Pelikánová

Statutární město Brno
Městská část Brno-Černovice
SEKRETARIÁT STAROSTY, BOLZANOVA 1, 618 00 BRNO

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Ing. Jana Pelikánová
DS

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE :
NAŠE ČJ.: MCBCER/03387/19
SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: sekretariát
TEL.: 548 129 823
FAX:
E-MAIL: sekretarka@cernovice.brno.cz

DATUM: 18.09.2019

DS

Statutární město Brno
Doručeno: 18.09.2019
MMB/0392506/2019
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es71450254

Věc: Požadavky městské části Brno-Černovice

Vážená paní vedoucí,

V příloze Vám zasílám požadavky MČ Brno-Černovice k obsahu změny ÚPmB B1/19-CM (lokalita Na Kaménkách). Tyto požadavky byly schváleny na zasedání zastupitelstva městské části Brno-Černovice dne 5. 9. 2019.

s pozdravem

Ing. Ladislav Kotík
starosta

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

Kontaktní osoba:
Ing. Jana Pelikánová

Podatel:

Městská část Brno-Černovice, Bolzanova 1, 618 00 Brno, zastoupena Ing. Ladislavem Kotíkem, starostou

Požadavky Městské části Brno-Černovice k obsahu změny ÚPmB B1/19-CM

I.

Zastupitelstvo města Brna rozhodlo na svém zasedání Z8/07 konaném dne 18. 6. 2019 o pořízení změny Územního plánu města Brna (dále jen „**ÚPmB**"), označené jako **B 1/19-CM**, zkráceným postupem dle § 55a a násl zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**"). Zastupitelstvo dále rozhodlo o obsahu změny B 1/19-CM, která se má týkat lokality na Kaménkách v k. ú. Černovice (včetně komunikace Černovická, budoucího MÚK „Průmyslová" na trase VMO a okolních ploch).

Cílem změny má být prověření možnosti změny funkčního využití v lokalitě na podkladu *Územní studie Černovice „Na Kaménkách"* (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019), která byla zaevidována v rámci evidence územně plánovací činnosti, a prověřit úpravu vymezení rozsahu funkčních ploch pro dopravu přiléhající dopravní stavby – přeložky silnice I/42 (Velký městský okruh) dle principů sledovaného řešení dokumentace *„I/42 Brno VMO, Tahová studie v úseku Husovický tunel – D1, včetně HDM-4"* (zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel PK OSSENDORF, 06/2016).

V souladu s čl. 11 odst. 1 písm. c) Statutu města Brna přijímá zastupitelstvo městské části usnesení k části územně plánovací dokumentace týkající se území příslušné městské části. Dle čl. 18 odst. 1 písm. c) Statutu města Brna se městské části v rámci své samostatné působnosti vyjadřují

k projednávaným územně plánovacím dokumentacím a územně plánovacím podkladům pořizovaným městem.

S ohledem na to, že předmětem změny B 1/19-CM má být území Městské části Brno-Černovice, uplatňuje městská část k obsahu této změny následující požadavky.

II.

1. Požadavky týkající se intenzity využití území

Platný ÚPmB v současnosti vymezuje pozemky v lokalitě, která je předmětem změny B 1/19-CM, jako součást návrhových zastavitelných ploch pro bydlení (BC), veřejnou vybavenost (OS a SO) a městskou zeleň (ZP). Z hlediska intenzity využití území platný ÚPmB stanovuje index podlažní plochy (dále jen „**IPP**") v lokalitě Na Kaménkách v rozmezí 0,4 - 0,9.

Územní studie ovšem počítá s mnohem vyšší intenzitou využití území. Z výkresu územní studie *B.11 Výkres změn ÚPmB* vyplývá, že změna ÚPmB by měla změnit funkční využití na plochy BC, BO, SO, OK, OS, ZP a ZO, přičemž IPP by měl nově v plochách BO dosahovat až hodnoty 3,1 a v plochách SO 4,1. V textové části územní studie se pak uvádí, že se počítá s přírůstkem asi 4.500 obyvatel a téměř 3.000 zaměstnanců v této lokalitě.

Jelikož územní studie má být podkladem pro pořizovanou změnu ÚPmB, městská část namítá, že navržené hodnoty IPP jsou příliš vysoké a povedou k významnému a velice prudkému zvýšení intenzity využití daného území a s tím spojených vlivů (dopravní zátěž, nároky na veřejnou infrastrukturu apod.). Z tohoto důvodu městská část uplatňuje požadavek, aby byly hodnoty IPP v rámci změny ÚPmB důkladně prověřeny a přiměřeně sníženy vzhledem k udržitelnému rozvoji daného území a jeho limitům. Alternativně by bylo při uvažovaném přírůstku obyvatel a zaměstnanců potřeba rozšířit v rámci změny ÚPmB plochy zeleně či plochy pro sport a rekreaci, nejlépe na ploše p. č. 2164, která je ve vlastnictví Statutárního města Brna, i v současnosti se na ní nachází vzrostlá zeleň a tvořila by přechodovou zónu mezi Psychiatrickou nemocnicí a novou zástavbou.

S intenzitou využití území souvisí také možnost umístění viladomů v jižní části lokality, s níž počítá územní studie. Studie konkrétně navrhuje v této části území umístění viladomů s maximálně 4 NP a 1 podzemním podlažím. Městská část žádá, aby bylo v rámci změny ÚPmB prověřeno toto řešení a aby byla stanovena nižší intenzita zástavby místo navržených 4 NP na nejvýše 2–4 NP, což bude lépe odpovídat charakteru daného území. Podmínky pro výstavbu v této části lokality je pak potřeba stanovit v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů v Starých Černovicích (zejména ulice Havraní).

2. Etapizace

Podle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona musí být návrh územního plánu nebo jeho změny také **v souladu s cíli a úkoly územního plánování**. Podle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona je úkolem územního plánování také stanovovat **pořadí provádění změn v území,** tedy **etapizaci**. Městská část v této souvislosti zdůrazňuje, že etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby a směřuje k eliminaci či alespoň zmírnění negativních vlivů nutně spojených s rozsáhlou výstavbou (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185). Vzhledem k tomu, že lokalita Na Kaménkách představuje rozsáhlé území určené k intenzivní výstavbě, je stanovení etapizace potřebné, neboť jedině tak může město efektivně a právně vynutitelně koordinovat provádění změn v území.

Městská část považuje za žádoucí, aby byla budoucí výstavba zahájena směrem ze severu, tedy od ulice Olomoucká. Současně je potřeba v rámci ÚPmB stanovit pořadí provádění změn v území tak, aby bylo nejprve zabezpečeno kapacitně dostačující dopravní napojení, a až poté začala výstavba objektů pro bydlení či administrativu. Připomínka ohledně etapizace vznesena městskou částí k územní studii byla pořizovatelem odmítnuta s tím, že ÚPmB etapizaci neřeší a že se etapizace ve změně ÚPmB neprojeví. S tím městská část nesouhlasí, neboť i samotná územní studie s určitou etapizací počítá (byť jako první etapa byla stanovena jižní část), přičemž jako podmiňující investice v jednotlivých stavebních celcích označuje také výstavbu páteřní komunikace či obslužných komunikací. Městská část proto žádá, aby byla etapizace závazně stanovena v rámci aktuálně pořizované změny ÚPmB tak, aby rozvoj lokality probíhal racionálně a aby byly co možná nejvíce zmírněny negativní vlivy spojené s rozvojem dané lokality.

3. Požadavky týkající se dopravního řešení

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona má územní plán stanovit také **koncepci veřejné infrastruktury**. Podle Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. má textová část územního plánu obsahovat rovněž **koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**.

Ačkoli je tedy pravdou, že podrobnější posouzení záměru z hlediska souladu s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu bude probíhat až v rámci další projektové přípravy a územního řízení na jednotlivé záměry [§ 90 odst. 1 písm. b) stavebního zákona], již na úrovni územního plánu by měla být stanovena základní koncepce dopravní infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění. Nelze tedy tvrdit, že jakékoliv bližší řešení dopravní obsluhy lokality Na Kaménkách je nad rámec podrobnosti územního plánu.

Z hlediska dopravního řešení lokality Na Kaménkách má městská část k obsahu změny ÚPmB následující požadavky:

1) Vést dopravní napojení primárně na ulici Olomouckou, Černovickou a přes tunýlek. V této souvislosti nepostačuje, že územní studie (potažmo i změna ÚPmB) počítá s vymezením koridorů pro dopravní infrastrukturu, ale měla by také stanovit podmínky pro jejich využití týkající se konkrétního vedení dopravy.

2) Přesunout pás zeleně podél napojení na ulici Charbulova tak, aby oddělil stávající zástavbu a ochránil ji před nepříznivými vlivy dopravy. Jedná se o otázku vymezení příslušných ploch zeleně, tedy o problematiku, která nepochybně má být předmětem změny územního plánu.

3) Dopravní napojení přes tunýlek na Černovickou terasu (pro automobilovou i cyklo dopravu) zajistit současně se zahájením výstavby v jižní části. Jedná se o požadavek související s etapizací, tedy pořadím provádění změn v území, který lze řešit již na úrovni územně plánovací dokumentace.

4) Doplnit zpracování přechodových území a vytvořit maximum propojení do původní zástavby (např. Areálu zdraví - ul. Kneslova).

5) Stanovit podrobnější parametry a podmínky využití komunikace ul. Húskova – nad PN, kolem garáží (obousměrná komunikace, chodníky, cyklostezka, zeleň). Z hlediska etapizace stanovit požadavek, aby byla komunikace vybudována současně s výstavbou v centrální části. Vyřešit napojení navrhované komunikace na soukromou cestu u garáží formou vymezení koridoru dopravní infrastruktury.

6) Zajistit dostačující dopravní napojení lokality do centra města, například i s možností využití kolejové dopravy (trať u ul. Ostravská). Dopravní napojení pouze nekolejovou dopravou se

s ohledem na stávající vytížení pozemních komunikací v Brně jeví jako nedostatečné a neefektivní. Jedná se rovněž o požadavek týkající se stanovení základní koncepce dopravní infrastruktury, který by měl být předmětem změny územního plánu.

4. Požadavky týkající se veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti

Podle § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona patří mezi úkoly územního plánování také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem například na **veřejnou infrastrukturu.** Podle písm. i) téhož ustanovení je úkolem územního plánování rovněž stanovovat podmínky pro **kvalitní bydlení.**

Jak bylo zmíněno výše, podle územní studie by mělo v důsledku změny ÚPmB dojít k nárůstu počtu obyvatel v této lokalitě až o cca 4.500. Jedná se tedy o velice prudký nárůst, který bude spojen se zvýšeným tlakem na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost. K tomu, aby změna ÚPmB vytvářela předpoklady pro kvalitní bydlení, je tedy potřeba vytvořit předpoklady pro realizaci staveb veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti, především co se týče zařízení pro předškolní a základní vzdělávání nebo domovu pro seniory.

S ohledem na předpokládaný nárůst obyvatelstva je tedy potřeba dbát na zajištění dostatečné kapacity ZŠ a MŠ a vytvořit podmínky pro výstavbu domova pro seniory.

V rámci změny ÚPmB je konkrétně potřeba:

1) Vymezit dostatečně velké plochy pro dvě MŠ, a to v severní a jižní části plochy, počítat s kapacitou 60 dětí pro každou MŠ. V severní části plochy vymezit plochu pro zahradu MŠ.
2) Plochy vymezit jako samostatné funkční typy OS (školství) tak, aby byla zabezpečena realizace MŠ, případně v rámci etapizace podmínit alespoň část obytné zástavby výstavbou MŠ. Nepostačuje pouze umožnit tuto funkci v rámci jiných funkčních typů (např. bydlení), neboť tím není zabezpečeno, že k výstavbě zařízení v budoucnu skutečně dojde.
3) Prověřit možnost přemístění MŠ v jižní části plochy s ohledem na její nevhodné vklínění mezi rodinné domy stávající a budoucí zástavby a špatnou dopravní dostupnost.
4) Územní studie v rámci své plochy řeší pouze MŠ a v případě ZŠ počítá pouze s rozšířením stávající ZŠ Kneslova mimo území řešené územní studií. Je proto potřeba zabezpečit reálnou vynutitelnost tohoto opatření. Městská část proto žádá stanovení etapizace, tedy aby byla alespoň část obytné zástavby v lokalitě podmíněna dostavbou ZŠ Kneslova tak, aby byla rovněž zvýšena motivace soukromého investora podílet se na této veřejné infrastruktuře.
5) Vymezit v rámci změny ÚPmB samostatnou plochu OP (sociální péče) pro zařízení sociálních služeb na pozemcích města, případně vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu s možností předkupního práva dle § 101 stavebního zákona tak, aby bylo reálně zabezpečeno, že stavba bude v budoucnu realizována. Nepostačuje pouze umožnit tuto funkci v rámci jiných funkčních typů (např. bydlení), neboť tím není zabezpečeno, že k výstavbě zařízení skutečně dojde.
6) Vytvořit již na úrovni změny ÚPmB předpoklady pro realizaci centra jižní části lokality (např. školka, plochy pro služby, občanskou vybavenost apod.) formou vymezení konkrétních ploch a koridorů, nikoliv pouze formou přípustného využití v rámci ploch pro bydlení.
7) Rozšířit v rámci změny ÚPmB plochu parku, přičemž vhodnější by byl park v horizontální podobě navazující na park před ZŠ Kneslova.

III.

Závěrem lze shrnout, že pořizovaná změna ÚPmB bude mít významný vliv na kvalitu života v Městské části Brno-Černovice. Městská část si samozřejmě plně uvědomuje potřebu rozvoje daného území, současně ale musí hájit zájmy stávajících obyvatel před nežádoucími vlivy souvisejícími s novou výstavbou. S ohledem na tuto skutečnost městská část zformulovala výše uvedené požadavky, jejichž cílem je vytvoření kvalitní změny ÚPmB, která bude odpovídajícím podkladem pro následné rozhodování o změnách v území. Městská část zejména apeluje na to, aby město při tvorbě změny ÚPmB využilo nástroje, které ji stavební zákon umožňuje (např. již zmiňovaná etapizace).

Naopak dle přesvědčení městské části není žádoucí nechávat veškeré podrobnější požadavky až na územní řízení, v rámci něhož již nelze lokalitu řešit komplexně a navíc je v této fázi prostor města či městské části ovlivnit podobu záměru soukromého investora omezenější.

Za zohlednění výše uvedených požadavků předem děkujeme a jsme k dispozici pro další konzultace či osobní jednání o podobě změny ÚPmB.

V Brně dne 18. 9. 2019

Ing. Ladislav Kotík
starosta Městské části Brno-Černovice