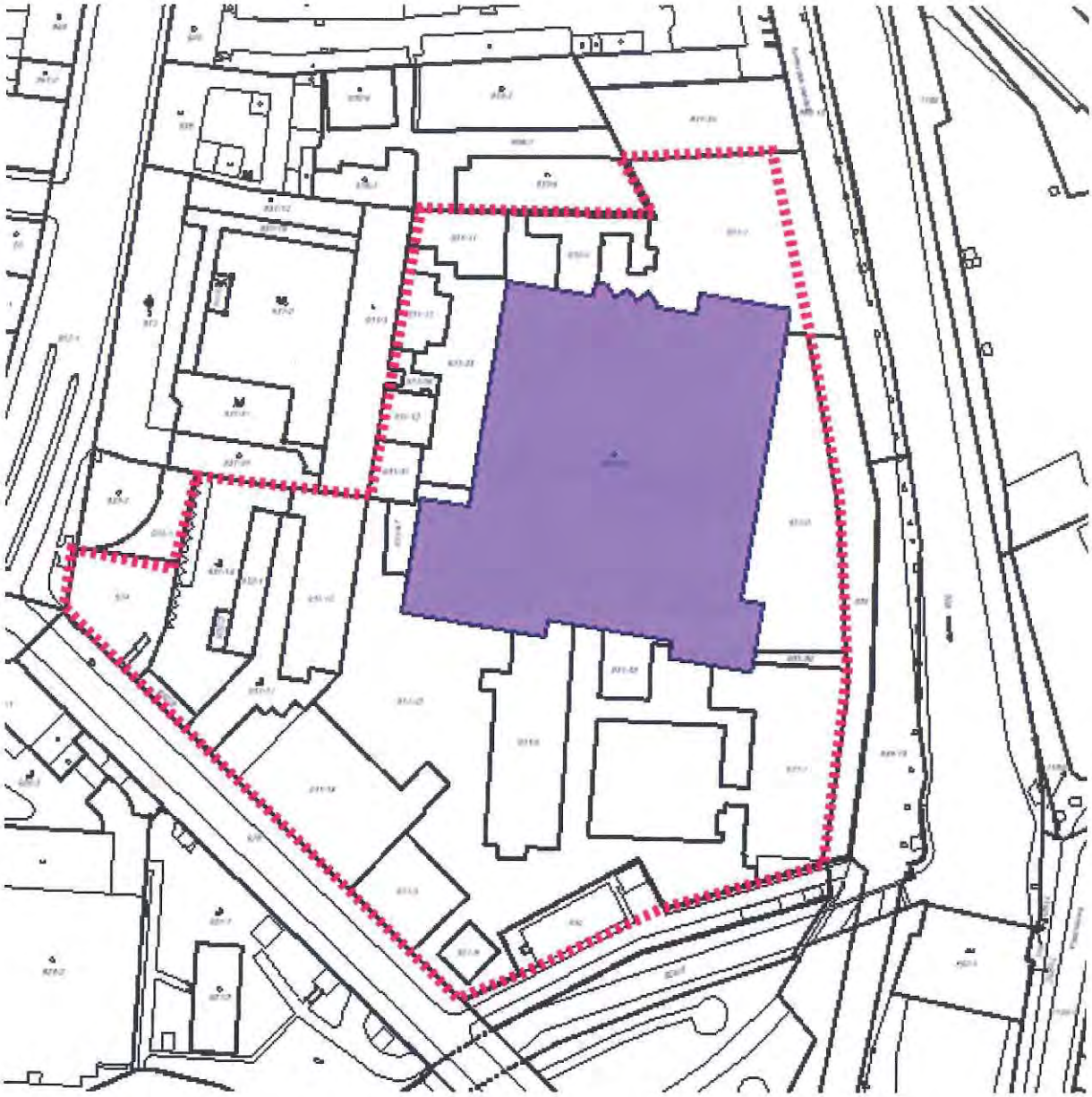
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Zábrdovice, blízce sousedí s ulicí Cejl.
- V okolí se nachází bloky obytné zástavby, chátrající lehká výroba a zeleň s řekou Svitavou.







5/ ALBERT, TKALCOVSKÁ, ZÁBRDOVICE

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V okolí se nachází objekty až o 2 až 5-ti. NP.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.
- V blízkosti končí železniční trať

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Objekt leží ve dvou funkčních plochách
- Většina objektu leží v návrhové smíšené ploše obchodu a služeb s indexem podlažní plochy 1,5 a menší část v ploše stabilizované pro výrobu s indexem podlažní plochy 1,2

LIMITY ÚZEMÍ

- Část území se nachází v záplavovém území Q100 řeky Svitavy
- Část území je v ochranném pásmu železnice
- V blízkosti se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- V blízkosti se nachází biokoridor Územního systému ekologické stability – řeka Svitava
- Území se nachází v oblasti ochranného pásma městské památkové rezervace
- Území těsně sousedí s rozvojovou lokalitou Ze-4
- V ulici Tkalcovská je plánovaná trasa MHD

POTENCIÁL MÍSTA

Rozvojová lokalita v blízkosti historického centra města, navazující na rozvíjející se bytovou a komerční zástavbu. Společně s dalšími rozvojovými lokalitami může přispět k výrazné kultivaci jiho – východní části města.

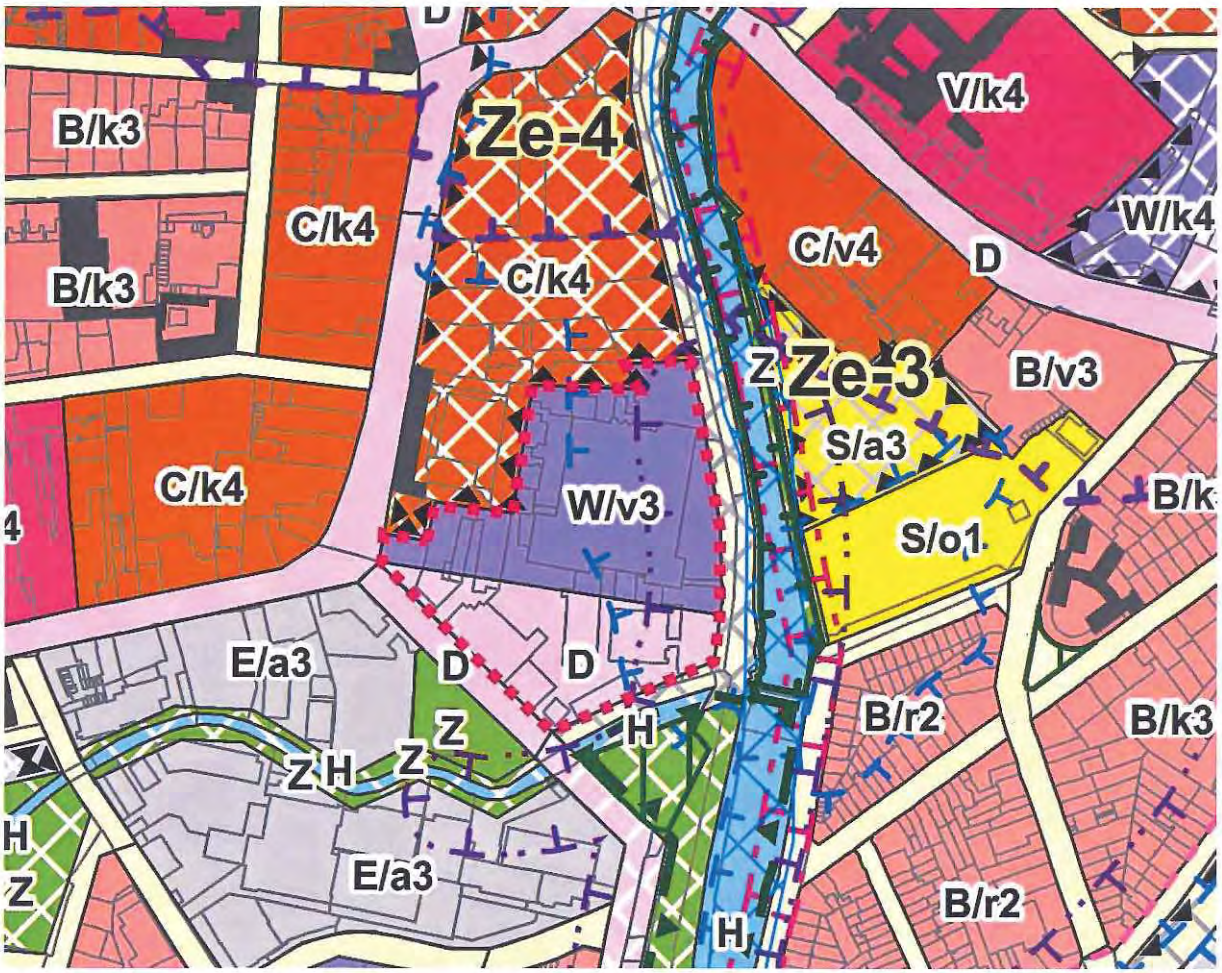
ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně bydlení a vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 6-ti bytových podlaží o celkové HPP přibližně 60 000 m2, při zachování stávajících prodejních ploch ve zvýšeném standartu proti dnešnímu stavu. Nabídka bydlení v novostavbě v blízkosti historického centra. Rozšíření dnešní nabídky drobných prodejních jednotek dle potřeb rozvíjející se lokality.

Investor bude respektovat trasu MHD v ulici Tkalcovská a předpokládá ponechání zastávek v dnešní poloze.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území leží ve stabilizované ploše **W/v3** a v ploše stabilizované dopravní **D**:

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
  - ubytování
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby
  - vědu a výzkum
  - administrativu
  - výstavnictví

  - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,
  - využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- **Hlavní** je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť a vodních cest a nezbytné související objekty.
- **Přípustné** je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejná prostranství apod.).
- **Podmíněně přípustné** je využití pro:
  - odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití;
  - veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití;
  - jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním a podmíněně přípustném využití.

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným kódem, který určuje jeho specifikaci:

-/-/vlc pro překladiště kombinované dopravy, včetně souvisejících služeb a skladování

-/-/sl pro sportovní letiště (plocha pro vzlet a přistání pro sportovní létání) – za podmínky zachování travního charakteru plochy pro vzlety a přistávání a ponechání plochy bez zástavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá

Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,

lokalita Heršpická,

lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):

Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:

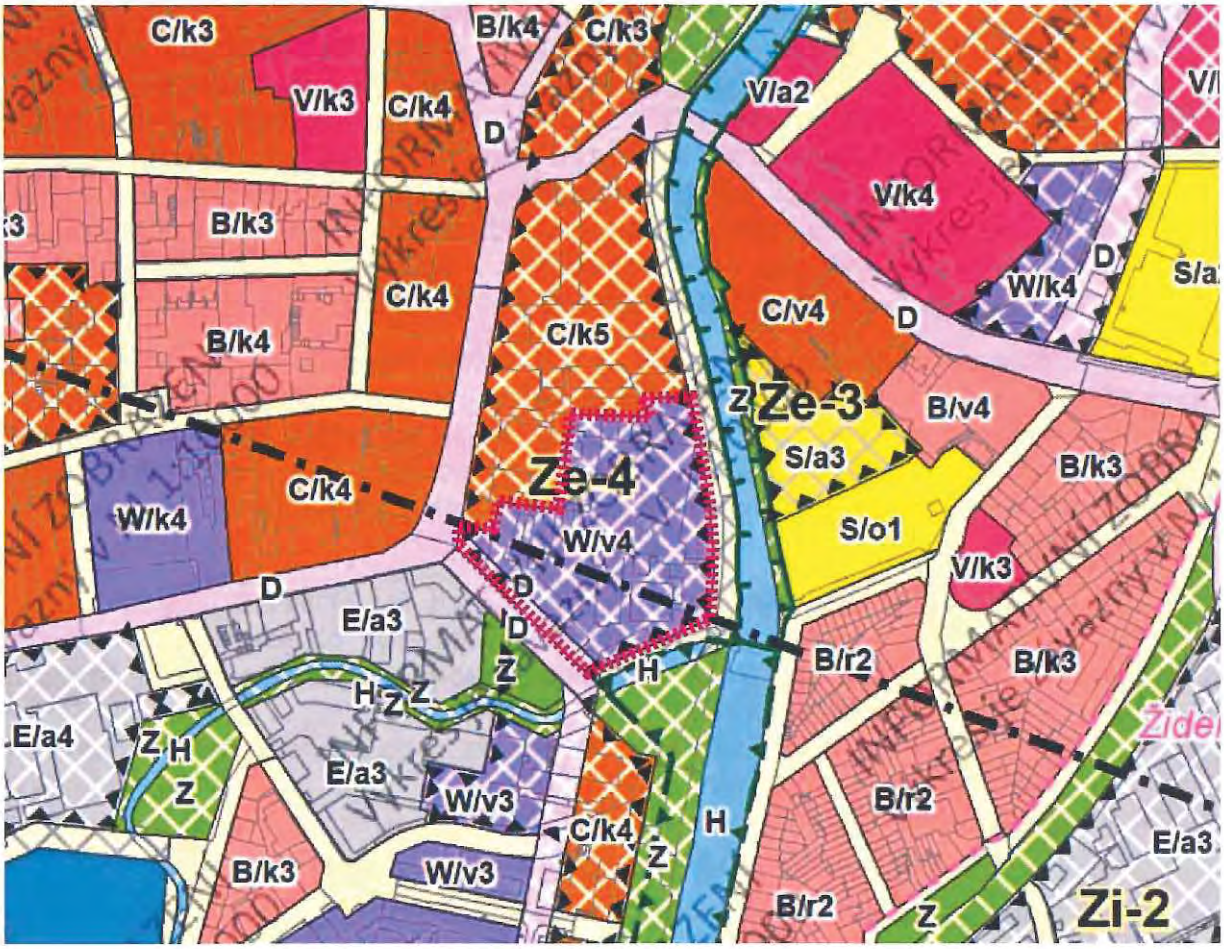
oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:

respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

- Část území se nachází v záplavovém území Q100 řeky Svitavy
- Část území je v ochranném pásmu železnice
- V blízkosti se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- V blízkosti se nachází biokoridor Územního systému ekologické stability – řeka Svitava
- Území se nachází v oblasti ochranného pásma městské památkové rezervace

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Řešený objekt leží ve stabilizované ploše **W/v4**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,
  - vědu a výzkum,
  - administrativu,
  - výstavnictví,

- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo

- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

o u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
- navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
- střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- o nástavbu dokončené stavby, nebo
- o stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- o extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- o zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- o akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba
Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- **úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m**

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

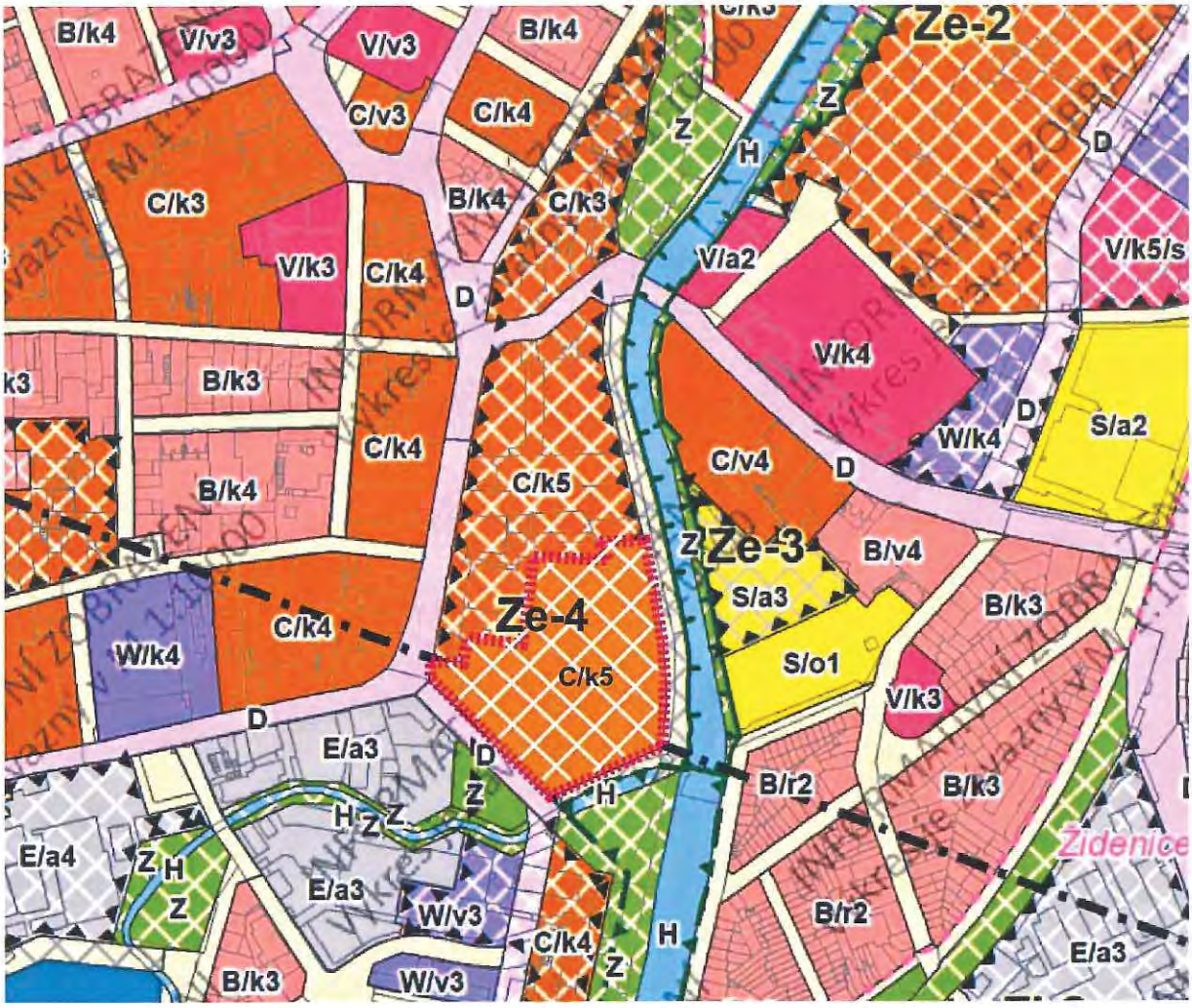
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti W na plochu smíšenou obytnou **C**
- Změna indexu struktury zástavby v na **k**
- Změna výškové úrovně z indexu 4 na index **5**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Sjednocení struktury a výšky v rámci jednoho bloku.
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby – možnost doplnění městského bloku. Možnost vytvoření uliční fronty v ul. Tkalcovská
- Kultivace veřejného prostoru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření stávajících prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Tvorba citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Albert Česká republika, s.r.o.
Jesper Grønnegaard Lauridsen
jedn[redacted]

Albe
Luci
jedn[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

[redacted]

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel

MMB/0346784/2021
Námitky

MMB/0346784/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti při křížení ulic Cejl a Tkalcovská na plochu smíšenou obytnou. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není dle odborného posouzení zpracovatele vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše. Struktura zástavby byla stanovena na základě stávajícího stavu území, přičemž změna nebyla zpracovatelem předpokládána a k upravenému návrhu po opakovaném veřejném projednání neuplatnil podatel žádnou námitku ani připomínku. Výšková úroveň byla po opakovaném veřejném projednání upravena na základě vyhodnocení jeho výsledků z úrovně 3 na úroveň 4, přičemž vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochu komerční vybavenosti, u které se zpravidla stanovuje nižší míra intenzity, jedná se o výškovou úroveň adekvátní.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

2032

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346788
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

Jsem *) občan města Brna

Jsem *) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Obřany [612553] parc. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Maloměřice a Obřany
Katastrální území	Obřany [612553]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B-13

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 0, celkový počet stran všech příloh 2

Dobrý den,
chtěla bych se ujistit, že oblast označená jako B-13, která je v návrhu územního plánu z roku 2021 nyní vedena jako územní rezerva, zahrnuje i moje pozemky [redacted] protože v návrhu Územního plánu „červená čára" vymezující lokalitu vede přímo po mých a sousedním pozemku a není zřejmé, zda moje pozemky do lokality ještě patří nebo ne. Pokud ne, tak bych chtěla požádat, aby pozemky do lokality B-13 patřily.

Ráda bych také věděla, které další kroky budou nebo již nyní probíhají v rámci území. Případně na kdy je plánována realizace územní studie, resp. prověření možnosti návrhových ploch apod.

Děkuji Vám.

[redacted]

V „Textové část odůvodnění Návrh pro opakované veřejné projednání“ je k územní rezervě B-13 uvedeno následující:

„ÚPmB vymezuje územní rezervu B-13 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě na rozhraní Lesné a Obřany, umístění veřejných prostranství podél vymezené návrhové komunikace a dalších vstupů do území.“

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346788/2021
Námitky

MMB/0346788/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K redukci rozvoje na k. ú. Obřany a k převedení původních rozvojových lokalit Ob-1 a Ob-4 do územních rezerv B-12 a B-13 došlo na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020. Uvedené pozemky byly v upraveném návrhu projednávaném v 06/2021 součástí vyznačené územní rezervy B-13 a takto zůstanou i nadále, námitce je tím vyhověno.

Z hlediska funkčního využití jdou určeny k nestavebnímu využití, jako součást plochy zahrádek Vymezení územní rezervy bydlení nezakládá garanci takového budoucího využití, vyznačuje pouze potenciál území. Prokázání vymezení konkrétní funkční plochy (pro změnu v území) je nutno následně teprve prověřit a její potřebu v území prokázat. Neznamená, že po vydání nového ÚP k takové změně v území následně dojde, či že k ní dojde v územní rezervou vyznačeném rozsahu.

Z důvodu převedení rozvojových lokalit do územních rezerv nebyla v upraveném návrhu podmínka pořízení územní studie vymezena.

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 konkrétního požadavku určeného zastupitele Ing. arch. Petra Bořeckého, radního pro územní plánování, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 18.9.2023, k vypuštění územních rezerv B-12 a B-13 (původní rozvojová lokalita Ob-4 a Ob-1 Obřany). Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 je ve výsledku nevyhověno, předmětné pozemky nejsou vymezeny jako územní rezerva pro bydlení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1601

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č.: [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec [redacted]
E-mail:	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346792
Příl.:

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území: Židenice (611115)
parc. č. 8126

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Židenice
Katastrální území	Židenice (611115)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 8126 Stará osada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 16 str.

- Změna funkčního využití z komerčního W na plochu smíšenou obytnou **C**
- Změna výškové úrovně, z indexu 3 na index **5**
- Změna z plochy stabilizované na **pl**[redacted]

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

STARÁ OSADA 3984/15

BRNO ŽIDENICE

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Stará osada 3984/15, 615 00 Brno, Židenice
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Židenice (611115)
PARC. Č..	8126

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v přirozeném dopravním, obchodním a společenském centru městské části Židenice
- V blízkosti konečné tramvajové trati s přestupním uzlem VHD a v celkově dopravně zatíženém území
- Lokalita přímo navazuje na plochy veřejné zeleně.
- V těsné blízkosti se nachází dominantní bytové domy sídlištního charakteru
- Komplikované výškové pojetí parteru
- Nedaleko jsou sportovní areály – fotbalové hřiště, tenisové kurty.
- V objektu ze 70. Let 20. Století se nachází různé obchodní provozy – dnes vše technicky i morálně zastaralé

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V těsné blízkosti se nachází bytové objekty až o 7 až 13-ti. NP.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.
- V bezprostřední blízkosti končí tramvajová trať

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

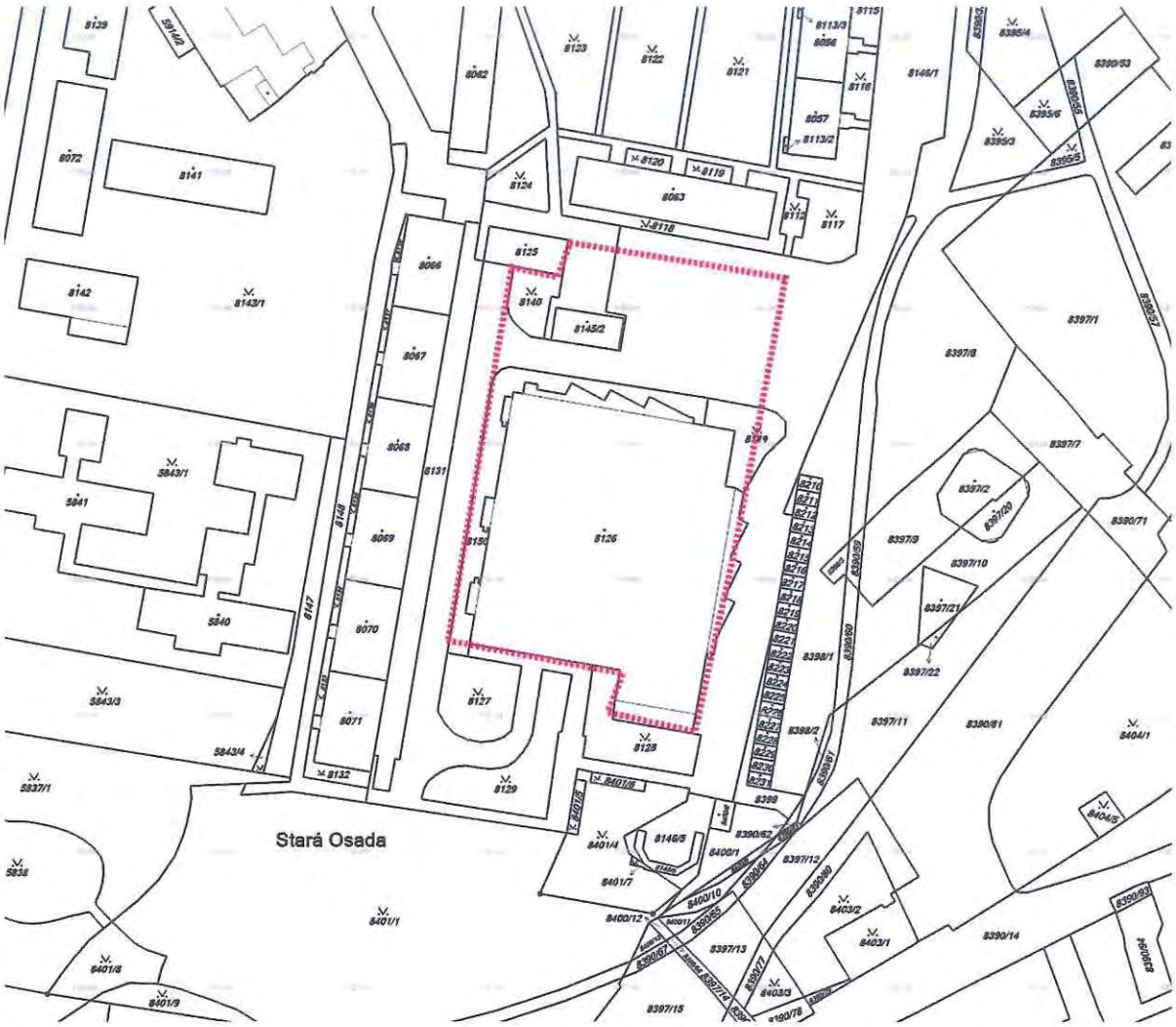
- objekt leží v stabilizované smíšené ploše jádrové (tj. smíšená plocha centrálního charakteru) s indexem podlažní plochy 0,3

LIMITY ÚZEMÍ

- Území se nachází v záplavovém území řeky Svitavy Q100
- Téměř přes celou lokalitu zasahuje oblast komunikačního podzemního zařízení – zájmové území MO
- Sousedí s rozvojovou lokalitou Zi-1 Stará Osada
- Území se nachází v oblasti ochranného pásma městské památkové rezervace
- Sousedí s významnou městskou zelení

POTENCIÁL MÍSTA

Rozvoj centra městské části Židenice, zkvalitnění veřejného prostoru, který dnes velmi ovlivňuje dopravní uzel MHD a doprava celkové.





5/ ALBERT, STARÁ OSADA, ŽIDENICE

ZÁMĚR INVESTORA

Investor má zpracovanou studii, která řeší umístění jednoho stavebního objektu, který se skládá z parkovací a obchodní podnože a na ní umístěného bytového domu.

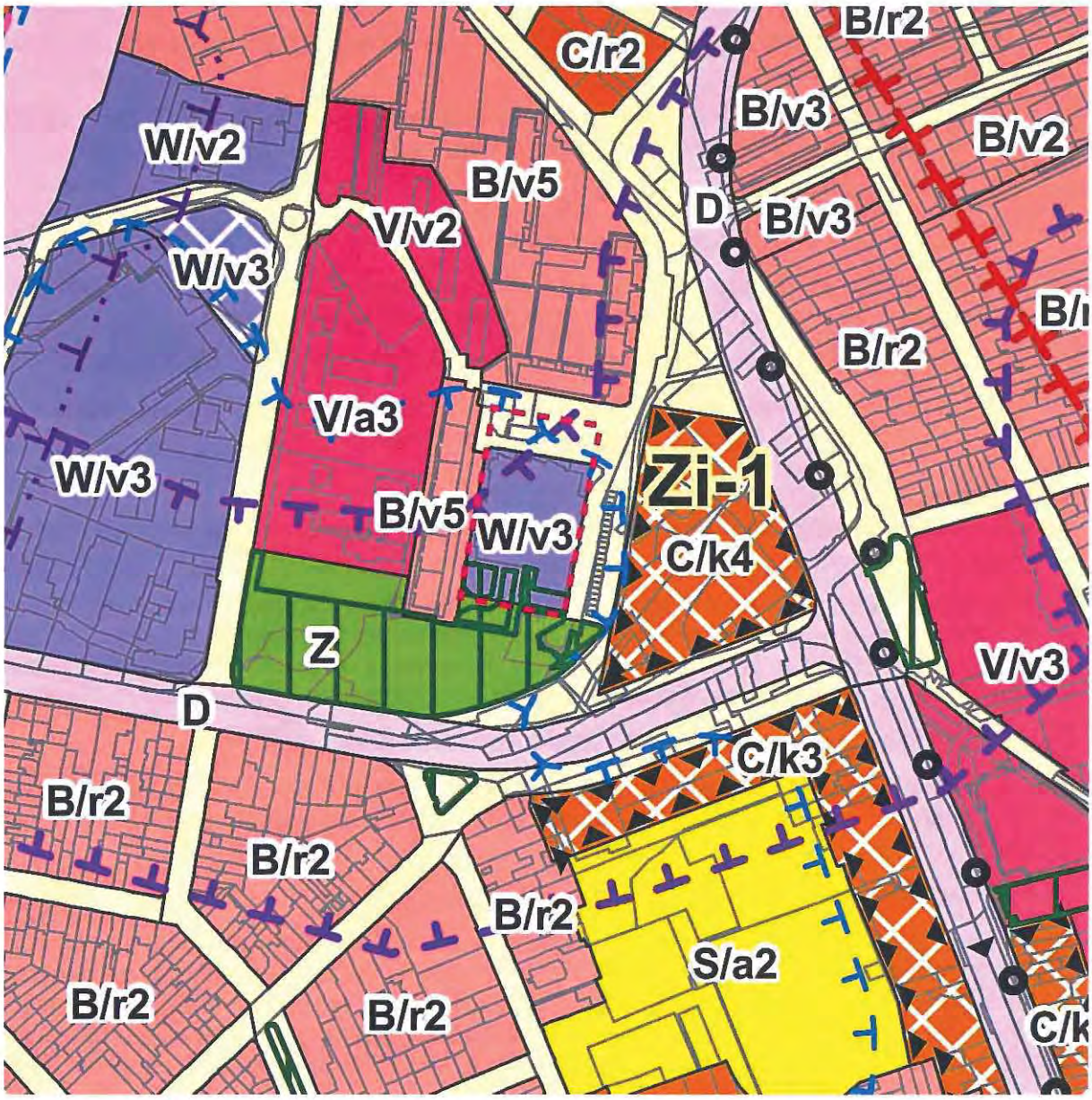
Objekt parkovací a obchodní podnože na přibližně čtvercovém půdoryse je situovaný na místě stávajícího nákupního centra. Příjezd k objektu využívá stávající příjezdové trasy, která se v návrhu nemění. Příjezdovou komunikací k objektu zůstává ze severu komunikace Svatoplukova, která přechází po obvodu objektu ze severu, východu a západu v obslužné komunikace, umožňující příjezd a zásobování objektu. Parkovací podnož je umístěna na 2 výškových úrovních (úroveň 1.PP a 1.NP). Příjezd do 1.NP (parkovací místa pro komerční plochy) je řešen ze severní fasády, příjezd do 1.PP (ostatní parkovací místa) je navržen z jižní fasády. Zásobování komerčních ploch – nájemních jednotek je řešeno ze západní fasády z úrovně 1.NP, zásobování nájemních prodejny Albert je řešeno z východní fasády rovněž z úrovně 1.NP.

1.NP tohoto objektu je určeno pro komerční plochy (prodejna Albert a samostatné nájemní jednotky). Výšková úroveň 2.NP navazuje na výškovou úroveň dopravního terminálu MHD, většinově je určena pro plochy bydlení, v jižní části ale umožňuje vstup do komerčních prostor objektu, což je zásadním přínosem koncepce navrženého objektu. Toto řešení je přínosné nejen pro komerční aktivity uvnitř objektu, ale i pro zatraktivnění a oživení městského parteru dopravního terminálu. Dojde k přirozenému proudění lidí mezi terminálem MHD a obchodním objektem a tím k oživení této části veřejného prostoru. Komunikační páteří komerčních prostor tvoří obchodní pasáž, kolem které jsou jednotlivé komerční prostory situovány. Tato pasáž má dva vstupy. Hlavní vstup je situován v jižní části východní fasády a je spojen s terminálem MHD lávkou pro pěší o dostatečné šířky. Druhý vstup je umístěn v západní části severní fasády a je spojen se stávajícím parkovištěm lávkou, ležící v půdorysné stopě stávající lávky. Tímto vstupem je zajištěn vstup a průchod směrem k ulici Stará osada.

Objekt bytového domu je obdélníkového půdorysu, situovaný podél východní hrany parkovací a obchodní podnože podél její východní hrany bude přístupný po lávce pro pěší na východní fasádě (u vstupu do komerčních prostor). Jeho situování u východní hranice pozemku investora volně navazuje na uliční frontu panelových domů v ulici Svatoplukova. Objekt svou výškou citlivě navazuje sousední zástavbu objektu o 13-ti nadzemních podlažích.

Fasáda objektu bude rytmizována zapuštěnými lodžiemi opatřenými částečně vysunutými konci (balkony), řešení fasády bude narušovat podélný deskový charakter objektu.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

Území leží ve stabilizované ploše **W/v3**:

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:

maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy

ubytování

stravování

nerušící výrobu a služby

vědu a výzkum

administrativu

výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:

bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,

využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu

jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

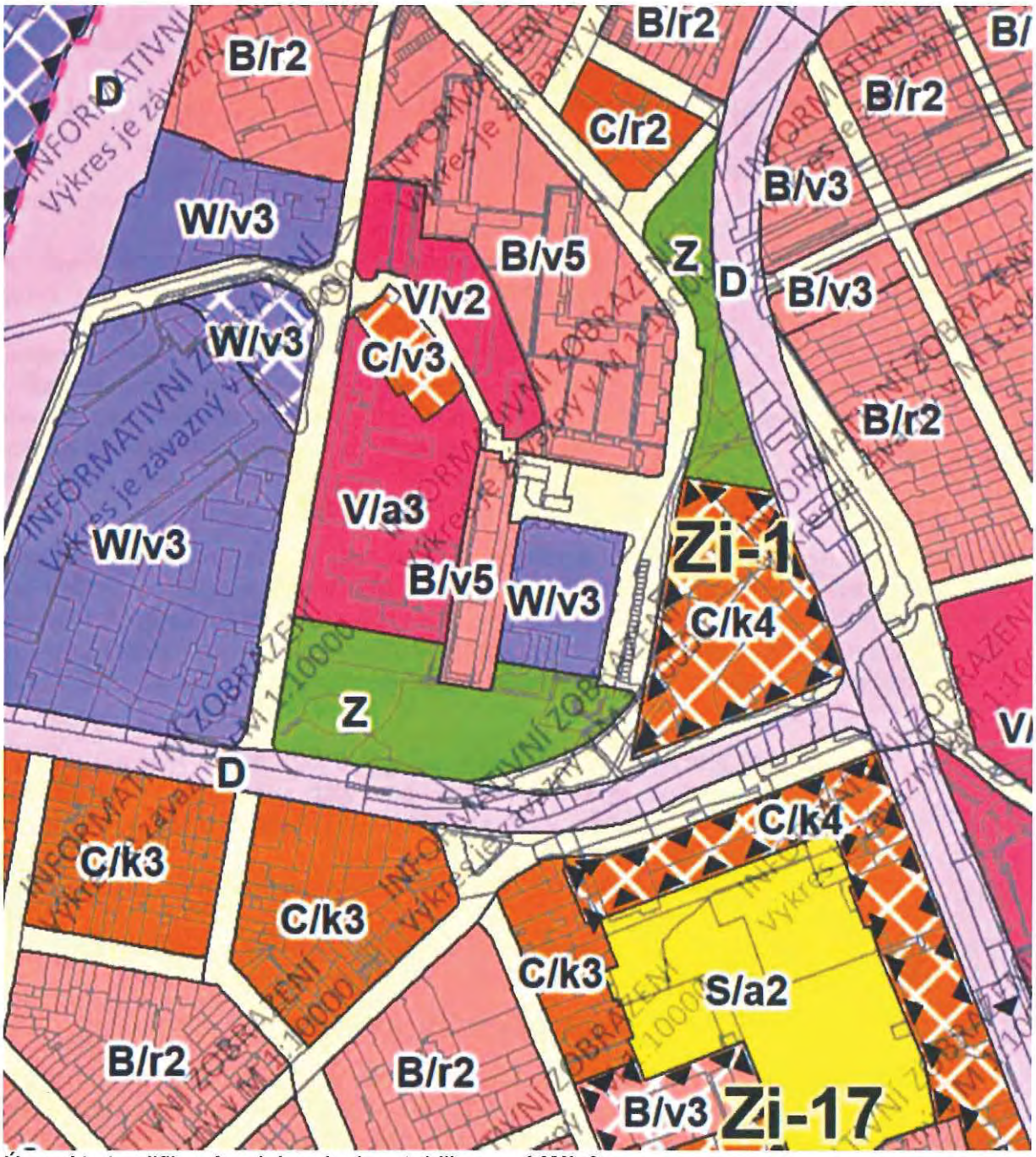
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

- Část území se nachází v záplavovém území Q100 řeky Svitavy
- Část území je v ochranném pásmu železnice
- V blízkosti se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- V blízkosti se nachází biokoridor Územního systému ekologické stability – řeka Svitava
- Sousedí s významnou městskou zelení

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v3**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

11/ ALBERT, STARÁ OSADA, ŽIDENICE

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,
  - vědu a výzkum,
  - administrativu,
  - výstavnictví,
  - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území
v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- **úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m**

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a

areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

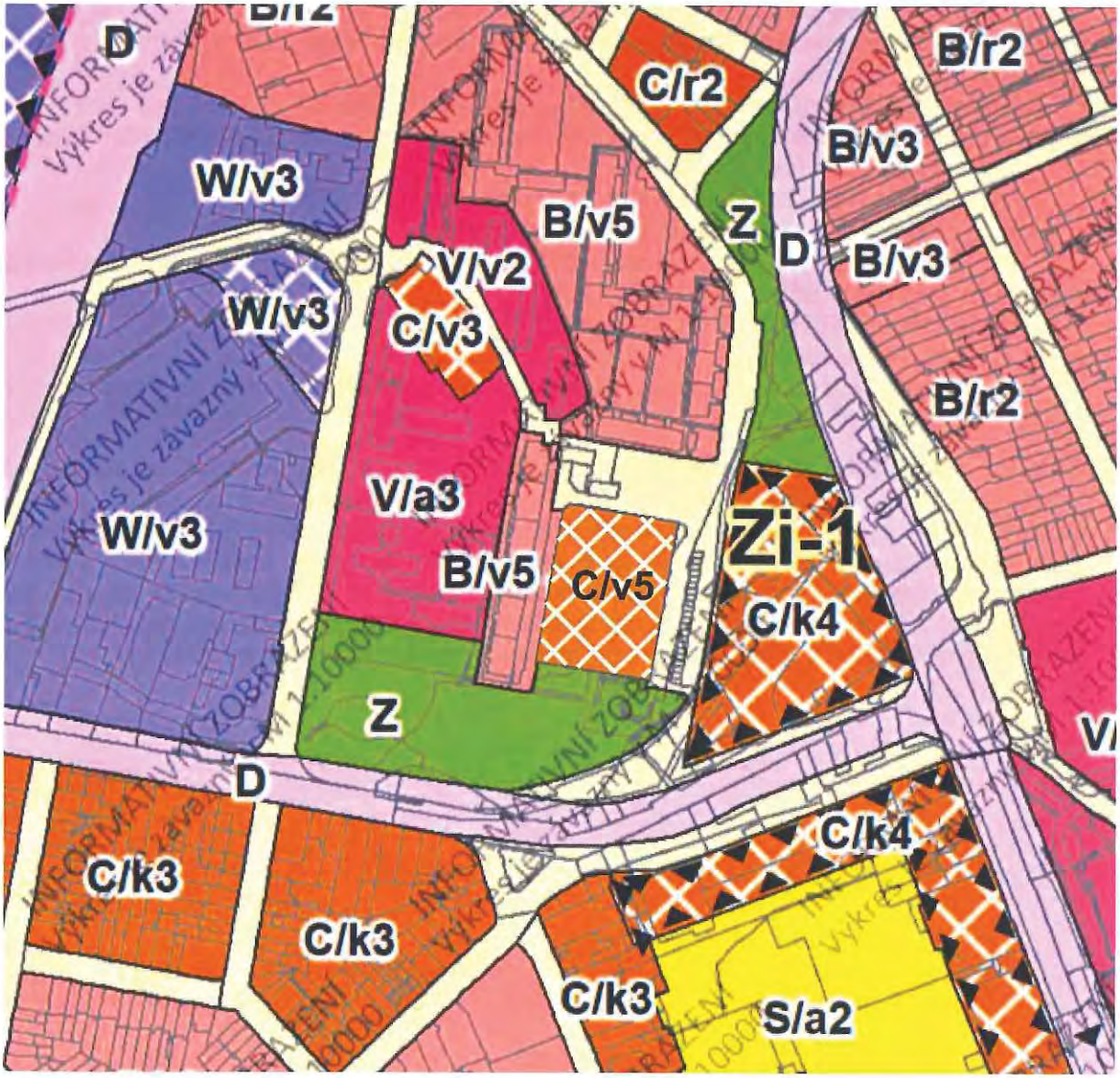
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna funkčního využití z komerčního W na plochu smíšenou obytnou **C**
- Změna výškové úrovně, z indexu 3 na index **5**
- Změna z plochy stabilizované na **plochu změn**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Kultivace veřejného prostoru v lokálním centru, Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Tvorba citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Jesper Grønnegaard Lauridsen
jed[redacted]

[redacted]

Alb
Luc
jed[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen "**Zmocněnec**"),

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

C[redacted]estate, s.r.o.
J[redacted]ohnson
F[redacted]l B

[redacted]

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel B

MMB/0346792/2021
Námitky

MMB/0346792/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti W/v3, jejíž součástí je pozemek parc. č. 8126, k.ú. Židenice, na plochu smíšenou obytnou C o výškové úrovni 5, a dále požaduje tuto plochu vymezit jako plochu změn. Jedná se o plochu komerční vybavenosti na okraji sídliště, přičemž okolní plochy občanské vybavenosti mají výškovou úroveň zástavby 2 a 3. Jedná se urbanistický záměr a navyšování zástavby není žádoucí. Předmětná plocha komerční vybavenosti se nachází v kontaktu s plochou B/v5, na kterém se nachází 14poschoďový bytový dům. Také vzhledem k tomuto těsnému sousedství není navyšování zástavby v ploše žádoucí. V plochách s výškovou úrovní je umožněno, při splnění dalších požadavků kladených upraveným návrhem, umístění lokálních dominant až do 25 metrů výšky. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení, zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 uvádíme, že v plochách s výškovou úrovní 3 nelze umisťovat lokální dominanty.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. 0346793
Příl.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1407

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba (jako zástupce skupiny vlastníků)

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – Útěchov
Katastrální území	Útěchov u Brna (775550)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	*žádná*

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 9 celkový počet stran všech příloh 9.

Po společné dohodě skupiny vlastníků parcel v katastrálním území Útěchov u Brna (775550), podávám jako zvolený zástupce námitku k upravenému návrhu Územně plánovací dokumentace města Brna vydaného v květnu 2021 (dále jen „**ÚPD**").

V souladu s platnou územní studí „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna – 2018" (dále jen „**územní studie**") a v souladu s hlavním cílem ÚPD, tedy ke zvýšení počtu obyvatel města Brna a zamezení suburbanizace, Vás touto námitkou opakovaně žádáme o změnu návrhu ÚPD, konkrétně o změnu funkčního využití vlastněných parcel (viz níže) jako typ plochy „Plocha bydlení – B", přesně na bezprostředně sousedící typ plochy B/r1, namísto stávajícího využití „Plochy zahrádek – I".

Výše zmíněná platná územní studie byla Magistrátem Města Brna schválena, dle § 30 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v roce 2018 jako územně plánovací podklad pro nový územní plán města Brna. Součástí návrhové části této studie je území, pro které žádáme o změnu, označeno jako Lokalita 317 a navržena jako plocha transformace, ve smyslu změny stávajícího funkčního využití jako možného využití pro bydlení (viz textová část návrhu územní studie, kapitola Passporty zahrádkářských lokalit nebo viz

grafická část 06 Navrhovaná část – Celková koncepce, vše dostupné na portálu upmb.brno.cz).



Detail schválené územní studie z roku 2018: 06 Navrhovaná část – Celková koncepce

Pro účely bydlení jsou k jednotlivým parcelám dostupné inženýrské sítě (na hranici pozemků, některé nemovitosti jsou již na sítě připojeny):

- pitná voda, splašková kanalizace, plyn ze strany ulice Boří
- elektrické vedení z parcely 89/2

Většina nemovitostí na dotčených parcelách již nyní k trvalému bydlení slouží.

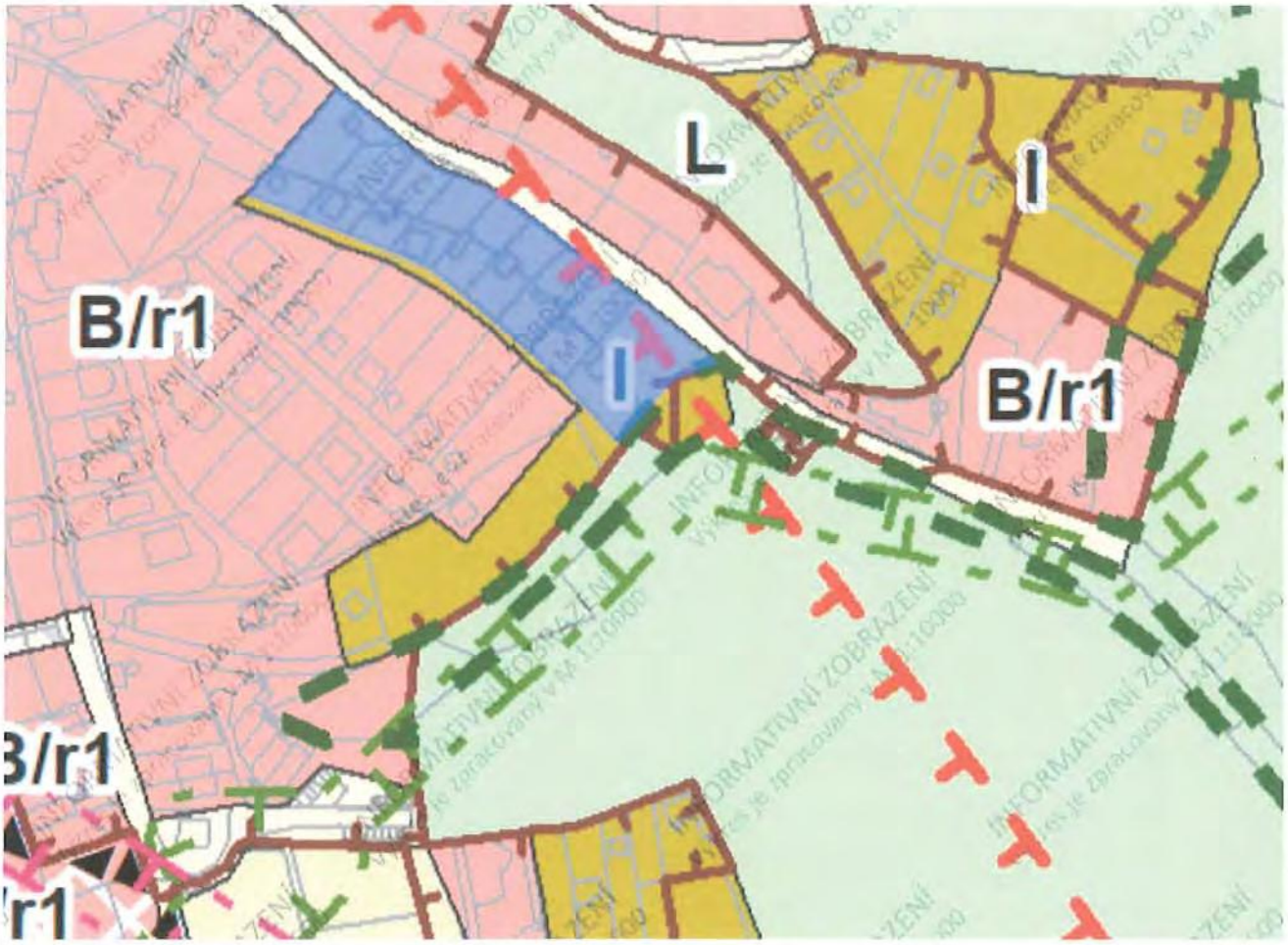
Dotčené parcely nejsou součástí, ani nesousedí, s žádným Biocentrem nebo Biokoridorem dle návrhu ÚPD, jsou v zastavěném území dle vymezení k 1. 1. 2019. Předmětné území však sousedí s registrovaným Významným Krajinným Prvkem – Útěchovský potok (dále jen „**VKP**“) dle § 6 zákona č. 114/1992 o ochraně přírody a krajiny. Nicméně požadovaná změna není v rozporu s literou zákona o ochraně přírody, konkrétně § 4, odst. (2) zákona č. 114/1992, protože změna funkčního využití území nijak nemůže narušit nebo poškodit VKP ani krajinný ráz území. Navíc v místě, kde část parcely 90/4 prochází územím VKP (ale i v širší hranici od území VKP), je velmi prudký svah ve kterém by šlo jen velmi nákladně realizovat stavbu či pozměnit ráz krajiny. Abychom se vyhnuli jakýmkoliv sporům o nekoncepčnosti vymezení funkční plochy s přesahem do VKP, navrhujeme funkčně vymezit pouze tu část parcely 90/4, která do území VPK nezasahuje (jiná parcela než část pozemku 90/4 územím VKP neprochází). Nechceme nijak VPK touto změnou, ani případnými stavebními zásahy, do VPK negativně zasahovat. Ke kontrole poškození VKP či krajinného rázu okolí VKP se vyhodnocuje při každém vydání stavebního povolení.

Dotčené parcely jsou uvedeny v následující tabulce (řazeny dle umístění od severu k jihu a západu k východu, seskupeny dle aktuálních vlastníku dle výpisu z Katastru nemovitostí ke dni 7. 4. 2020) včetně všech majitelů, kteří připojují svůj souhlas s touto námitkou formou samostatné přílohy, které jsou nedílnou součástí této námitky.

Parcely	Parcely se stavbou	Vlastníci dle KN [adresa]
[redacted]		

Parcely	Parcely se stavbou	Vlastníci dle KN [adresa]
[redacted]		

Následující obrázek zobrazuje pro informaci umístění a bezprostřední okolí dotčených parcel (dotčené parcely jsou vyznačeny modrým mnohouhelníkem) ze stávajícího návrhu ÚPD, který respektuje hranice registrovaného VKP – Útěchovský potok.



Velice Vám děkuji za vyřízení naší skupinové námitky.

S pozdravem,

[redacted]

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpi[redacted].....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 1 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Kontakt	
Vlastník parcel	

Já, [redacted] **v katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 775500) se tímto formálně připojuji k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v mém zastoupení [redacted] a uděluji tím svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsem si vědoma, že tato příloha se mým podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V 28/6 dne 2021

[redacted]

podp

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 2 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník 1	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Spoluvlastník parcel	

Vlastník 2	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Spoluvlastník parcel	

Společně já, [redacted] **katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 7755500) se tímto formálně připojujeme k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v našem zastoupení [redacted] a udělujeme tímto svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsme si vědomi, že tato příloha se naším podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V Brně dne 28.6.2021

.....

po [redacted]

.....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 3 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník 1	
Typ subjektu	Fyzická osoba
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Spoluvlastník parcel	

Vlastník 2	
Typ subjektu	Fyzická osoba
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Kontakt	
Spoluvlastník parcel	

Společně já[redacted]a
[redacted] **katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 7755500) se tímto formálně připojujeme k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v našem zastoupení [redacted] a udělujeme tímto svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsme si vědomi, že tato příloha se naším podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V Brně dne 25.6.2021

.....[redacted]...

.....[redacted]...

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 4 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Kontakt	
Vlastník parcel	

Já, [redacted] **v katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 7755500) se tímto formálně připojuji k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v mém zastoupení [redacted] a uděluji tím svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsem si vědom, že tato příloha se mým podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V BRNO dne 25.6.2021

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 5 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Kontakt	
Vlastník parcel	

Já, [redacted] **v katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 7755500) se tímto formálně připojuji k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v mém zastoupení paní [redacted] Brno a uděluji tím svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsem si vědoma, že tato příloha se mým podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V Brně dne 25.6.2021

.....[redacted].....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 6 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Kontakt	
Vlastník parcel	

Já [redacted] **katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 7755500) se tímto formálně připojuji k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v mém zastoupení pan [redacted] Brno a uděluji tím svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsem si vědom, že tato příloha se mým podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V BRNĚ dne 27.06.202[redacted]

.....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 7 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník 1	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	[redacted]esky
Kontakt	[redacted]
Spoluvlastník parcel	[redacted]

Vlastník 2	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	[redacted]
Spoluvlastník parcel	[redacted]

Společně já [redacted], v katastrálním území Útěchov u Brna (číslo 775506) se tímto formálně připojujeme k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v našem zastoupení [redacted] udělujeme tímto svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsme si vědomi, že tato příloha se naším podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V Brně dne 28.6.2021

..... [redacted]

..... [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 8 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník 1	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	[redacted]ovice
Spoluvlastník parcel	[redacted]

Vlastník 2	
Typ subjektu	[redacted]
Příjmení, jméno	
Adresa	
Kontakt	
Spoluvlastník parcel	

Společně já, [redacted] v **katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 775350) se tímto formálně připojujeme k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v našem zastoupení [redacted] udělujeme tímto svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsme si vědomi, že tato příloha se naším podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V BRNĚ dne 25.6.2021

.....

.....

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

PŘÍLOHA Č. 9 NÁMITKY
k upravenému návrhu nového ÚPmB
(opakované veřejné projednání)

Vlastník 1	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Spoluvlastník parcel	

Vlastník 2	
Typ subjektu	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno	[redacted]
Adresa	
Kontakt	
Spoluvlastník parcel	

Společně já, [redacted] **v katastrálním území Útěchov u Brna** (číslo 7755500) se tímto formálně připojujeme k námitce k upravenému návrhu nového ÚPmB, kterou podává v červnu 2021 také v našem zastoupení [redacted] udělujeme tímto svůj souhlas s podáním této námitky.

Jsme si vědomi, že tato příloha se naším podpisem stává nedílnou součástí výše zmíněné námitky.

V Kozím Jelení dne 23.06.20[redacted]

.....

.....

MMB/0346793/2021
Námitky

MMB/0346793/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.

Zpracovatel Návrhu nového ÚPmB tak na základě své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů, terénních šetření a Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Předmětné území Útěchova tak mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu nového ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu nového ÚPmB s požadavkem na vypuštění plochy U/Z/2 a redukcí plochy U/B/1 a ponechání tohoto území v ploše zemědělské. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, nadto dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace souhlasí s předloženým řešením (upraveného) Návrhu nového ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Útěchov u Brna.

Navržené funkční využití nejlépe reflektuje charakter území (menší pozemky s objekty pro rekreaci), zajišťuje zachování kontinuity řešení pořizované ÚPD (v Konceptu ÚPmB byla ve všech variantách vymezena plocha zahrádek). Rovněž v platném ÚPmB je zde vymezena plocha s objekty pro individuální rekreaci na ZPF.

V dané lokalitě není vhodné rozvíjet možnost další zástavby a vyšší intenzity využití území také z důvodu nenarušení hodnotného přírodního zázemí, které navazuje na zahrádky z jihovýchodní strany a je vymezeno jako registrovaný významný krajinný prvek VKP Útěchovský potok. Významný krajinný prvek je vymezen zejména jako ekologicky a také esteticky hodnotná část krajiny utvářející její typický vzhled a přispívající k udržení její stability a má být chráněn před poškozením a zničením či před ohrožením a oslabením jeho ekologicko-stabilizační funkce. Zároveň část předmětné plochy zahrádek je v pásmu 50 m od lesa.

Ačkoli byla předmětná plocha územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018) vyhodnocena jako vhodná pro transformaci na možné budoucí využití pro bydlení, zpracovatel Návrhu ÚPmB vyhodnotil jako nejvhodnější ponechání stávajícího způsobu využití a tedy zařazení do stabilizované plochy zahrádek I. Tím není vyloučena možnost budoucího vymezení předmětné lokality jako plochy pro bydlení alespoň v části navazující na ul. Boří, která vybíhá do stabilizovaných ploch bydlení.

V současnosti jsou pro rozvoj funkce bydlení na území Útěchova stále disponibilní, stavebně nevyužité, návrhové plochy bydlení. Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel. Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C. Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, včetně problematiky suburbanizace, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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

MMB/0346793/2021
Námitky

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 Pokynu č. 6 „Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání“ a na základě požadavku místní samosprávy městské části Brno - Útěchov k úpravě návrhu spočívající ve změně plochy RX (dříve I - plochy zahrádek) při ulici Boří na plochu bydlení BI.R1 (dříve B/r1) a v souvislosti s tím i k úpravě okolních ploch RZV tak, aby nevznikaly plochy podměrečné (menší než 5000 m2).
Z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1600

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346795

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území: Nový Lískovec (612014)
parc. č. 2120

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Nový Lískovec (612014)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 2120 ul. Petra Křivky
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 15 str.

1 • Změna plochy ze stabilizované na **plochu změn** 1
• Změna z W/v3 na **C/v5**

2 • Změna výškové úrovně z indexu 3 r[redacted] 2

V Brně dne 29.6.2021 Podpis: [redacted] .....

nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

ALBERT

PETRA KŘIVKY 525/1A

BRNO NOVÝ LÍSKOVEC

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Petra Křivky 525/1a, 634 00 Brno Nový Lískovec
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 15800 Praha Martal Invest, s.r.o., Vinohradská 2828/151, 13000 Praha
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Nový Lískovec (612014)
PARC. Č..	2120

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

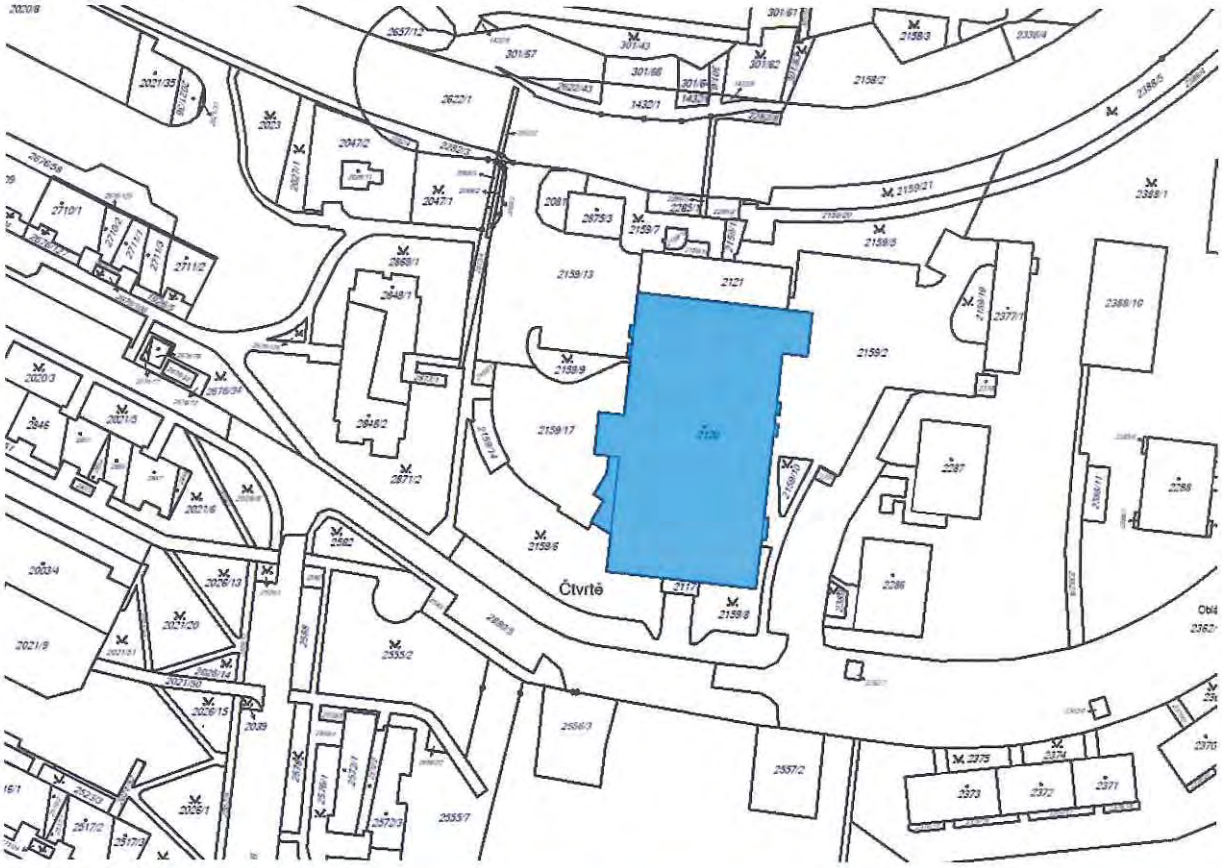
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Nový Lískovec, v bytové zástavbě sídliště. U páteřní komunikace Petra Křivky.







VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8-12.np.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše SJ – 0,6. (smíšené plochy centrálního charakteru).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Petra Křivky.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

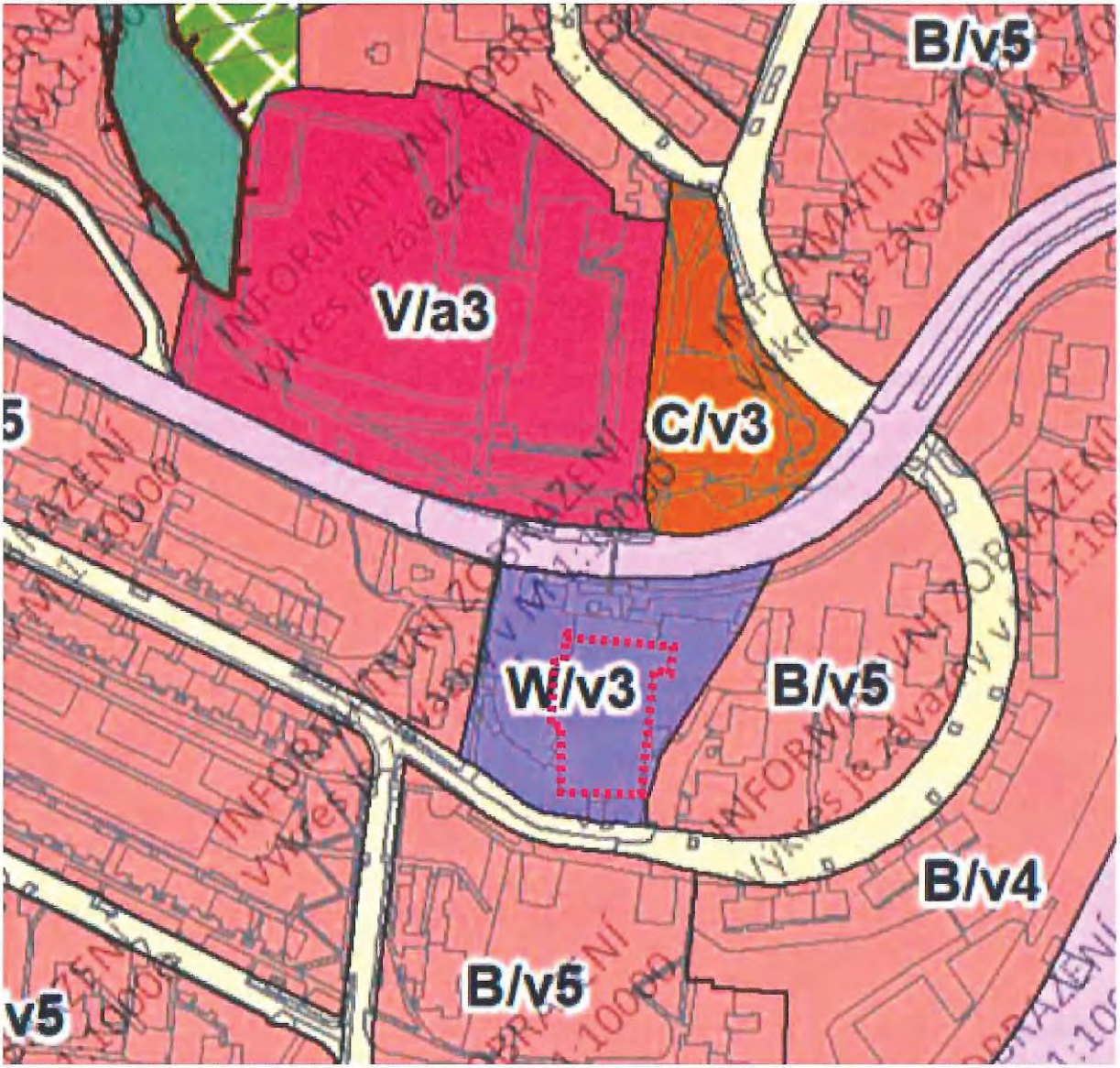
POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zamýšlí vybudovat nový objekt v půdorysné stopě stávajícího objektu. V podlažích navazující na stávající terén budou vybudovány nové maloobchodní plochy, které plně nahradí stávající obchodní plochy v objektu a zvýší možnost umístit další prodejní jednotky, které obohatí druhovou skladbu nabídky v území. Ve vyšších podlažích by bylo možno umístit další pronajímatelné jednotky služeb a veřejné vybavenosti, popř. administrativy. Dále by byly ve vyšších podlažích umístěny nové bytové jednotky.
V podzemních podlažích bude umístěno parkování a zásobování objektu. Budou zachovány stávající příjezdové trasy. V případě umožnění vybudování dostatečných kapacit by bylo možno „odlehčit" okolní zástavbě od nevyhovujícího současného stavu dopravy v klidu (pronájem parkovacích stání).

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách **W/v3**

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:

maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
ubytování
stravování
nerušící výrobu a služby
vědu a výzkum
administrativu
výstavnictví
další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně** přípustné je:

bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,

využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu

jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

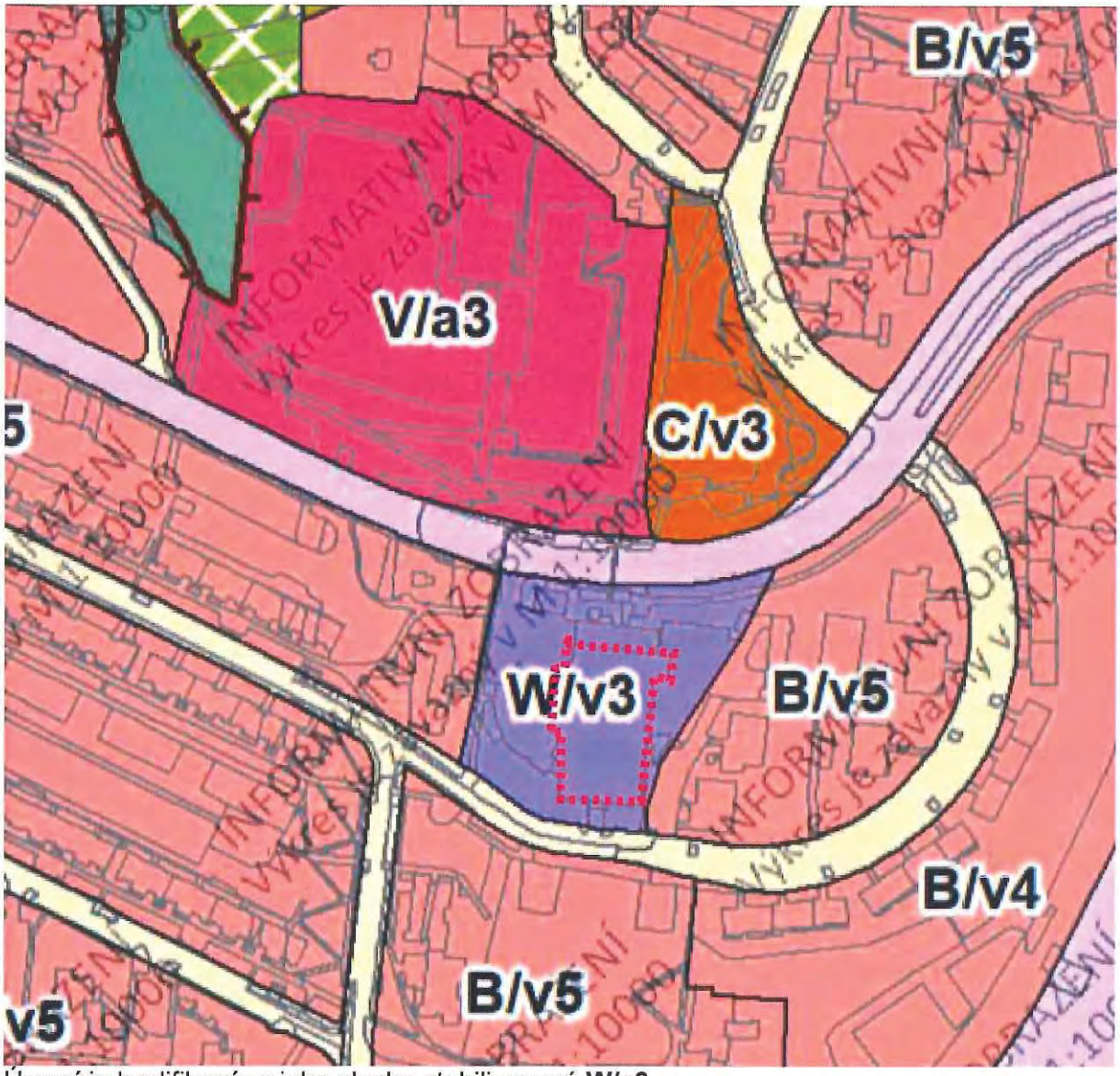
SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové

řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby..

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v3**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,

- stravování
- nerušící výrobu a služby,
- vědu a výzkum,
- administrativu,
- výstavnictví,
- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:

- v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

o u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
- navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
- střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území
v = volná zástavba
Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo

kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- **úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m**

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

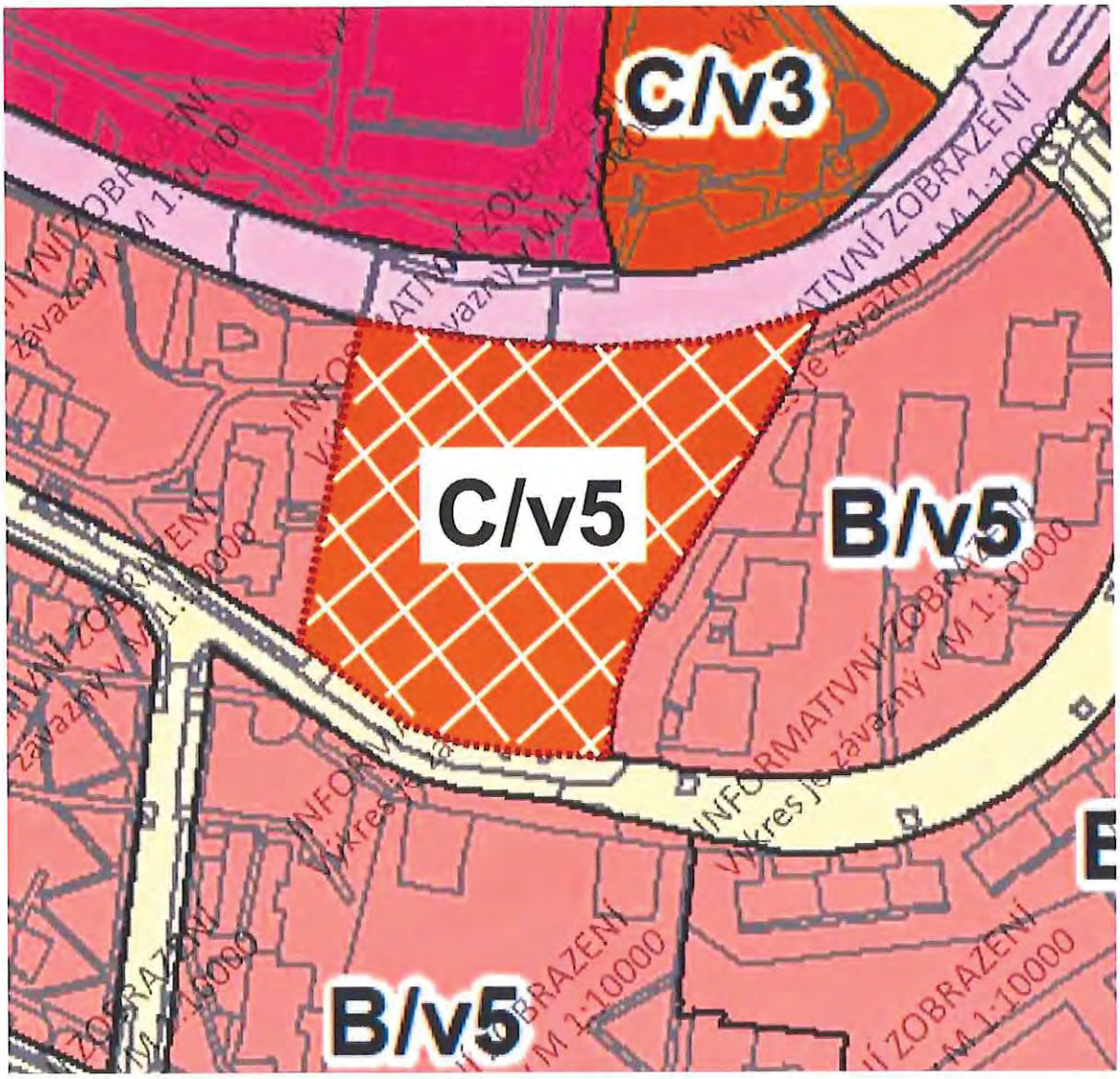
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na **plochu změn**
- Změna z W/v3 na **C/v5**
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index **5**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Možnost kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností“
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Jesper Grønnegaard Lauridsen
jedna[redacted]

Albe[redacted]
Lucia[redacted]
jedna[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen "**Zmocněnec**"),

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

te, s.r.o.
son

[redacted]

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel B

MMB/0346795/2021
Námitky

MMB/0346795/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2120, k. ú. Nový Lískovec. Návrh ÚPmB představuje stabilizaci plochy, na které se nachází stavba komerční vybavenosti. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše. Plochy občanské vybavenosti jsou v rámci sídlišť většinou tvořeny nízkopodlažními objekty. Jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Změna výškové úrovně zástavby není vhodná. Na základě upraveného návrhu je v plochách s výškovou úrovní 3 možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pouze dodáváme, že v plochách s výškovou úrovní 3 nelze nově na základě nového prověření regulativu z podnětu určeného zastupitele umisťovat lokální dominanty.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby plochy, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2120, k. ú. Nový Lískovec, z hodnoty 3 na 5. Plochy občanské vybavenosti jsou v rámci sídlišť většinou tvořeny nízkopodlažními objekty. Jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Změna výškové úrovně zástavby není vhodná. Na základě upraveného návrhu je v plochách s výškovou úrovní 3 možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pouze dodáváme, že v plochách s výškovou úrovní 3 nelze nově na základě nového prověření regulativu z podnětu určeného zastupitele umisťovat lokální dominanty.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346498

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1433

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území *Bystrc* parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	----

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 4

V navrhovaném uzemním plánu jsou pozemky p.č [redacted] v k.ú Bystrc zařazeny do plochy zahrádek. Na pozemku p.č [redacted] taktéž v mém vlastnictví. Zařazení dotčených pozemků, které společně s části pozemku p.č [redacted] tvoří jeden funkční celek, mi znemožní stavbu nového rekreačního objektu obdobných parametrů jako je současná stavba v případě jejího zániku. Žádám o zařazení pozemků p.č. [redacted] k.ú Bystrc do plochy rekreace R/r1/i.

ODŮVODNĚNÍ:

Dotčené pozemky p.č [redacted] v k.ú Bystrc, dále jen pozemky, tvoří jeden funkční celek od 30. let minulého století, kdy zde moji předci vybudovali rekreační objekt, dále jen chata. Tato podsklepená chata se zastavěnou plochou přes 70m2 má jedno přízemní podlaží, obytné podkroví a je celá postavená ze dřeva. V průběhu užívání pozemků zde došlo ke stavbě garáže, nájezdu na pozemek a celkovému přizpůsobení k individuálnímu rekreování. Tento záměr je podtržen nejen vybudováním garáže, zřízením plynové přípojky, elektrické přípojky 400V, ale také zřízením studny v posledních letech.

V odůvodnění upraveného návrhu (2021) jsou Vámi *zahrádky* definovány následovně:

Jedná se pravidelně uspořádané intenzivně využívané plochy s výraznou produkční funkcí. Typické je úhorové hospodaření, větší počet malých staveb charakteru zahradního domku, skleníku nebo přístřešku pro nářadí a zpravidla více uživatelů na jedné parcele. Vegetace má rozvolněný charakter s poměrně nízkým plošným zastoupením trvalých travních porostů, keřové a stromové patro jsou zastoupeny především ovocnými druhy.

Dotčenou definici splňují pozemky jen z minimální části, a to ovocnými stromy na pozemku p.č [redacted] využívanými jako živý plot za účelem zvýšení soukromí při využívání pozemků, jelikož na pozemcích téměř neplodí.

Hlavním plošným zastoupením je travní porost osazený skluzavkou, dětským domečkem, houpačkou, trampolínou a prostorem pro ohniště. Svažitý terén je doplněn nízkými tarásky doplněnými dekoračními rostlinami v květináčích. Další významná část plochy připadá na stavbu odstavné plochy na pozemku p.č [redacted] (viz příloha), kterou v současnosti realizuji. Současný stav i plánované budoucí využití pozemků ze mé strany se nejvíce blíží Vaší definici *Individuální rekreace*, cituji:

Jedná se o plochy s převažujícím rekreačním využitím. Úhorové hospodaření úplně chybí nebo je zastoupeno minimálně. Ve vegetaci převládají trvalé travní porosty a keřové patro. Charakteristický je vysoký podíl okrasných druhů, včetně jehličnanů. Zastoupení staveb a zpevněných ploch je relativně vysoké a stavby mají různorodý charakter od drobných zahradních chat, přes stavby pro rodinnou rekreaci až po objekty odpovídající svým charakterem rodinným domům sloužícím pro nežádoucí skryté bydlení. Časté je zastoupení více staveb včetně garáží, přístřešků, skleníků a krytých teras. Specifický a častý je výskyt bazénů.

V současné době je na pozemcích budováno parkovací stání pro 2 osobní automobily a jeden obytný přívěs, při současném budování nové odpadní jímky, jelikož stávající jímka za chatou je již nedostačující jak po kapacitní, tak i technické stránce (viz příloha). Jak je patrno z historického vývoje, stavebních činností po dobu mého vlastnictví, realizace nájezdu v r 2001, vybudování studny v r 2016 a zahájení realizace nové splaškové jímky v roce 2019, je pozemek aktivně využíván k individuální rekreaci. Svědeckými výpověďmi, jak rodiny, tak také sousedů, mohu doložit aktivní individuální rekreování na pozemcích pravidelně během letní sezóny. Pro úplnost dodávám, že v mém vlastnictví je také byt v Bystrci na adrese Vondrákova 28.

Po dokončení splaškové jímky a vlastního parkovacího stání je naplánována rekonstrukce chaty, která je již na hranici své životnosti. Žádost o rekonstrukci na příslušný úřad zatím nebyla podána, jelikož veškeré stavební práce financuji z vlastních zdrojů a jako matka dvou dětí na mateřské dovolené odkládám rekonstrukci na dobu po mateřské dovolené, kdy mohu žádat o hypotéku.

Jelikož chata je celá dřevěná a téměř stoletá, je třeba počítat i s variantou, že po odhalení nosných konstrukcí bude nutno chatu zbourat čili dojde k jejímu zániku. Zařazením pozemků do plochy R/r1/i bude v takovém případě umožněno řešení nové stavby.

Zařazením pozemků do plochy R/r1/i nedojde k negativnímu ovlivnění dané oblasti, jelikož moje pozemky jsou v současné době již plně adaptované k individuální rekreaci a nevyžadují žádnou změnu poměrů v území, tedy mají:

- asfaltovou příjezdovou cestu, s povoleným vjezdem na pozemek
- jsou vybaveny garáží s napojením na příjezdovou asfaltovou cestu
- je na nich realizováno vlastní odstavné parkoviště
- je dokončována splašková jímka u příjezdové cesty umožňují snadné napojení na veřejnou kanalizaci v případě jejího vybudování
- jsou vybaveny vlastní vrtanou studnou s povoleným odběrem vody do r. 2066
- jsou vybaveny elektrickou přípojkou 400v
- jsou vybaveny plynovou přípojkou

- telefonní vedení je na hranici pozemku
- vybavení pro aktivní rekreaci dětí s rodiči

Zařazením pozemků do plochy zahrádek se tedy nejeví jako vhodné jak z hlediska současného, tak i minulého využívání pozemku, ale také zejména s ohledem na situaci pozemků jako takových. Pozemky se nachází na severní straně svahu, kdy dochází k jejich stínění přiléhajícími lesy. Samotná zemina je těžko obdělávatelná a její hlavní složkou je špatně úrodný jíl. Případné využití pozemků k zahrádkaření by tedy obnášelo nejen značně nákladnou rekultivaci zeminy, tak také značné omezení výšky okolních lesů. Tento zásah by byl nejen ekonomicky nesmyslný, ale také by značně změnil ráz krajiny.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Úřad městské části města Brna, Brno - Bystrc

nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno tel. 546 125 111 fax: 546 125 220 e-mail: podatelna@bystrc.cz

Odbor stavební

Číslo jednací: **19-06879/SU/LIH**
Spisová značka: **OBC/360-19/LIH**
19-06637/SU/3
Oprávněná úřední osoba: Ing. Z. Lihocká
Telefon: 546 125 134
E-mail: lihocka@bystrc.cz
Datum: 13.05.2019

Nabylo účinnosti
dne: 20. 5. 2019
Úřad městské části města B
Brno-Bystrc
Odbor stavební
[redacted]

Územní souhlas

Odbor stavební Úřadu městské části města Brna, Brno-Bystrc, jako stavební úřad věcně příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon") a místně příslušný podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) a Statutu města Brna, posoudil oznámení záměru nazvaného „[redacted] na pozemku [redacted]

Oznámení záměru podala dne 03.05.2019 : [redacted]

Druh a účel umisťovaného záměru

- výrobek plnící funkci stavby – odpadní jímka a související stavební úpravy zpevněných ploch, oplocení a staveb podmiňujících užívání stávající stavby pro rodinnou rekreaci (RR) s č. ev. [redacted]

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umisťuje

- k. ú. Bystrc, pozemek p. č. [redacted]

Vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb, prostorové řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě

[redacted]

Územně technický a stavebně technický popis požadovaného záměru

- Stavbu nové nepropustné jímky bude tvořit typizovaný plastový výrobek o průměru 3000 mm , s výškou 2000 mm + 300 mm, obetonovaným železobetonem.
- Drenážní obsyp včetně nové izolace nopovou folií a drenážní trubky zajistí odvod vlhkosti ze stávající stavby garáže.
- Dojde k rozebrání stávající pochůzí plochy a po dorovnání patrných terénních nerovností bude tato opět předlážděna.
- Pojízdné plochy budou předlážděny novou betonovou zatravňovací dlažbou.
- Opěrné zídky budou provedeny formou ztraceného bednění s železobetonovou výplní.

Číslo jednací: 19-06879/SU/LIH
Spisová značka: OBC/360-19/LIH
19-06637/SU/3

- Stávající kamenná podezdívka oplocení bude rozebrána, nahrazena ztraceným bedněním, na ní bude opět vráceno pletivo; nově budou provedeny dva železobetonové sloupky pro osazení opravené brány.

Na základě posouzení předloženého záměru stavební úřad konstatuje, že oznámení záměru je úplné a záměr je v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 90 stavebního zákona, a podle ustanovení § 96 odst. 4 stavebního zákona pro předložený záměr

vydává

ú z e m n í s o u h l a s.

Předložený záměr rovněž splňuje podmínky podle § 96 odst. 1 stavebního zákona je v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas lze podle § 96 odst. 1 stavebního zákona vydat, neboť záměr nepodléhá posouzení ve zjišťovacím řízení ani nebylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Jedná se
- o stavbu dle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (stavební záměry uvedené v § 103, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení);
- o stavbu dle § 103 odst.1 písm. e) bod 16 stavebního zákona (nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení).

K oznámení záměru byly doloženy požadované náležitosti:
- zmocnění k zastupování;
- dokumentace, která je současně jednoduchým technickým popisem záměru s příslušnými výkresy pro územní souhlas;
- doklady o vlastnictví stavbou dotčených pozemků p. č. [redacted] k. ú. Bystrc včetně pozemků sousedních;
- písemné souhlasy vlastníka sousedního pozemku p.č. [redacted] k. ú. Bystrc a oprávněných z věcného břemene užívání p. č. [redacted] k. ú. Bystrc;
- závazné stanovisko MMB OVLHZ ze dne 25.04.2019 č. j.: MMB/0175223/2016;
- vyjádření MMB OVLHZ ze dne 29.04.2019 č.j.: MMB/0179307/2019;
- vyjádření Lesů ČR, s. p., ze dne 26.04.2019 č. j: LCR145/002216/2019.

Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.

Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení oznamovateli.

Územní souhlas nepozbývá platnosti:
- bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyl-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Číslo jednací: 19-06879/SU/LIH
Spisová značka: OBC/360-19/LIH
19-06637/SU/3

Územní souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení oznamovatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní souhlas vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Územní souhlas lze změnit na základě oznámení oprávněného územním souhlasem nebo územním rozhodnutím a změnit nebo zrušit.

Úřad městské části města Brna
Brno - Bystrc
Odbor územní
nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno

[redacted]ho

Správní poplatek, vyměřený podle sazebníku správních poplatků, který je přílohou zák.č. 634/2004 Sb., a to polovinou položky 17 bodu 1 písm. e) poznámky 3, za vydání územního souhlasu ve výši 500 Kč, byl uhrazen.

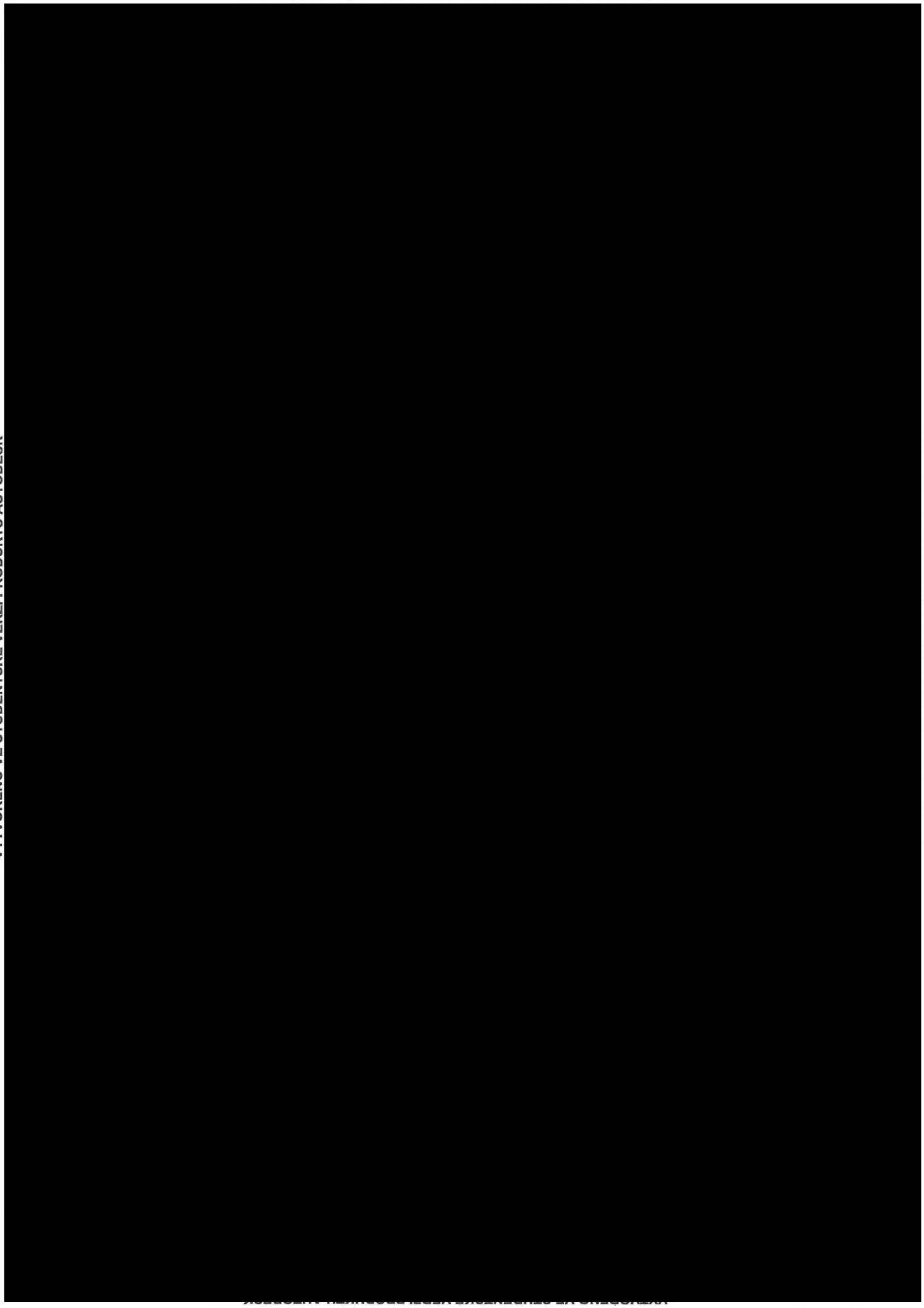
Příloha pro žadatele:
- ověřený situační výkres v měřítku katastrální mapy

Obdrží:
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, 500 08 Hradec Králové, zast. LS Náměšť nad Oslavou, Zámek 6, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Dotčené orgány:
- MMB OVLHZ

Co:
- spis SÚ

VYTVOŘENO VE STUDENTSKÉ VERZI PRODUKTU AUTODESK



VYTVOŘENO VE STUDENTSKÉ VERZI PRODUKTU AUTODESK

MMB/0346798/2021
Námitky

MMB/0346798/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 2878, 2876 a 2879, k.ú. Bystrc jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci, v návrhu jsou součástí plochy zahrádek. Požadavek na změnu na plochu rekreace není akceptovatelný, neboť rozsah vymezení ploch rekreace v návrhu ÚP vychází ze schváleného (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacího podkladu: Územní studie Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh (zpracovatel Ateliér ERA, 8/2013) a je v souladu se schválenými Pokyny pro dopracování návrhu nového ÚP. Územní studie komplexně vyhodnotila rekreační potenciál rekreační oblasti, rozsah a kvalitu přírodního zázemí pro rekreační aktivity, stanovila udržitelnou míru jejich exploatace a navrhla úpravu regulativů pro způsob využití ploch a prostorového uspořádání rekreační oblasti.
Návrhem nového ÚPmB je potvrzen stávající stav využití tohoto území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Kounicova 67
601 67 Brno

1599

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012873 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 603 563 666
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území: Líšeň (612405) parc. č. 4814/108	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Přil.: 034 68 02

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 4814/108 ul. Novolíšeňská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 15 str.

- Změna území ze stabilizovaného na **území změn**
- Změna výškové úrovně, z indexu 3 [redacted]

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

Novolíšeňská 2801/15

BRNO LÍŠEŇ

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Novolíšeňská 2805/15, 628 00 Brno, Líšeň
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Líšeň (612405)
PARC. Č..	4814/108

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v okrajové části panelového sídliště v Brně Líšni, mezi bytovými domy a tělesem tramvajové trati. V blízkosti Úřadu městské části a novějších polyfunkčních objektů. Bytové domy zde začínají přecházet v zástavbu rodinných domů původní Líšně





4/ ALBERT, NOVOLÍŠEŇSKÁ, LÍŠEŇ



VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše jednopodlažní
- V těsné blízkosti se nachází bytové a polyfunkční objekty až o 4 až 8 NP.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Objekt leží v ploše dvou funkčních ploch:
  - V ploše stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb s indexem podlažních ploch 0,3
  - V ploše návrhové dopravní (významná parkoviště

LIMITY ÚZEMÍ

- Těsná blízkost podzemního tramvajové ho terminálu
- Těsná blízkost páteřní komunikace
- Území sousedí s oblastí s velmi složitými základovými poměry

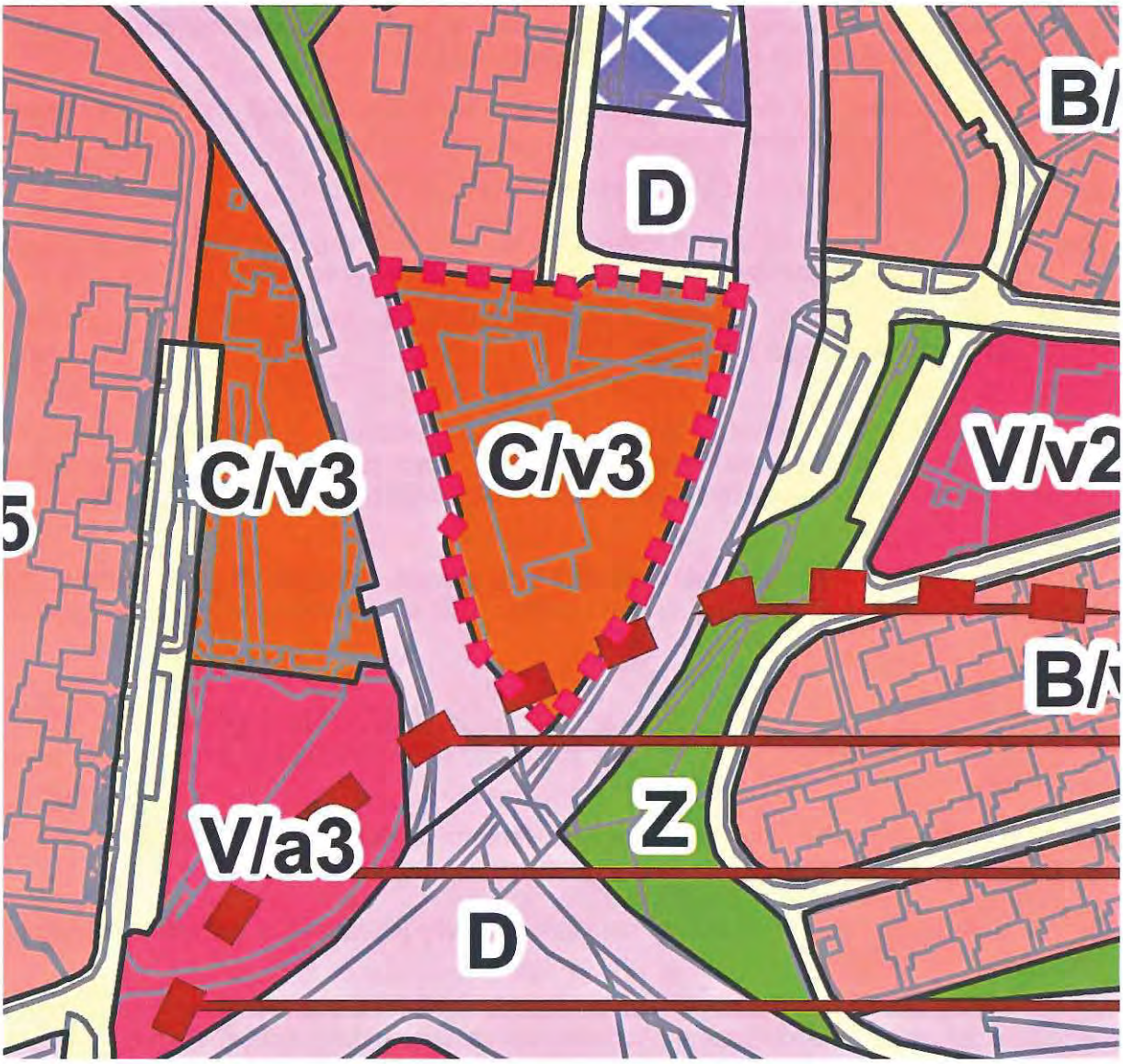
POTENCIÁL MÍSTA

Rozvoj lokálního centra městské části Líšeň, zkvalitnění veřejného prostoru. Poskytnutí lepší nabírky služeb pro oblast sídliště Líšeň i „staré" Líšně.

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zamýšlí vybudovat nový objekt v půdorysné stopě stávajícího objektu. V podlažích navazující na stávající terén budou vybudovány nové maloobchodní plochy, které plně nahradí stávající obchodní plochy v objektu a zvýší možnost umístit další prodejní jednotky, které obohatí druhovou skladbu nabídky v území. Ve vyšších podlažích by bylo možno umístit další pronajímatelné jednotky služeb a veřejné vybavenosti, popř. administrativy. Dále by byly ve vyšších podlažích umístěny nové bytové jednotky.
V podzemních podlažích bude umístěno parkování a zásobování objektu. Budou zachovány stávající příjezdové trasy. V případě umožnění vybudování dostatečných kapacit by bylo možno „odlehčit" okolní zástavbě od nevyhovujícího současného stavu dopravy v klidu (pronájem parkovacích stání).

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

/zemí leží ve stabilizované ploše **C/v3**:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- Hlavní je využití pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,
  - služby a nerušící výrobu,

- sport.

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m2 do 5 000 m2, pokud je realizován 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.
- Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- p okud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo

pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6:výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do

40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):

Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:

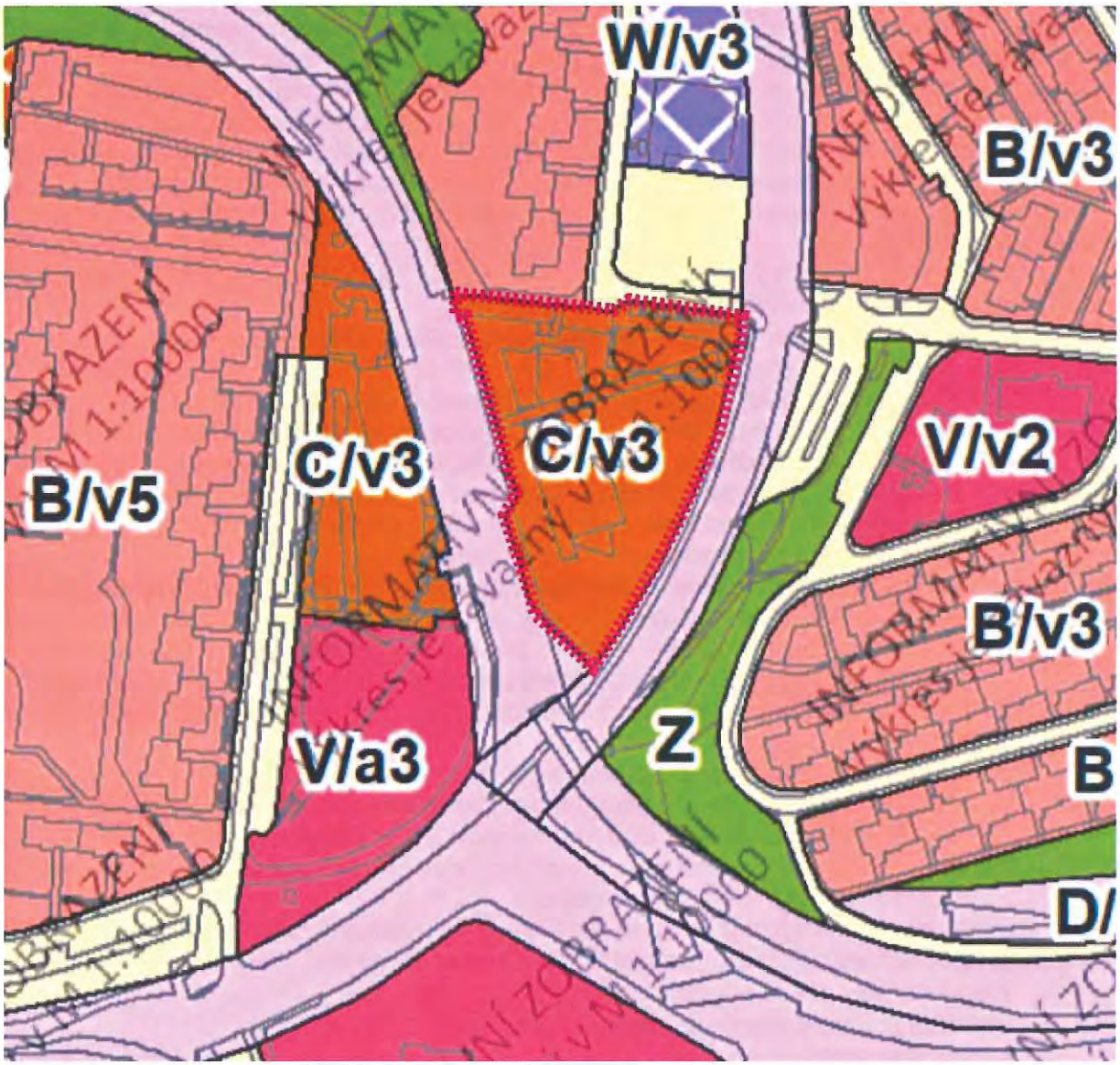
oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:

respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

- Území sousedí s oblastí s velmi složitými základovými poměry

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,
  - služby a nerušící výrobu,
  - sport.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2, pokud jsou realizovány 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.
  Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou

úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- **úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m**

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

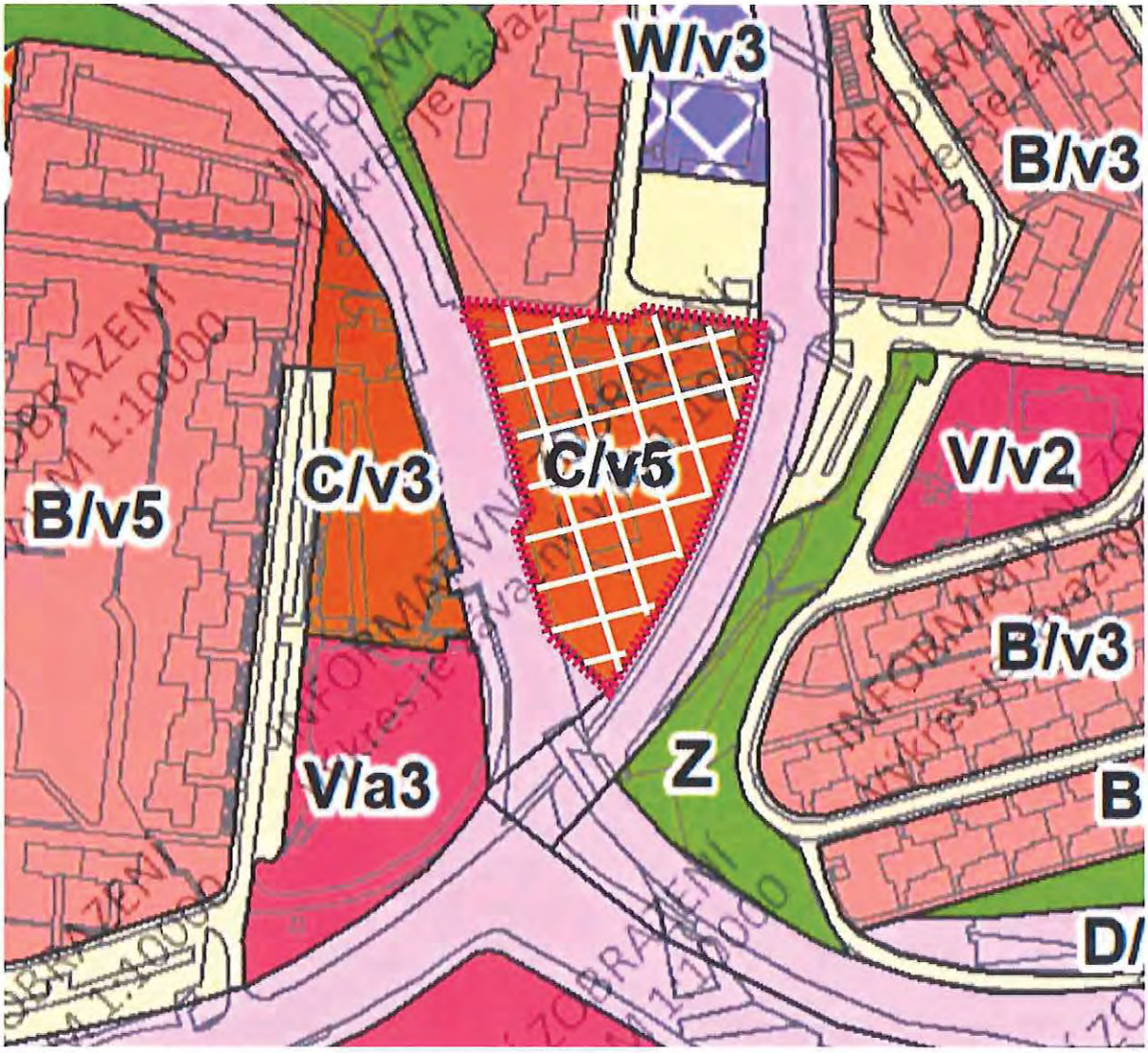
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna území ze stabilizovaného na **území změn**
- Změna výškové úrovně, z indexu 3 na index **5**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Kultivace veřejného prostoru v lokálním centru, Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností“
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Tvorba citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Jesper Grønnegaard Lauridsen
jedna[redacted]

Albe[redacted]
Lucia[redacted]
jedna[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen [redacted],

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zaseďání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

[redacted]te, s.r.o.
[redacted]son

[redacted]

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel B

MMB/0346802/2021
Námitky

MMB/0346802/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel žádá o změnu předmětné plochy z plochy stabilizované na území změn a dále žádá o změnu výškové úrovně zástavby z indexu 3 na index 5. Do kategorie „území změn" lze dle navrhovaného ÚPmB zahrnout 3 základní typy území: zastavitelné plochy (převážně nezastavěné části území určené k zastavění), plochy přestavby (navrhovány v územích, jejichž stav již neumožňuje jejich efektivní využívání a je žádoucí v nich přistoupit k zásadním funkčním a stavebním změnám, jsou dobově zcela opotřebována a ztratila potenciál rozvoje – zejména tzv. brownfields) a plochy změn v krajině (plochy převážně v nezastavěném území, ve kterých je předpokládána změna využití nestavebního druhu). Předmětná plocha neodpovídá ani jedné z uvedených možností, z čehož zákonitě vyplývá, že je plocha v navrhovaném ÚPmB správně zařazena jako plocha stabilizovaná. Výšková úroveň zástavby 3 (6-16 m) odpovídá současné zástavbě na předmětné ploše a je také v souladu se sousední plochou, která má stejný způsob využití (C) a vytváří s předmětnou plochou de facto jeden funkční celek.

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