

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: -
NAŠE Č. J.: MMB/0418521/2018
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0418521/2018

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrnn

DATUM: 27.05.2019
POČET LISTŮ: 03

Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – ul. Přízová – Mlýnská

Odbor územního plánování a rozvoje MMB obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB v areálu bývalé VLNĚNY při ulicích Přízová a Mlýnská, předpokládané je dotčení pozemků parc. č. 1155/4, 1159, 32/11, 32/10, 32/7, příp. 32/23, 32/6, 31/20, 32/21, 32/8, 32/9, k. ú. Trnitá. Požadovaná úprava spočívá v posunu vzájemné hranice návrhové plochy jádrové SJ, tj. smíšené plochy centrálního charakteru, a návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu objektu C v bývalém areálu Vlněny, požadovaná úprava je mezistupněm mezi stávajícím stavem zakotveným v platném ÚPmB a jeho finální podobou po projednání změny B139/15-0 ve 43. souboru změn ÚPmB. V žádosti jste uvedla, že jste ochotni zajistit zpracování studie na své náklady v souladu s § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.3. a čl. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška). V seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S 1/19 MČ Brno-střed, k. ú. Trnitá

Úprava vzájemné hranice návrhové plochy jádrové SJ, tj. smíšené plochy centrálního charakteru, a návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO
Ul. Přízová - Mlýnská

a je vyznačena v přiloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 1).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části, či zda musí dojít k procesu změny ÚPmB. Při posouzení požadované úpravy hranic ploch OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- skutečné využití území,
- vlastnické vztahy,
- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- požizované změny,
- funkční využití dle jiných podkladů,
- právní rámec úpravy,
- rozsah úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Řešené území se nachází v městské části Brno-střed v k. ú. Trnitá. Jedná se o přestavbové území brownfields v místě bývalé textilní továrny z 19. století, později sloučené do národního podniku Vlněna, kde v současné době probíhá přestavba. Již byly realizovány objekty A, B, nyní se projekčně připravuje objekt C, který je v drobné kolizi se schematickým vedením funkčních ploch. Pozemky dotčené úpravou jsou ve vlastnictví žadatele o úpravu směrné části ÚPmB.

Dle platného ÚPmB se v řešeném území nachází následující funkční plochy:

- návrhová plocha smíšená s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SJ – plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru s indexem podlažních ploch (IPP) 3,2,
- návrhová plocha městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní městské zeleně.

Řešené území je dotčeno stanoveným záplavovým územím, v severovýchodním cípu je determinováno navrhovaným vedením Nové městské třídy (NMT), nicméně návrh na zrušení NMT (zachování páteřní obslužné komunikace v úseku Zvonařka – Cejl, vypuštění úseku Cejl – nám. 28. října z ÚPmB) je předmětem pořizované změny B2/12-I/1 ve 43. souboru změn ÚPmB.

Dále je řešené území územní studie součástí řešeného území změny B139/15-0/Z, která prověřuje možnost změny funkčního využití ploch vyplývajících z projektu REURIS, dokumentace k územnímu řízení Vlněna a na základě ÚPP Nová městská třída (zpracovává se Návrh změny).¹

V území je zpracován územně plánovací podklad „Územní studie Dornych-Přízová-Mlýnská - výsledný návrh po veřejnoprávním projednání“ (zprac. UAD Studio, s.r.o., 01/2014). Územní studie, která byla zpracována jako podklad pro úpravu směrné části ÚPmB a veřejnoprávně projednána v prosinci 2013, prověřila úpravu vzájemných hranic (jiné uspořádání) návrhových funkčních ploch SJ, SO, ZO, V a plochy pro dopravu s důrazem na řešení veřejného prostoru. Vzhledem k tomu, že prověřovaným posunem hranic by došlo k zásadním změnám v uspořádání území (přesuny ploch, podstatné proporcionální změny ploch), OÚPR MMB s ohledem na aktuální judikaturu ve věci úpravy směrné části ÚPmB rozhodl o pořízení požadovaných změn v území procesem změny ÚPmB (B139/15-0 viz výše).

Dle ustanovení článku 4.3. vyhlášky nejsou vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace. Dle čl. 8 vyhlášky může být pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem.

Z výše uvedených ustanovení vyhlášky vyplývá, že obecně úprava vzájemných hranic návrhových ploch je možná procesem úpravy směrné části ÚPmB za podmínky pořízení územní studie, která požadovaný posun, resp. zpřesnění hranic funkčních ploch pro výše uvedený záměr v podrobnějším měřítku prověří, a následně bude projednána a pořizovatel schválí její využití jako územně plánovacího podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB.

Dle § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, lze v zadání územní studie stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady (včetně výběru zpracovatele). OÚPR MMB zpracoval Zadání „Územní studie Vlněna – k. ú. Trnitá“, v němž je v souladu se stavebním zákonem v bodě 2 výslovně uvedeno, že zpracování územní studie zajistí na své náklady žadatel o úpravu směrné části ÚPmB. Protokolem ze dne 17. 1. 2019 bylo Zadání Územní studie Vlněna – k. ú. Trnitá předáno žadateli, který zadal zpracování studie Ing. arch. Hladíkovi (UAD Studio). Studie byla v rozpracovanosti konzultována na výrobních výběrech a upravena dle připomínek pořizovatele. Následně byla vystavena v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno, a rovněž na webových stránkách odboru od 25. 3. do 25. 4. 2019 (včetně). Oznámení o vystavení bylo vyvěšeno na úřední desce od 25. 3. do 25. 4. 2019. V rámci projednání nebyla doručena ke studii žádná připomínka.

Územní studie prověřila požadovanou úpravu hranic návrhové plochy smíšené jádrové a plochy ostatní městské zeleně z následujících hledisek:

- zůstává zachována koncepce stávajícího ÚPmB (druhá skladba funkcí, intenzita využití území, proporce ploch)
- výměry dotčených funkčních ploch zůstávají zachovány (upravuje se tvar dotčených funkčních ploch o 465 m², což nedosahuje velikosti samostatně vymezených funkčních ploch v územním plánu, které se

¹ Návrh změny byl původně pořizován v rámci 43. souboru změn ÚPmB jako B139/15-0, na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Brna ze dne 9. 4. 2019 byla změna vyčleněna, ukončena a pořizování znovu zahájeno zkráceným postupem.

vymezují dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zpravidla větší než 2 000 m²), dochází pouze k úpravě schematicky vedené hranice funkčních ploch na základě prověření v podrobnější projektové dokumentaci – dodržení schematické hranice by znamenalo neúměrný zásah do složité koordinace celého komplexu staveb, tedy úpravu objemu stavby bez ohledu na architektonický vzhled objektu, technické parametry (odstupy staveb) a provozní vztahy (pěší propojení, dopravní obsluha)

- zůstává zajištěna celistvost funkčních ploch SJ a ZO,
- zůstává zachován upřesněný koridor výhledové dopravní stavby nové městské třídy, vymezené v ÚS Dorných - Přízová - Mlýnská, která je podkladem pro změnu ÚPmB, tj. předpokládaný soulad s novým územním plánem, a současně zůstávají zachovány plochy doplňkové zeleně dle platného ÚPmB,
- úprava nezasahuje do polohy technických sítí celoměstského významu uložených v pozemcích dotčených úpravou, jde pouze o vnitroareálové rozvody;
- řešené území se nachází ve stanoveném záplavovém území - úpravou hranic funkčních ploch nedojde ke zvětšení plochy SJ; z hlediska protipovodňové ochrany tedy nedojde k navýšení počtu obyvatel ohrožených povodněmi.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil návrh úpravy vzájemných hranic funkčních ploch zpracovaný v územní studii a dospěl k závěru, že navržená úprava hranic funkčních ploch v rozsahu cca 465 m², která však nemění výměry dotčených ploch, svým rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu a není třeba pořídit jeho změnu.

Rovněž lze konstatovat, že předmětná dílčí úprava vzájemných hranic funkčních ploch SJ a ZO nemění podstatu funkčního a prostorového uspořádání ani jiné součásti koncepce stanovené územním plánem a i při navržené úpravě těchto hranic jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů územního plánování – účelné využití a prostorové uspořádání, soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území atd.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření samosprávy příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB - je pouze nepovinným faktickým podkladem, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě odsouhlasila pořízenou studii ÚS Vlněna – k. ú. Trnitá Rada MČ Brno-střed na svém 19. zasedání konaném 15. 4. 2019.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel schválil dle § 25 stavebního zákona využití Územní studie Vlněna – k. ú. Trnitá jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oprávněný dle § 188 odst. 3 stavebního zákona rozhodovat o úpravě směrné části Územního plánu města Brna, rozhodl, jak výše uvedeno.

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

Ing. Aleš Doležel

pověřen zastupováním dočasně neobsazené funkce vedoucí/ho Odboru územního plánování a rozvoje MMB

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

Na vědomí:

MČ Brno-střed, Ing. arch. Bořecký

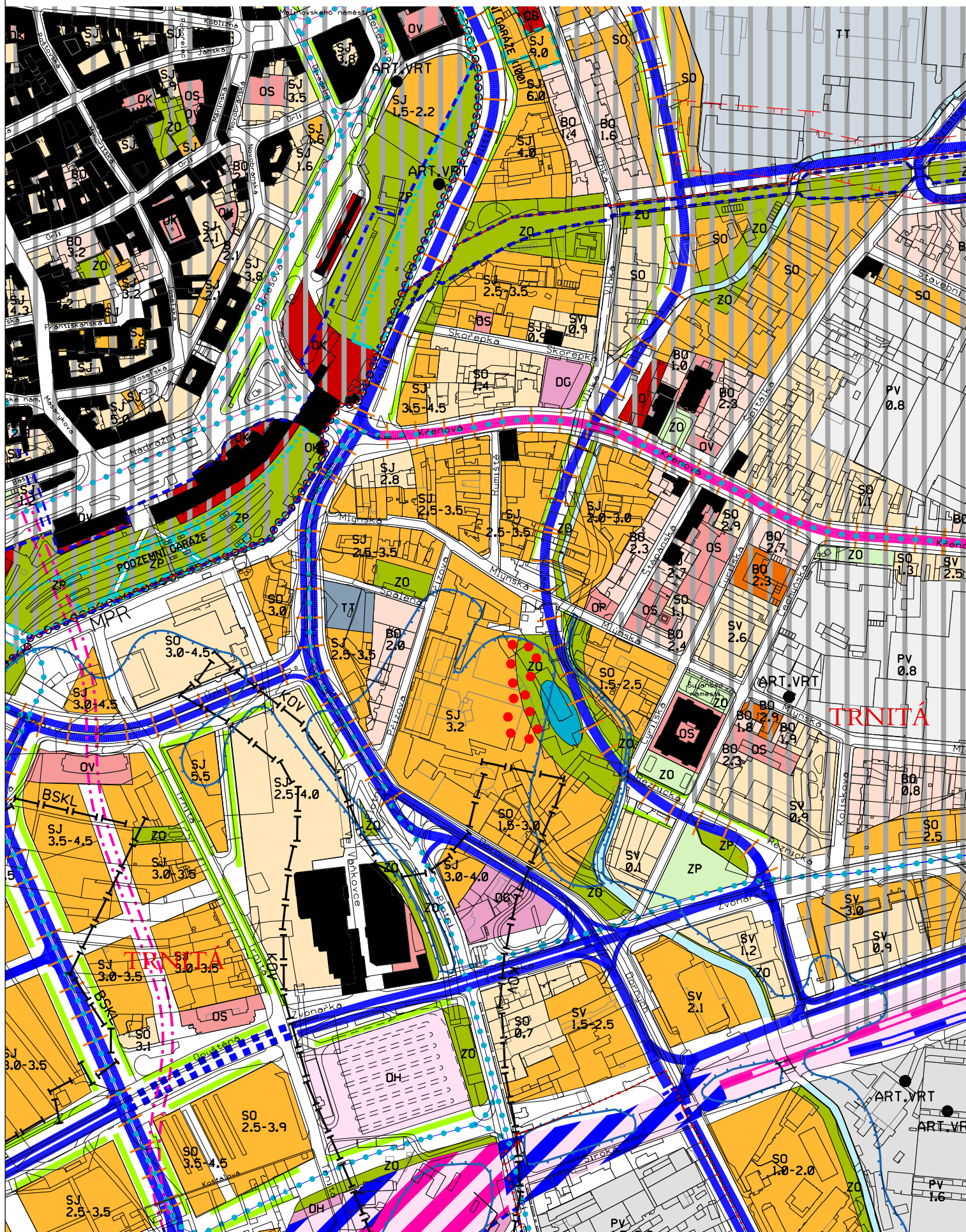
ÚMČ Brno-střed, Stavební úřad, Měnínská 524/4, 602 00 Brno

OÚPR: Ing. arch. Budíková, Ing. arch. Zvolská, Ing. Sedláková, Ing. Kuřátková, Ing. Pelikánová,

Mgr. Jakoubek, Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

vymezení řešeného území

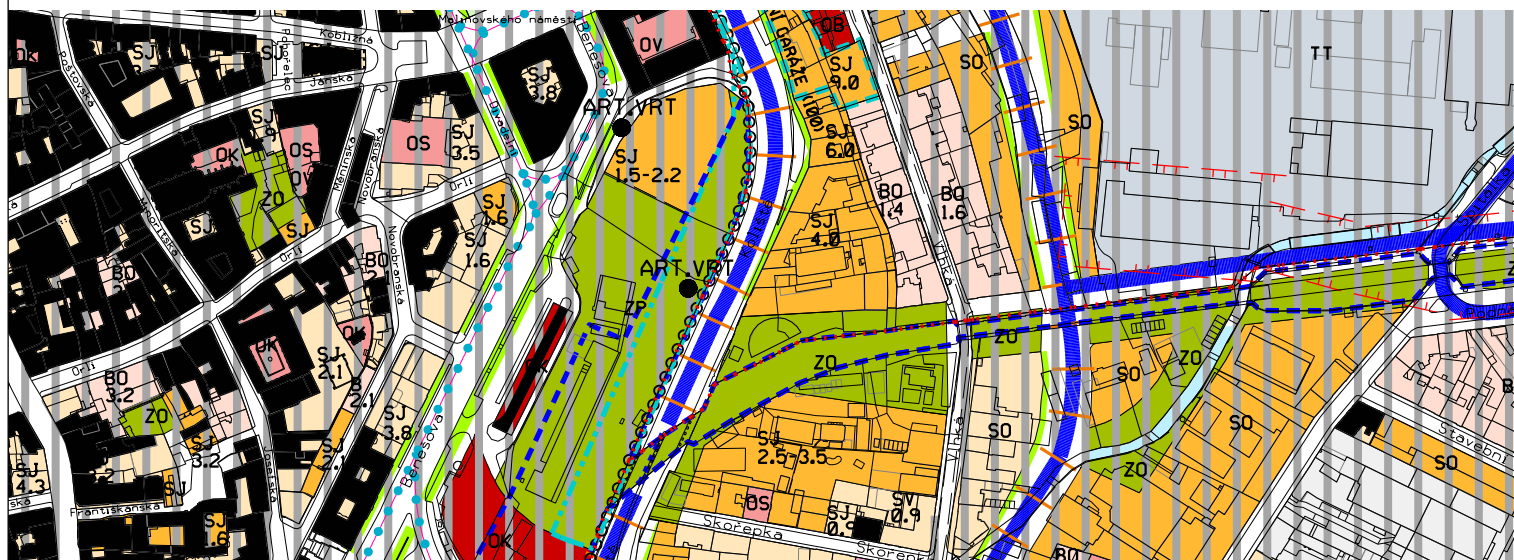
původní stav



Územní plán města Brna platný k 30. 11. 2018

(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

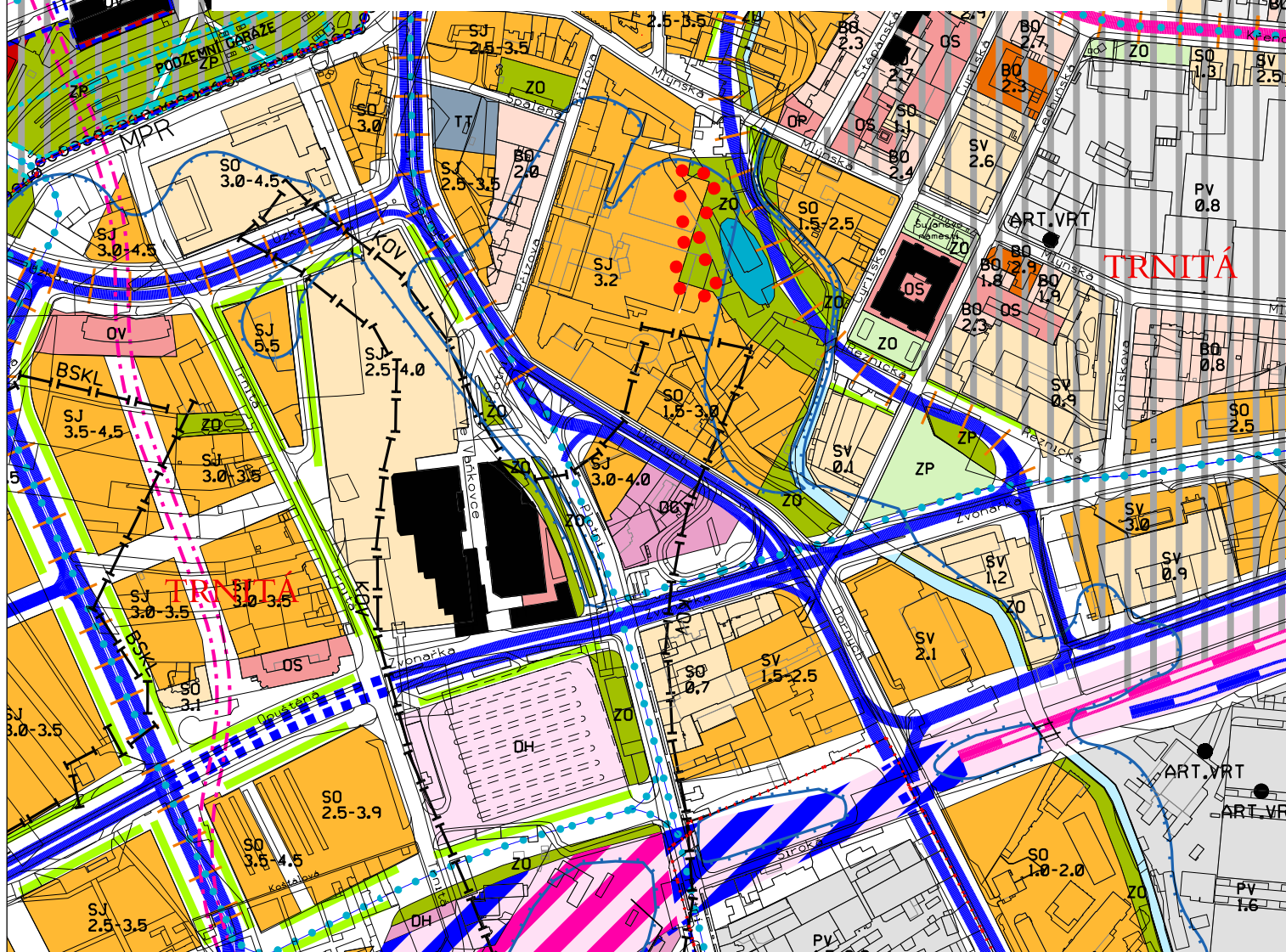
..... vymezení řešeného území



S1/19

MČ Brno-střed, k. ú. Trnitá

Úprava vzájemné hranice návrhové plochy jádrové SJ, tj. smíšené plochy centrálního charakteru, a návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO
Ul. Přízová- Mlýnská



Územní plán města Brna platný k 27. 5. 2019

(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)