

Z9/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 18.6.2024

163. Změna ÚPmB -B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 - návrh na vydání formou opatření obecné povahy

Anotace

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna je pořizovatelem Změny Územního plánu města Brna B4/22, která je pořizována souběžně se změnou regulačního plánu RP MČ Medlánky - RP_Me3_22. Tato změna ÚPmB řeší možnosti úpravy funkčního využití v dané lokalitě za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového upořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny. Jedná se o území v k.ú. Řečkovice a k.ú. Medlánky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** rozhodnutí o námitkách uplatněných ke Změně ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22, které je součástí odůvodnění opatření obecné povahy.
- 2. vydává** Změnu ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22, formou opatření obecné povahy v návaznosti na ust. § 54 odst. 2, § 70 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Stanovisko RMB
Materiál bude předložen na schůzi RMB konanou dne 12.6.2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Viktor Poledník

vedoucí odboru - Odbor územního plánování a rozvoje

11.6.2024 v 08:11

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. arch. Petr Bořecký

člen RMB - Člen Rady města Brna - předkladatel/ka

11.6.2024 v 12:34

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Aleš Doležel

vedoucí úseku - 2. úsek

11.6.2024 v 08:28

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha k usnesení (celek_OOP_UPmB_cihelna.pdf)	6 - 278

Důvodová zpráva

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) je pořizovatelem změny Územního plánu města Brna „Změna ÚPmB B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 (dále jen „Změna ÚPmB“), která je pořizována dle § 70 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) souběžně se změnou regulačního plánu „Změna RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB B4/22“.

Změna ÚPmB řeší možnosti úpravy funkčního využití v dané lokalitě za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového upořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny. Jedná se o území v k.ú. Řečkovice a k.ú. Medlánky. Změna ÚPmB je pořizována na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o., ze dne 8.8.2022.

Zastupitelstvo města Brna v návaznosti na ust. § 55a stavebního zákona, schválilo zahájení procesu pořizení Změny ÚPmB zkráceným postupem na svém Z9/03 zasedání konaném dne 13. 12. 2022, včetně Obsahu předmětné Změny ÚPmB.

Návrh Změny ÚPmB byl zpracován v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (zejména dle části šesté a dle § 68 odst. 3), se stavebním zákonem a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a s ohledem na to, že se jedná o změnu územního plánu obce z r. 1994 pořizovaného dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni 31.12.2006. Při pořizení této Změny ÚPmB nebylo potřeba zpracovat vyhodnocení vlivů Změny ÚPmB na udržitelný rozvoj území.

Ve smyslu § 55b odst. 2 a ve spojitosti s § 52 odst. 1, 2, 3, 4 stavebního zákona se uskutečnilo dne 6.3.2024 veřejné projednání s odborným výkladem zpracovatele. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna, Kounicova 67 Brno, v termínu od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 a byl také zveřejněn na webových stránkách města Brna způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Za dodržení lhůt dle § 52 odst. 1 stavebního zákona byl vystaven návrh Změny ÚPmB dne 31. 1. 2024 veřejnou vyhláškou a současně byly dotčené orgány, oprávnění investoři, krajský úřad a sousední obce k veřejnému projednání jednotlivě přizváni dopisem ze dne 29. 1. 2024.

V rámci veřejného projednávání OÚPR MMB obdržel 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Návrh Změny ÚPmB a uplatněná stanoviska dotčených orgánů, námítka a připomínky byly zaslány Krajskému úřadu Jihomoravského kraje – Odboru územního plánování (dříve Odbor územního plánování a stavebního řízení), dle § 55b odst. 4 stavebního zákona, s žádostí o uplatnění stanoviska k návrhu Změny ÚPmB z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou Jihomoravským krajem.

Stanovisko OÚP KÚ JMK bylo souhlasné s požadavkem na zapracování poslední Aktualizace č.7 PÚR.

OÚPR MMB (dále také „pořizovatel“) vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a zpracoval Návrh rozhodnutí o námítkách a Návrh vyhodnocení

připomínek. Návrhy doručil dne 18. 4. 2024 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou k uplatnění stanovisek podle ust. § 53 odst. 1 a § 55b odst. 10 stavebního zákona.

V souladu s § 53 odst. 4 ve spojení s § 55b odst. 10 stavebního zákona pořizovatel přezkoumal, že Změna ÚPmB je v souladu s Politikou územního rozvoje, nadřazenou územně plánovací dokumentací, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny ÚPmB dle § 53 odst. 4 písm. a) – d) stavebního zákona je obsažen v příslušných kapitolách 2, 3, 5, 11 a 12 textové části Odůvodnění Změny ÚPmB.

OÚPR MMB tímto předkládá materiál týkající se vydání předmětné Změny ÚPmB formou opatření obecné povahy samosprávným orgánům města Brna k projednání.

Stanovisko komisí RMB

Materiál bude předložen na schůzi Komise územního plánování a rozvoje RMB konanou dne 11.6.2024.

Stanovisko RMB

Materiál bude předložen na schůzi RMB konanou dne 12.6.2024.

Opatření obecné povahy č. .../2024

Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP Me3-22

Zastupitelstvo města Brna jako orgán oprávněný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k vydávání změn platného Územního plánu města Brna (schváleného usnesením Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994) na svém Z./.. zasedání konaném dne2024 v souladu s § 188 odst. 3, § 54 odst. 2 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

Změnu ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP Me3-22

ve struktuře:

Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22

Textová část

Grafická část:

- | | |
|--|--------------|
| 1 Plán využití území – doplňující výkres | (1 : 5 000) |
| 2 U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh | (1 : 25 000) |
| 3 U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území | (1 : 25 000) |

Odůvodnění Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22

Textová část

Grafická část:

- | | |
|--|--------------|
| O.1 Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| O.2 Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| O.4 Průmět změn do uspořádání území města | 1 : 5 000 |
| O.5 U5 Návrh urbanistické koncepce – Urbánní a krajinná osnova | (1 : 25 000) |

Poučení

OBSAH ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1. Vymezení zastavěného území.....	4
2. Základní koncepce rozvoje území města Brna, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
3. Urbanistická koncepce, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
3.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	4
3.2 Vymezení ploch přestavby	5
3.3 Vymezení systému sídelní zeleně	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
4.1 Občanské vybavení veřejné.....	6
4.2 Dopravní infrastruktura, zásady uspořádání dopravy	6
4.3 Komunikace a prostranství místního významu	6
4.4 Technická infrastruktura.....	7
4.5 Podmínky pro umíst'ování veřejné infrastruktury	7
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	7
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	8
7. Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů	9
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	9
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 zákona č.	

256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů	9
10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů	10
11. Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	10

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres
- 2 U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh (1 : 25 000)
- 3 U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území (1 : 25 000)

Následující text změny obsahuje zkratky a termíny:

<i>BO</i>	<i>plochy všeobecného bydlení</i>
<i>BC</i>	<i>plochy čistého bydlení</i>
<i>IPP</i>	<i>index podlažní plochy</i>
<i>k.ú.</i>	<i>katastrální území</i>
<i>MČ</i>	<i>městská část</i>
<i>navr.</i>	<i>návrhové (zkratka uvedena ve výkresové části)</i>
<i>RP</i>	<i>regulační plán</i>
<i>SO</i>	<i>smíšené plochy obchodu a služeb</i>
<i>stab.</i>	<i>stabilizované (zkratka uvedena ve výkresové části)</i>
<i>stavební zákon</i>	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl při pořízování tohoto opatření obecné povahy aplikovaný ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů</i>
<i>ÚPmB</i>	<i>územní plán města Brna</i>
<i>Změna ÚPmB</i>	<i>Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22</i>
<i>ZO</i>	<i>plochy ostatní městské zeleně</i>
<i>ZP</i>	<i>plochy parků</i>

1. Vymezení zastavěného území

Text:

- Změnou ÚPmB se vymezení zastavěného území nemění

Průmět změn do výkresů:

- beze změny

2. Základní koncepce rozvoje území města Brna, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Text:

- základní koncepce rozvoje území města Brna, ochrany a rozvoje jeho hodnot se Změnou ÚPmB nemění

Průmět změn do výkresů:

- beze změny

3. Urbanistická koncepce, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Text:

- Změnou ÚPmB je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití (IPP) novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití, a to následovně:
 - 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 1b změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 1d změna části plochy komunikací a prostranství místního významu na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu parků ZP návrhovou
 - 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu parků ZP návrhovou
 - 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu ostatní městské zeleně ZO návrhovou

- 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 5 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 6 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou
- 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Průmět změn do výkresů:

- 1 *Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres*
- 2 *U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh (1 : 25 000)*
- 3 *U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území (1 : 25 000)*

3.2 Vymezení ploch přestavby

Text:

- *nevymezují se*

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

3.3 Vymezení systému sídelní zeleně

Text:

- *základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou ÚPmB nemění*
- *Změnou ÚPmB dochází k vymezení plochy parků ZP a plochy ostatní městské zeleně ZO*

Průmět změn do výkresů:

- 1 *Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres*
- 2 *U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh (1 : 25 000)*
- 3 *U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území (1 : 25 000)*

4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1 Občanské vybavení veřejné

Text:

- základní koncepce veřejného občanského vybavení se Změnou ÚPmB nemění, jedná se pouze o změnu lokálního významu
- Změnou ÚPmB je zrušena návrhová plocha smíšené plochy obchodu a služeb SO (IPP 0,6)

Průmět změn do výkresů:

- 1 Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres
- 2 U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh (1 : 25 000)
- 3 U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území (1 : 25 000)

4.2 Dopravní infrastruktura, zásady uspořádání dopravy

Text:

- koncepce automobilové dopravy se Změnou ÚPmB nemění
- koncepce hromadné dopravy se Změnou ÚPmB nemění

Průmět změn do výkresů:

- beze změny

4.3 Komunikace a prostranství místního významu

Text:

- Změnou ÚPmB je zrušena plocha komunikací a prostranství místního významu a dvě nové jsou navrženy

Průmět změn do výkresů:

- 1 Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres
- 2 U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh (1 : 25 000)
- 3 U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území (1 : 25 000)

4.4 Technická infrastruktura

Text:

- koncepce technické infrastruktury se Změnou ÚPmB nemění

Průmět změn do výkresů:

- beze změny

4.5 Podmínky pro umíst'ování veřejné infrastruktury

Text:

- podmínky pro umíst'ování veřejné infrastruktury se Změnou ÚPmB nemění

Průmět změn do výkresů:

- beze změny

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Text:

- koncepce uspořádání krajiny se Změnou ÚPmB nemění

Průmět změn do výkresů:

- beze změny

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Text:

- podmínky využití a prostorového uspořádání a intenzity využití jsou stanoveny funkčními typy a indexy podlažní plochy (dále jen „IPP“); jedná se o plochy Změn ÚPmB:
 - 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 1b změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 1d změna části plochy komunikací a prostranství místního významu na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
 - 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu parků ZP návrhovou
 - 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu parků ZP návrhovou
 - 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu ostatní městské zeleně ZO návrhovou
 - 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu komunikací a prostranství místního významu
 - 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu komunikací a prostranství místního významu
 - 5 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu komunikací a prostranství místního významu
 - 6 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou
 - 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

- pro využití vymezených funkčních ploch BO, BC, ZO, ZP a ploch komunikací a prostranství místního významu platí regulační podmínky dle Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů

Průmět změn do výkresů:

- 1 Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres

7. Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů

Beze změny.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Text:

- Změnou ÚPmB se nevymezují

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Text:

- Změnou ÚPmB se nevymezují

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Text:

- Změnou ÚPmB se nestanovují

Průmět změn do výkresů:

- beze změny

11. Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

Textová část: 10 stran

Připojená grafická část: 3 výkresy

LEGENDA ZMĚN:

Změnou ÚPmB je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití (IPP) novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití, a to následovně:

- 1a změna části plochy SO navr. s IPP 0,6 na plochu BO navr. s IPP 3,1
- 1b změna části plochy ZP stab. na plochu BO navr. s IPP 3,1
- 1c změna části plochy ZO navr. na plochu BO navr. s IPP 3,1
- 1d změna části plochy komunikací a prostranství místního významu na plochu BO navr. s IPP 3,1
- 2a změna části plochy SO navr. s IPP 0,6 na plochu ZP navr.
- 2b změna funkčního typu plochy zeleně ze ZO navr. na plochu ZP navr.
- 3 změna části plochy SO navr. s IPP 0,6 na plochu ZO navr.
- 4a změna části plochy SO navr. s IPP 0,6 na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 4b změna části plochy ZO navr. na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 5 změna části plochy ZP stab. na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 6 změna části plochy ZP stab. na plochu BC stab.
- 7 změna části plochy SO navr. s IPP 0,6 na plochu BC stab.

INFORMATIVNÍ JEVY:

- A plocha, u které nedochází ke změně funkčního využití ani funkčního typu
- B plocha, u které nedochází ke změně funkčního využití ani funkčního typu

LEGENDA

stab.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
-------	-------	---

PLOCHY STAVEBNÍ

BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

PLOCHY PRO DOPRAVU

	PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
--	---

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

ZP	PLOCHY PARKŮ
ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

značení	popis
---------	-------

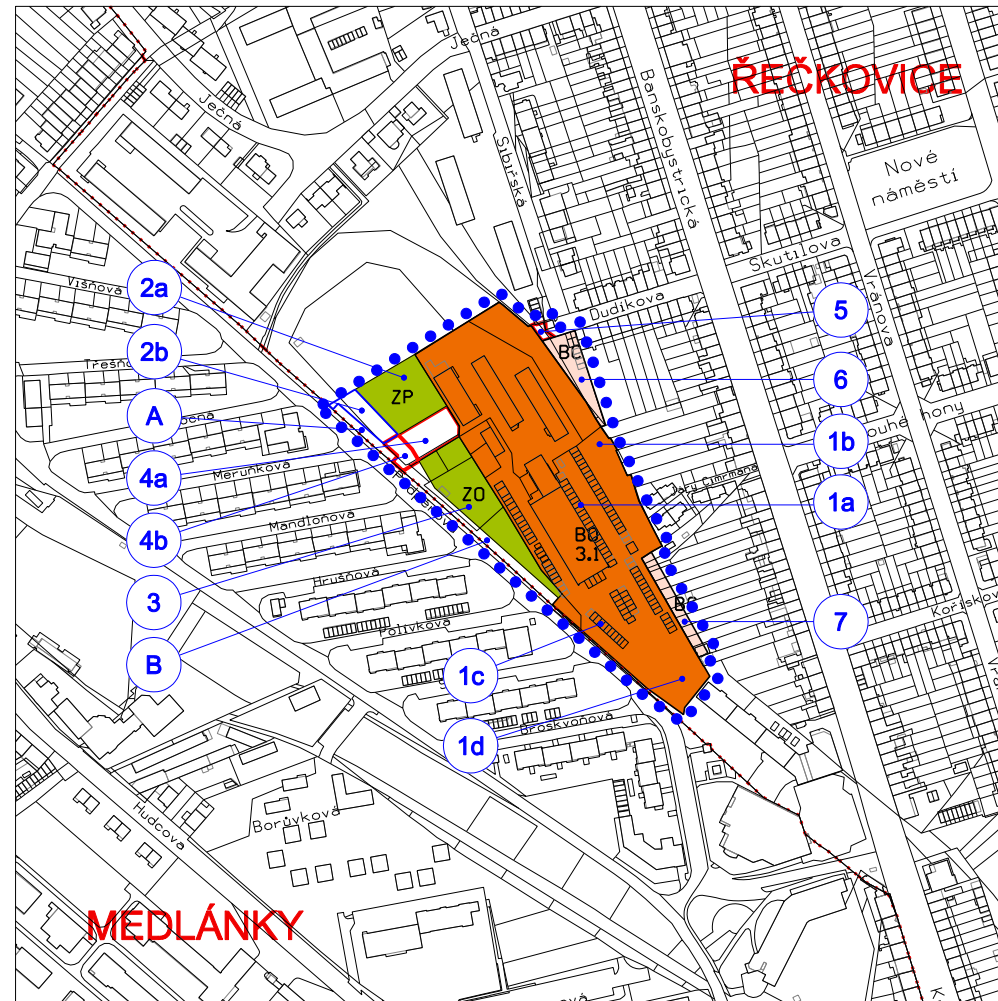
MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

3.1	INDEX PODLAŽNÍ PLOCHY (IPP)
-----	-----------------------------

DOPLŇUJÍCÍ ZNAČKY

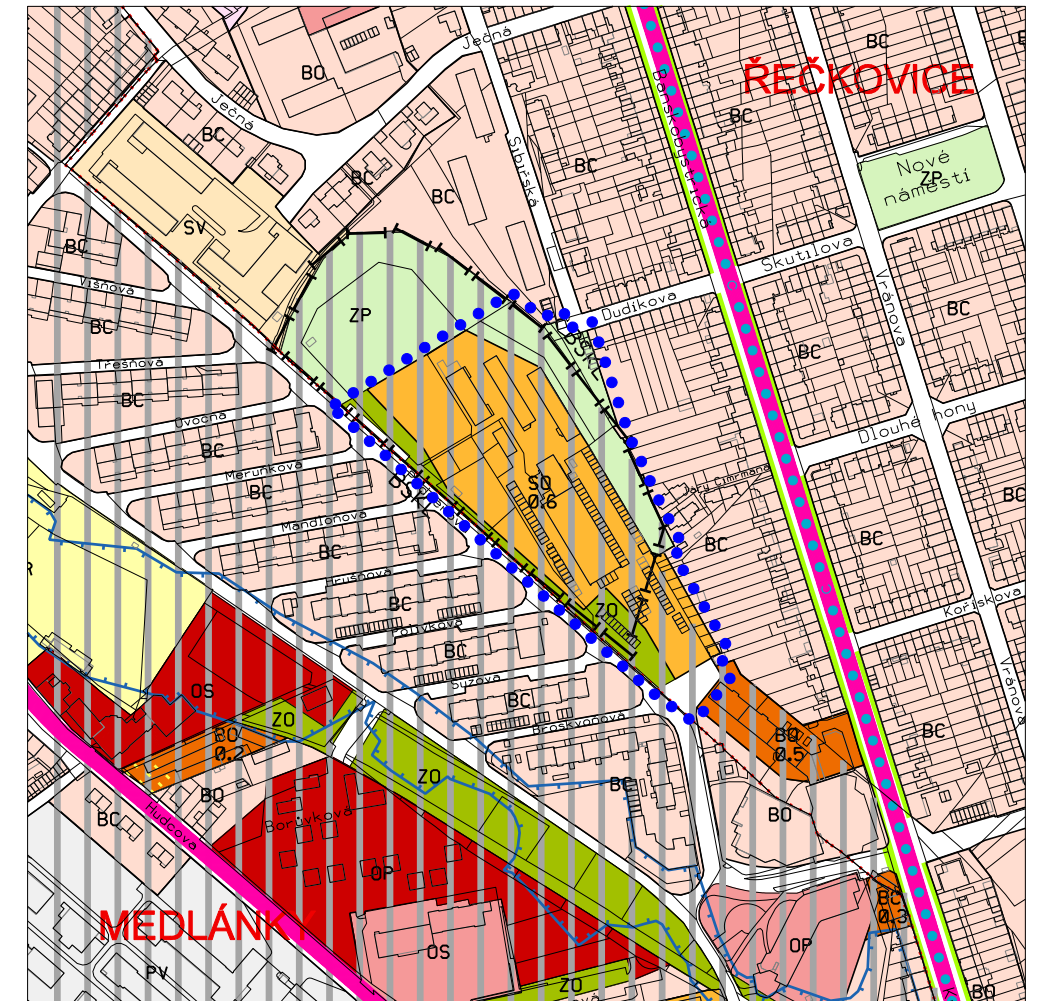
	HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
--	-----------------------------

Změna ÚPmB_B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánský-RP_Me3-22



ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994

Plán využití území (1 : 5000) - doplňující výkres, Úplné znění k 18. 8. 2023



Pro výkres Plán využití území - doplňující výkres platného ÚPmB platí legenda: <https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2023/08/legenda.pdf>

ZVÝRAZNĚNÍ OBRYŠŮ PLOCH PRO ÚČELY PROJEDNÁNÍ

- NOVÉ VYMEZENÍ PLOCH KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
- ZMĚNA FUNKČNÍHO TYPU ZO navr. NA ZP navr.

 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNSKÝ - RP_Me3-22

1

PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ - DOPLŇUJÍCÍ VÝKRES

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO



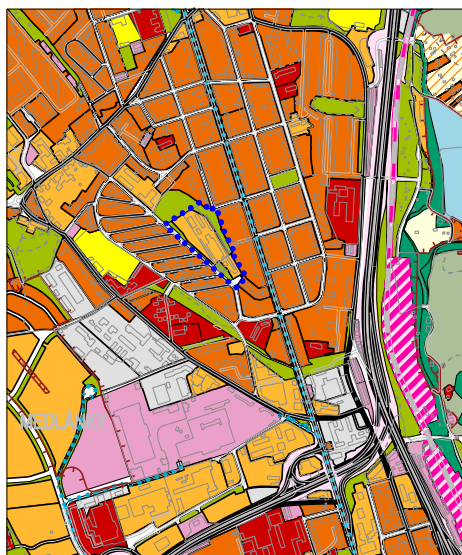
SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

DATUM 05/2024

Změna ÚPmB_B4/22 souběžně se změnou
RP MČ Medlánky-RP_Me3-22

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994
U1 Návrh urbanistické koncepce - Urbanistický návrh
(1 : 25 000)
Úplné znění k 18. 8. 2023



Pro výkres U1 Návrh urbanistické koncepce - Urbanistický
návrh platného ÚPmB platí legenda:
<https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2023/08/U1.pdf>



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LEGENDA



PLOCHY BYDLENÍ



PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ



PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22

2

U1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE - URBANISTICKÝ NÁVRH

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO

B | R | N | O

SMLOUVA Č. 4123052409

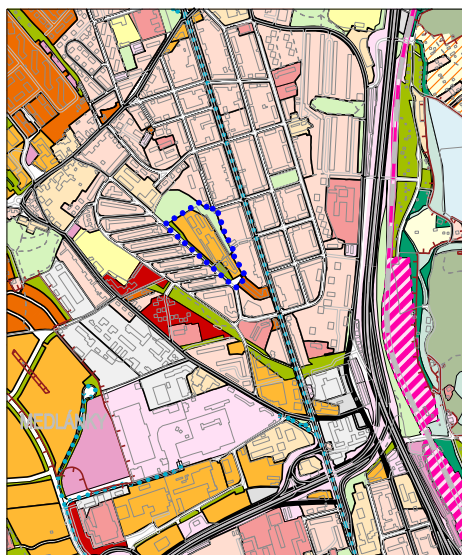
MĚŘÍTKO 1 : 25 000

DATUM

05/2024

Změna ÚPmB_B4/22 souběžně se změnou
RP MČ Medlánky-RP_Me3-22

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994
U2 Návrh urbanistické koncepce - Plochy stavebního
rozvoje a restrukturalizce území (1 : 25 000)
Úplné znění k 18.8.2023



Pro výkres U2 Návrh urbanistické koncepce - Plochy
stavebního rozvoje a restrukturalizce území platného ÚPmB
platí legenda:
<https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2023/08/U2.pdf>

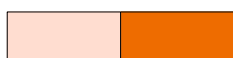


ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

OZNAČENÍ FUNKCE

stab.

navr.



PLOCHY BYDLENÍ



PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ



PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22

3

U2 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE
- PLOCHY STAVEBNÍHO ROZVOJE A RESTRUKTURALIZACE ÚZEMÍ

ZHOTOVITEL:

Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO

B | R | N | O

SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 25 000

DATUM

05/2024

ODŮVODNĚNÍ

Změny ÚPmB – B4/22

souběžně se změnou

RP MČ Medlánky – RP Me3-22

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1. Postup pořízení změny ÚPmB	5
2. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	6
2.2 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR).....	6
2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje	7
2.4 Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu dle § 55 b odst. 4 stavebního zákona	11
3. Vyhodnocení souladu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zvláštních právních předpisů	15
3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	15
3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	15
4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny ÚPmB.....	18
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	19
5.1 Vymezení zastavěného území – aktualizace.....	19
5.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	19
5.2.1 Koncepce rozvoje území města.....	19
5.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	20
5.3 Zdůvodnění urbanistické koncepce	20
5.3.1 Východiska řešení	20
5.3.2 Urbanistická struktura	22
5.3.3 Zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití.....	22
5.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb	23
5.3.5 Využití jednotlivých návrhových ploch.....	23
5.3.6 Intenzita využití ploch	25
5.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	28
5.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury	28
5.4.2 Koncepce technické infrastruktury	29
5.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině	30
5.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití	30
5.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	33
5.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	33
5.9 Stanovení kompenzačních opatření	33
5.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	33

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	34
7. Stanovisko krajského úřadu	34
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno ...	34
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	34
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení....	38
11. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů	38
11.1 Ochrana zdraví	38
11.2 Ochrana kulturních hodnot.....	38
11.3 Ochrana přírodních hodnot	39
11.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů.....	39
11.5 Limity využití území a zvláštní zájmy.....	40
12. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.....	41
12.1.Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými v rámci veřejného projednání	41
12.2.Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek.....	58
13. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	58
14. Vyhodnocení připomínek.....	240

GRAFICKÁ ČÁST

O.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O.2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
O.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
O.4	Průmět změn do uspořádání území města	1 : 5 000
O.5	U5 Návrh urbanistické koncepce – Urbánní a krajinná osnova	(1 : 25 000)

Následující text změny obsahuje zkratky a termíny:

<i>BO</i>	<i>plochy všeobecného bydlení</i>
<i>BC</i>	<i>plochy čistého bydlení</i>
<i>BPEJ</i>	<i>bonitovaná půdně ekologická jednotka</i>
<i>ČR</i>	<i>Česká republika</i>
<i>ČÚZK</i>	<i>Český úřad zeměměřičský a katastrální</i>
<i>IPP</i>	<i>index podlažní plochy</i>
<i>KÚ JMK</i>	<i>Krajský úřad Jihomoravského kraje</i>
<i>k.ú.</i>	<i>katastrální území</i>
<i>MČ</i>	<i>městská část</i>
<i>MOČR</i>	<i>Ministerstvo obrany České republiky</i>
<i>navr.</i>	<i>návrhové (zkratka uvedena ve výkresové části)</i>
<i>OÚP KÚ JMK</i>	<i>Odbor územního plánování Krajského úřadu Jihomoravského kraje</i>
<i>OÚPR MMB</i>	<i>Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna</i>
<i>OŽP KÚ JMK</i>	<i>Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>PÚR</i>	<i>Politika územního rozvoje České republiky</i>
<i>RP</i>	<i>regulační plán</i>
<i>SO</i>	<i>smíšené plochy obchodu a služeb</i>
<i>stab.</i>	<i>stabilizované (zkratka uvedena ve výkresové části)</i>
<i>stavební zákon</i>	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl při pořizování tohoto opatření obecné povahy aplikovaný ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů</i>
<i>ÚAP</i>	<i>územně analytické podklady</i>
<i>ÚPmB</i>	<i>Územní plán města Brna</i>
<i>ÚSES</i>	<i>územní systém ekologické stability</i>
<i>Změna ÚPmB</i>	<i>Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-2</i>
<i>ZO</i>	<i>plochy ostatní městské zeleně</i>
<i>ZP</i>	<i>plochy parků</i>
<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>ZÚR JMK</i>	<i>Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje</i>

TEXTOVÁ ČÁST

1. Postup pořízení změny ÚPmB

Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 je pořizována na základě návrhu společnosti ALUTREND, s.r.o. (dále také „Žadatel“), ze dne 8. 8. 2022.

Ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, byla při pořizování této změny aplikována ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to s účinností od 1. 1. 2024. Stavební zákon umožňuje použít při pořizování změn územního plánu nevyžadujících zpracování variant řešení zkrácený postup pořizování dle § 55a stavebního zákona. Dále dle § 70 stavebního zákona lze souběžně pořizovat změnu Územního plánu města Brna a změnu regulačního plánu. O použití tohoto postupu rozhoduje zastupitelstvo obce. Zadání se v tomto případě nezpracovává.

Dne 13. 12. 2022 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/03. zasedání zahájení souběžného procesu pořízení zkráceným postupem předmětné změny Územního plánu města Brna a k němu se vztahujícího regulačního plánu, včetně jejich Obsahů. V tomto případě se jedná o pořízení Změny ÚPmB. Součástí návrhu Změny ÚPmB nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Změna Úpmb řeší možnosti úpravy funkčního využití v dané lokalitě za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového upořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny. Jedná se o území v k.ú. Řečkovice a k.ú. Medlánky.

Ve smyslu § 55b odst. 2 a ve spojitosti s § 52 odst. 1, 2, 3, 4 stavebního zákona se uskutečnilo dne 6. 3. 2024 veřejné projednání s odborným výkladem zpracovatele. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna, Kounicova 67, Brno, v termínu od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 a byl také zveřejněn na webových stránkách města Brna způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Za dodržení lhůt dle § 52 odst. 1 stavebního zákona byl vystaven návrh Změny ÚPmB dne 31. 1. 2024 veřejnou vyhláškou a současně byly dotčené orgány, oprávnění investoři, krajský úřad a sousední obce k veřejnému projednání jednotlivě přizváni dopisem ze dne 29. 1. 2024.

V rámci veřejného projednávání OÚPR MMB obdržel 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Návrh Změny ÚPmB a uplatněná stanoviska dotčených orgánů, námítka a připomínky byly zaslány Krajskému úřadu Jihomoravského kraje – Odboru územního plánování (dříve Odbor územního plánování a stavebního řízení), dle § 55b odst. 4 stavebního zákona s žádostí o uplatnění stanoviska k návrhu Změny ÚPmB z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou Jihomoravským krajem.

Stanovisko OÚP KÚ JMK bylo souhlasné s požadavkem na zpracování poslední Aktualizace č. 7 PÚR.

OÚPR MMB (dále také „pořizovatel“) vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a zpracoval Návrh rozhodnutí o námítkách a Návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy doručil dne 18. 4. 2024 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako

nadřazenému orgánu s výzvou k uplatnění stanovisek podle § 53 odst. 1 a § 55b odst. 10 stavebního zákona.

V souladu s § 53 odst. 4 ve spojení s § 55b odst. 10 stavebního zákona pořizovatel přezkoumal, že Změna ÚPmB je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny ÚPmB dle § 53 odst. 4 písm. a) – d) stavebního zákona je obsažen v kapitolách 2, 3, 5, 11 a 12 textové části Odůvodnění Změny ÚPmB.

2. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Řešené území se nachází v lokalitě bývalé medlánecké cihelny. Toto území je administrativně přiřčeno k Řečkovícím, nachází se na k.ú. Řečkovice, ale z hlediska provozního a urbánního navazuje na městskou část Brno-Medlánky, především na sídliště Jabloňová. Tato provozní a urbánní návaznost na městskou část Brno-Medlánky je dána terénní konfigurací. Ze severní a východní strany, směrem na Řečkovice, je území bývalé medlánecké cihelny od navazujících městských struktur odděleno velkým terénním zlomem.

V současné době je řešené území, které zaujímá pouze část bývalé medlánecké cihelny, využito pro podnikatelské aktivity společnosti ALUTREND CZ, s.r.o., dále jako zahrádky a z části pro potřeby parkování. V území se nacházejí objekty řadových garáží.

Lokalita medlánecké cihelny je ze všech stran obklopená urbanizovaným územím.

V platném ÚPmB je převládající část plochy zařazena do návrhových ploch SO – smíšené plochy obchodu a služeb. Severovýchodní část, navazující na rozsáhlejší plochu zeleně v lokalitě bývalé cihelny, je zařazena do stabilizovaných ploch ZP – plochy parků. Jihozápadní část řešeného území zahrnuje návrhovou plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně.

Změna ÚPmB je koordinována s navrženým řešením v připravovaném ÚPmB, kde je v tomto území navržena plocha smíšená obytná C/v3 a plocha městské zeleně Z. Řešené území je součástí rozvojové plochy R-8.

Lokalita je dopravně přístupná z ulice Podpěrova. Pěší propojení je umožněno na ulici Dudíkovu. Prostupnost území není Změnou ÚPmB negativně ovlivněna.

2.2 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR)

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 2. 2018, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády České republiky dne 21. 1. 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády České republiky dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 8. 2020, Aktualizace č. 6, která byla schválena usnesením vlády ze dne 19. 7. 2023 a Aktualizace č. 7 schválené usnesením vlády České republiky dne 7. 2. 2024, náleží město Brno **do metropolitní**

rozvojové oblasti Brno OB3 s navazujícími rozvojovými osami OS5, S9, OS10. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i tranzitním železničním koridorem; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Z tohoto důvodu je očekáván vyšší tlak na změny v území a jeho dynamičtější rozvoj. Na základě této skutečnosti lze říci, že změna je v souladu s požadavky souvisejícími se zařazením území do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Dále vyplývají pro území města Brna požadavky související se **zařazením obce do specifické oblasti SOB9.** Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna ÚPmB vzhledem k velikosti řešeného území a povaze změny (návrh zastavitelných ploch) nenavrhuje žádné konkrétní opatření k zadržení vody v krajině. Případná realizace opatření ke zvyšování retenčních schopností urbanizovaného území není podmínkami využití ploch omezena.

Z PÚR přímo nevyplývají konkrétní požadavky – pokyny na řešení předmětné Změny ÚPmB. Přispívá však k naplnění „Republikových priorit“ územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území zejména:

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Změna ÚPmB navrhuje využití území, které navazuje na urbanizované plochy města Brna – jak na zastavěné území, tak i zastavitelné plochy navržené územním plánem. Jedná se využití brownfields – území dříve průmyslově využívaného.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna ÚPmB je v souladu s určením a charakterem oblasti OB3. Návrh je rovněž koordinován s návrhem připravovaného ÚPmB, ve kterém byl rozvoj dotčených ploch objektivně a komplexně posouzen.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Změna ÚPmB svým rozsahem neovlivňuje integrovaný rozvoj města Brna a je koordinována s návrhem připravovaného ÚPmB, ve kterém byl rozvoj dotčených ploch objektivně a komplexně posouzen.

Změna ÚPmB je v souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 7.

2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje 5. 10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z29, s účinností 3. 11. 2016. Aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17. 9. 2020 a nabyly účinnosti dne 31.10. 2020.

Kapitola – A

Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

ZÚR JMK však stanovují priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Zejména se jedná o následující:

(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršení stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnost v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;

c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

Změna ÚPmB: Plochy jsou členěny s ohledem na možnost zachování a vytváření kvalitní městské zeleně a tím i vytváření kvalitních veřejných prostor. Jsou vytvořeny předpoklady pro příznivé urbanistické a architektonické řešení tohoto rozvojového území. Změna podporuje

výstavbu v nevyužívaném areálu v rámci zastavěného území a upřednostňuje ji před výstavbou ve volné krajině.

Kapitola – B

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

ZÚR JMK a její aktualizace zpřesnily vymezení **Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3)** a stanovily v souladu s PÚR návrhové nadmístní plochy a koridory nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje celé oblasti. Řešené plochy Změny ÚPmB se nacházejí ve městě Brně a jsou tedy součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno, jsou vedeny mimo plochy řešené Změnou ÚPmB.

Ze ZÚR JMK přímo nevyplývají konkrétní požadavky na řešení této změny ÚPmB.

ZÚR JMK dále stanovují jako **nadregionální centrum** město Brno.

Úkoly územního plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj aktivit především v plochách brownfieldů.
- b) Vytvářet územní podmínky podporující polycentrické sídelní vztahy mezi nadregionálním centrem a okolními sídly zejména v jižním a jihovýchodním sektoru.
- c) Vytvářet územní podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury zejména mezi nadregionálním centrem a okolními sídly.

Změna ÚPmB: vytváří podmínky pro rozvoj aktivit v ploše brownfieldu – bývalé cihelny.

Kapitola – C

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

V souvislosti se zpřesněním specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje není v rámci ZÚR JMK řešené území zahrnuto do žádné specifické oblasti.

Kapitola – D

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK jsou vedeny mimo plochu řešenou Změnou ÚPmB.

Kapitola – E

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

V rámci změny územního plánu jsou přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje respektovány.

Kapitola – F

Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území je dle ZÚR JMK zařazeno do krajinného celku 22 – Brněnský. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše tohoto krajinného celku se stanovují tyto územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit:

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat opatření zachování prioritních funkcí městského a příměstského prostoru města Brna a jeho okolí, zejména funkce obytné a rekreační.
- b) Podporovat zachování panoramatu historického jádra města Brna a jeho historických stavebních dominant.

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro zachování prioritních funkcí městského a příměstského prostoru města Brna a jeho okolí, zejména funkce obytné a rekreační.
- b) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.
- c) Vytvářet územní podmínky pro zachování panoramatu historického jádra města Brna a jeho historických stavebních dominant.

Změna ÚPmB respektuje uvedené požadavky a vytváří územní podmínky pro podporu obytných funkcí městského a příměstského prostoru města Brna. Zároveň svým řešením neovlivňuje panorama historického jádra města Brna a jeho historických stavebních dominant.

Kapitola – G

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V řešeném území ZÚR JMK tyto stavby ani opatření nevymezuje.

Kapitola – H

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Změna ÚPmB nezasahuje do koordinace ploch a koridorů vymezených v ZÚR JMK.

2.4 Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu dle § 55 b odst. 4 stavebního zákona

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Statutární město Brno

Doručeno: 19.04.2024

MMB/0188743/2024

listy: přílohy:1

druh: listy



mmb1es8f0fb8b2

Váš dopis zn.: MMB/0131037/2024

Ze dne: 20.03.2024

Č. j.: JMK 59669/2024

Sp. zn.: S-JMK 16714/2024 OÚP

Vyřizuje: Ing. Lunga

Telefon: 541 651 350

Počet listů: 2

Počet příloh/listů: 0/0

Datum: 16.04.2024

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 BRNO

Stanovisko krajského úřadu k „Návrhu změny Územního plánu města Brna – B4/22“ pořizovaného souběžně s „Návrhem změny regulačního plánu (RP) MČ Medlánky – RP_Me3-22“

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, jako pořizovatel „Návrhu změny Územního plánu města Brna (ÚPmB) – B4/22“ pořizovaného souběžně s „Návrhem změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ požádal ve smyslu § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném k 31.12.2023, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně stavební zákon) o vydání stanoviska krajského úřadu k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ (dále rovněž „návrh změny“). Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále rovněž „KrÚ“),

s d ě l u j e

po obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací a po posouzení dle § 55b odst. 4 stavebního zákona následující

s t a n o v i s k o :

1. Základní údaje o „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“

Pořizovatel: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, Brno

Projektant: Ing. arch. Štěpán Kočíš, Marie Majerové 3, Brno

Datum zpracování: prosinec 2023

Řešené území: lokalita bývalé medlánecké cihelny a navazující území

2. Posouzení „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Dne 13.12.2022 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/03. zasedání zahájení procesu pořízení „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ pořizovaného souběžně s „Návrhem změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ zkráceným postupem, včetně obsahu obou změn. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů neuplatnil Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPmB – B4/22

IČ
708 88 337

DIČ
CZ70888337

Telefon
541 651 111

DS
x2pbqzq

E-mail
posta@kr-jihomoravsky.cz

Internet
www.kr-jihomoravsky.cz

na životní prostředí, není tedy zpracováno vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území. KrÚ vydává stanovisko ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“, k posuzování změny regulačního plánu nemá legislativou dané žádné zmocnění.

Území řešené změnou ÚPmB – B4/22 se nachází v lokalitě bývalé medlánecké cihelny. Toto území je administrativně přiřčeno k Řečkovcím, nachází na k. ú. Řečkovice, ale z hlediska provozního a urbánního navazuje na místní část Medláanky, především na sídliště Jabloňová. V současné době je řešené území, které zaujímá pouze část bývalé medlánecké cihelny, využito pro podnikatelské aktivity společnosti Alutrend CZ, s.r.o., dále jako zahrádka a z části pro potřeby parkování. V území se nacházejí objekty řadových garáží. V platném ÚPmB je převládající část plochy zařazena do návrhových ploch SO – smíšené plochy obchodu a služeb. Severovýchodní část, navazující na rozsáhlejší plochu zeleně v lokalitě bývalé cihelny, je zařazena do stabilizovaných ploch ZP – plochy parků. Původní smíšená plocha obchodu a služeb vymezená v platném ÚPmB vyplňovala převážnou část řešeného území. Od okolní zástavby byla oddělena pásem zeleně. Nově navržená plocha všeobecného bydlení je opticky přiřčena k navazujícímu území Řečkovice a od městské části Medláanky je především v západní části oddělena větší plochou zeleně. Toto řešení umožňuje vytvoření souvislejší plochy určené k rekreaci obyvatel a nenarušuje současný optický předěl mezi lokalitou bývalé cihelny a sídlištěm Jabloňová. Navržené plochy jsou změnou ÚPmB zařazeny do ploch všeobecného bydlení BO, ploch městské zeleně (ZP – plochy parků a ZO – plochy ostatní městské zeleně) a ploch komunikací a prostranství místního významu. Návrh míry stavebního využití uvedený v návrhu změny vychází z požadavku na začlenění nové zástavby do navazujícího okolí, zejména sídliště Jabloňová.

Vzhledem ke konfiguraci terénu je po stránce dopravní řešené území napojeno pouze na ulici Podpěrova. Pro obsluhu nově vymezené plochy všeobecného bydlení je počítáno se dvěma vjezdy z ulice Podpěrova. Dle odůvodnění návrhu změny se zpřístupnění této plochy dvěma vjezdy z provozního hlediska jeví jako nejvýhodnější. Toto řešení umožní větší rozptýlení budoucí dopravy obsluhující plánovanou výstavbu. Z hlediska koncepce technické infrastruktury se předpokládá napojení rozvojových ploch na stávající síť. V řešeném území není navržena plocha pro veřejnou vybavenost, předpokládá se využití stávajících objektů pro služby a občanskou vybavenost. V rámci koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině nedochází k zásadním změnám v řešeném území.

KrÚ nemá z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ připomínky, předpokládaný rozvoj území neovlivní zásadním způsobem koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

3. Posouzení „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- A) Z politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen PÚR ČR) pro území města Brna vyplývá, že území náleží do OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi, tak I. TŽK; sílící mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Z tohoto důvodu je očekáván vyšší tlak na změny v území a jeho dynamičtější rozvoj. Na základě této skutečnosti lze říci, že návrh změny je v souladu s požadavky souvisejícími se zařazením území do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Pro OB3 vyplývá z PÚR ČR úkol *pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury*, za jeho plnění zodpovídá Jihomoravský kraj. Koncepce rozvoje dopravní infrastruktury na správním území města Brna je řešena v souběžně pořizovaném novém Územním plánu města Brna. Z PÚR ČR přímo nevyplývají požadavky na územní vymezení změny či jiné konkrétní požadavky na řešení návrhu předkládané změny ÚPmB.

Správní území města Brna je dotčeno rozvojovými záměry celostátního a mezinárodního významu. PÚR ČR ukládá vymezit plochy a koridory pro tyto záměry v územně plánovací dokumentaci, zajistit jejich územní ochranu. Prověřením a vytvořením územních podmínek a předpokladů pro uskutečnění rozvojových záměrů celostátního a mezinárodního významu z PÚR ČR se zabývá souběžně pořizovaný nový Územní plán města Brna. „Návrh změny ÚPmB – B4/22“ se nedotýká území, ve kterém jsou prověřovány záměry PÚR ČR.

Z odůvodnění návrhu změny vyplývá, že řešením jsou respektovány či řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR, zejména je zohledněn bod (15) priorit (tj. předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel), bod (16) priorit (tj. při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků) a bod (16a) PÚR ČR, (tj. při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

Město Brno leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Návrh změny vzhledem k velikosti řešeného území a povaze změny (návrh zastavitelných ploch) nenavrhuje žádné konkrétní opatření k zadržení vody v krajině. Případná realizace opatření ke zvyšování retenčních schopností urbanizovaného území není stanovenými podmínkami využití ploch omezena.

KrÚ upozorňuje, že vládou České republiky byla dne 07.02.2024 schválena Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.03.2024. Z Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro „Návrh změny ÚPmB – B4/22“ nové požadavky, **informaci o Aktualizaci č. 7 je však nutno doplnit do odůvodnění textové části.**

KrÚ nemá z hlediska souladu „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ s PÚR ČR další požadavky.

- B) Dne 05.10.2016 Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které nabyly účinnosti dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byla vydána Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. ÚPmB ve smyslu § 54 odst. 6 stavebního zákona prozatím nebyl uveden do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění), (dále jen ZÚR JMK). V rámci „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ je proto posouzen pouze soulad předkládané změny se ZÚR JMK, nikoliv soulad celého ÚPmB se ZÚR JMK. Ten je řešen souběžně pořizovaným novým ÚPmB.

V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou návrhem změny respektovány. Je zřejmé, že při jejich naplňování návrh změn bere zřetel zejména na bod (4) priorit (tj. nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace, zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), na bod (5) priorit (tj. nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace, zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), na bod (11) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje), na bod (12) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí) a na bod (16) priorit (tj. podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje, zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje).

ZÚR JMK zpřesňují rozsah OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno z PÚR ČR a formulují úkoly pro územní plánování. Žádný z úkolů pro územní plánování obcí v OB3 (na uspořádání území a koordinaci záměrů v něm) se přímo k řešenému území nevztahuje. Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno, jsou vedeny mimo plochy řešené změnou ÚPmB.

Dle kapitoly D ZÚR JMK vymezují na správním území města Brna plochy a koridory pro rozvoj dopravní a technické infrastruktury a nestavební opatření nadmístního významu; plochy a koridory pro umístění nadregionálních a regionálních biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability, plochy a koridory územních rezerv. ZÚR JMK ukládají tyto plochy a koridory v územních plánech zpřesnit a územně je koordinovat. V kapitole G ZÚR JMK vymezují část výše uvedených záměrů jako veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK jsou vedeny mimo plochu řešenou změnou ÚPmB.

V platném ÚPmB i v návrhu změn jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje stanovené v kapitole E ZÚR JMK. ZÚR JMK v kapitole F pro potřeby určení cílových kvalit krajiny na území JMK stanovují a vymezují jednotlivé krajinné celky, řešené území je zahrnuto do krajinného celku 22 Brněnského. Návrh změny respektuje požadavky uvedené v ZÚR JMK a vytváří územní podmínky pro podporu obytných funkcí městského a příměstského prostoru města Brna. Zároveň svým řešením neovlivňuje panorama historického jádra města Brna a jeho historických stavebních dominant.

V kapitole H ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci záměrů dopravní a technické infrastruktury, nacházející se v administrativním území jedné obce, v územně plánovací dokumentaci dotčené obce. „Návrh změny ÚPmB – B4/22“ se nezabývá vymezením ploch či koridorů pro záměry vymezené v ZÚR JMK. Lokalita řešené změny se záměry vymezenými v ZÚR JMK územně nekoliduje.

V kapitole I ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií. Z požadavků na prověření ploch územními studiemi nevyplynou pro řešení návrhu změny žádná omezení, neboť změna ÚPmB – B4/22 řeší z hlediska požadavků kladených na územní studie výhradně lokální problematiku.

KrÚ nemá z hlediska souladu „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ s nadřazenou územně plánovací dokumentací připomínky.

S pozdravem

Ing. arch. Jana Janíková
vedoucí odboru

elektronický podpis: 19.4.2024
kód autora podpisu:
ing. arch. Jana Janíková
eSloven Qualified CA 4
bu: 8.8.2024 13:38 +02:00

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko je souhlasné s požadavkem na doplnění Aktualizace č.7 PÚR. Aktuální znění PÚR včetně Aktualizace č.7 bylo doplněno do textové části Odůvodnění, kap. 2.2.

3. Vyhodnocení souladu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zvláštních právních předpisů

3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Navržená Změna ÚPmB je v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména:

- je respektován postup pro pořízení a zpracování Změny ÚPmB stanovený stavebním zákonem a jeho vyhláškami,
- je obsahově zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vychází z obecných požadavků na využívání území konkretizovanými regulativy ÚPmB, a tím vytváří předpoklady pro doplnění urbanistické koncepce,

3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Změna ÚPmB tento cíl naplňuje.

Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

(1) Cílem územního plánování 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.

Změna ÚPmB byla vypracována s ohledem na výše uvedené. Reaguje na priority stanovené v dokumentu Strategie Brno 2050. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu zde uvedené hodnoty „Město s dostupným bydlením“ je úkol „Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je „Včas zajistit územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení“. Platný ÚPmB v současnosti dle výše uvedeného dokumentu dostatečně tyto potřeby nepokrývá.

Změna ÚPmB je koordinována s návrhem připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

(2) 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.

Změna ÚPmB byla vypracována s ohledem na výše uvedené. Návrh reaguje na priority stanovené v dokumentu Strategie Brno 2050. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu zde uvedené hodnoty „Město s dostupným bydlením“ je úkol „Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je „Včas zajistit územně plánovací dokumentace pro

lokality bydlení“. Platný ÚPmB v současnosti dle výše uvedeného dokumentu dostatečně tyto potřeby nepokrývá.

Změna ÚPmB je koordinována s návrhem připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

(3) 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

Změna ÚPmB koordinuje veřejné i soukromé zájmy v souladu s obsahem změny, soulad s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je popsán v kap. 3.1.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna ÚPmB se netýká volné krajiny.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Změna ÚPmB se netýká volné krajiny.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Netýká se této Změny ÚPmB.

Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Změna ÚPmB byla vypracována s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vymezené plochy nezasahují do žádných zvláště chráněných území přírody, nejsou v konfliktu s významnými krajinnými prvky, s územním systémem ekologické stability ani s kulturními nebo civilizačními hodnotami.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Koncepce rozvoje území respektuje stávající hodnoty v území, viz předchozí odstavec.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

Při Změně ÚPmB v území byly zohledněny požadavky na veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství

Změnou ÚPmB jsou vymezena veřejná prostranství a stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném ÚPmB.

e) 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

Změnou ÚPmB jsou stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném ÚPmB.

f) stanovovat pořadí změn v území (etapizaci)

Vzhledem k malému rozsahu navrhovaných změn v území není etapizace stanovena.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem

Změna ÚPmB nezhoršila podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

Změna ÚPmB nezhoršila podmínky pro rozvoj hospodářství.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

Změna ÚPmB umožňuje rozvoj sídelní struktury.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Změna ÚPmB vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vymezením návrhových ploch v návaznosti na zastavěné území a tím i veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

Změna ÚPmB nezhoršuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

Nejsou navrženy tyto zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak

Změna ÚPmB respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitola 11.

n) regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů

V předmětném území se nenacházejí žádné zdroje nerostných surovin, ani poddolovaná území z minulých těžeb.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Tyto poznatky jsou v rámci Změny ÚPmB uplatněny a koordinovány.

4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny ÚPmB

Požadavky vyplývající z obsahu změny	Řešení
Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj:	
<ul style="list-style-type: none"> • prověřte a navrhnete úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • stanovte podmínky prostorového uspořádání území s ohledem na budoucí představu o charakteru daného území s ohledem na stávající okolní zástavbu 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • prověřte úpravy hranic ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s připravovaným řešením ÚPmB 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitoly 2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • Nestanovujte podmínky využití území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona 	Požadavek je respektován.
Návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Vymezení zastavěného území – aktualizace

Změnou ÚPmB se vymezení zastavěného území nemění.

5.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

5.2.1 Koncepce rozvoje území města

Současný platný ÚPmB

V rámci platného územního plánu je převládající část plochy zařazena do návrhových ploch SO – smíšené plochy obchodu a služeb. Severovýchodní část, navazující na plochu zeleň v bývalém hliníku, je zařazena do stabilizovaných ploch ZP – plochy parků. Jihozápadní část řešeného území zahrnuje návrhovou plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně.

Strategie Brno 2050

V rámci tematické oblasti „Prostředí“ byla v tomto dokumentu stanovena hodnota „Město s dostupným bydlením“. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu výše uvedené hodnoty je (B3) „Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je (B3.1) „Včas zajistit územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení“.

Strategie bydlení města Brna 2018-2030

Zde je uvedeno:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) má město od roku 2012 k dispozici stále stejný rozsah návrhových ploch bydlení, jelikož v tomto období nebyla pořízená žádná platná změna ÚPmB, to je jeden z klíčových problémů dalšího rozvoje bydlení na území města. Tuto skutečnost lze dokumentovat z pravidelných bilancí ploch pro bydlení v rámci aktualizace ÚAP, v období 2012 až 2016 se rozsah ploch bydlení nezměnil. Dle ÚPmB je k dispozici pro rozvoj bydlení 440 ha zastavitelných ploch (tj. 63 % původního rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení, jelikož jsou ve většině případů nepřipraveny pro realizaci výstavby). Důvodem vyčerpání pouhých 37 % je nepřipravenost zbývajících ploch určených pro bydlení, například chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy. Z těchto důvodů je třeba v rámci územního plánování s touto situací počítat, plochy definovat a připravit k výstavbě. Zároveň je zapotřebí navýšit rozsah rozvojových ploch pro bydlení formou projednatelných změn územního plánu nebo pořízením nového územního plánu. U strategicky významných lokalit pro novou bytovou výstavbu je nezbytné v rámci podpory investic zaměřit se zejména na komplexní předprojektovou přípravu lokalit s cílem umožnit vstup jednotlivých investorů do území.

Vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by přispěla jejich výstavba i soukromými investory.

Změna ÚPmB je v souladu s těmito dokumenty.

5.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

V řešeném území se nenacházejí žádné státem chráněné kulturní památky ani památky místního významu či objekty přispívající k identitě území. V řešeném území se rovněž nenacházejí žádné přírodní hodnoty s legislativní ochranou, ani jiné významné přírodní a ekologické hodnoty území. V řešeném území se však nachází zemědělská půda I. třídy ochrany. Část řešeného území je také územím s archeologickými nálezy I. kategorie.



Obr. ÚAP Brno, Výkres hodnot území

V širším okolí řešeného území se nachází několik nemovitých kulturních památek, lokality nejvýznamnější zeleně města a historické jádro bývalé obce Medlánky. Změna ÚPmB tyto hodnoty neovlivňuje.

5.3 Zdůvodnění urbanistické koncepce

5.3.1 Východiska řešení

Návrh řešení vycházel z koncepce uvedené v platném ÚPmB, tj území bývalé medlánecké cihelny využít z části pro novou výstavbu a z části umožnit realizaci souvislejších ploch městské zeleně.

Připravovaný ÚPmB

Konkrétní urbanistická koncepce navržená v řešeném území je koordinována s návrhem uvedeným v připravovaném ÚPmB, kde je toto území součástí rozvojové plochy R-8.

- řešené území je součástí rozvojové plochy **R-8**, kde je navržena **plocha smíšená obytná C/v3** a **plocha městské zeleně Z** (výkres 2.1a Hlavní výkres)

- navržená struktura zástavby:
 - k – volná zástavba (kombinace solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti)
- navržená výšková hladina
 - úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Oproti platnému ÚPmB je v lokalitě předpokládán větší podíl funkce bydlení – v souladu s využitím ploch smíšených obytných C. Snaha o navyšování ploch umožňujících výstavbu obytných objektů je v připravovaném ÚPmB odůvodněna: „Za účelem zmírnění rostoucího rozdílu mezi růstem počtu obyvatel zázemí Brna a samotným městem je žádoucí podporovat výstavbu bytů. Současné nízké hodnoty počtu zahájených (dokončených) bytů nemohou uspokojit poptávku po bydlení v Brně. Tím spíše, že i v důsledku omezené nabídky bytů dochází k razantnímu nárůstu ceny bydlení. Územní podmínky pro rozvoj bydlení je nutné nastavit prostřednictvím územního plánu města.“ (kapitola 2.1.3.5 Bytová výstavba).

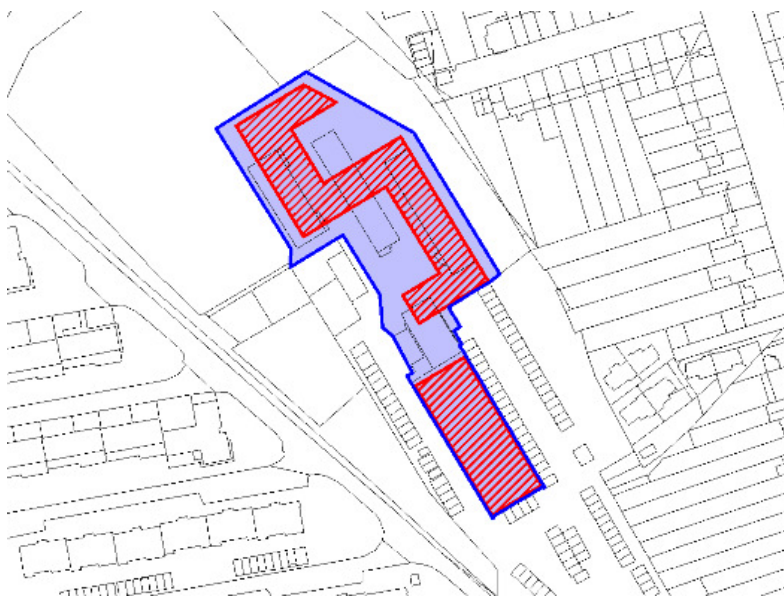
Rovněž v Územně analytických podkladech zpracovaných pro město Brno je na základě zpracovaných bilancí zřejmé, že v období 2008 – 2020 došlo nárůstu ploch bydlení a také ploch smíšených v nedostatečné míře. „Ve sledovaném období lze vidět postupný pokles výstavby, který je dán především nevhodnými návrhovými plochami v ÚPmB, které nejsou majetkově scelené nebo připravené pro budoucí výstavbu.“ (ÚAP, kap. 04.02.02 Bilance)

Z výše uvedených dokumentů vyplývá skutečnost, že v současnosti je nabídka bytů ve městě Brně nedostatečná.

Z tohoto důvodu se zdá logickým krokem ve veřejném zájmu umožnit v případě připravenosti soukromých investorů Změnou ÚPmB umožnit rozvoj bydlení i v této městské části.

Záměr Žadatele

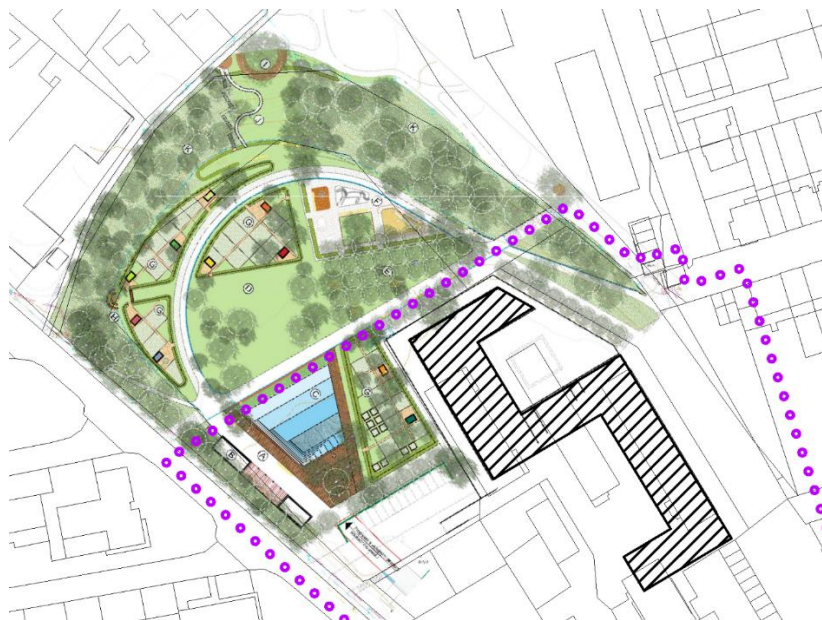
Pro lepší využití daného území, především z hlediska podpory vyššího podílu funkce bydlení, byl vyjádřen požadavek na změnu funkčního využití z návrhových ploch SO (smíšené plochy obchodu a služeb) na návrhové plochy BO (plochy všeobecného bydlení).



Obr. Disponibilní plocha Žadatele (modře vyznačeno) se zákresem možného umístění objektů vycházejícího ze záměru Žadatele

Parkové úpravy dle studie: Prověřovací a upřesňující záměr parkových úprav PARK ROKLE (RGB STUDIO, s.r.o.) – podklad poskytnutý MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

Pro část lokality, která je v současnosti využívána jako zahrádka, byla zpracována studie, navrhující v tomto prostoru veřejný park. Parkové úpravy jsou situovány především do severozápadní části bývalého hliníku, částečně však zasahují do území řešeného změnou. Umístění ploch zeleně vychází z terénní konfigurace a respektuje rozložení ploch v platném i navrhovaném ÚPmB. Návrh parku koresponduje s návrhem uvedeným v záměru Žadatele.



Obr. Prověřovací a upřesňující záměr parkových úprav PARK ROKLE – detail řešení, s vyznačením řešeného území a zákresem možného umístění objektu v souladu se záměrem Žadatele

5.3.2 Urbanistická struktura

Rozvržení jednotlivých návrhových ploch reaguje na členění uvedené v připravovaném územním plánu. Původní smíšená plocha obchodu a služeb (platný ÚPmB) vyplňovala převážnou část řešeného území. Od okolní zástavby byla oddělena pásem zeleně. Nově navržená plocha všeobecného bydlení je opticky spíše přičleněna k navazujícímu území Řečkovic a od městské části Medlanky je především v západní části oddělena větší plochou zeleně. Toto řešení umožňuje vytvoření souvislejší plochy určené k rekreaci obyvatel a nenarušuje současný optický předěl mezi lokalitou bývalé cihelny a sídlištěm Jabloňová.

5.3.3 Zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití

Navržené plochy, které jsou určeny k realizaci záměrů uvedených v kapitole 5.3.1, jsou Změnou ÚPmB zařazeny do ploch všeobecného bydlení BO, ploch městské zeleně (ZP – plochy parků a ZO – plochy ostatní městské zeleně) a ploch komunikací a prostranství místního významu (bez označení i grafické značky). Toto zařazení nejlépe odpovídá zařazení uvedenému v připravovaném ÚPmB.

5.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb

V grafické části platného ÚPmB jsou zastavitelné plochy a plochy přestaveb řazeny do ploch návrhových s výjimkou ploch komunikací a prostranství místního významu, které nejsou v platném ÚPmB rozlišeny na stabilizované a návrhové.

5.3.5 Využití jednotlivých návrhových ploch



Obr. Rozvržení ploch v řešeném území navržené Změnou ÚPmB

Změnou ÚPmB je upraveno vymezení a zařazení ploch v řešeném území následovně:

1 plocha všeobecného bydlení BO s IPP 3,1

- 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
- 1b změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
- 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1
- 1d změna části plochy komunikací a prostranství místního významu na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1

Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě. Zároveň je toto vymezení koordinováno s připravovaným ÚPmB.

2 plocha parků ZP

- 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu parků ZP návrhovou
- 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu parků ZP návrhovou

V koordinaci s připravovaným ÚPmB byly v tomto území navrženy plochy městské zeleně. V návaznosti na plochu nad severním okrajem řešeného území a v souladu se studií parkových úprav PARK ROKLE je tato plocha navržena pro účely plochy parků ZP.

3 plocha ostatní městské zeleně ZO

- 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu ostatní městské zeleně ZO návrhovou

Plocha je vymezena jako plocha ostatní městské zeleně ZO. Zde realizovaná zeleň bude tvořit optickou bariéru mezi nově navrženou plochou BO a stávajícím sídlištěm Jabloňová.

4 plocha komunikací a prostranství místního významu

- 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu komunikací a prostranství místního významu

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch městské zeleně v platném ÚPmB neumožňují v těchto plochách umísťovat komunikace ani parkovací stání, obzvláště, pokud s provozem těchto ploch městské zeleně nesouvisejí, bylo zde přistoupeno k návrhu plochy komunikací a prostranství místního významu. Tato plocha neodpovídá vymezení ploch v připravovaném ÚPmB, ale plocha zeleně všeobecné (ZU) v připravovaném ÚPmB v rámci stanovených regulativů připouští vjezdy do území. Tedy je umožněno optimální zpřístupnění návrhové plochy BO dvěma vjezdy, což se z provozního hlediska jeví jako výhodnější. Toto řešení umožní větší rozptýlení budoucí dopravy obsluhující plánovanou výstavbu.

5 plocha komunikací a prostranství místního významu

- 5 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu komunikací a prostranství místního významu

Zde se jedná o drobnou plochu se stávajícím využitím jako veřejné prostranství. V katastru nemovitostí jsou tyto pozemky vedeny jako ostatní komunikace. Toto řešení je ve shodě s připravovaným ÚPmB.

6 plocha čistého bydlení BC

- 6 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Tato plocha je Změnou ÚPmB přiřazena k navazujícímu území severovýchodně, které je zařazeno do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC. Jedná se o funkčně jednotný celek.

7 plocha čistého bydlení BC

- 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Také tato plocha je zařazena do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC. Důvodem je skutečnost, že se jedná o část současných stabilizovaných zahrad náležících řadovým rodinným domům na ulici Banskobystrické.

U Změny ÚPmB jsou jako informativní jevy ve výkrese „Plán využití území (1:5000) - doplňující výkres“ vyznačeny položky:

A plocha komunikací a prostranství místního významu – beze změny

- A plocha, u které nedochází ke změně funkčního využití ani funkčního typu

Zde zůstává plocha komunikací a prostranství místního významu, nedochází ke Změně ÚPmB.

B plocha ostatní městské zeleně ZO – beze změny

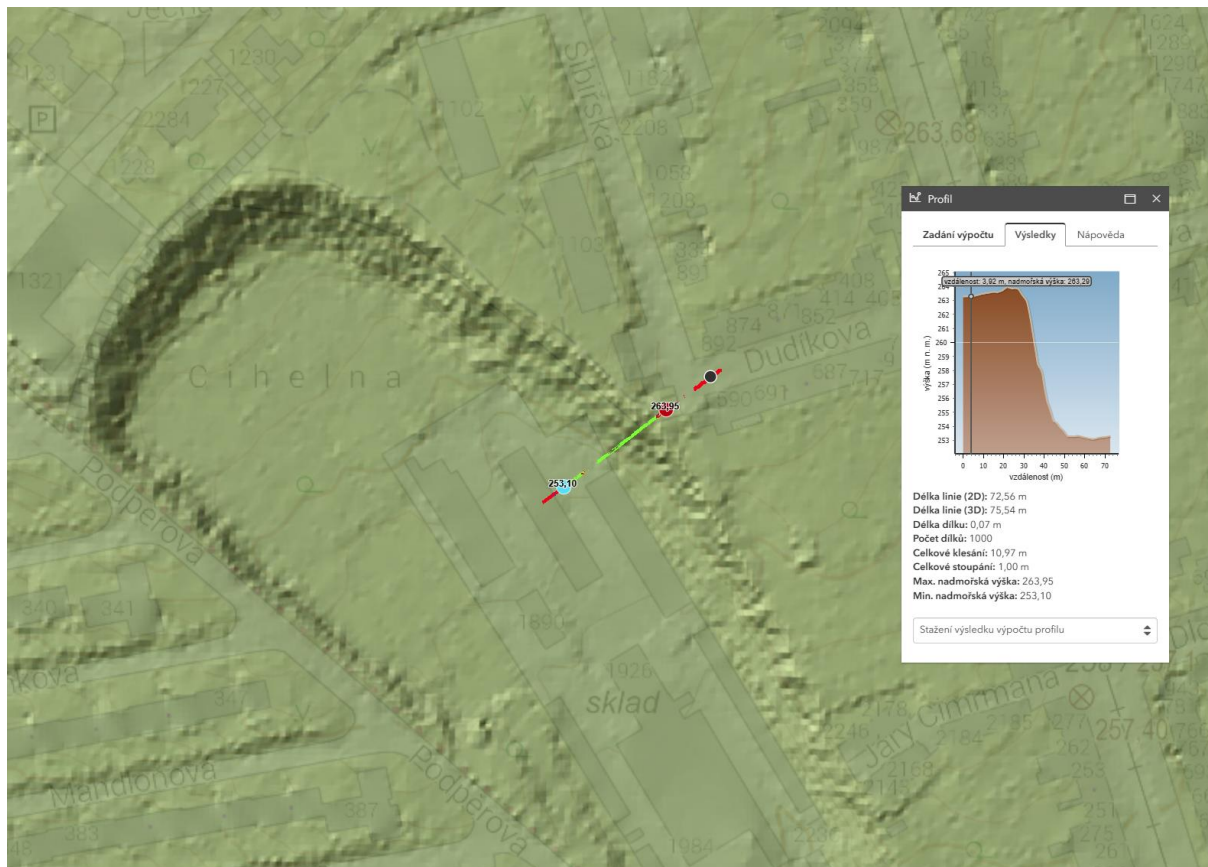
- B plocha, u které nedochází ke změně funkčního využití ani funkčního typu

Zde zůstává plocha ostatní městské zeleně ZO návrhová, nedochází ke Změně ÚPmB.

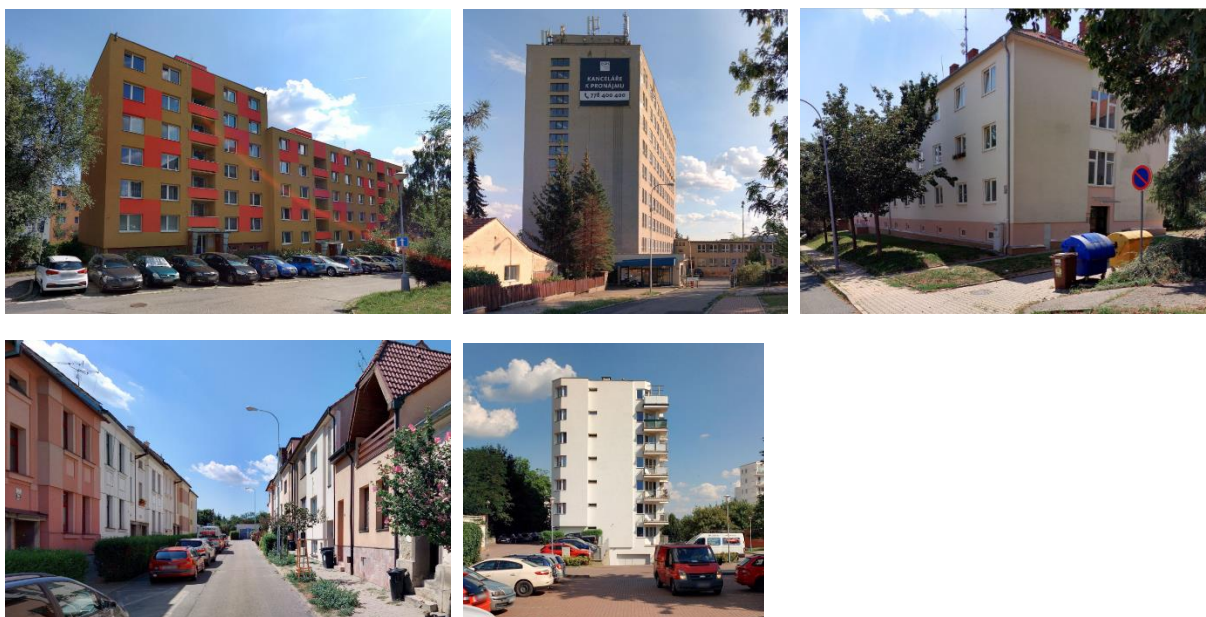
5.3.6 Intenzita využití ploch

Návrh míry stavebního využití uvedený v této změně vychází z požadavku na začlenění nové zástavby do navazujícího okolí, zejména sídliště Jabloňová. Současně je návrh koordinován s připravovaným ÚPmB. V tomto případě se jedná o navrženou výškovou hladinu na úrovni 3: výškové rozpětí 6 až 16 m. Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Toto výškové rozpětí umožňuje výstavbu objektů o cca 5 nadzemním podlažích. 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.

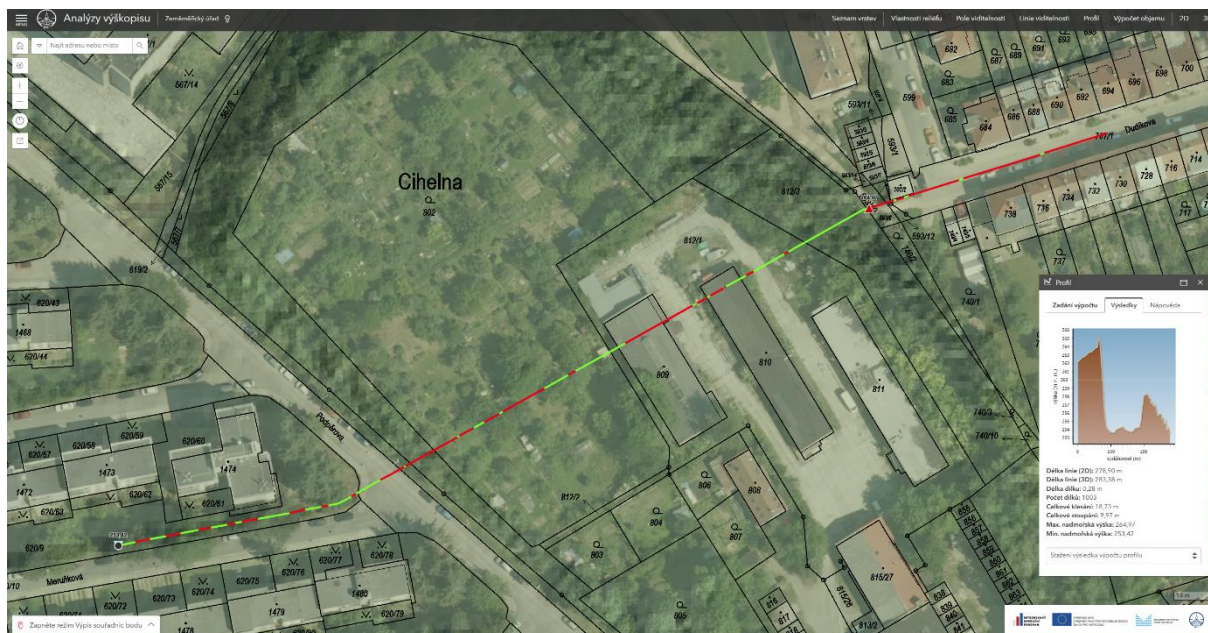
V souladu s těmito podmínkami bylo pro účely výpočtu intenzity využití území uvažováno s objekty o pěti nadzemními podlažními a jedním ustupujícím. Navrhovaná maximální výška objektů byla posouzena s ohledem na okolní zástavbu i terénní konfiguraci řešeného území.



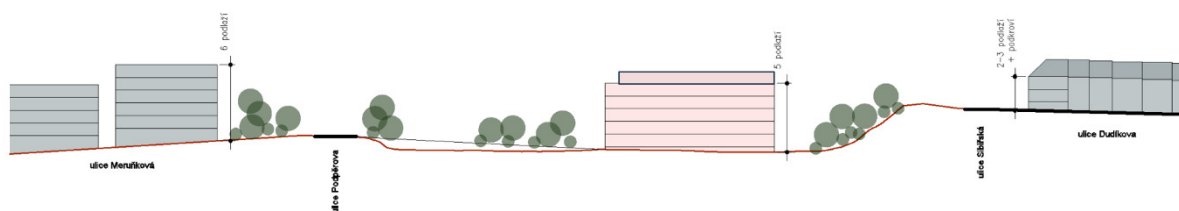
Obr. Dle analýzy výškopisu ČUZAK je výškový rozdíl mezi areálem bývalé cihelny a nejbližší ulicí Dudíkova cca 10 m



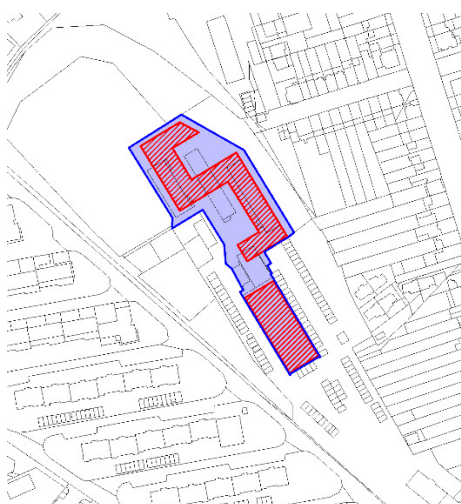
Obr. Výška objektů v navazujícím území na ulicích Podpěrova, Ječná, Sibiřská, Dudíkova a Banskobystrická



Obr. Řez řešeným územím – analýza výškopisu ČUZAK je podkladem pro ověření požadované výšky objektů



Obr. Ověření požadované výšky objektu ve srovnání s okolní zástavbou



disponibilní plocha:	7.492 m ²
plocha podlaží 1-5:	5 x 3.957 m ²
plocha ustupujícího podlaží	6: 3.422 m ²
hrubá podlažní plocha:	23.207 m ²
IPP:	3,097 resp. 3,1

Obr. Výpočet koeficientu IPP na základě informací o záměru Žadatele (disponibilní plocha je označena modře, červeně je znázorněn půdorys budoucích objektů)

Z výpočtu vyplývá navržená hodnota IPP 3,1 (zaokrouhloeno z hodnoty 3,097).

5.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

5.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Letecká doprava

Není řešena.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem vzletového a přiblížovacího prostoru. Celé území města Brna se nachází v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno – Tuřany. Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Medlánky.

Železniční doprava

Není řešena.

Silniční doprava

Vzhledem ke konfiguraci terénu je řešené území napojeno pouze na ulici Podpěrovu. Pro obsluhu nově vymezené plochy všeobecného bydlení je počítáno se dvěma vjezdy z ulice Podpěrova, jižní vjezd se nachází přibližně v místě současného dopravního napojení areálu. Umístění severního vjezdu reaguje na předpokládané využití plochy BO. Zpřístupnění této plochy dvěma vjezdy se z provozního hlediska jeví jako výhodnější. Toto řešení umožní větší rozptýlení budoucí dopravy obsluhující plánovanou výstavbu. Řešené území ve své jižní části dále zahrnuje parkovací plochy a vjezd k objektu na ulici Banskobystrická 2072/178, 180 a 181.

Dva jižněji umístěné vjezdy jsou zahrnuty do nově vymezené plochy všeobecného bydlení BO. Pro účely severního vjezdu je navržena nová plocha komunikací a prostranství místního významu.

Doprava v klidu

Parkování a garážování bude řešeno na souvisejících soukromých pozemcích.

V rámci nové plochy komunikací a prostranství místního významu budou realizována veřejná parkovací místa podél plánovaného „severního“ vjezdu do areálu.

Stávající parkování a objekty garáží budou v území ponechány do doby realizace výstavby v území.

Cyklistická doprava

Řešení cyklotras není předmětem změny územního plánu. Změna ÚPmB neovlivňuje negativně možnou realizaci cyklostezky uvedené v koncepci platného ÚPmB, procházející v blízkosti řešeného území. Tato vybraná výhledová trasa pro cyklistickou dopravu se řešeného území dotýká pouze okrajově (severní hranice řešeného území). V rámci připravovaného ÚPmB je s touto trasou nadále počítáno.

Pěší doprava

Změna ÚPmB nesnižuje prostupnost územím, konkrétní pěší trasy však nenavrhuje.

Veřejná hromadná doprava

V řešeném území se trasy veřejné hromadné dopravy nevyskytují. Zastávka veřejné hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 350 m od středu řešeného území.

5.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Zásobování elektrickou energií

Zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY (transformovna 110/22 kV Medlánky).

Telekomunikační a spojová zařízení

Nenavrhují se.

Zásobování plynem

Potřebu navrhované výstavby bude možné pokrýt příkonem ze stávající soustavy prodloužením stávající STL sítě. Oblast bude zásobována ze středotlakého systému z ulice Podpěrova.

Zásobování vodou a odkanalizování

Zásobení navržených ploch vodou bude zajištěno rozšířením stávající vodovodní sítě tlakového pásma 3.0, 3.7.

Splaškové i dešťové vody budou odvedeny na stávající jednotnou kanalizaci, dále do kanalizační stoky s označením C15.

5.4.3 Koncepce veřejného občanského vybavení

V řešeném území není navržena plocha pro veřejnou vybavenost. Předpokládá se využití parteru objektů pro služby a občanskou vybavenost.

Odhad počtu bytů a obyvatel v řešeném území:

Hrubá podlažní plocha objektů: 23.207 m²

Hrubá podlažní plocha objektů bez parteru: 19.250 m²

Předpokládaná efektivita (poměr čisté podlažní plochy bytů k hrubá podlažní ploše objektů bez parteru): 75%

Čistá podlažní plocha bytů: $0,75 (75\%) * 19.250 \text{ m}^2 = 14.437,5 \text{ m}^2$

Předpokládaná průměrná plocha bytů: 65 m² (pro výpočet se předpokládá umístění stejného počtu dvoupokojových a třípokojových bytů o velikostech 55 m² a 75 m²)

Předpokládaný počet nových bytů: $14.437,5 : 65 = \mathbf{222 \text{ bytů}}$

Předpokládaný počet obyvatel: $222 * 2,5 \text{ (obyvatele / byt)} = \mathbf{555 \text{ nových obyvatel}}$

Při počtu 50 dětí navštěvujících mateřskou školu (dále „MŠ“) / 1000 obyvatel přibude cca 28 dětí s potřebou umístění v mateřské škole.

Při počtu 30 žáků základních škol (dále „ZŠ“) / 1000 obyvatel přibude cca 17 nových žáků.

Nejbližšími zařízeními místní části Brno – Řečkovice a Mokrá Hora jsou ZŠ Brno, Novoměstská (ve vzdálenosti cca 850 m, tj. 14 minut chůze) a MŠ Brno, Novoměstská (ve vzdálenosti cca 430 m, tj. 8 minut chůze). Zařízení se nacházejí v dostupné vzdálenosti a děti je možné do této ZŠ a MŠ integrovat.

V nejbližším okolí se nacházejí další základní i mateřské školy, konkrétně: ZŠ Brno, Hudcova 35, příspěvková organizace, MŠ Brno, Hudcova 435/47, příspěvková organizace, Dětská skupina SMARTbaby Brno, Kuřimská 2, v širším okolí pak například ZŠ Letokruh, Terezy Novákové 1947/62a, Brno, ZŠ Brno, Herčíkova 19, příspěvková organizace, MŠ Rozárka, Brno, Herčíkova 12, příspěvková organizace, MŠ Brno, Měřičkova 46, příspěvková organizace, MŠ Brno, Škrétova 2, příspěvková organizace, MŠ Brno, V Újezdech 568/5 (odloučené pracoviště) a MŠ Světluška, Terezy Novákové 62a, Brno.

5.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině

Nedochází ke změně koncepce.

5.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití

Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití Změna ÚPmB vycházela z platného územního plánu města Brna.

Řešené území zahrnuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení.

BC PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevyklučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

a jako jejich součást (pokud 80 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- o obchody, obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území
- o jednotlivá zařízení administrativy

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200 – 300 m) mimo veřejná prostranství,

- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavení vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- o obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
- o jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty:
 - o služebny městské policie
 - o jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),

- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

- jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí,
- jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

ZP PLOCHY PARKŮ

Představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:

- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu,
- památkou zahradního umění,
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

Přípustné jsou:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, urbánního ÚSES, apod. – viz další text),
- pozemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. hřiště, odpočívadla, altánky, veřejné WC, apod.,
- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

ZO PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

Zahrnují zejména:

- parkově upravená veřejná prostranství,
- liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- významnou izolační a ochrannou zeleň.

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

Podmínky pro využití těchto ploch nejsou v ÚPmB stanoveny.

Prostorové uspořádání ploch

Prostorové uspořádání ploch vyjadřuje intenzitu jejich využití a odráží také charakter území a možné zatížení technické a dopravní infrastruktury; udává se pro plochy stavební BO indexem podlažních ploch (IPP) s hodnotou. Odůvodnění konkrétního navrženého regulativu prostorového uspořádání je uvedeno v kapitole 5.3 Zdůvodnění urbanistické koncepce.

5.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nevymezují se.

5.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nevymezují se.

5.9 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

5.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vzhledem k rozsahu řešeného území není relevantní hodnotit využití ploch pro bydlení a obslužné funkce v zastavěném území města Brna jako celku. Toto hodnocení bylo provedeno v rámci zpracování dokumentu Strategie bydlení města Brna 2018 až 2030 (leden 2018): „Objem nové výstavby je výrazně nižší než očekávání a potřeby obyvatel města. V posledních 5 letech se postupně snižuje počet soukromých projektů nové bytové výstavby, staví se převážně dražší byty a nová výstavba se tak stává pro stále větší část domácností ekonomicky nedostupnou. Na trhu s byty není dostatečná nabídka různých 48 druhů bytů, vzhledem k nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně stavebního povolení.“ Z údajů sledovaných v Územně analytických podkladech v období 2012 až 2016 lze doložit, že se rozsah ploch bydlení nezměnil, jelikož v tomto období nebyla pořízena žádná platná změna ÚPmB, a to je jeden z klíčových problémů dalšího územního rozvoje města. Z původního rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení ÚPmB je vyčerpáno pouhých 37 %; důvodem je nepřipravenost zbývajících ploch pro využití – chybějící dopravní a technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy. V neposlední řadě brání územnímu rozvoji zablokovaná možnost pružně využívat původně směrné a v současné době soudními rozhodnutími závazné regulativy územního plánu, které se vztahují jak na navrhované plochy bydlení, tak na výstavbu ve stabilizovaném – zastavěném území, např. dostavbu v prolukách.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Součástí Změny ÚPmB není vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť OŽP KÚ JMK ve stanovisku č.j. JMK 112934/2022 ze dne 9. 8. 2022 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0414566/2022, doručené dne 10. 8. 2022) vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny ÚPmB na životní prostředí.

7. Stanovisko krajského úřadu

V souvislosti s kapitolou č. 6 nebylo Stanovisko krajského úřadu podle § 50 (respektive § 55b) odst. 5 stavebního zákona vydáno.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno

V souvislosti s kapitolou č. 6 nebylo Stanovisko krajského úřadu podle § 50 (respektive § 55b) odst. 5 stavebního zákona vydáno.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení navrhovaného řešení urbanistického návrhu a jeho důsledků na zábor zemědělského půdního fondu bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 24. 10. 2019 a v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměry ZPF dle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
D.1	Plochy všeobecného bydlení	0.046		0.046								
Plochy všeobecného bydlení celkem		0.046	0.000	0.046	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.2	Plochy komunikací a prostranství místního významu	0.092		0.075			0.017					
Plochy komunikací a prostranství místního významu celkem		0.092	0.000	0.075	0.000	0.000	0.017	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.3	Plochy parků	0.214		0.186			0.028					
Plochy parků celkem		0.214	0.000	0.186	0.000	0.000	0.028	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.4	Plochy ostatní městské zeleně	0.180		0.117			0.063					
Plochy ostatní městské zeleně celkem		0.180	0.000	0.117	0.000	0.000	0.063	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.5	Plochy čistého bydlení	0.076		0.028			0.048					
D.6	Plochy čistého bydlení	0.058					0.058					
Plochy čistého bydlení celkem		0.134	0.000	0.028	0.000	0.000	0.106	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Zábor ZPF celkem		0.134	0.000	0.028	0.000	0.000	0.106	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Tab. Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny územního plánu

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

V území se nenacházejí žádné účelové komunikace.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Změna ÚPmB je pořizována na základě konkrétního záměru v území a zároveň v souladu s potřebou vymezování nových ploch pro bytovou výstavbu ve městě Brně. Tato potřeba vyplývá z dokumentů, které byly pro město v posledních letech vypracovány.

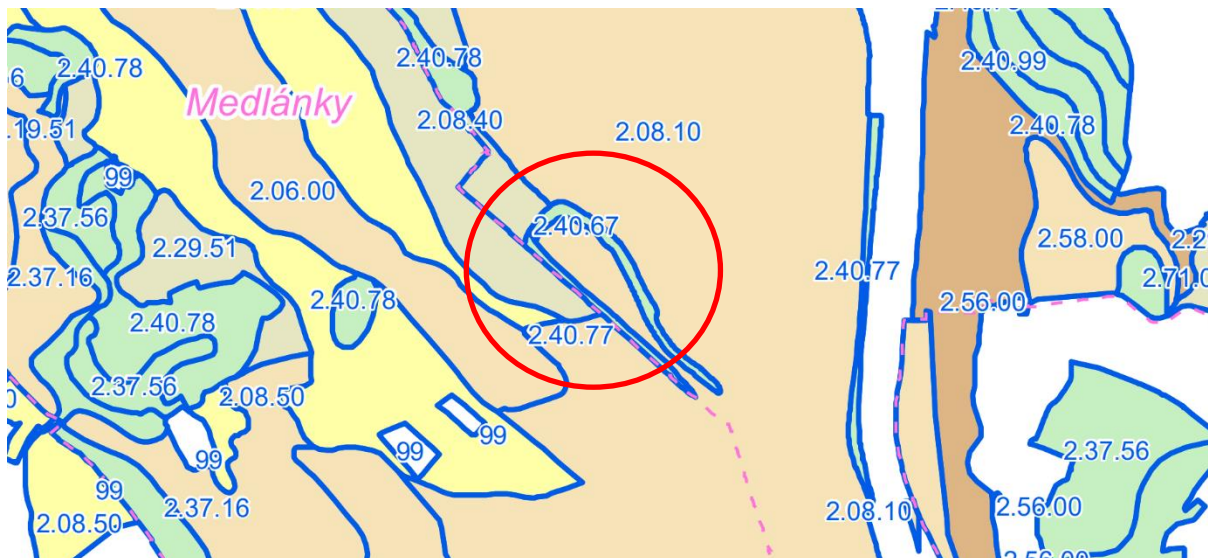
Ve **Strategii bydlení města Brna 2018-2030** je uvedeno, že „vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by přispěla jejich výstavba i soukromými investory“.

„Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“ je rovněž jednou z priorit dokumentu **Strategie Brno 2050**.

Rovněž v **Územně analytických podkladech** zpracovaných pro město Brno je na základě zpracovaných bilancí zřejmé, že v období 2008 – 2020 došlo nárůstu ploch bydlení a také ploch smíšených v nedostatečné míře. „Ve sledovaném období lze vidět postupný pokles výstavby, který je dán především nevhodnými návrhovými plochami v ÚPmB, které nejsou majetkově scelené nebo připravené pro budoucí výstavbu.“ (ÚAP, kap. 04.02.02 Bilance)

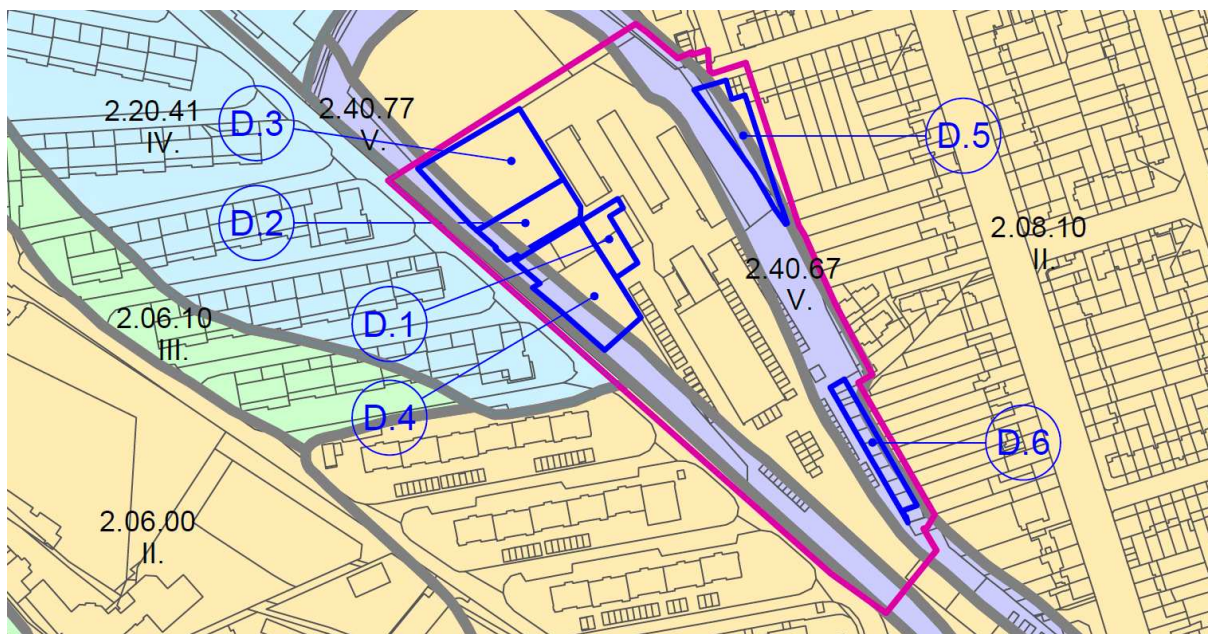
V rámci **platného ÚPmB** je v řešeném území navržena smíšená plocha obchodu a služeb, která umožňuje funkci bydlení pouze v omezeném rozsahu. Pro zvýšení podílu funkce bydlení v řešeného lokalitě bylo přistoupeno k návrhu plochy všeobecného bydlení, což je koordinováno s připravovaným ÚPmB.

Podpora záměrů směřujících ke zlepšení nabídky bydlení v městě Brně je významným veřejným zájmem zakotveným ve strategických dokumentech města.



Obr. Výřez ze schématu 02 05 BPEJ a třídy ochrany ZPF (ÚAP Brno) – béžová barva znázorňuje půdy s II. třídou ochrany, zelená s V. třídou ochrany s označením řešené lokality

Většina řešeného území se dle ÚAP Brno nachází na půdách třídy ochrany II., okrajové části plochy pak na půdách třídy ochrany V. Ve skutečnosti je ale jen malá část území zemědělskou půdou, a to především v částech využívaných jako zahrádky.



Obr. Plochy v řešeném území, které jsou součástí zemědělského půdního fondu



Obr. Srovnání vymezení návrhových ploch v řešeném území – v platném ÚPmB a ve Změně ÚPmB

Změna ÚPmB, jak je vidět na obrázku, posouvá těžiště plochy určené k zastavění severovýchodním směrem, naopak veřejnou zeleň, která původně obklopovala plochu SO, soustředí do kompaktnějších ploch na západě lokality. Porovnáme-li tyto návrhy s obrázkem znázorňujícím plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, můžeme konstatovat, že změnou navržené řešení je příznivější pro ochranu půd vyšší třídy ochrany.

K jednotlivým plochám:

D.1

Jedná se o část navržené plochy všeobecného bydlení BO. Zařazení těchto pozemků do plochy SO je nezbytné z hlediska zachování celistvosti a využitelnosti celé plochy.

D.2

Navržená plocha komunikací a prostranství místního významu je plochou nezbytnou pro využívání sousední navržené plochy bydlení BO – pro její dopravní napojení na uliční síť města.

D.3

Tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, konkrétně plocha parků ZP. Přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak změnou dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

D.4

Rovněž i tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, v tomto případě plocha ostatní městské zeleně ZO. I zde přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak změnou dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

D.5

Zde se jedná o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Jedná se o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Výstavba se zde nepředpokládá.

D.6

Také tato byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Jedná se o část soukromých zahrad náležících k rodinným domům na ulici Banskobystrické. Výstavba se zde nepředpokládá. Původní zařazení této plochy do ploch SO v rámci platného ÚPmB bylo zrušeno.

Na závěr lze dodat, že vzhledem k tomu, že v případě území řešeného Změnou ÚPmB se jedná o lokalitu uvnitř zastavěného území města, nedochází zde k zásadnímu narušení organizace ZPF ani hydrologických a odtokových poměrů v území. Větší podíl ploch zeleně oproti platnému ÚPmB přispívá k lepšímu zadržování vody v krajině.

10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nejsou navrženy.

11. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů

11.1 Ochrana zdraví

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dle aktuálních Hlukových map 2022 do řešeného území nezasahuje nadlimitní hluková zátěž.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB respektuje zájmy ochrany ovzduší; určení způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem Změny ÚPmB. Nevymezila také žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

11.2 Ochrana kulturních hodnot

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí evidované památkově chráněné objekty.

Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy III. kategorie. Část řešeného území je také územím s archeologickými nálezy I. kategorie.

11.3 Ochrana přírodních hodnot

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB svým řešením zachovává a nezhoršuje podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, není v konfliktu s ochrannými pásmy vodních zdrojů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB svým řešením nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny. V řešeném území nejsou vymezeny prvky ÚSES, ani se zde nenacházejí žádná chráněná území přírody.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, návrh změny územního plánu byl zpracován v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 v platném znění a v souladu s vyhl. 271/2019 Sb., více v kapitole 9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) nebyly řešením Změny ÚPmB dotčeny.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí chráněná ložisková území ani ložiska nerostných surovin.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.

11.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů, v řešeném území se nevyskytuje žádné průzkumné území stanovené v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb.

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů a 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území nejsou realizovány ani připravovány pozemkové úpravy.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany se nemění. Zdroje vody pro hašení požárů resp. přehled zdrojů vody pro hašení požárů na území města Brna je obsažen v Obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 17/2011, Požární řád města Brna, ve znění pozdějších předpisů a netýká se funkčního a prostorového uspořádání území.

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

Bude řešeno v souladu s havarijním plánem Jihomoravského kraje.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB respektuje stávající síť pozemních komunikací, podmínkou pro nově navrhované komunikace je dodržení platné legislativy a soulad s ČSN 73 6110.

11.5 Limity využití území a zvláštní zájmy

Změna ÚPmB respektuje limity vyplývající z právních předpisů.

Památková ochrana

- Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy III. kategorie
- V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy I. kategorie

Ochrana přírody a krajiny

- nevyskytuje se

Ochrana lesa

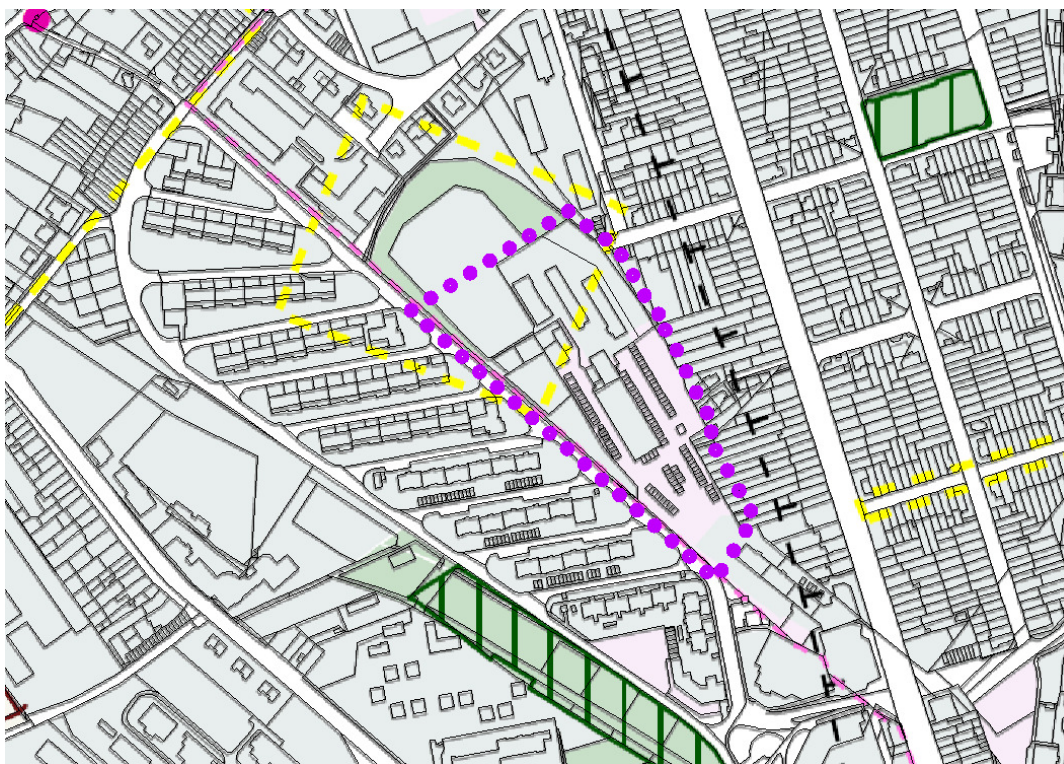
- nevyskytuje se

Dopravní a technická infrastruktura

- Celé území města Brna leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno – Tuřany
- Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Medlánky
- Komunikační vedení
- Vedení VN
- Rádiové směrové spoje
- Ochrana vodovodní a kanalizační sítě
- Plynovod

Zvláštní zájmy

- Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a navigačních prostředků MOČR)



Obr. ÚAP Brno, Výkres limitů v území s vyznačením řešeného území – žluté je vyznačeno území s archeologickými nálezy I. kategorie

12. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

12.1. Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými v rámci veřejného projednání

dle § 53 odst. 1 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Ve stanovené lhůtě od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 (včetně) se písemně vyjádřilo 5 dotčených orgánů a OÚP KÚ JMK

1. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, stanovisko č.j. KHSJM 13731/2024/BM/HOK, ze dne 11. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0123631/2024, doručené dne 11. 3. 2024)
2. Ministerstvo vnitra České republiky, stanovisko č.j. MV-25358-4/OSM-2024 ze dne 11. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0124968/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, stanovisko č.j. HSBM-8-71/2024 ze dne 13. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127150/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
4. Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany, stanovisko č.j. MO 143476/2024-1322 ze dne 15. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0080266/2024, doručené dne 15. 2. 2024)

5. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko zn. MPO 14330/2024 ze dne 1. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0058488/2024, doručené dne 1. 2. 2024)
6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, koordinované stanovisko č.j. JMK 39643/2024 ze dne 8. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0122452/2024, doručené dne 11. 3. 2024)

Dotčené orgány, které v rámci veřejného projednání neuplatnily svá stanoviska:

1. Ministerstvo dopravy, Odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 775/1, 602 00 Brno
3. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 601 42 Brno
4. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno
5. Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 00 Praha 1
6. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Jihomoravský a Zlínský kraj, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno
7. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa CHKO Moravský kras, Svitavská 2300/29, 678 01 Blansko
8. Krajská veterinární správa SVS pro Jihomoravský kraj, Palackého třída 1309/174, 612 00 Brno
9. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1- Regionální pracoviště Brno, třída Kpt. Jaroše 1924/5, 602 00 Brno
10. Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, 128 01 Praha 2
11. Ministerstvo obrany, Vojenský lesní úřad, Pod Juliskou 1503/3, 160 00 Praha 6
12. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí
13. Magistrát města Brna, Odbor dopravy

U doručených stanovisek bylo ověřeno, zda splňují základní náležitosti stanovisek dotčených orgánů (dále také "DO").

Pořizovatel u dotčených orgánů, které neuplatnily svoje stanoviska, vyšel z vyhodnocení zpracovatele a jeho odůvodnění souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Z tohoto vyhodnocení lze usuzovat, že se nepředpokládá porušení veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, tedy ani těch, které hájí dotčené orgány ve svých stanoviscích.

V tomto vyhodnocení jsou vypořádány pouze části stanovisek dotčených orgánů, týkající se Změny ÚPmB. Další části stanovisek, jejichž předmětem je Změna regulačního plánu, jsou posouzeny samostatně ve Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22.

Stanovisko č. 1:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje

Č.j. MMB/0123631/2024

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE
JIHOMORAVSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V BRNĚ
JEŘÁBKOVA 4, 602 00 BRNO

Doručeno: 11.03.2024
MMB/0123631/2024

listy: přílohy: 1
druh: listov:



mmb1es8f0ecc3b

Číslo jednací: KHSJM 13731/2024/BM/HOK
Spisová značka: S-KHSJM 02221/2024
Č. j. odesílatele: MMB/0041391/2024

Vyřizuje: Ing. Dita Janečková
Tel.: 545 113 021
Email: dita.janeckova@khsbrno.cz

Datovou zprávu

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
ID datové schránky: a7kbrnn

V Brně dne 11. března 2024

STANOVISKO K NÁVRHŮM ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY – RP_ME3-22 A ZMĚNY RP MČ MEDLÁNKY – RP_ME3-22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU ÚPMB – B4/22 - ZKRÁCENÝ POSTUP POŘÍZENÍ, VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále jen „KHS JmK“) jako dotčený správní úřad místně a věcně příslušný podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle § 4 odst. 2 písm. b) a § 55b odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), **uplatňuje** v souladu s § 2 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k návrhům změn územního plánu s názvem „Návrh změny ÚPMB B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlanky – RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlanky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPMB – B4/22“, **toto**

stanovisko:

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s návrhy změn územního plánu s názvem „Návrh změny ÚPMB B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlanky – RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlanky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPMB – B4/22“, zveřejněnými pro veřejné projednání na internetových adresách:

Změna ÚPMB

<https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/zmeny-uzemniho-planu/zmeny-upmb-samostatne/zmena-uzemniho-planu-mesta-brna-2022-b4-22-souvisejici-s-resenim-zmeny-rp-mc-medlanky/>

Změna RP

<https://upmb.brno.cz/podrobnejsi-upd/zmeny-rp/porizovane-zmeny/zmena-rp-mc-medlanky-2022-rp-me3-22-vybrana-ke-zkracenemu-postupu-porizeni/>

souhlasí.

Odůvodnění

Dne 30.01.2024 obdržela KHS JmK do datové schránky od Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno, IČO: 449 92 785 (dále také „MMB, OÚPR“), oznámení, č. j.: 0041391/2024, ze dne 29.01.2024, o veřejném projednání návrhů změn územního plánu města Brna s názvem „Návrh změny ÚPMB B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlanky – RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlanky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPMB – B4/22“ (dále také „návrh změny ÚPMB B4/22“ a „návrh změny RP_Me3-22“ nebo „změna ÚPMB“ a „změna RP“). Termín veřejného projednání byl stanoven na den 06.03.2024, lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů byla stanovena do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Posuzovaná změna ÚPMB B4/22 je pořizována zkráceným postupem dle ustanovení § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb. Posuzovaná změna RP_Me3-22 je pořizována zkráceným postupem dle ustanovení § 72 a § 73 zákona č. 183/2006 Sb.

Cílem změn ÚPmB a RP je prověřit možnosti úpravy funkčního využití za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé cihelny. Plochy změny se nachází se v k.ú. Řečkovice a k.ú. Medlánský. Změna ÚPmB B4/22 vyžaduje souběžně pořízení změny Regulačního plánu RP_Me3-22.

Změna ÚPmB B4/22 a změna RP_Me3-22 jsou pořizovány na základě podnětu určeného zastupitele ze dne 21.11.2022 č.j. MMB/0585925/2022. Dne 13.12.2022 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/03. zasedání zahájení souběžného procesu pořízení zkráceným postupem jednotlivých změn Územního plánu města Brna a regulačních plánů, včetně jejich Obsahů (pořízení Změny ÚPmB B4/22, souběžně se změnou RP MČ Medlánský – RP_Me3-22).

Řešené území se nachází v lokalitě bývalé medlánské cihelny. Toto území je administrativně přiřčeno k Řečkovici, ale z hlediska provozního a urbánního navazuje na místní část Medlánský, především na sídliště Jabloňová. Tato provozní a urbánní návaznost na místní část Medlánský je dána terénní konfigurací. Ze severní a východní strany, směrem na Řečkovice, je území bývalé medlánské cihelny od navazujících městských struktur odděleno velkým terénním zlomem.

V současné době je řešené území, které zaujímá pouze část bývalé medlánské cihelny, využito pro podnikatelské aktivity společnosti Alutrend CZ, s.r.o., dále jako zahrádky a z části pro potřeby parkování. V území se nacházejí objekty řadových garáží. Lokalita medlánské cihelny je ze všech stran obklopená urbanizovaným územím, dopravně je přístupná z ulice Podpěrova. Pěší propojení je umožněno na ulici Dudíkova.

Návrh změny ÚPmB B4/22 zpracoval pan Ing. arch. Štěpán Kočíš, Marie Majerové 3, 638 00 Brno, v prosinci 2023. Návrh posuzované změny obsahuje výrok a odůvodnění.

Výrok návrhu změny ÚPmB B4/22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje následující výkresy:

- Plán využití území – doplňující výkres 1 : 5 000
- U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh 1 : 25 000
- U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území 1 : 25 000

Odůvodnění návrhu změny B4/22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje tyto výkresy:

- O.1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- O.2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000
- O.4 Průmět změn do uspořádání území města 1 : 5 000
- O.5 Návrh urbanistické koncepce – Urbánní a krajinná osnova 1 : 25 000

Změnou ÚPmB B4/22 je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití (IPP) novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití, a to následovně:

- 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 1b změna části plochy parků ZP stabilizované **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 1d změna části plochy komunikací a prostranství místního významu **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu parků ZP návrhovou**
- 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové **na plochu parků ZP návrhovou**
- 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu ostatní městské zeleně ZO návrhovou**
- 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu komunikací a prostranství místního významu**
- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové **na plochu komunikací a prostranství místního významu**

- 5 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 6 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou
- 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Změnou ÚPmB B4/22 tedy dochází ke změně návrhové plochy smíšených ploch obchodu a služeb SO (IPP 0,6) na plochy všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1, plochy parků ZP a plochy ostatní městské zeleně ZO, ke zrušení plochy komunikací a prostranství místního významu a navržení dvou nových. Dále dochází také ke změně části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou (tato plocha je změnou ÚPmB přiřazena k navazujícímu území severovýchodně, které je zařazeno do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC, tj. náležící k přilehlému území obytného bloku plochu, jedná se o stabilizovanou plochu soukromých zahrad, výstavba se zde nepředpokládá) a změně části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou (také tato plocha je zařazena do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC - důvodem je skutečnost, že se jedná o část současných stabilizovaných zahrad náležících k přilehlému území obytného bloku - jedná se o část soukromých zahrad náležících k řadovým rodinným domům na ulici Banskobystrické, výstavba se zde nepředpokládá).

Návrh změny tak posouvá těžké plochy určené k zastavění severovýchodním směrem, naopak veřejnou zeleň, která původně obklopovala plochu SO, soustředí do kompaktnějších ploch na západě lokality. Předpokládaný počet nových bytů v ploše změny je 222 bytů, předpokládaný počet nových obyvatel je 555.

Vzhledem ke konfiguraci terénu je řešené území napojeno pouze na ulici Podpěrovu. Pro obsluhu nově vymezené plochy všeobecného bydlení je počítáno se dvěma vjezdy z ulice Podpěrova, jižní vjezd se nachází přibližně v místě současného dopravního napojení areálu. V rámci nové plochy komunikací a prostranství místního významu budou realizována veřejná parkovací místa podél plánovaného „severního“ vjezdu do areálu. Stávající parkování a objekty garáží budou v území ponechány do doby realizace výstavby v území. Koncepte automobilové dopravy, koncepte hromadné dopravy ani koncepte technické infrastruktury se změnou ÚPmB B4/22 nemění.

Návrh změny RP Me3-22 zpracoval pan Ing. arch. Štěpán Kočíš, Marie Majerové 3, 638 00 Brno, v prosinci 2023. Návrh posuzované změny obsahuje výrok a odůvodnění.

Výrok návrhu změny RP_Me3-22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje následující výkresy:

- 2 Hlavní výkres 1 : 2 000
- 8 Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000

Odůvodnění návrhu změny RP_Me3-22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje tyto výkresy:

- 1 Širší vztahy 1 : 10 000
- 7 Záběr ZPF 1 : 2 000
- 11 Koordinační výkres 1 : 2 000

Plocha navrhované změny RP zahrnuje území bývalé medlánecké cihelny, konkrétně pozemky parc. č. 593/10,12; 740/1-3,10; 765/2; 767/2; 769; 771; 773; 775; 777; 779; 781/2; 783; 785/2,3; 801; 802; 803-811; 812/1,3; 813/2; 814; 815/1; 812/1-3; 813/2; 814; 815/5,7-14,18-23,31,32,26,27; 816-837; 855-874; 838-855; 876; 877-891, 905-913 vše v k.ú. Rečkovice a pozemek parc. č. 619/3 v k.ú. Medláňky.

Změnou RP_Me3-22 se navrhuje drobná lokální úprava řešeného území Regulačního plánu MČ Medláňky. Změny ploch s rozdílným způsobem využití jsou změnou RP navrženy ve shodném rozsahu a souladu se Změnou ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medláňky-RP_Me3-22.

Změnou RP je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití (IPP) novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití. Změnou RP je doplněna legenda Hlavního výkresu v části 7 – Podmínky prostorové regulace – Výška zástavby – novým textem ve znění:

„Nad úroveň 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. Ustoupené podlaží

bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek."

- změnou RP je navržena stavební hranice v základní ploše s označením (ZP 159 1003)
- změnou RP je zrušena část zeleně ve stavebních plochách
- změnou RP je zrušeno stromořadí v části plochy ulic a silnic
- změnou RP je navrženo stromořadí v části plochy ZO
- změnou RP dochází k posunutí značek vjezdu do areálu a území
- změnou RP jsou navrženy dvě plochy ulic a silnic

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury se nemění. Změna RP vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medlánky. Změnou RP se mění vymezení Veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 – stavby parkově upravených ploch v bývalé cihelně

Změnou RP je do vyhlášky v článku 4 odst. (1) – odrážka e) Podmínky prostorové regulace vložen doplňující text k regulaci max. výšky zástavby:

„Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležících podlaží.

Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu.

Nad úroveň 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. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek."

Pro využití vymezených funkčních ploch BO, BC, ZO, ZP a ploch komunikací a prostranství místního významu platí regulační podmínky dle Přílohy č.1 Obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky (celostátní koncepce územního plánování), ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6 (dále též „PÚR“), je město Brno součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) s navazujícími rozvojovými osami OS5, OS9, OS10. PÚR nestanovuje pro řešené území žádné specifické úkoly. Návrh změny B4/22 je v souladu s politikou územního rozvoje (PÚR) a napomáhá k naplnění republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje jsou platné od 03.11 2016 (Usnesení Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2891/16/Z29). Aktualizace ZÚR JMK č. 1 a č. 2 byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.09.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020. ZÚR JMK definují Metropolitní rozvojovou oblast Brno - OB3 a v souvislosti s PÚR stanovují návrhové nadmístní plochy a koridory nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje celé oblasti. Řešená plocha změny leží v městě Brně a je tedy součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3). Návrh sleduje priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. A. Návrh řešené změny je v souladu s požadavky na uspořádání a využití území stanovenými v kapitole B, konkrétně v odstavci 26. Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3), jsou vedeny mimo plochy plochy řešené změnou ÚPmB. Ze ZÚR JMK přímo nevyplývají konkrétní požadavky na řešení této změny.

Návrh změn je koordinován s navrženým řešením v připravovaném ÚPmB, kde je v tomto území navržena plocha smíšená obytná C/V3 a plocha městské zeleně Z. Rozvržení jednotlivých návrhových ploch reaguje na členění uvedené v připravovaném územním plánu. Původní smíšená plocha obchodu a služeb (platný ÚPmB) vyplňovala převážnou část řešeného území. Od okolní zástavby byla oddělena pásem zeleně. Nově navržena plocha všeobecného bydlení je opticky spíše přičleněna k navazujícímu území Řečkovic a od městské části Medlánky je především v západní části oddělena větší plochou zeleně. Toto řešení umožňuje vytvoření souvislejší plochy určené k rekreaci obyvatel a nenarušuje současný optický předěl mezi lokalitou bývalé cihelny a sídlištěm Jabloňová.

Pro část lokality, která je v současnosti využívána jako zahrádka, byla zpracována studie (Prověřovací a upřesňující záměr parkových úprav PARK ROKLE (RGB STUDIO, s.r.o.), navrhující v tomto prostoru veřejný park. Parkové úpravy jsou situovány především do severozápadní části bývalého hliníku (území těžby hliny), částečně však zasahují do území řešeného změnou. Umístění ploch zeleně vychází z terénní konfigurace a respektuje rozložení ploch v platném i navrhovaném ÚPmB. Návrh parku koresponduje s návrhem změny ÚPmB.

Řešené území je součástí rozvojové plochy R-8. Při řešení byly zohledněny limity, hodnoty, informace a údaje o území a záměry vyplývající z aktuálních ÚAP. Změna je pořizována nad posledním úplným platným zněním ÚPmB. Změnou jsou stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném ÚPmB.

Součástí návrhu změny ÚPmB není vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť OŽP KÚ JmK ve stanovisku č.j. JmK 112934/2022 ze dne 9. 8. 2022 (OÚPR MMB evidované pod č.j.MMB/0414566/2022, doručené dne 10. 8. 2022) vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPmB na životní prostředí.

Dle Strategické hlukové mapy aglomerace města Brna 2022 (dále také jen „SHM“), zveřejněné na internetových stránkách Ministerstva zdravotnictví ČR, se posuzované plochy nachází v území s hlukovými indikátory $L_{dn} = < 55$ dB a $L_n = < 45$ dB. Řešené území tedy není z hlediska hlukové zátěže zasažené hlukem z dopravy na pozemních komunikacích. Významnější stacionární zdroje hluku se v území změny nenachází.

Předložený návrh změny ÚPmB B4/22 a změny RP_Me3-22 byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 odst. (2) správního řádu a § 4 odst. (2) písm. b) a § 55b odst. (2) stavebního zákona, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000Sb. a právních předpisů provádějících, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Primárně se KHS JmK zabývala zejména otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování územního plánu v podobě deklarované v projednávaném návrhu změny predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.

Na základě uvedených skutečností a po zhodnocení zdravotních rizik mohlo být vydáno souhlasné stanovisko k posuzovanému návrhu změny územního plánu.

(podepsáno elektronicky)

MUDr. Jana Derková
vedoucí oddělení
hygieny obecné a komunální
pracoviště Brno-město

Rozdělovník

1. Magistrát města Brna, OÚPR, Kounicova 67, 601 67 BRNO, ID datové schránky: a7kbrnn
2. KHS JmK – spis

Za správnost vyhotovení: MUDr. Andrea Semanová

Vyhodnocení stanoviska:

*Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.
Ze souhlasného stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.*

Stanovisko č. 2:

Ministerstvo vnitra

Č.j. MMB/0124968/2024



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Statutární město Brno

Doručeno: 12.03.2024

MMB/0124968/2024

listy: přílohy: 1

druh: 11/sv:



mmb1es8f0ed158

PRVOTNÍ IDENTIFIKACE

odbor správy majetku

P.O.BOX 155/OSM

140 21 Praha 4

Č. j. MV- 25358-4/OSM-2024

Praha 11. března 2024

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

**Stanovisko k návrhům změn Územního plánu města Brna – B4/22 souběžně se
změnou RP MČ Medlánky-RP Me3-22 a změny RP MČ Medlánky – RP Me3-22
souběžně se změnou ÚPmB-B4/22**

k č.j.: MMB/0041391/2024 ze dne 29. 1. 2024

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že z hlediska působnosti Ministerstva vnitra ČR neuplatňujeme žádné připomínky k návrhům výše uvedených změn Územního plánu města Brna a Regulačního plánu Městské části Medlánky.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

Ing. Miroslav Konopecký
vrchní ministerský rada
ředitel odboru správy majetku
v z. Mgr. Josef Vodička
vedoucí oddělení

Vyřizuje: Bc. Jarmila Dzubová
tel. č.: 974 849 322
e-mail: jarmila.dzubova@mvcv.cz

Vyhodnocení stanoviska:

*Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.
Ze souhlasného stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.*

Stanovisko č. 3:

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje

Č.j. MMB/0127150/2024



Hasičský záchranný sbor
Jihomoravského kraje
Zubatého 1
614 00 Brno

Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127150/2024

listy: příloh: 1

druh: li/ev:



mmb1es8f8ed944

HSBM-8-71/2024

Brno 13. 03. 2024

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

POŽADAVEK DOTČENÉHO ORGÁNU Z HLEDISKA OCHRANY OBYVATELSTVA

Vyřizuje: por. Ing. Pavlína Racková, ☎ 950 630 179, e-mail: pavlina.rackova@hzscr.cz

Fáze ÚPD: Veřejné projednání návrhů Změny ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22
Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

Název obce: Brno

Poživatel: Magistrát města Brna, OÚPR

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „HZS JHM“), v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh předmětné dokumentace, předložené oznámením č. j.: MMB/0041391/2024 ze dne 29. 01. 2024.

HZS JHM souhlasí s návrhem Změny ÚPmB-B4/22 vyplývající ze Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a neuplatňuje další požadavky.

Odůvodnění:

- HZS JHM posoudil rozsah a charakter navržené změny a nepředpokládá potřebu řešení požadavků ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

HZS JHM uplatňuje následující požadavek k návrhu zadání Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22:

Odůvodnění:

- požadujeme vyhodnotit v části odůvodnění předmětného návrhu změny RP požadavek ustanovení § 21 odst. 2 písmeno k) vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva – „požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů“.

por. Ing. Pavlína Racková
referent
úřední osoba

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek. Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB

Stanovisko č. 4:

Ministerstvo obrany, sekce majetková

Č.j. MMB/0080266/2024

Dob.

Statutární město Brno

Doručeno: 15. 02. 2024

MMB/0080266/2024

listy: přílohy: 1

druh: 11/av



mmb1es8f0e32dc

Sekce majetková Ministerstva obrany
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru
Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01, datová schránka hjyaavk

Čj. MO 143476/2024-1322
Sp.zn. 170262/2024-1322-OÚZ-BR

Brno 15. února 2024

Magistrát města Brna
odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ)

Návrh Změny ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

K čj. MMB/0041391/2024

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, **Ministerstvo obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

souhlasné stanovisko

k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO.

Kontaktní osoba: Mgr. Jitka Micháliková, Ph.D., tel. 973 445 844

Mgr. Jitka Micháliková, Ph.D.
ministerský rada
oddělení ochrany územních zájmů
podepsáno elektronicky

V další korespondenci, týkající se výše uvedené věci, uvádějte odkaz na sp. zn.: 170262/2024-1322-OÚZ-BR tohoto stanoviska Ministerstva obrany.

Adresa pro doručování:

Ministerstvo obrany,
Sekce majetková,
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,
oddělení ochrany územních zájmů
pracoviště OÚZ Brno
Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno
IČO: 60162694

Vyhodnocení stanoviska:

*Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.
Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.*

Stanovisko č. 5:

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Č.j. MMB/0058488/2024



Doll.



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

Váš dopis značky MMB/0041391/2024
Ze dne 29. 1. 2024
Naše značka MPO 14330/2024
PID MIPOX048Q0GU
Vyřizuje/linka RNDr. Zdeněk Tomáš/3468
Kontaktní e-mail tomas@mpo.cz
V Praze dne 1. 2. 2024

Stanovisko k návrhu Změny územního plánu města Brna B4/22 souběžně se Změnou RP_Me3-22 pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3, § 55b odst. 2, § 67 odst. 2 a § 73 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem Změny ÚP města Brna B4/22 a Změny RP_Me3-22 souhlasíme bez připomínek.

ODŮVODNĚNÍ

Lokality, které jsou předmětem Změny ÚP města Brna B4/22 a Změny RP_Me3-22, se nacházejí mimo dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů i chráněná ložisková území. Proto také není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Ing. Vladimír Šanda, z. ř. o.
pověřen řízením odboru hornictví
a surovinové politiky



Na Františku 32, 110 15 Praha 1
T +420 224 851 111
www.mpo.cz

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 162582991-465413-240201102246.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem 162582991-465413-240201102246. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 1

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Ministerstvo průmyslu a obchodu, IČ: 47609109

Pracoviště: Ministerstvo průmyslu a obchodu

Datum vyhotovení: 01.02.2024

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: Martina Bachmannová

Poznámka:

Konverzi dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidoložky>.



162582991-465413-240201102246

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek. Ze souhlasného stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6:

OÚP KÚ JMK

Č.j. MMB/0122452/2024

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Doručeno: 11.03.2024
MMB/0122452/2024

Tituly: přílohy: 1
druh: listov:



nwb1es8f@ec8b3

Váš dopis zn.: MMB/0041391/2024
Ze dne: 29.01.2024
Č. j.: JMK 39643/2024
Sp. zn.: S-JMK 16714/2024 OÚP
Vyřizuje: Ing. Lunga
Telefon: 541 651 350
Počet listů: 2
Počet příloh/listů: 0/0
Datum: 08.03.2024

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

„Návrh změny Územního plánu města Brna (ÚPmB) – B4/22“ a „Návrh změny regulačního plánu (RP) MČ Medlány – RP_Me3-22“ – koordinované stanovisko

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (OÚP), obdržel dne 30.01.2024 oznámení o konání veřejného projednání (zkrácený postup pořizování) „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ souběžně s „Návrhem změny RP MČ Medlány – RP_Me3-22“ ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2, § 70 a § 73 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31.12.2023, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“), jejichž veřejné projednání se uskutečnilo dne 06.03.2024 v zasedací místnosti č. 426 Magistrátu města Brna, Kounicova 67.

Odbor územního plánování vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona toto koordinované stanovisko:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

„Návrh změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrh změny RP MČ Medlány – RP_Me3-22“ pořizuje Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, zpracovatel: Ing. arch. Štěpán Kočíš.

„Návrh změny ÚPmB – B4/22“ společně s „Návrhem změny RP MČ Medlány – RP_Me3-22“ prověřuje možnost úpravy funkčního využití na návrhové plochy všeobecného bydlení BP (s IPP 3,1), plochy městské zeleně – plochy parků ZP, plochy ostatní městské zeleně ZO, plochy komunikací a prostranství místního významu za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad dle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlány – RP_Me3-22“ následující stanoviska:

IČ
708 88 337

DIČ
CZ70888337

Telefon
541 651 111

ID DS
x2obaza

E-mail
posta@kr-jihomoravskv.cz

Internet
www.kr-jihomoravskv.cz

1	<p>1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</p> <p>Kompetentním orgánem ve věci uplatnění stanoviska dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k územním plánům obcí, ve kterých je sídlo kraje, je dle ust. § 17 písm. a) zákona o ochraně ZPF orgán ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí, který vydá stanovisko k návrhu změny ÚPmB.</p>	1
2	<p>2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK):</p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4) písm. o) a z) ZOPK, vyhodnotil na základě výše uvedené žádosti „Návrh změny ÚPmB – B4/22“, „Návrh změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ a jejich vliv na chráněné zájmy a sděluje, že k uvedené koncepci nemá námitek.</p>	2
3	<p>3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:</p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ stanovisko v tom smyslu, že nemá žádné připomínky.</p> <p>Změna územního plánu nevytváří podmínky pro umístění významnějších stacionárních zdrojů emisí, podstatného zvýšení koncentrací látek znečišťujících ovzduší, ani konfliktů vzhledem k možným pachovým vjemům. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro živočišnou výrobu nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémů mobtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečištění ovzduší.</p>	3
4	<p>4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):</p> <p>OŽP jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) vodního zákona k výše uvedenému „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ nemá připomínky. K návrhu změny RP se nevyjadřuje.</p>	4
5	<p>5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:</p> <p>OŽP jako věcně i místně příslušný orgán státní správy lesů podle ust. § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona nemá připomínky k předloženému „Návrh změny ÚPmB – B4/22“, jelikož předložený návrh nevyvolává potřebu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa a navržené rozvojové plochy se nedotýkají lesních pozemků. K návrhu změny RP se nevyjadřuje.</p>	5
6	<p>6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):</p> <p>OŽP jako dotčený orgán příslušný podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nemá k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ připomínky.</p>	6
7	<p>7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):</p> <p>OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle § 49 odst. 2 zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“</p>	7

7	stanovisko podle § 55b odst. 2, resp. § 73 odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že při uplatňování návrhu změn není potřeba zohledňovat žádná plošná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny "A" a ani do skupiny "B".	7
8	OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v případných dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od veřejného projednání v textové části „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlanky – RP_Me3-22“ zřetelně vyznačeny.	8
9	B) stanovisko odboru dopravy Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, jako dotčený orgán ve věci řešení krajských silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, sděluje, že návrhem změny ÚPmB a RP Medlanky, tak jak byly předloženy, není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy.	9
10	C) stanovisko odboru kultury a památkové péče Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě tedy nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.	10

S pozdravem

Ing. arch. Jana Janíková
vedoucí odboru

Na vědomí: odbor životního prostředí, zde

Stanovisko č. 6.1

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán konstatuje, že kompetentním orgánem ve věci uplatnění stanoviska k návrhu Změny ÚPmB je Ministerstvo životního prostředí.

Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.2

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.

Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.3

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů vyplývá, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro živočišnou výrobu nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší.

Požadavek na umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší je nutno uplatnit v rámci povolenacího řízení konkrétního záměru, který bude v lokalitě navržen.

Ze souhlasného stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.4

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.

Ze souhlasného stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.5

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.

Ze souhlasného stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.6

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny ÚPmB pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.7

Vyhodnocení stanoviska:

Jedná se o konstatování, že z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), při uplatňování návrhu Změny ÚPmB není potřeba zohledňovat žádné plošné omezení, a že v zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny "A" ani do skupiny "B".

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.8

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán požaduje, aby v případě dalších fází projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly v textové části návrhu Změny ÚPmB všechny změny řešení provedené od veřejného projednání zřetelně vyznačeny.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na jiné řešení návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.9

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán sděluje, že návrhem Změny ÚPmB, tak jak byly předloženy, není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na jiné řešení návrhu Změny ÚPmB.

Stanovisko č. 6.10

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán konstatuje, že nejsou dotčeny zájmy KÚ JMK, odboru kultury a památkové péče.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na jiné řešení návrhu Změny ÚPmB

12.2.Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek

Pořizovatel vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a Návrh rozhodnutí o námitkách a Návrh vyhodnocení připomínek dne 18. 4. 2024 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou k uplatnění stanovisek podle ust. § 53 odst.1 stavebního zákona.

Ve stanoveném termínu uplatnily stanoviska 2 dotčené orgány, stanoviska byla souhlasná, bez připomínek.

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, stanovisko č.j. HSBM-8-120/2024 ze dne 7. 5. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0218984/2024, doručené dne 9. 5. 2024)
- Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, stanovisko č.j. SBS 17892/2024 ze dne 19. 4. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0189126/2024, doručené dne 19. 4. 2024)

Dále prostřednictvím e-mailu bylo doručeno sdělení Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 22. 4. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0191519/2024, doručené dne 22. 4. 2024), že k předloženému Návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek nebude uplatňovat stanovisko.

Vzhledem k tomu, že ostatní dotčené orgány ani krajský úřad stanovisko neuplatnily, má se dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona za to, že s Návrhem rozhodnutí o námitkách a s Návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

13. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Zastupitelstvo města Brna jako správní orgán příslušný podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona rozhoduje, v souladu se zákonným zmocněním podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a na základě návrhu rozhodnutí o námitkách zpracovaného OÚPR MMB ve smyslu ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona o námitkách uplatněných níže jmenovanými subjekty k návrhu Změny ÚPmB tak, jak je uvedeno dále:

Ve stanovené lhůtě od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 (včetně) byly doručeny níže uvedené námitky:

1. [REDACTED] ze dne 15. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0083728/2024, doručené dne 19. 2.2024)
2. [REDACTED] CSc, ze dne 15. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0083730/2024, doručené dne 19. 2. 2024)
3. [REDACTED] ze dne 23. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0105974/2024, doručené dne 29. 2. 2024)
4. [REDACTED] podání je datováno dnem 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0123424/2024, doručené dne 11. 3. 2024)

5. [REDACTED] ze dne 11. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0123652/2024, doručené dne 11. 3. 2024)
6. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0124146/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
7. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0124151/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
8. [REDACTED], ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0124172/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
9. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0124361/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
10. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0125764/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
11. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0125768/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
12. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0125773/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
13. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0125776/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
14. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0126472/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
15. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0129634/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
16. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127851/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
17. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127861/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
18. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127872/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
19. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127877/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
20. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127885/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
21. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127889/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
22. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127902/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
23. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127913/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
24. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127920/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
25. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127927/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
26. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127929/2024, doručené dne 13. 3. 2024)

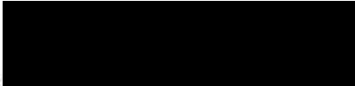
27. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127932/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
28. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127935/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
29. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127942/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
30. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127979/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
31. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0128786/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
32. [REDACTED] ze dne 13. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0128893/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
33. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0128896/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
34. [REDACTED] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0128897/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
35. GasNet s.r.o. - oprávněný investor, zn. 5002992801 ze dne 7. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0066679/2024, doručené dne 7. 2. 2024)

V tomto vyhodnocení jsou vypořádány pouze části námitek, týkající se Změny ÚPmB. Další části námitek, jejichž předmětem je Změna regulačního plánu, jsou posouzeny samostatně ve Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB B4/22..

Námitka č. 1:

Č.j. MMB/0083728/2024

Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 19-02-2024 Č.j. MMB: 0083728 Příl.: 0083728		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Doručeno: 19.02.2024 MMB/0083728/2024	
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození / Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno - Řečkovice		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
Námitka se týká dvou věcí: 1/ udávaný rozdíl výšek mezi Cihelnou a ul. Dudíkova 10 m je pouze v tomto místě (viz dokument „Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_ME3-22“, Odůvodnění, sml. č. 4123052409 z 12/2023. obr. str. 21 a str. 22). Při pohledu do mapy s vrstevnicemi (např. na geoportálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního - https://ags.cuzk.cz/av/) se výškový rozdíl směrem k jihovýchodnímu konci dotčené plochy zmenšuje až téměř k nulovému rozdílu. Cihelna je na úrovni 255 - 248 m n.m. a Dudíkova na úrovni 263 m n.m. A například v úrovni ulice Járy Cimrmana je výškový rozdíl pouhých 5-6 m (256 m n.m.), na jihovýchodním konci plochy Cihelny (na úrovni ul. Broskvoňová) je to nulový rozdíl (248 - 250 m n.m.). Z tohoto vyplývá, že uvádění rozdílu výšek terénu pouze u ul. Dudíkova je zavádějící a tendenční. Proto nesouhlasíme se změnou zatřídění lokality na plochu se způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m) – takováto výšková dominanta by zásadním způsobem narušila charakter lokality a umožnila by obyvatelům nových objektů „nahlížet“ do soukromí stávajících domů a zahrádek – a tak by došlo ke snížení jejich hodnoty a narušení soukromí. Je třeba si také uvědomit, že stávající výstavba okolo ul. Podpěrova je v rozmezí výšek			

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>objektů max. 2–5-ti pater nad úroveň terénu.</p> <p>2/ změna (zmenšení) části plochy ZP (plocha městské zeleně) na plochu s rozdílným způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m):</p> <ul style="list-style-type: none"> - dojde k dalšímu úbytku zeleně v městě Brně na úkor staveb (zmenšení plochy zeleně o cca 3500 m²), - dojde k odstranění zeleného pásu ze vzrostlých a zdravých stromů, který opticky i hlukově odděluje prostor Cihelny od prostor zahrádek (sloužících k rekreaci) náležejících k domům na ulici Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova, - teoreticky je také možné, že budoucí investor/developer postaví zástavbu až ke hranici pozemků u výše uvedených ulic a tím tak tyto pozemky dále znehodnotí, - pokud by došlo k výše uvedenému (zástavba až ke hranici pozemků na ul. Jára Cimrmana), tak by nová výstavba naprosto těsně sousedila se stávajícími objekty pro bydlení. <p><u>Nesouhlasíme tedy se změnou zatřídění lokality a zmenšení plochy zeleně.</u></p> <p>Navrhujeme ponechat zatřídění ploch ve stávajícím stavu – i tak je zde dost prostoru pro další výstavbu bydlení (bez možnosti umísťovat zde výškové dominanty, které by svou výškou převyšovaly vše, co je již v okolí postaveno a narušily by tak ráz okolí) a není nutno ukrajovat plochy městské zeleně, které ostatně stále ubývá.</p> <p>Ve změně prezentovaný půdorys stavby lze bez problémů realizovat i v podmínkách platného regulačního plánu - ve znění k 28.7.2023.</p>		
V Brně..... dne 15.2.2014.....	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořizení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy

moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

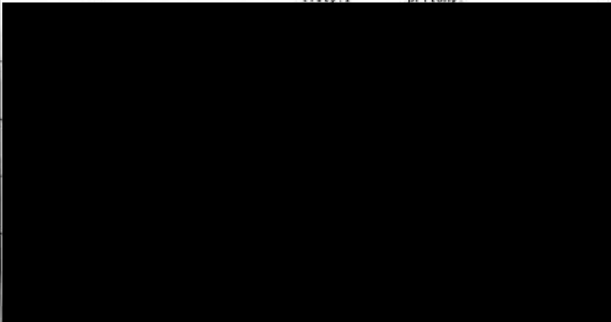
Námítka č. 2:


Č.j. MMB/0083730/2024

Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 19-02-2024
Č.j. MMB: 0083730
Pril:

Jan

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno
Fyzická osoba/právnícká osoba		Doručeno: 19.02.2024 MMB/0083730/2024
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
Námítka se týká dvou věcí: 1/ udávaný rozdíl výšek mezi Cihelnou a ul. Dudíkova 10 m je pouze v tomto místě (viz dokument „Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_ME3-22“, Odůvodnění, sml. č. 4123052409 z 12/2023. obr. str. 21 a str. 22). Při pohledu do mapy s vrstevnicemi (např. na geoportálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního - https://ags.cuzk.cz/av/) se výškový rozdíl směrem k jihovýchodnímu konci dotčené plochy zmenšuje až téměř k nulovému rozdílu. Cihelna je na úrovni 255 - 248 m n.m. a Dudíkova na úrovni 263 m n.m. A například v úrovni ulice Járy Cimrmana je výškový rozdíl pouhých 5-6 m (256 m n.m.), na jihovýchodním konci plochy Cihelny (na úrovni ul. Broskvoňová) je to nulový rozdíl (248 - 250 m n.m.). Z tohoto vyplývá, že uvádění rozdílu výšek terénu pouze u ul. Dudíkova je zavádějící a tendenční. Proto nesouhlasíme se změnou zařídění lokality na plochu se způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m) – takováto výšková dominanta by zásadním způsobem narušila charakter lokality a umožnila by obyvatelům nových objektů „nahlížet“ do soukromí stávajících domů a zahrádek – a tak by došlo ke snížení jejich hodnoty a narušení soukromí. Je třeba si také uvědomit, že stávající výstavba okolo ul. Podpěrova je v rozmezí výšek		

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>objektů max. 2–5-ti pater nad úroveň terénu.</p> <p>2/ změna (zmenšení) části plochy ZP (plocha městské zeleně) na plochu s rozdílným způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m):</p> <ul style="list-style-type: none"> - dojde k dalšímu úbytku zeleně v městě Brně na úkor staveb (zmenšení plochy zeleně o cca 3500 m²), - dojde k odstranění zeleného pásu ze vzrostlých a zdravých stromů, který opticky i hlukově odděluje prostor Cihelny od prostor zahrádek (sloužících k rekreaci) náležejících k domům na ulici Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova, - teoreticky je také možné, že budoucí investor/developer postaví zástavbu až ke hranici pozemků u výše uvedených ulic a tím tak tyto pozemky dále znehodnotí, - pokud by došlo k výše uvedenému (zástavba až ke hranici pozemků na ul. Jára Cimrmana), tak by nová výstavba naprosto těsně sousedila se stávajícími objekty pro bydlení. <p><u>Nesouhlasíme tedy se změnou zatřídění lokality a zmenšení plochy zeleně.</u></p> <p>Navrhujeme ponechat zatřídění ploch ve stávajícím stavu – i tak je zde dost prostoru pro další výstavbu bydlení (bez možnosti umísťovat zde výškové dominanty, které by svou výškou převyšovaly vše, co je již v okolí postaveno a narušily by tak ráz okolí) a není nutno ukrajovat plochy městské zeleně, které ostatně stále ubývá.</p> <p>Ve změně prezentovaný půdorys stavby lze bez problémů realizovat i v podmínkách platného regulačního plánu - ve znění k 28.7.2023.</p>		
V Brně..... dne 15.2.2014.....	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořizení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace

rozdělení města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Z námitky nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 3:

Č.j. MMB/0105974/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 29.02.2024
MMB/0105974/2024
listy: přílohy: 1
druh: 11/sv:



mmb1es8f0e8e3a

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem *) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	876, 765/2, 756/2	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
Jako majitel výše uvedených pozemků uplatňuji námitku proti změně funkční plochy na části pozemku p.č. 876 a 765/2 a 756/2 v k.ú. Řečkovice ze stávajícího stavu – změna 7: druh plochy: stavební stabilita: návrhová funkce: smíšená plocha SO funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb na: druh plochy: stavební stabilita: stabilizovaná funkce: plocha bydlení BC Požaduji změnit funkční plochu, resp. posunout hranice dělení funkčních ploch a zahrnout pozemek p.č. 876 a část p.č. 765/2 a 756/2 do funkční plochy BO (návrhové plochy všeobecného bydlení) tak, aby návrh umístění polyfunkčního objektu byl v souladu s novým územním plánem. V současné době připravuji projektovou dokumentaci pro umístění polyfunkčního objektu s funkčním		

využitím v souladu se současnou funkcí částí ploch SO a budu žádat o vydání územního rozhodnutí pro tento objekt. Uvedená změna ÚP by mohla nepříznivě zasáhnout do plánovaného procesu umístění této stavby.

Objekt umístěný dle tohoto záměru nebude žádným způsobem rušit sousední objekty, je vzhledem k umístění a terénnímu uspořádání zcela nekonfliktní. Objekt je na hranici stabilizované plochy a není ve své podstatě zástavbou vnitrobloku, ale objektem na rozhraní dvou samostatných funkčních ploch.

V současné době je na pozemku umístěna garáž.

Pozemek jsem koupila v dobré víře s možností umístění stavby v souladu s platným ÚP. Navržená změna stability a funkce mi neumožní připravovanou stavbu umístit, čímž mi bude ukráceno současné právo možnosti zhodnocení pozemku a jeho využití v souladu s platným ÚP. Připravovaná stavba bude funkční provozovna mé živnosti s bydlením, čímž chci řešit své současné bydlení a podnikání v nájemním bytě a kanceláři.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP

<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	876, 765/2, 756/2	

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Jako majitel výše uvedených pozemků uplatňuji námitku proti změně funkční plochy na části pozemku p.č. 876 a 765/2 a 756/2 v k.ú. Řečkovice ze stávajícího stavu – **změna 7:**

druh plochy: **stavební**

stabilita: **návrhová**

funkce: **smíšená plocha SO**

funkční typ: **smíšená plocha obchodu a služeb**

na:

druh plochy: **stavební**

stabilita: **stabilizovaná**

funkce: **plocha bydlení BC**

Požaduji změnit funkční plochu, resp. posunout hranice dělení funkčních ploch a zahrnout pozemek p.č. 876 a část p.č. 765/2 a 756/2 do funkční plochy BO (návrhové plochy všeobecného bydlení) tak, aby návrh umístění polyfunkčního objektu byl v souladu s RP.

V současné době připravuji projektovou dokumentaci pro umístění polyfunkčního objektu s funkčním využitím v souladu se současnou funkcí částí ploch SO a budu žádat o vydání územního rozhodnutí pro tento objekt. Uvedený RP by mohl nepříznivě zasáhnout do plánovaného procesu umístění této stavby.

Objekt umístěný dle tohoto záměru nebude žádným způsobem rušit sousední objekty, je vzhledem k umístění a terénnímu uspořádání zcela nekonfliktní. Objekt je na hranici stabilizované plochy a není ve své podstatě zástavbou vnitrobloku, ale objektem na rozhraní dvou samostatných funkčních ploch.

V současné době je na pozemku umístěna garáž.

Pozemek jsem koupila v dobré víře s možností umístění stavby v souladu s platným ÚP. Navržená změna stability a funkce mi neumožní připravovanou stavbu umístit, čímž mi bude ukráceno současné právo možnosti zhodnocení pozemku a jeho využití v souladu s platným ÚP. Přípravovaná stavba bude funkcí provozovna mé živnosti s bydlením, čímž chci řešit své současné bydlení a podnikání v nájemním bytě a kanceláři.

V Brně dne 23.02.2024

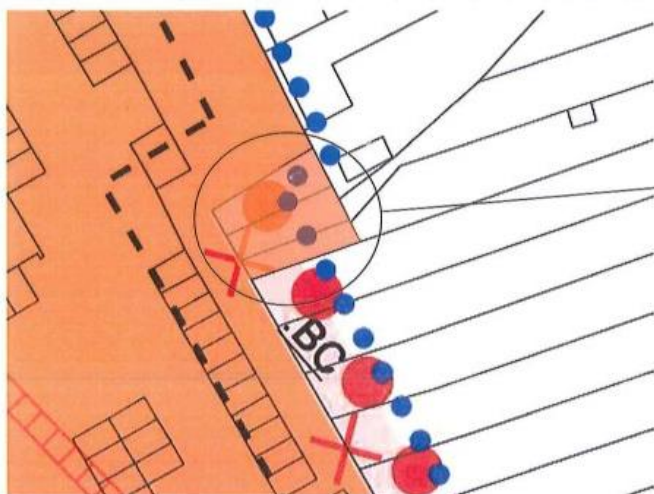
Podpis:

*nehodící se škrtněte

Příloha I



změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou



Řešené území

**Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nesouhlas se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z připravovaného ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexu odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň.

Zvolená úprava funkčního využití předmětných ploch byla zvolena i s ohledem na notoricky známou skutečnost, že v ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech


a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby.

Předmětná změna ÚPD vychází z moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz a v potřebné míře se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum.

Předmětná změna ÚPD plně respektuje tyto principy a vytváří adekvátní územní předpoklady pro přestavbu území do kýžené podoby s důrazem na efektivní využití území, ale také s přiměřeným ohledem na okolní zástavbu. Z námítky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 4:

Č.j. MMB/0123424/2024

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Oddělení územního plánování a rozvoje		Statutární město Brno Doručeno: 11.03.2024 MMB/0123424/2024 Listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:		RNA rozvoje
Došlo: 11-03-2024 Č.j. MMB: 0123424 Prč.:		 mmb1es8f0ecbb5		
NÁMITKY K ÚP				
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22		
Identifikační údaje podatele				
Fyzická osoba/právnícká osoba				
Jméno, příjmení / Společnost				
Datum narození/ Identifikační číslo				
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)				
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)				
Jsem - nejsem*) občan města Brna				
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB				
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování		
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora			
Katastrální území	Řečkovice [611646]			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD			
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB				
přílohy: ano <input type="checkbox"/> jedná se o parcelu č.770 a 771 <input checked="" type="checkbox"/> ne				
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna. Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p> <p>Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020</p>				

byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližše plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul.

Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasilám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

X

X

X

<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném jednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné jednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu

31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky. Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořizení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením. K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše. V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB. Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitek nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitek a připomínky k této změně. Z námitek nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 5:

Č.j. MMB/0123652/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 11.03.2024
MMB/0123652/2024
Listy: 11/ev: 3
druh:



mmb1es8f0ecc50

posl.

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

NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
------------------------	---

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení / Společnost	
Datum narození / Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)	
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	

Upřesnění obsahu námítky/přípominíky ke změně ÚPmB

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Párceční čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/přípominíky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB

přílohy:

- ano
 ne

Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k. ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.

Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil **pouze** starosta MČ Medlánky.

Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Jé však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námítky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Meruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25 %. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i můj RD s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran. **Plánované zastavění parcel sousedících s mými parcelami 806, 807, 808 by vedlo v každém případě k zastínění, takže oslunění mých parcel včetně obytné nemovitosti by nebylo zaručeno. Plánovaná zástavba včetně dopravního napojení a zvýšené míry hluku spolu se zastíněním by zásadně zhoršily kvalitu bydlení a současně s tím snížily hodnotu mé nemovitosti.** Stávající již nyní problematická dopravní obslužnost a vytíženost inženýrských sítí dané lokality a přilehlého sídliště by se další výstavbou ještě zhoršila, a to nejen během případné stavební činnosti, tak i jednoznačně po dohotovení. Současně je nutno také zohlednit, že by došlo k **nevratnému záboru zemědělské půdy** se všemi známými negativními důsledky a dopady na životní prostředí, a to i vzhledem k výskytu **zákonem chráněných druhů zvířat**.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 - 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Meruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje můj RD s jedním NP a podkrovím, který má těsně sousedit s novou výstavbou.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám námítku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna, a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy ti to vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou námítku k podmínkám prostorové regulace o **námítku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

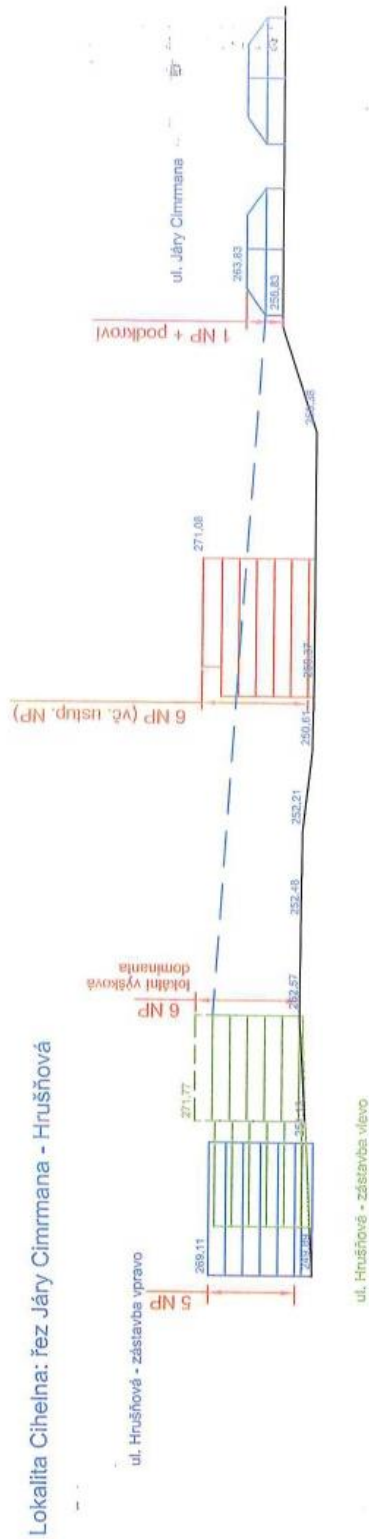
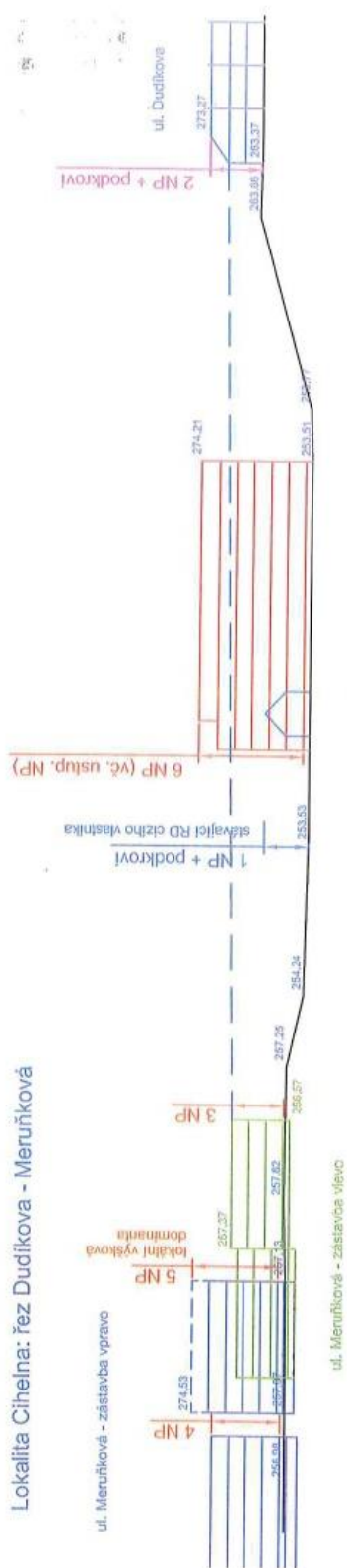
Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 11. 3. 2024

Podpis:



*nehodící se škrtněte



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně

se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Uváděné ovlivnění nemovitosti ve vlastnictví podatele zastíněním, změnou oslnění, zvýšení hluku a snížení kvality bydlení je irelevantní, jelikož tyto námitky jsou předmětem posouzení v navazujícím procesu povolování záměru dle stavebního zákona, kdy se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad.


K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolování záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné

době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeni, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně. Z námítky nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 6:

C.j. MMB/0124146/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0124146/2024 listy: 1 přílohy: 1 druh: 11/av: 1		Dose MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 12-03-2024 Č.j. MMB: 0124146 Přílohy:		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
 mmb1esBf0ece59		NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22			
Identifikační údaje podatele					
Fyzická osoba/právnícká osoba					
Jméno, příjmení / Společnost		[REDACTED]			
Datum narození/ Identifikační číslo					
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)					
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)					
Jsem - nejsem*) občan města Brna					
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB					
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části		<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části		<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část		Brno – Řečkovice a Mokrá Hora			
Katastrální území		Řečkovice [611646]			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD			
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB					
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne					
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>					

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

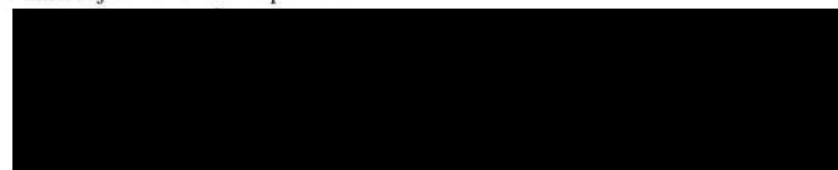
Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
B r n o
PSČ 601 67

Věc: Změna Územního plánu – C i h e l n a
P ř i p o m í n k a

V Brně dne 12. 3. 2024

Vážený Magistráte,

zasíláme připomínku ke změně ÚPmB -B 4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP – Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky – RP – 22 souběžně se změnou ÚpmB – B4/22. Jsme vlastníci rodinného domu a pozemků – zahrady u rodinného domu na ulici Banskobystrická 146 a stavba garáží se nás tedy dotýká. Proto vznášíme připomínky k Územnímu plánu Cihelna v následujícím znění. - viz příloha .



Příloha: 2x Text připomínky ke Změně ÚpmB

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy

moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.


K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povolení řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Z námitky nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 7:

C.j. MMB/0124151/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0124151/2024 Listy: 1 přílohy: 1 druh: 11 / rev: 11  mmb1es8f0eca6d		DŘE- MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 12-03-2024 Č.j. MMB: 0124151/60167 Přílohy: 1		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 Brno	
HTKA / PŘIPOMÍNKA					
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22			
Identifikační údaje podatele					
Fyzická osoba/právnícká osoba					
Jméno, příjmení / Společnost					
Datum narození/ Identifikační číslo					
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)					
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)					
Jsem - nejsem*) občan města Brna					
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB					
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části		<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části		<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část		Brno – Řečkovice a Mokrá Hora			
Katastrální území		Řečkovice [611646]			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD			
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB					
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne					
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námitky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>					

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022.

Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplněné části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožní výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

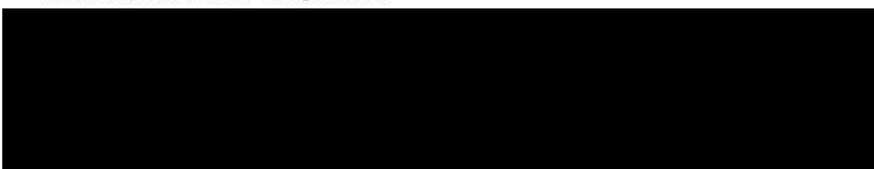
Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
Brno
PSČ 601 67

Věc: Změna Územního plánu – Cihelna
Připomínka

V Brně dne 12. 3. 2024

Vážený Magistráte,

zasíláme připomínku ke změně ÚPmB -B 4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP – Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky – RP – 22 souběžně se změnou ÚpmB – B4/22. Jsme vlastníci rodinného domu a pozemků – zahrady u rodinného domu na ulici Banskobystrická 146 a stavba garáží se nás tedy dotýká. Proto vznášíme připomínky k Územnímu plánu Cihelna v následujícím znění. - viz příloha .



Příloha: 2x Text připomínky ke Změně ÚpmB

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící

na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povolení řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námítka č. 8:

Č.j. MMB/0124172/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 12.03.2024
MMB/0124172/2024
listy: přílohy: 1
druh: 11/sv:



mmb1esBf0ece80

ore.

e-mailem

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

NÁMÍTKA / PŘÍPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEĐNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Navíc je třeba připomenout, že vaše poučení o okruhu osob, které mohou podávat námítky, není správné. Ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č. j. 2/Ao 2/2007-73 mohou podávat námítky i vlastníci nemovitostí sousedících s plochou dotčenou změnou. Dovoluji si citovat: „Pojem „dotčenosti“ (§ 52 odst. 2) je však</p>		

nutno vykládat šířeji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. "Mezující soused" má právo uplatnit námitky vždy; "nemezující soused" výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci."

Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka dle stávající judikatury Nejvyšší správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51) **není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl**. Není tedy také rozhodující, zda je podání označeno jako námitka nebo připomínka. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb, mezujícím či nemezujícím sousedem, dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

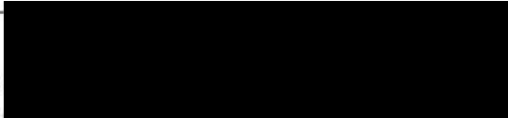
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního

zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Uváděné ovlivnění nemovitostí ve vlastnictví podatele zastíněním, změnou oslnění, zvýšení hluku a snížení kvality bydlení je irelevantní, jelikož tyto námitky jsou předmětem posouzení v navazujícím procesu povolování záměru dle stavebního zákona, kdy se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad.


K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 9:

Č.j. MMB/0124361/2024

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje		<i>Dopl.</i>	Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0124361/2024 Listy: 1 přílohy: 1 druh: 11/6v:
Došlo: 12-03-2024 Č.j. MMB: 0124361 Příl:		MAC Odbo Kour 601	 mm1es8f0ecf26
NÁMITKA /-PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <i>lx</i> <input type="checkbox"/> ne			

Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.

Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.

Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy:		
<input type="checkbox"/> ano		
<input type="checkbox"/> ne		

ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

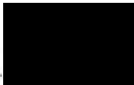
Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále **nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.**

Dále rozporuji tzv. Řez řešeným územím, který je uveden na str. 22 Navrhované změny....., který zaváděcím způsobem účelově - chybně - ukazuje porovnání výšky zástavby krajních RD na ulici Dudíkova a krajního panelového domu na ulici Meruňková. Tento náčrt jsme rozporovali již na veřejném projednání dne 6. 3. 2024. Společně jsme si nechali vypracovat "nový řez" resp. **DVA nové řezy** od autorizované společnosti, které ukazují zcela jiné výsledky (ten druhý"řez" je z ulice Járy Cimrmana). Mimo jiné tato nová ulice není ani na přiložených mapách zakreslena. **Viz. Příloha č. 1** Jde o výšku navrhované budoucí zástavby, která by v případě realizace značně převýšila ostatní stávající zástavbu. Navrhovaný blok budoucí zástavby ve tvaru písmene "S" by značně převýšil okolní zástavbu a hrubě by i zastínil výhled a délku slunečního svitu z naší parcely na ul. Banskobystrická 656 / 130. Navrhovaný bytový dům s 222 byty je značně předimenzovaný.

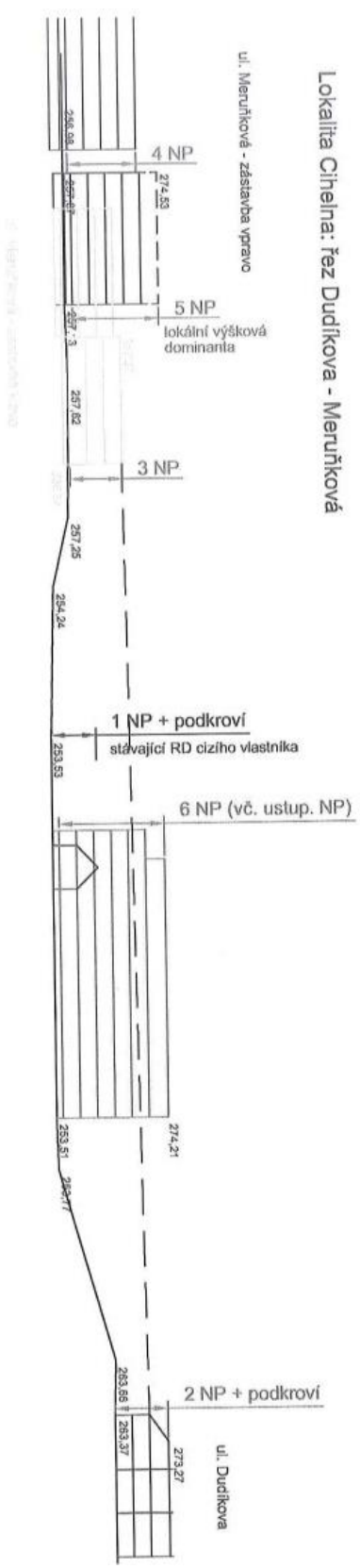
Na str. 34 a 35 se v textu zabírá "navrhovatel" tedy MmB **problematikou ochrany přírody a krajiny** s tím, že nové "řešení neohrožuje zájmy ochrany přírody a krajiny". Dle mého názoru ale tomu tak není. Mezi naší zahradou a současnými stavbami (garáže) se nachází mírný svah s bohatou výsadbou vzrostlých stromů. Tento pás zeleně přirozeně odděluje naši zahradu s parcelou budoucí zástavby. Nežijí zde jen sojky a žluvy, ale i straky, poštošky a netopýři. Při zemi není problém vidět veverka, ježky, ještěrky a užovky stromové. Kromě mnoha druhů motýlů, čmeláků a jiných druhů hmyzu, zde pravidelně přebývají i roháčci (chráněný druh velkého brouka). **Jsem tedy pro zachování tohoto "zeleného pásu" v nezměněné podobě (na plánu pod označením - 1b)**

V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis: 
-----------------------------	---

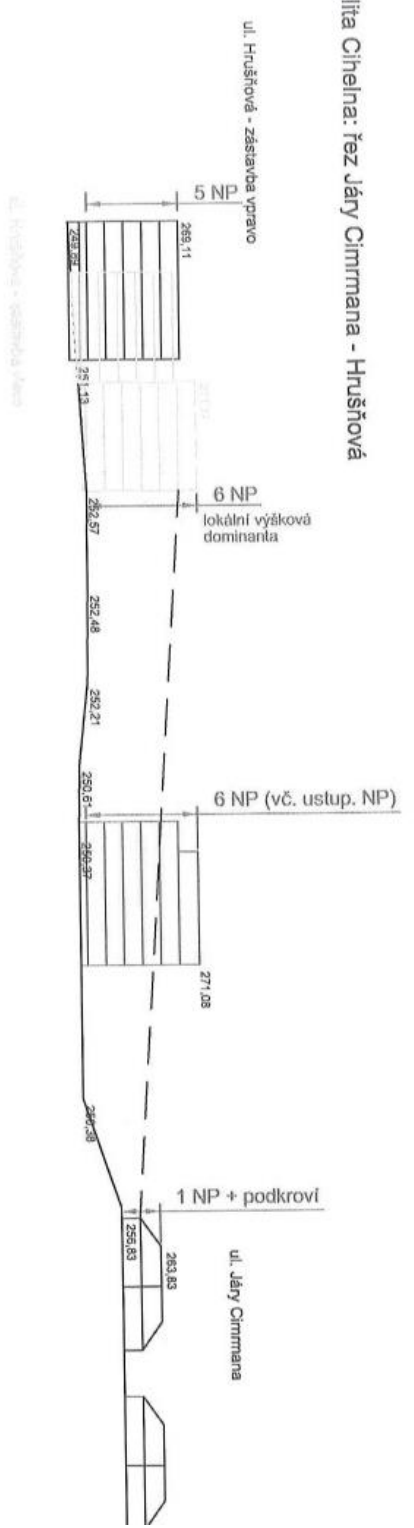
**nehodící se škrtněte*

Priloha 2: A

Lokalita Cihelna: řez Dudíkova - Měruňková



Lokalita Cihelna: řez Jány Cimrmana - Hrušňová



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Uváděné ovlivnění nemovitosti ve vlastnictví podatele zastíněním, změnou oslnění, zvýšení hluku a snížení kvality bydlení je irelevantní, jelikož tyto námítky jsou předmětem posouzení v navazujícím procesu povolování záměru dle stavebního zákona, kdy se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námítka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků

řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeni, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně. Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námítka č. 10:

Č.j. MMB/0125764/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 12.03.2024
MMB/0125764/2024
listů: přílohy: 1
druh: 11/av:



mmb1esBf0ed482

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

NÁMÍTKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Navíc je třeba připomenout, že vaše poučení o okruhu osob, které mohou podávat námítky, není správné. Ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č. j. 2 Ao 2/2007-73 mohou podávat námítky i vlastníci nemovitostí sousedících s plochou dotčenou změnou. Dovolují si citovat: „Pojem "dotčenosti" (§ 52 odst. 2) je však</p>		

nutno vykládat šířeji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. "Mezující soused" má právo uplatnit námitky vždy; "nemezující soused" výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci."

Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka dle stávající judikatury Nejvyšší správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51) **není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vnesl**. Není tedy také rozhodující, zda je podání označeno jako námitka nebo připomínka. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb, mezujícím či nemezujícím sousedem, dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

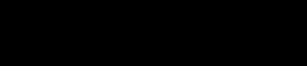
K využití jednotlivých návrhových ploch zasilám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

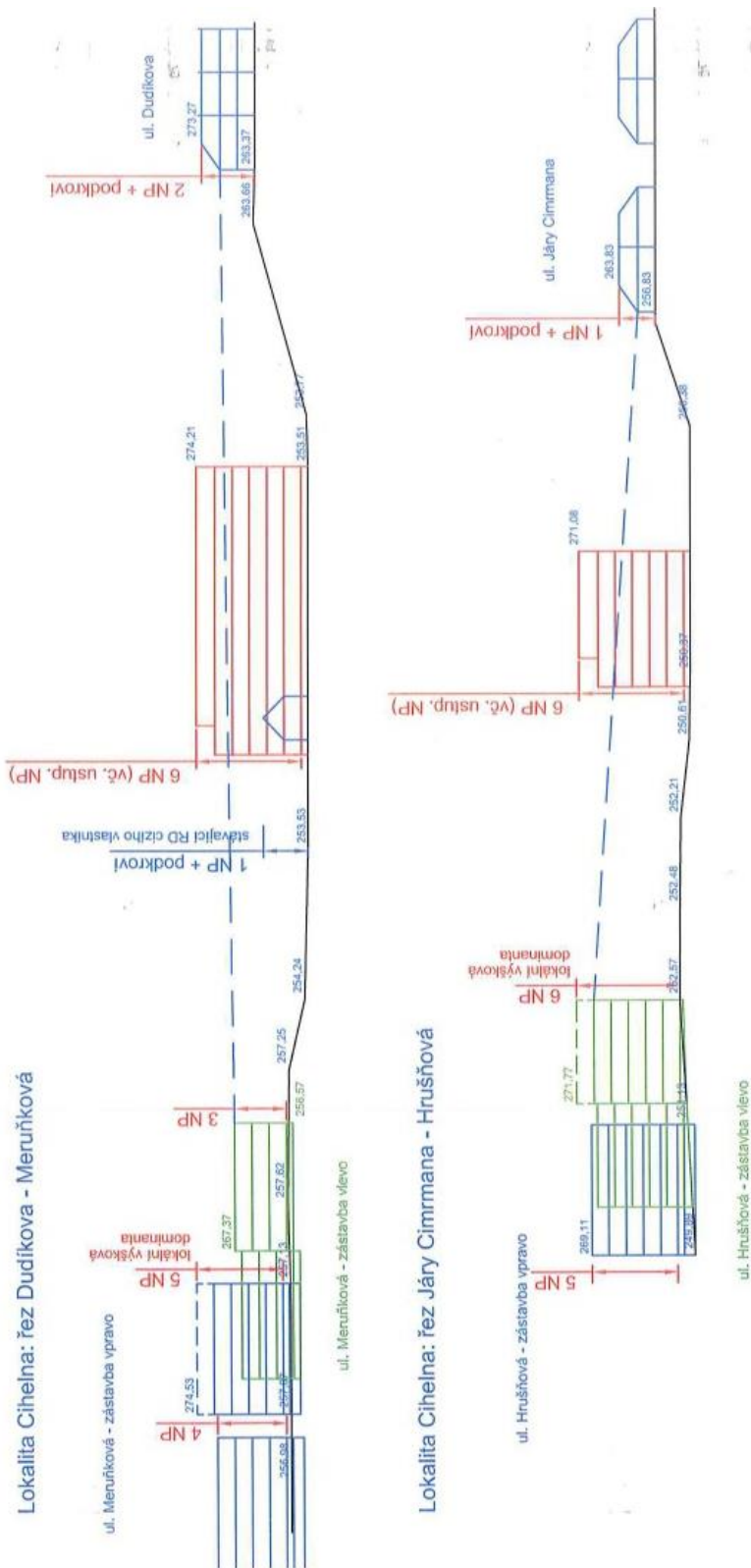
Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně

se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8.08. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle částí čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 11:

Č.j. MMB/0125768/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 12.03.2024
MMB/0125768/2024
listy: přílohy: 1
druh: 11/rev:



mmb1esBf0ed486

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

NÁMITKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsmo občané města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno-Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně **nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP:**

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešeného území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisející s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoli obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování zajišťovat 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeleň. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesoulatnit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplní.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. práve i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (*kritérium vhodnosti*), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (*kritérium potřebnosti*), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (*kritérium minimalizace zásahu*); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (*kritérium proporcionality v užším slova smyslu*).“ Podatelé se domnívají, že přínejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro hmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlicích na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených imisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.

Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinásobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno střídměji a kvalifikovaněji.

<p><u>Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.</u></p>	
<p>V Brně dne 12.3.2024.....</p>	<p>Podpisy:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY


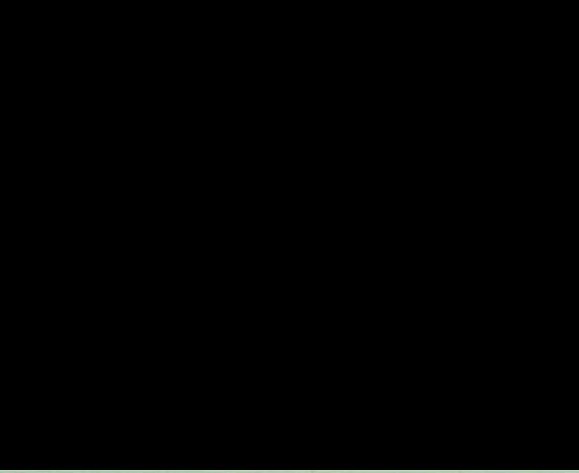
efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 12:

Č.j. MMB/0125773/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0125773/2024 listy: přílohy: 1 druh: 11/av: 1		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
 mmb1es8f0ed48b		NÁMITKA	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsme občané města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB			
<input type="checkbox"/> K textové části		<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část		Brno-Řečkovice	
Katastrální území		Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy:			
<input type="checkbox"/> ano			
<input type="checkbox"/> ne			

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně **nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP:**

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešeného území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisějící s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoliv obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování zajišťovat 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeleň. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesouladnit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplní.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právé i soudní moci přispívat svoji rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (*kritérium vhodnosti*), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (*kritérium potřebnosti*), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (*kritérium minimalizace zásahu*); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (*kritérium proporcionality v užším slova smyslu*).“ Podatelé se domnívají, že přinejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro hmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlicích na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených emisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.

Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinašobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno stříději a kvalifikovaněji.

Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.

V Brně dne 12.3.2024.....

Podpisy:

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného


území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 13:

Č.j. MMB/0125776/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0125776/2024 Listy: přílohy: 1 druh: 11/sv:		<i>Note.</i>		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
 mmb1esBf0ed48e		NÁMITKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22			
Identifikační údaje podatele					
Fyzická osoba/právnícká osoba					
Jméno, příjmení / Společnost					
Datum narození/ Identifikační číslo					
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)					
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)					
Jsme občané města Brna					
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB					
<input type="checkbox"/> K textové části		<input type="checkbox"/> Ke grafické části		<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část		Brno-Řečkovice			
Katastrální území		Řečkovice			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.			
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB					
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne					

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP:

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešení území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisějící s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoliv obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování zajišťovat 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeleň. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesouladit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplní.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svoji rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (**kritérium potřebnosti**), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahu**); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (**kritérium proporcionality v užším slova smyslu**).“ Podatelé se domnívají, že přinejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro hmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlících na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených imisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.

Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinašobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno střídměji a kvalifikovaněji.

Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.

V Brně dne 12.3.2024.....

Podpisy:

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného

území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 14:



Č.j. MMB/0126472/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0126472/2024
listy: přílohy: 1
druh: 11/zav:

Právo

DS

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



mmb1es8f0ed71e

NÁMITKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsmo občané města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno-Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně **nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP**:

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešeného území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisějící s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoliv obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování zajišťovat 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeleň. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesouladnit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplnuje.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právé i soudní moci přispívat svoji rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (**kritérium potřebnosti**), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahu**); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (**kritérium proporcionality v užším slova smyslu**).“ Podatelé se domnívají, že přinejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro hmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlících na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených imisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.

Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinašobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno střídměji a kvalifikovaněji.

Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.

V Brně dne 12.3.2024.....

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného

území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 15:

Č.j. MMB/0129634/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 13. 03. 2024
MMB/0129634/2024
listy: 1 příloh: 1
druh: 11/ev:



mmb1es9f0ee14e

Dobře

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p> <p>Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020</p>		

byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

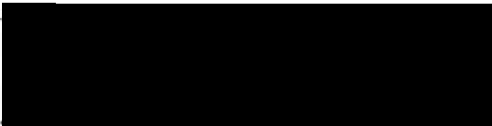
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlanky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

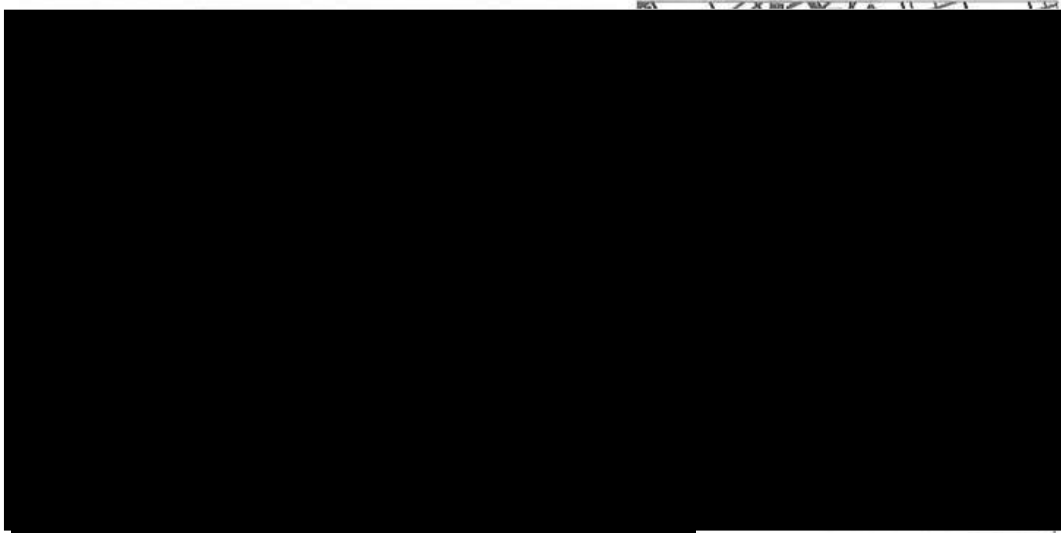
Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společností ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Informace o pozemku



Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[24067](#) 58

[20810](#) 373

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

¹ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 13.03.2024 20:00.

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná

vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námítka č. 16:

Č.j. MMB/0127851/2024

		MAGI Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 Odbor: MMB/0127851/2024 Kounic: listy: přílohy: 601 67 druh: 11/av:	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námítky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

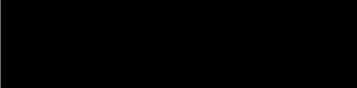
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou námítku k podmínkám prostorové regulace o námítku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Dále také roháč obecný nebo kudlanka nábožná. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně, dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ

Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

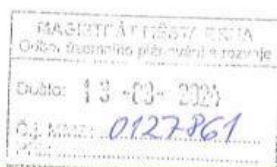
K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 17:

Č.j. MMB/0127861/2024



Statutární město Brno

Doručeno: 13.03.2024

MMB/0127861/2024

listy: 1 přílohy:

druh: 11/ev:

MAGIST

Odbor územ

Kounicova

601 67 Brn



NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy:		
<input type="checkbox"/> ano		
<input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022.

Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlčeli a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytá tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplněné části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodici se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.



Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu

31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky. Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením. K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše. V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB. Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitek nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitek a připomínky k této změně. Z námitek nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 18:

Č.j. MMB/0127872/2024

		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MA: MMB/0127872/2024 Odb: listy:1 přílohy: Kou: druh: 11/sv: 601  mmb1es9f0edbc4	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba /			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námitky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy:</p> <p><input type="checkbox"/> ano</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně

se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 19:

Č.j. MMB/0127877/2024

		MAG Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 Odbor MMB/0127877/2024 Koun listy: 1 přílohy: 601 6 druh: 11/av.
NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MC Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právníká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námítky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližše plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

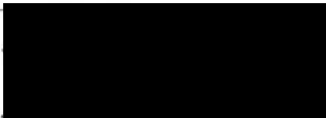
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou námítku k podmínkám prostorové regulace o námítku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Dále také roháč obecný nebo kudlanka nábožná. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně, dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního

zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

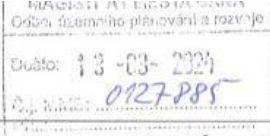
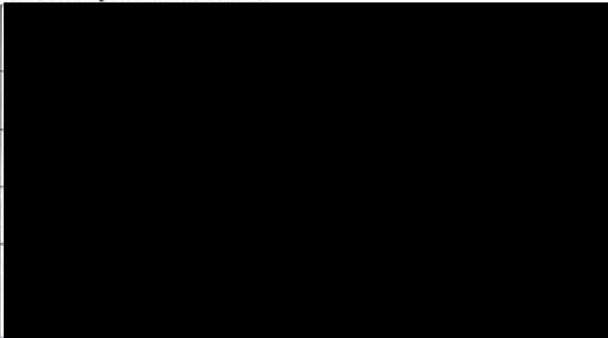
K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitek nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitek a připomínky k této změně.

Z námitek nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námítka č. 20:

Č.j. MMB/0127885/2024

		MAG Odbor: MMB/0127885/2024 Koun 601 6 Listy: 1 přílohy: 11/ev: druh: 11/ev:	Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MMB/0127885/2024
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MC Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námitky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

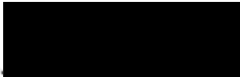
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou námítku k podmínkám prostorové regulace o námítku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Dále také roháč obecný nebo kudlanka nábožná. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně, dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítku týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ

Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 08. 08. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 21:

Č.j. MMB/0127889/2024

MAGIS Globe, územní plánování a rozvoj
Dužlo: 13-03-2024
Č.j. MMB: 0127-PP9

MAGIS Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
Odbor ú: MMB/0127889/2024
Kouci: 601 671
Listy: 1 přílohy: 11/ov:
druh: 11/ov:



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námitky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Uplatnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p><input type="checkbox"/> ano</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ

Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námítka č. 22:

Č.j. MMB/0127902/2024

MAGI AT I MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MMB/0127902/2024	
Datum: 13-03-2024 Č.j. MMB: 0127902		MAGI: Odbor ú: Koucí: 601 67	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození / Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přibliženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního

zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

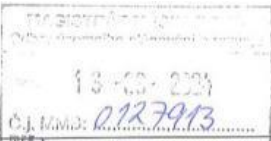

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námítka č. 23:

Č.j. MMB/0127913/2024

		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MMB/0127913/2024 listy: 1 přílohy: druh: 11/av:
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		MAG Odbor Kouni 601 6  mmb1es8f0edbe4
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mižili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

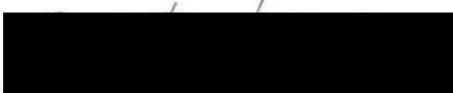
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Uprávení obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ

Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 01. 2024 – 14. 03. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 08. 08. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

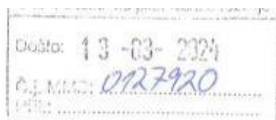
K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitek nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povolení řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitek a připomínky k této změně.

Z námitek nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 24:

Č.j. MMB/0127920/2024



Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MAGI: MMB/0127920/2024
Odbor úřadů
Kounic
601 67



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

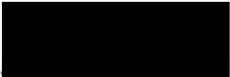
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně

se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.


K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 25:

Č.j. MMB/0127927/2024

<p>MAKROREGIONÁLNÍ ÚP Obč. územního plánování a rozvoje</p> <p>Došlo: 13-03-2024</p> <p>Č.j. MMB: 0127927</p>		<p>Doručeno: 13.03.2024</p> <p>MMB/0127927/2024</p> <p>listy: 1 přílohy: 11/av: 1</p> <p>druh: 11/av: 1</p> <p>MAG Odbor Kouni 601 60</p>  <p>mmb1esBf0edbed</p>	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy:			
<input type="checkbox"/> ano			
<input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>			

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejvíce jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o **připomínku týkající se stanovení stavební hranice**.

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazuji na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 12. 3. 2024

**nehodící se škrtněte*

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územní plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 26:

Č.j. MMB/0127929/2024

Ordin. územního plánování a rozvoje
Došlo: 13-03-2024
Č.j. MMB: 0127929
Příl:

MAGIS
Odbor ú
Kounic
601 67

Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127929/2024
listy:1 přílohy:
druh: 11/av:



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>		

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společností ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [REDAKCE] jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Měruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazují na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 12. 3. 2024

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořizení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územní plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 27:

Č.j. MMB/0127932/2024

Statutární město Brno
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 13-03-2024

Č.j. MMB: 0127932

Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127932/2024

MAG
Odbor
Kouni
601 6'

listy: 1
přílohy: 11/av:
druh:



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jisté vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>		

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíková se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíková – Měruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíková. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:


- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazují na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

<p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>	
<p>V Brně..... dne 12. 3. 2024</p>	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.


V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 28:

Č.j. MMB/0127935/2024

		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 M. MMB/0127935/2024 Od: 11.15.1 přílohy: Kc: druh: 11.1av: 60
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>		

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Měruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o **připomínku týkající se stanovení stavební hranice**.

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazují na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.	
V Brně..... dne 12. 3. 2024

*nehodit se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 08. 08. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územní plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB

Námitka č. 29:

Č.j. MMB/0127942/2024

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přibliženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejvíce jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplněné části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Pod

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního

zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitek nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitek a připomínky k této změně.

Z námitek nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 30:

Č.j. MMB/0127979/2024

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Navíc je třeba připomenout, že vaše poučení o okruhu osob, které mohou podávat námítky, není správné. Ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č. j. 2 Ao 2/2007-73 mohou podávat námítky i vlastníci nemovitostí sousedících s plochou dotčenou změnou. Dovolují si citovat: „Pojem "dotčenosti" (§ 52 odst. 2) je však</p>		

nutno vykládat šířeji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. "Mezující soused" má právo uplatnit námitky vždy; "nemezující soused" výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci."

Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51) **není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl**. Není tedy také rozhodující, zda je podání označeno jako námitka nebo připomínka. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb, mezujícím či nemezujícím sousedem, dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

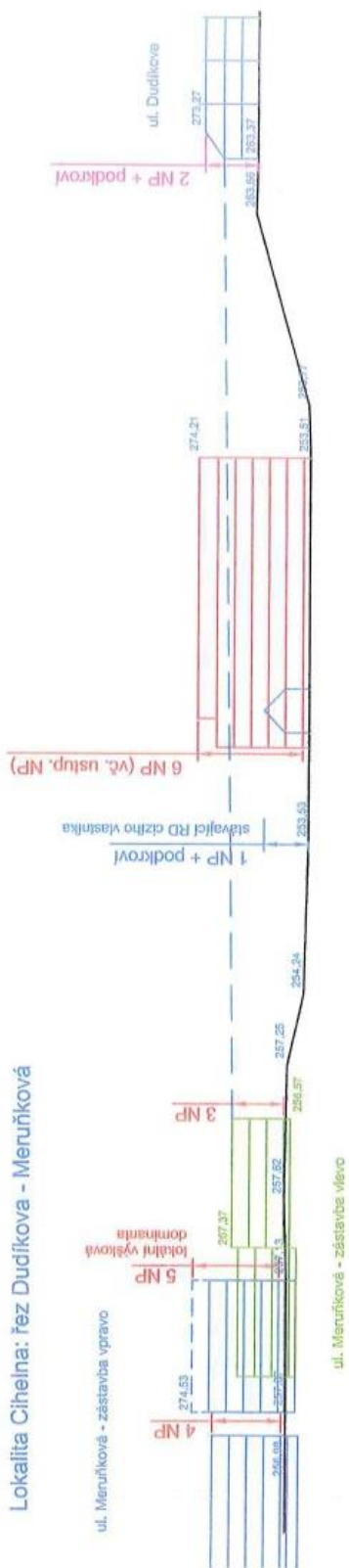
Navrhuji tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

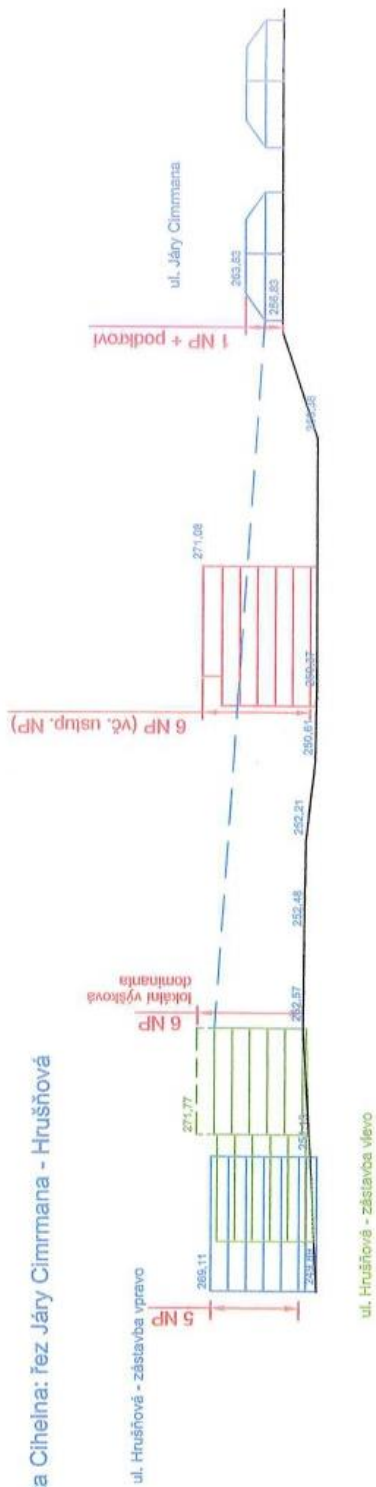
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024		

*nehodící se škrtněte

Lokalita Cihelna: řez Dudíkova - Meruňková



Lokalita Cihelna: řez Jány Cimmana - Hrušňová



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námítka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné

době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeni, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně. Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 31:

Č.j. MMB/0128786/2024

Statutární město Brno

Doručeno: 13.03.2024

MMB/0128786/2024

listy: přílohy: 1

druh: 1/av:



mmb1es8f0ede81

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch.		
<p>Pokud se podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP.</p>		
Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.		
<p>Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.</p>		

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasilám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova a Jára Cimrmana. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhuji tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:
 ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je

již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

Na základě výše uvedeného dále **nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.**

V Brně..... dne 12. 3. 2024

Podpis:

**nehodící se škrtněte*

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 01. 2024 – 14. 03. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 08. 08. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Uváděné ovlivnění nemovitosti ve vlastnictví podatele zastíněním, změnou oslnění, zvýšení hluku a snížení kvality bydlení je irelevantní, jelikož tyto námitky jsou předmětem posouzení v navazujícím procesu povolování záměru dle stavebního zákona, kdy se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povolení řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námítka č. 32:

Č.j. MMB/0128893/2024

Statutární město Brno

Doručeno: 13.03.2024

MMB/0128893/2024

listy: přílohy:1

druh: 11/ev:



mmb1es8f0edeec

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /
Společnost

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/sídlo
(včetně PSČ)

Kontakt (e-mail, telefon, datová
schránka)

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

Katastrální území

Řečkovice [611646]

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB

přílohy:

ano

ne

Předkládanou námítku podávám jako vlastník nemovitosti sousedící s plochou dotčenou změnou.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Navrhovaná změna ÚPmB-B4/22 však reflektuje výhradně zamýšlený stavební záměr společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí. Zákonný požadavek tedy nebyl naplněn.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejvíce jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplněné části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném jednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přefazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhuji tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:
 ano
 Ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále **nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.**

V Brně..... dne 13. 3. 2024

Podpis:

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Uváděné ovlivnění nemovitostí ve vlastnictví podatele zastíněním, změnou oslnění, zvýšení hluku a snížení kvality bydlení je irelevantní, jelikož tyto námitky jsou předmětem posouzení v navazujícím procesu povolování záměru dle stavebního zákona, kdy se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad.


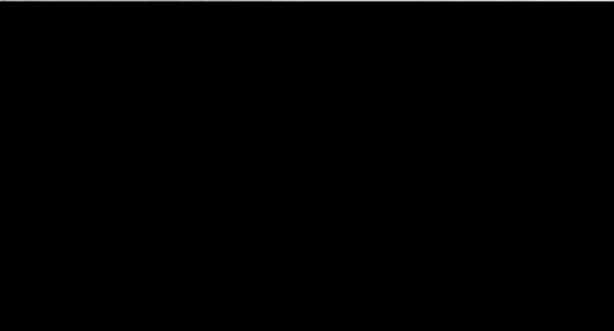
K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 33:

Č.j. MMB/0128896/2024

Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MMB/0128896/2024 11/14v: přílohy: 2 druh: 11/14v:		Díle: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Oddor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
 mmb1es8f@edeeef		NÁMITKA	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*3) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD		
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přibliženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Meruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25 %. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Meruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasilám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

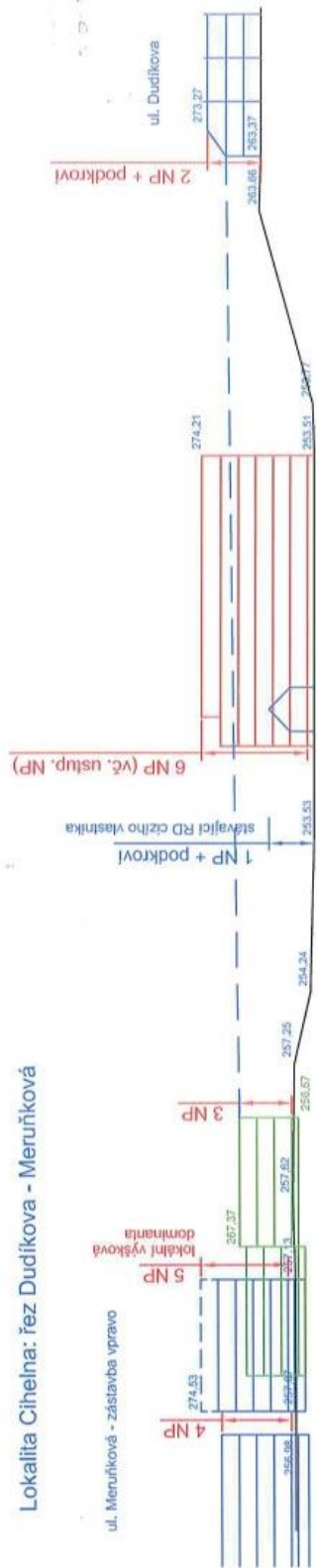
Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přflohoy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

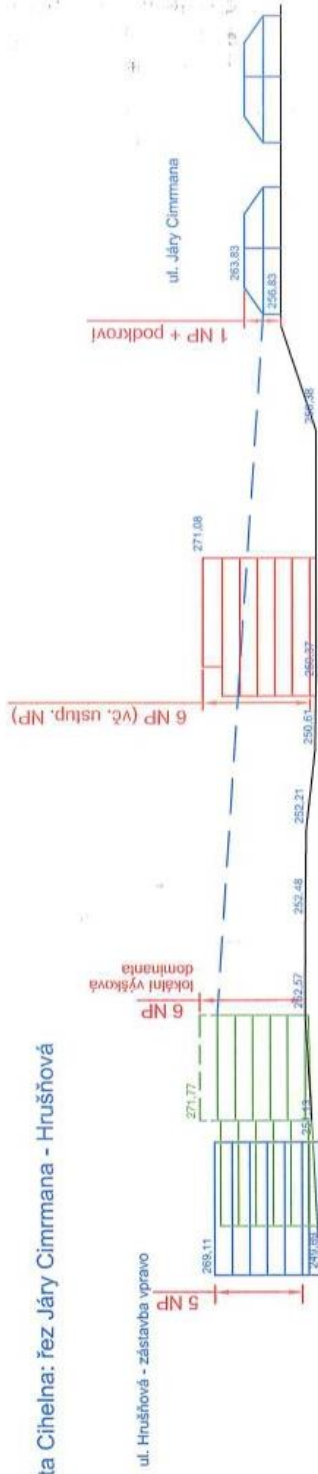
*nehodící se škrtněte

Lokalita Cihelna: řez Dudíkova - Meruňková



ul. Meruňková - zástavba vlevo

Lokalita Cihelna: řez Jány Cimrmana - Hrušňová



ul. Hrušňová - zástavba vlevo

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námítka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné

době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeni, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně. Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 34:

Č.j. MMB/0128897/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 13. 03. 2024
MMB/0128897/2024
listy: přílohy: 2
druh: list:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení / Společnost	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)	
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)	
Jsem - nejsem* občan města Brna	

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB

přílohy:
 ano
 ne

Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna. Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky. Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí. Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přibliženo dále. Zcela logické je také, aby změna ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Meruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25 %. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Meruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Námitka č. 35:

GasNet, s.r.o.

Č.j, MMB/0066679/2024



naše značka
5002992801
vyřizuje
Ing. Petr Dvořák
e-mail
technici@gasnet.cz
datum
07.02.2024

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

Věc:
Návrh Změny ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22

Obec: Brno

K.ú. - p.č.: Veveří

Vaše značka: MMB/0041391/2024

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Změny ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu změny územního plánu a regulačního plánu nemáme žádné námitky.

Pozn.:

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002992801 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

GasNet, s.r.o.

Ing. Petr Dvořák
Specialista regionálního AM-Morava Jih
Regionální AM-Morava Jih

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel pouze konstatuje, že neuplatňuje z hlediska svých zájmů k návrhu Změny územního plánu žádnou námitku.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu ÚPmB.

14. Vyhodnocení připomínek

dle § 53 odst. 1 a § 188 odst. 3 stavebního zákona.

Ve stanovené lhůtě od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 (včetně) byly doručeny 4 níže uvedené připomínky:

1. Město Modřice, č.j. Mod 579/2024 ze dne 1. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0112015/2024, doručené dne 5. 3. 2024)
2. Městská část Brno-Medlánky, č.j. MCBMED/00893/2024 ze dne 13. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0128869/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
3. [REDAKCE] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127848/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
4. [REDAKCE] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127977/2024, doručené dne 13. 3. 2024)

V tomto vyhodnocení jsou vypořádány pouze části připomínek týkající se Změny ÚPmB. Další části připomínek, jejichž předmětem je Změna regulačního plánu, jsou posouzeny samostatně ve Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22.

Připomínka č. 1:

Město Modřice

Č.j. MMB/0112015/2024



Dobrá rada

MĚSTO MODŘICE
náměstí Svobody 93, 664 42 M

Statutární město Brno
Doručeno: 05.03.2024
MMB/0112015/2024
listy: přílohy: 1
druh: 11/sv



mmb1es8f0ea379

Váš dopis zn.: 4100/ÚPR/MMB/0539475/2023/4
Ze dne: 29.01.2024
Číslo jednací: Mod 579/2024
Spisová zn.:

Doporučené/E-mailem/DS

Vyřizuje: Květoslava Höklová
Telefon/mobil: 537 001 016/606764544
E-mail: kvetoslava.hoklova@mesto-modrice.cz

Magistrát města Brno
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

Datum: 2024-03-01

Veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB

Vážení,

Město Modřice v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a na základě § 6 odst. 6 písm d) stavebního zákona **nemá připomínky** k návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB.

S pozdravem

Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA
starosta města

Příloha: 0

IČ 00282103
DIC CZ 00282103



ID DS 6yebzhn
Telefon 537 001 011
E-mail podatelna@mesto-modrice.cz

Vyhodnocení připomínky:

Město Modřice souhlasí s návrhem Změny ÚPmB bez připomínek.

Z připomínky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Připomínka č. 2:

Městská část Brno-Medlánky

Č.j. MMB/0128869/2024



Statutární město Brno
Městská část Brno-Medlánky
starosta

Dohl.

Statutární město Brno

Doručeno: 13.03.2024

MMB/0128869/2024

listy: přílohy: 2

druh: listov:



mmb1esBf0eded4

JS

NAŠE Č. J.: MCBMED/00893/2024

VYŘIZUJE: JUDr. Michal Marek
TELEFON: +420 538 706 266
E-MAIL: marek@medlanky.brno.cz

DATUM: 13. 3. 2024
POČET LISTŮ: 02

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

Změna ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB - B4/22

Vážení,

jsme si vědomi skutečnosti, že navrhované změny jsou v katastrálním území sousedních Řečkovic, nicméně veškerá dopravní obsluha je možná jen ze strany MČ Brno-Medlánky.

Na základě usnesení Rady MČ Brno-Medlánky č. 21/40 ze dne 4. 3. 2024 tímto uplatňujeme následující připomínky vůči návrhům Změny ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22:

- Požadujeme snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22.
- Požadujeme snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

ODŮVODNĚNÍ PŘÍPOMÍNEK:

Jsme si vědomi skutečnosti, že navrhované změny jsou v katastrálním území sousedních Řečkovic, nicméně veškerá dopravní obsluha je možná jen ze strany MČ Brno-Medlánky. Snížení intenzity zastavění tedy požadujeme z důvodu snahy o snížení negativních dopadů v podobě značného navýšení dopravy v sídlišti Jabloňová oproti stávajícímu stavu.

Věřím, že vyjádřený názor městské části bude při úpravě Návrhu respektován.

S úctou

JUDr.
Michal
Marek

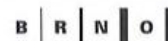
Digitálně podepsal
JUDr. Michal Marek
Datum: 2024.03.13
17:34:16 +01'00'

JUDr. Michal Marek
starosta městské části Brno-Medlánky

PŘÍLOHY
Usnesení RMČ 21/40

Hudcova 239/7 | 621 00 Brno
www.medlanky.cz

IČ: 44992785
ID datové schránky: xddbvg3



1



Statutární město Brno
Městská část Brno-Medlánky
Úřad městské části města Brna, Brno-Medlánky, Hudcova 7, Brno

V Brně dne 11. 3. 2024

VÝPIS

usnesení z 40. schůze Rady Brno-Medlánky konané dne 4. 3. 2024

21/40 „Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB B4/22“ – schválení připomínek městské části

Usnesení:

RMČ Brno-Medlánky **schvaluje** podání připomínek k návrhům Změny ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22, a to formou následujícího stanoviska:

1. Požaduje snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22
2. Požaduje snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

RMČ **pověřuje** starostu odůvodněním připomínek.

Usnesení 21/40 bylo přijato.



JUDr. Michal Marek v. r.
starosta MČ Brno-Medlánky

Kateřina Žůrková v. r.
místostarostka MČ Brno-Medlánky

Za správnost výpisu odpovídá [redacted]
Gita Hübschová, referentka Sekretariátu starosty

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Nesouhlas MČ s nastavenou a projednanou hodnotou IPP (resp. intenzitou zastavění území), tj. regulativem prostorového uspořádání území, je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné Změny ÚPmB, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

Z připomínky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Připomínka č. 3:

Č.j. MMB/0127848/2024

MAGI Odbor územního plánování a rozvoje
Duše: 13.03.2024
Č.j. MMB: 0127848

MAGI Statutární město Brno
Odbor územního plánování a rozvoje
Koučička
601 67
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127848/2024
Listy: 1 přílohy: 11/sv:



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možností zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlanky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přefazování do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Podání bylo posouzeno jako připomínka. K připomínce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích

stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Připomínka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

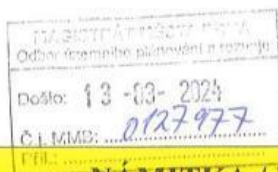
Připomínka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele připomínky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z připomínek nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

Připomínka č. 4:

Č.j. MMB/0127977/2024

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		
Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22		
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		



Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MAG
Odbor MMB/0127977/2024
Kouni
601 6



Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022.

Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytá tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

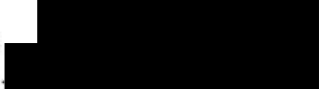
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte.

Vyhodnocení připomínky:

Přípomínce se nevyhovuje.

Podání bylo posouzeno jako připomínka. K připomínce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 (dále také Změna ÚPmB), na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích

stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jejího vyvěšení a sejmutí.

Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny ÚPmB obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Připomínka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Připomínka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele připomínky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně ÚPmB irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou ÚPmB dotčeny, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Z připomínek nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny ÚPmB.

LEGENDA

stab.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
-------	-------	---

PLOCHY STAVEBNÍ

BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

PLOCHY PRO DOPRAVU

	PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
--	---

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

ZP	PLOCHY PARKŮ
ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

značení	popis
---------	-------

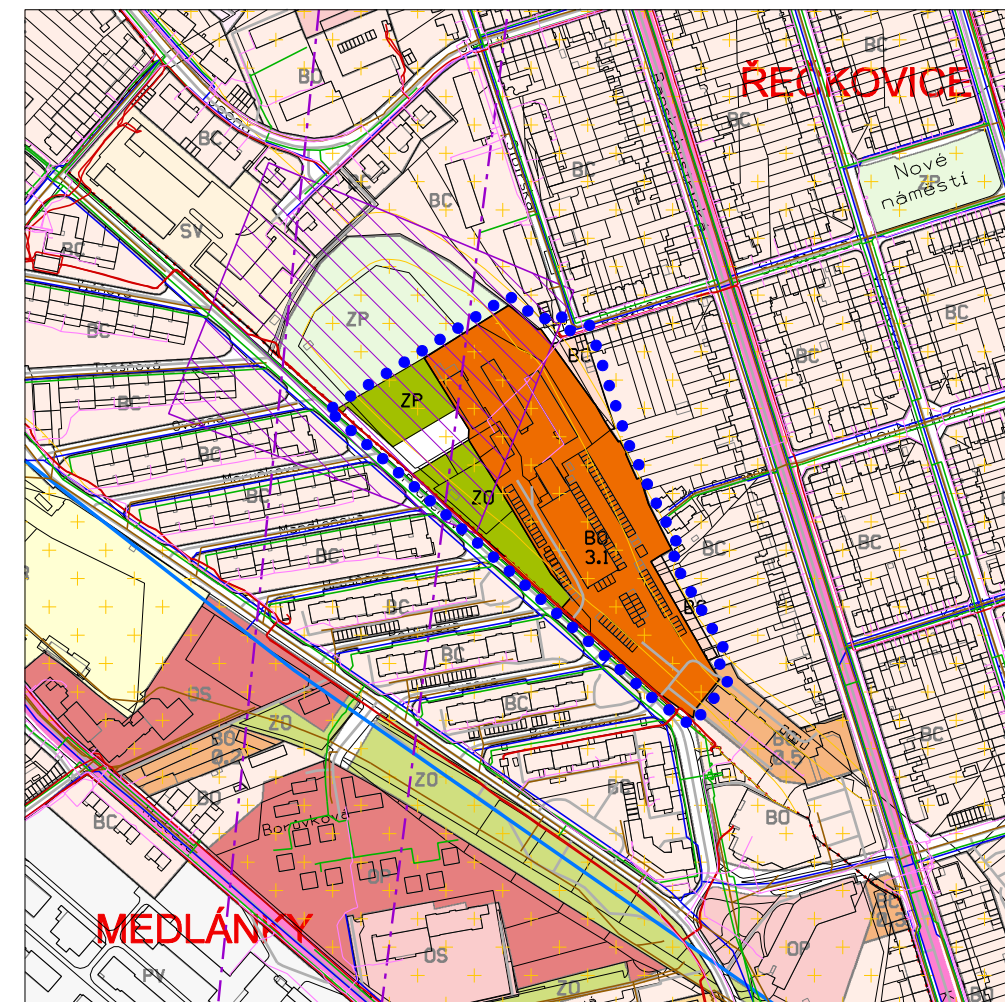
MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

3.1	INDEX PODLAŽNÍ PLOCHY (IPP)
-----	-----------------------------

LIMITY (převzato z ÚAP SMB 2020):

	ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY I. KATEGORIE
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	VODNÍ TOK
	VODOVODNÍ SÍŤ - provozovaná BVK, a.s.
	KANALIZAČNÍ SÍŤ - provozovaná BVK, a.s.
	PLYNOVOD
	VEDENÍ VN
	RÁDIOVÉ SMĚROVÉ SPOJE
	KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
	II. TŘÍDA OCHRANY ZPF

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Medlány..



••••• ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

CELOPLOŠNÉ LIMITY NA ÚZEMÍ MĚSTA BRNA:

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MOČR). Celé území města Brna leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno - Tuřany. Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy kategorie III.

ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22

0.1

KOORDINAČNÍ VÝKRES

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočiš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO

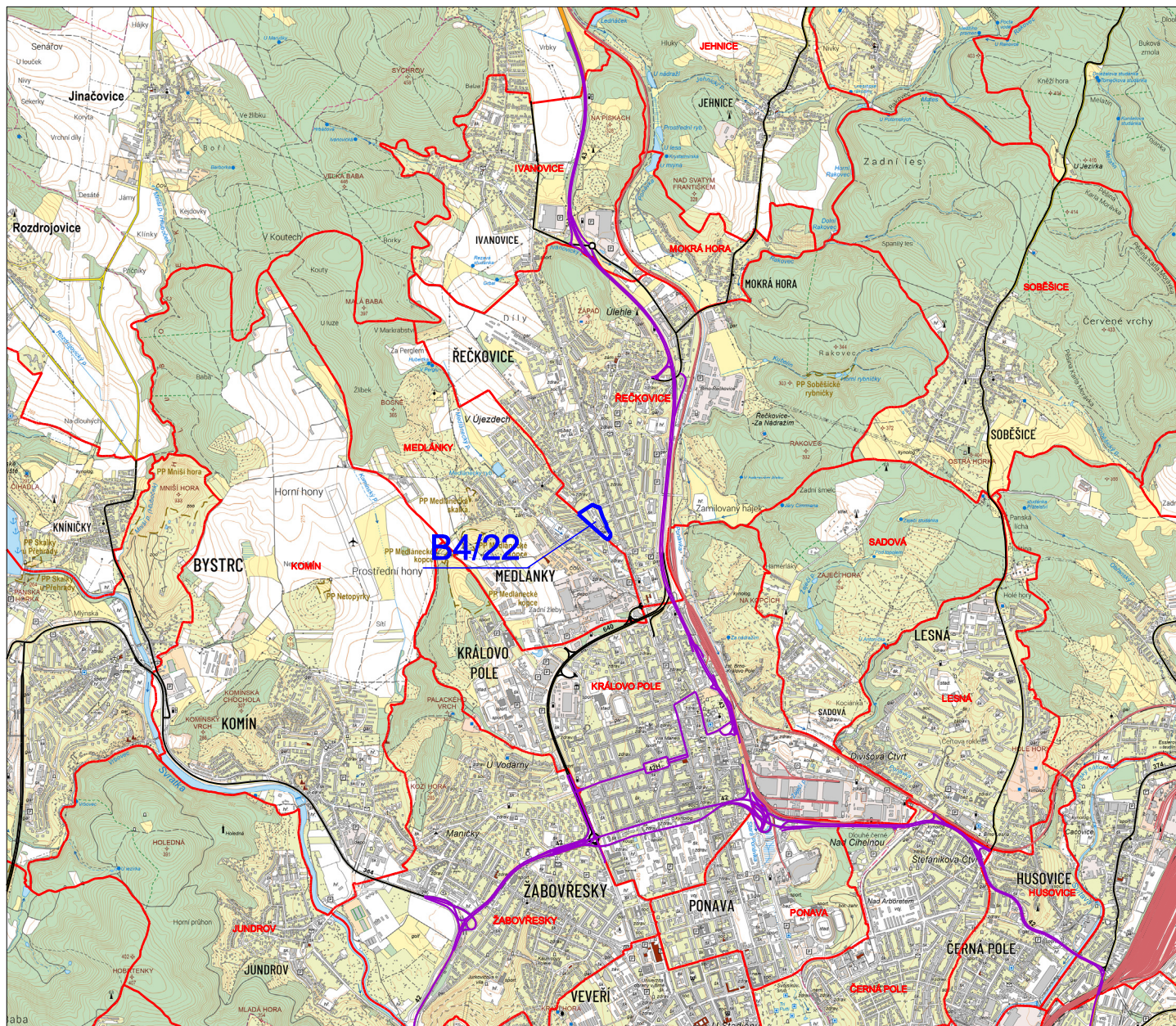


SMLOUVA Č. 4123052409


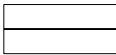
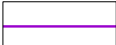
MĚŘÍTKO 1 : 5 000

DATUM

05/2024



LEGENDA

	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ		ŽELEZNICE
	HRANICE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ		SILNICE II. A III. TŘÍDY
	DÁLNIČNICE, SILNICE I. TŘÍDY		

ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22

0.2

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočiš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO

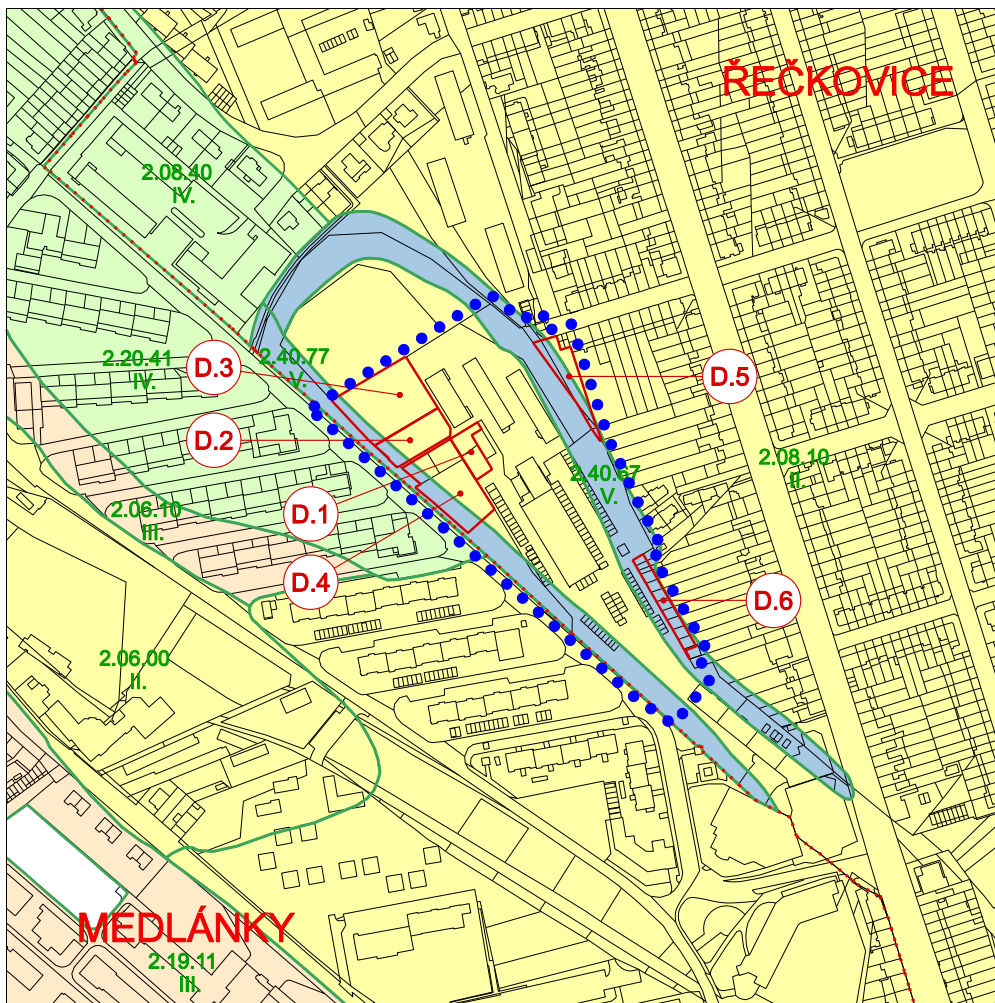


SMLOUVA Č. 4123052409



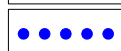
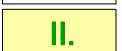





MĚŘÍTKO 1 : 50 000

DATUM

05/2024



LEGENDA

	HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ		OZNAČENÍ BPEJ
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ		II. TŘÍDA OCHRANY PŮDY
	VYMEZENÍ LOKALIT PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU		III. TŘÍDA OCHRANY PŮDY
	HRANICE BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK		IV. TŘÍDA OCHRANY PŮDY
			V. TŘÍDA OCHRANY PŮDY

ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22

0.3

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO

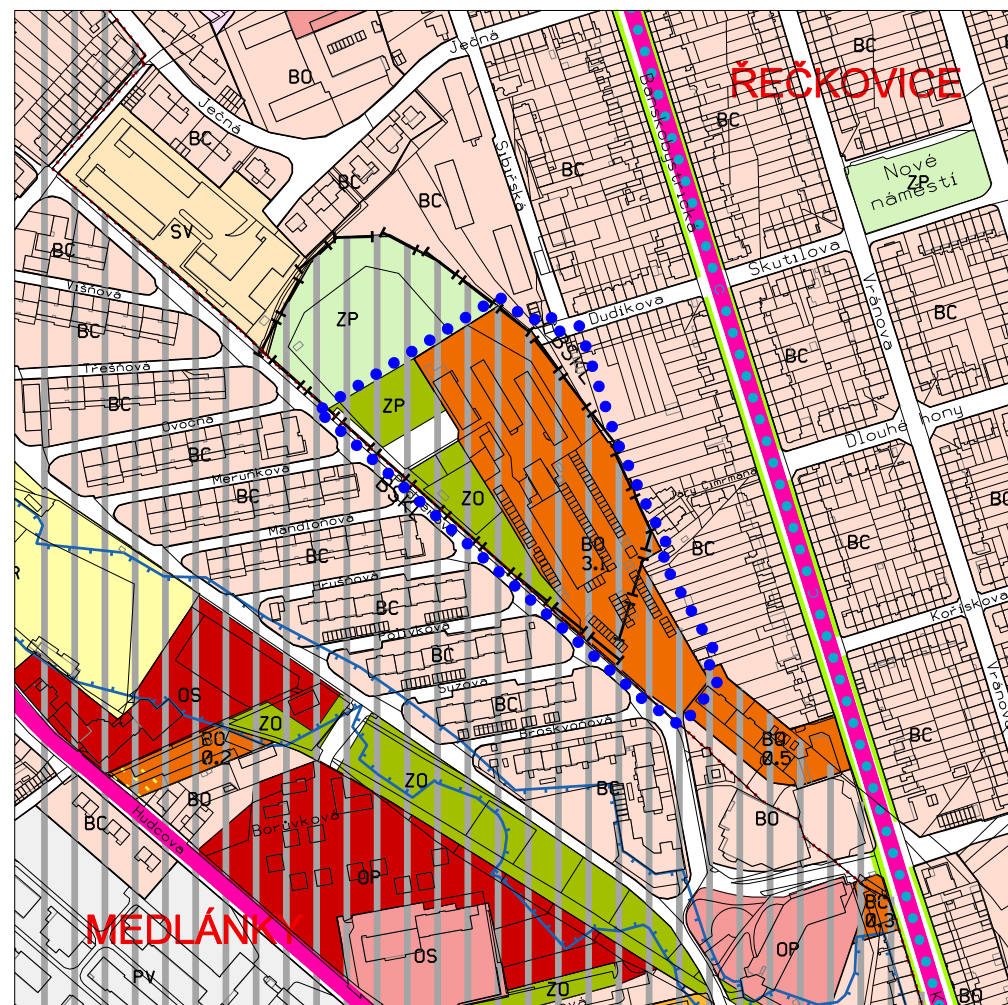


SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

DATUM

05/2024



••••• ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LEGENDA

stab.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
-------	-------	---

PLOCHY STAVEBNÍ

BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

PLOCHY PRO DOPRAVU

	PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
--	---

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

ZP	PLOCHY PARKŮ
ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

značení	popis
---------	-------

MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

3.1	INDEX PODLAŽNÍ PLOCHY (IPP)
-----	-----------------------------

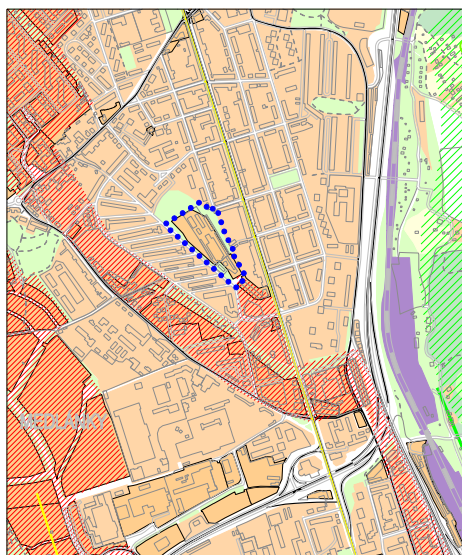
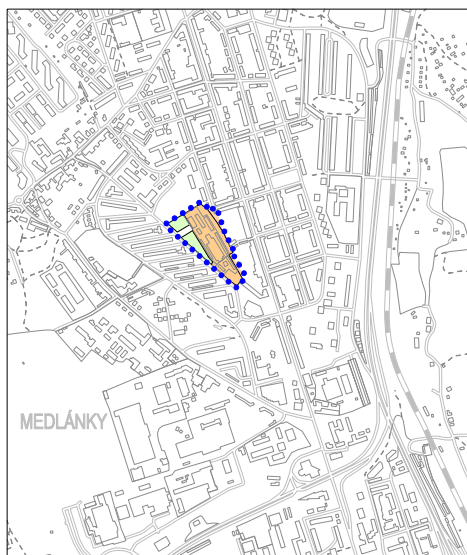
ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22		0.4
PRŮMĚT ZMĚN DO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ MĚSTA		
ZHOTOVITEL: Ing. arch. Štěpán Kočiš M. Majerové 3, 638 00 BRNO	POŘIZOVATEL: Odbor územního plánování a rozvoje MMB Kounicova 67, 601 67 BRNO	B R N O
SMLOUVA Č. 4123052409	MĚŘÍTKO 1 : 5 000	DATUM 05/2024

Změna ÚPmB_B4/22 souběžně se změnou
RP MČ Medlánky-RP_Me3-22

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994

U5 Návrh urbanistické koncepce - Urbánní a krajinná
osnova, (1 : 25 000)

Úplné znění k 18. 8. 2023



Pro výkres U2 Návrh urbanistické koncepce - Urbánní
a krajinná osnova platného ÚPmB platí legenda:
<https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2023/08/U5.pdf>



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LEGENDA



PLOCHY PROPORCIONÁLNÍHO ROZVOJE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ



OSTATNÍ STÁVAJÍCÍ URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

ZMĚNA ÚPmB - B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22

0.5

U5 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE - URBÁNNÍ A KRAJINNÁ OSNOVA

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO



SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 25 000

DATUM

05/2024

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna

Mgr. René Černý
1. náměstek primátorky města Brna