

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

Námítky na základě věcně shodných připomínek k návrhu změny Územního plánu města Brna „Aktualizace ÚpmB“ dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zmocnění zástupce veřejnosti dle § 23 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou proti návrhu územního plánu podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky.

My, níže uvedení a podepsaní občané města Brna, uplatňujeme dále uvedené věcně shodné připomínky a současně k podání těchto námitek na základě věcně shodných připomínek, k jejich projednání a k zastupování ve všech navazujících řízeních v této věci, zmocňujeme zástupce veřejnosti PhDr. Karlu Hofmannovou, bytem Dusíkova 25, Brno, 63800.

Námítky směřují proti upravenému návrhu změny ÚpmB „Aktualizace ÚpmB“, konkrétně proti změně označené **P019, č. výkresu 25 – Lesná, ul. Dusíkova, ul. Okružní** – změna dle ÚS ve vymezeném rozsahu vymezuje nové funkční a prostorové uspořádání území v rámci již vymezených ploch v ÚpmB – mění návrhové plochy na stabilizované dle skutečného stavu využití území, nově vymezuje a mění stabilizované plochy na plochy návrhové, nově vymezuje stabilizované a návrhové plochy Z - městské zeleně.

Změna ÚpmB „Aktualizace ÚpmB“ označená v upraveném návrhu P019 Městská část Brno-sever, Katastrální území Lesná

Upravený návrh změny územního plánu navrhuje změnu funkčního využití území v dotčených plochách a velmi výraznou intenzifikaci využití území zvýšením hodnoty regulativu IPP – indexu podlažních ploch.

Současný stav území dotčeného navrhovanou změnou územního plánu

Navrhovaná změna P019 se mimo jiné dotýká území tvořeného obytným souborem Nové Majdalenky a Majdalenky s převážně devítipodlažními bytovými domy, obytným souborem Orion se čtrnáctipodlažními bytovými domy, ploch pro výrobu a průmysl s převážně jednopodlažními objekty, plochy restaurace a dvou volných nezastavěných ploch ÚpmB nyní určených pro obchod, služby a administrativu. Dotčené území představuje dle závěrů Územní studie Lesná „**abnormálně přehuštěnou zástavbu monofunkčními bytovými domy**“, kde **již není doporučována žádná další funkce bydlení**. S ohledem na závěry textové části Územní studie Lesná, nelze předmětné území včetně jeho okolí dále zahušťovat jakoukoliv výstavbou či intenzivnějším využitím území. Napadený návrh změny územního plánu P019 však v rozporu se závěry textové a částečně i grafické části územní

studie umožňuje další výrazné (až pětinasobné) zvýšení zatížení uvedeného a již nyní abnormálně přetíženého území.

U bytových domů v dotčeném území chybí klidové plochy pro každodenní relaxaci a rekreaci, plochy pro dětská hřiště, plochy veřejných prostranství, zcela nedostatečně jsou zastoupeny plochy zeleně, parkovací plochy a plochy občanské vybavenosti.

V území došlo k obrovskému selhání státních orgánů, a to Úřadu městské části města Brna, Brno-sever, odboru stavebního a investičního, jako věcně příslušného správního orgánu na úseku územního a stavebního řízení a Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále též „OÚPR MMB“) jako dotčeného orgánu v územních řízeních při umístění staveb bytových domů. V obytném souboru Nové Majdaleny byly bytové domy za podpory výše uvedených správních orgánů umístěny a postaveny v rozporu se zákonem (stavebními předpisy) i s Územním plánem města Brna. Tím došlo až k sedminásobnému přetížení území z důvodu překročení platných limitů využití území stanovených Územním plánem města Brna v regulativu IPP – index podlažních ploch. Skutečné zatížení území plochou podlažnosti a tedy i objemem stavební hmoty zde dosahuje hodnot **4,2; 3,4; 3,0**; atd. Územní plán města Brna však pro předmětné území stanovoval hodnotu **IPP pouze ve výši 0,6**. Zmiňované vysoké hodnoty plochy podlažnosti (**4,2; 3,4; 3,0**), které dotčené území abnormálně přetížily, nelze nikde jinde na území města Brna v územním plánu nalézt. **Jedná se o výjimečné a mimořádně závažné přetížení území i v rámci celé České republiky.** K podání přikládáme výkres s výpočtem regulativů IPP ve skutečné výši v obytném souboru Nové Majdaleny a fotografie zobrazující přetížení území zástavbou.

OÚPR MMB dne 9. 12. 2008, v rámci změny územního plánu č.j. MMB/0234966/2008/Jaš, konstatoval, že předmětná lokalita se nachází v okrajové části města v návaznosti na krajinu, kde je nutno navýšení IPP na hodnotu 1,3 považovat v dané lokalitě za výjimečné a maximálně možné.

Navrhovaná změna je zcela **v rozporu s textovou částí Územní studie Lesná**, která v oblasti Majdalenek hovoří o **již abnormálně velké hustotě zastavění monofunkčními bytovými domy, kritické situaci ohledně deficitu dětských hřišť a deficitu 74 míst v mateřských školách z důvodu masivní výstavby bytových domů bez jakékoliv občanské vybavenosti**. Zintenzivnění, dostavba či přestavba ploch je za této situace v rozporu s akutními potřebami území i s textovou částí Územní studie Lesná. Grafická část územní studie byla změněna nijak neodůvodněným a netransparentním postupem po veřejném projednání studie, kdy se z grafické části návrhu v oblasti Majdalenek vytratily prostory pro sportoviště, zeleň a mateřskou školkou a v území byl nově zvýšen index podlažních ploch na hodnotu 2,2, přestože vlastník dotčeného území ve své připomínce k územní studii požadoval v lokalitě ponechat IPP ve výši 1,3. Netransparentní a překvapivý postup OÚPR MMB po veřejném projednání územní studie způsobil rozpor mezi textovou a grafickou částí územní studie v oblasti Majdalenek. S ohledem na výše uvedené nelze navrhovanou změnu územního plánu P019 odůvodňovat závěry z územní studie.

Bytové domy obytného souboru Nové Majdaleny navíc byly postaveny ve funkční ploše, která jejich stavbu neumožňovala, neboť zde v souladu s platným ÚPmB měly převažovat plochy pro obchod, služby a administrativu.

Vzájemné odstupy staveb bytových domů jsou nedostatečné, když nedosahují hodnot požadovaných právními předpisy na vzájemné odstupy mezi stavbami (§ 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Nevhodným situováním bytových domů na pozemky nebyly v obytném souboru vytvořeny klidové prostory pro každodenní rekreaci a relaxaci, ani plochy pro zeleň a dětská hřiště, a to v rozporu s platnými právními předpisy, principy urbanismu a trvale udržitelného rozvoje. Tato pochybení je nutné napravit právě v rámci nově zpracovávané územně plánovací dokumentace.

V dotčeném území bylo za posledních 10 let postaveno cca **700 nových bytových jednotek** pro více než 2000 nových obyvatel. Veškeré vyvážení podmínek pro příznivé životní prostředí z hlediska okolí obytných prostor spočívalo ve výstavbě veřejně přístupných dvou malých dětských pískovišť, dvou houpaček a jedné klouzačce pro děti do 6 let. Pro starší děti, mládež a dospělé nebylo v nově vytvořených obytných souborech z hlediska venkovních prostor realizováno nic. V dotčeném území tak nejsou respektovány principy a pravidla stanovená Ústavem územního rozvoje z hlediska nároků na území, kdy např. na 1000 obyvatel má připadat 800 m² upraveného pozemku pro dětské hřiště, 700 m² pro hřiště pro děti a mládež, 1350 m² prodejních ploch maloobchodu, 40 míst v předškolním zařízení, atd. V území tak již nelze v žádném případě realizovat další bytovou výstavbu, ale prvořadým úkolem je vyvážení vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí doplněním ploch veřejných prostranství a zeleně.

V dotčeném území je také obrovský **nedostatek parkovacích míst**. Již 25.6. 2005 v souvislosti s výstavbou bytového komplexu Orion OÚPR MMB konstatoval, že v budoucnu nesmí být zvyšována míra dopravní zátěže předmětného území (č.j. OÚPR/20835, 23827/05/Běl). Přesto bylo následně území abnormálně přetíženo výstavbou bytového souboru Nové Majdalenky o hodnotě IPP 4,2 namísto hodnoty 0,6. Návrh změny územního plánu v rozporu s výše uvedeným vyjádřením umožňuje výraznou intenzifikaci území další výstavbu mohutných výškových, a to i bytových staveb, která dopravní zátěž předmětného území dále neúnosně zatíží. Již nyní není možno u jediného obchodu v lokalitě (BILLA) v odpoledních hodinách zaparkovat, v lokalitě dochází ke kolapsům v dopravě při průjezdu jakéhokoliv jiného než osobního vozidla. Vozy záchranného integrovaného systému ulicemi přeplněnými zaparkovanými auty nemají možnost projet již za současného stavu.

Nedostatek občanské vybavenosti v lokalitě podporuje i vyjádření OÚPR MMB ze dne 30.4.2008 č.j. MMB/0014610/2008, MMB/0076366/2008, poukazující opakovaně na absenci dostatečného zajištění školských zařízení a zařízení pro sport a rekreaci.

Z krajinářského hlediska je území dotčené změnou územního plánu P019 velmi citlivým, pohledově exponovaným územím, na úpatí celoměstsky významného lesnatého horizontu. Jednou ze zásad ÚpmB je ochrana celoměstsky významných zelených horizontů. Přesto návrh změny územního plánu umožňuje umístění výškových budov (např. osmipatrových) v těsné blízkosti lesa zakrývající lesnatý horizont a znemožňující pohledový kontakt obyvatel se zelení nyní zcela nedostatečně zastoupenou v obytných souborech.

Z poznatků urbanistů je jednoznačně zřejmé, že ulice zaplněné auty stojícími před zhuštěnou zástavbou bytových domů a s chybějící zelení a občanskou vybaveností degradují nejen veřejný prostor, ale především kvalitu bydlení. Naopak je spolehlivě prokázáno, že kvalitně pojaté veřejné prostory s dostatkem zeleně (parky, odpočinkové plochy, dětská hřiště) doplněné objekty poskytující služby (obchody, školy, restaurace, knihovny apod.) výrazným způsobem zvyšují standardy bydlení a života.

Od všech výše uvedených skutečností nelze odhlédnout ve vztahu k dotčenosti obyvatel výše uvedených obytných souborů navrhovanou změnou územního plánu ani při posuzování negativních dopadů navrhované změny územního plánu umožňující další výrazné navýšení objemu stavební hmoty, hustoty obyvatel a nárůstu dopravy v již abnormálně přetíženém území.

Skutečnost, že vlivy zvýšeného stavebního využití území (IPP) se nepochybně mohou projevit v právní sféře vlastníků bytových jednotek sousedících s územím regulovaným územním plánem, jednoznačně konstatoval Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 14. 11. 2013, č.j. 1 AOS 2/2013-135 (zvýšení počtu obyvatel, aut, nedostatek parkovacích míst, snížení pohody bydlení, apod.).

Další skutečnosti významné pro navrhovanou změnu územního plánu

O změnu územního plánu spočívající ve zvýšení hodnoty IPP (míry stavebního využití území) usiluje obchodní společnost IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s. (vlastník pozemku č. 902/439 v k.ú Lesná) již od roku 2008. První žádost o změnu IPP na předmětném pozemku se týkala změny hodnoty z 0,6 na 1,3. Původní souhlasné stanovisko se změnou IPP zastupitelstvo městské části Brno – sever revokovalo na svém XIV. zasedání dne 24. 9. 2009. OÚPR MMB zastupitelstvem městské části požadované navrácení IPP na hodnotu 0,6 odmítl se zdůvodněním, že by vlastníkově pozemku vznikla škoda. Cílem zvýšení IPP bylo v území postavit 16-ti patrový bytový dům, přesto, že šlo o plochu SO, kde mají převažovat plochy pro služby, obchod a administrativu. V roce 2011 dále vlastník pozemku požádal o další zvýšení IPP na hodnotu 2,2. OÚPR MMB opět netransparentním a neveřejným postupem žádosti vlastníka pozemku vyhověl, když v tomto případě si v rozporu se Statutem města Brna ani nevyžádal k navrhované změně územního plánu stanovisko zastupitelstva městské části Brno – sever. Důvodem postupu OÚPR MMB v rozporu se Statutem města Brna byl zřejmě předpoklad vydání nesouhlasného stanoviska zastupitelstva městské části k navrhovanému zvýšení IPP.

V rámci SWOT analýzy, která je součástí Územní studie Lesná, je jako slabá stránka uvedena lokalita Majdalenky (jako protiklad kvality bydlení na Lesné) s abnormálně vysokou hustotou monofunkčního zastavění, absencí zeleně a s poukazem na sousedství s výrobním areálem. Jako hrozba je ve SWOT analýze uveden tlak na zahušťování zástavby bytovými domy ze strany developerů a převaha soukromých a ekonomických zájmů nad zájmy ochrany hodnot.

Současný stav územního plánu s hodnotou IPP ve výši 2,2 pro pozemek p. č. 902/439 v k.ú Lesná, který je prezentován OÚPR MMB, byl stanoven jen na žádost obchodní společnosti IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s., a to procesem v rozporu se zákonem (netransparentní změnou územního plánu bez jejího veřejného projednání, bez možnosti obrany a vyjádření připomínek osob dotčených změnou územního plánu). Nezákonnost změny územního plánu ze dne 21. 3. 2012 provedenou OÚPR MMB ve prospěch společnosti IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s., byla konstatována v řízení před Nejvyšším správním soudem ve věci sp. zn. 1 AOS 2/2013, v níž Nejvyšší správní soud napadenou změnu územního plánu pro její nezákonnost zrušil.

S navrhovanou změnou územního plánu P019 vyjádřilo nesouhlas také zastupitelstvo městské části Brno-sever na svém zasedání dne 19. 12. 2013. Nesouhlasné stanovisko již dříve vyjádřila také Komise výstavby a investic rady městské části Brno – sever a Rada městské části Brno-sever. Městská část Brno-sever prostřednictvím svého zastupitelstva také potvrdila svoji vůli upravit ve funkční ploše zahrnující pozemky č. 902/439 a 902/83 v k.ú Lesná IPP na hodnotu 0,6 tak, jak deklarovalo XIV. zasedání zastupitelstva městské části dne 24. 9. 2009, tedy na výši stanovenou ÚpmB před nezákonnými změnami IPP realizovanými OÚPR MMB ve prospěch obchodní společnosti IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s.

Rozpor s právními předpisy

Navrhovaná změna územního plánu P019 je zcela **nepřehledná a nijak neodůvodněná.**

Navrhovaná změna územního plánu P019 je v rozporu s ustanovením § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, neboť nevytváří a nezajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji

území. Předmětná změna v území jednoznačně upřednostňuje soukromé a ekonomické zájmy nad zájmy veřejnými a zájmy na ochraně hodnot. Navrhovaná změna je také v rozporu s úkolem územního plánování stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení ve smyslu § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Navržené řešení výrazně zhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území tím, že navrhuje až pětinasobné zvýšení míry využití již nyní abnormálně přetíženého území, bez dostatečných ploch veřejných prostranství a zeleně. Další intenzifikaci již abnormálně přetíženého území nelze v žádném případě odůvodňovat poukazem na navázání na již existující urbanistické a architektonické řešení lokality, která byla a je postavena hrubě v rozporu s územně plánovací dokumentací i platnými právními předpisy.

Navrhovaná změna P019 je také v rozporu s ustanovením § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, dle kterého se pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Upřesnění obsahu námitek k návrhu řešení grafické části

Na plochách sousedících s územím, kde jsou umístěny obytné soubory Nové Majdalenky, Majdalenky a Orion již v žádném případě nelze z důvodu abnormálně přetíženého území zvyšovat hodnoty IPP.

Konkrétně se jedná o následující plochy:

1. **Plocha nad obytným souborem Nové Majdalenky** (mimo jiné pozemek parc. č. **902/439**), kde je v rámci změny P019 navrhována funkce plochy S - smíšené obytné s hodnotou IPP ve výši 2,2. Uvedenou plochu do ÚpmB doporučujeme zanést jako stabilizované území veřejně přístupných ploch městské zeleně - Z za účelem nezbytně nutného vyvážení chybějících veřejných prostranství a prostor pro každodenní rekreaci a relaxaci. Dětská hřiště a sportovní plochy ve staré zástavbě sídliště Lesná nelze využívat pro jejich neustálou obsazenost. Předmětná plocha je ve vlastnictví obchodní společnosti IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s, která je spolu s OÚPR MMB a stavebním úřadem Městské části Brno – sever odpovědná za závažné znehodnocení území. Uvedeným řešením by bylo možno částečně kompenzovat škody způsobené vlastníkům jednotek obytných souborů v dotčeném území. S navrhovaným řešením výše hodnoty IPP na této ploše zásadně nesouhlasíme z důvodu již nyní abnormálně přetíženého území a z důvodu nedostatečných ploch veřejných prostranství, ploch zeleně, ploch pro každodenní rekreaci a relaxaci a parkovacích ploch. Zvýšení IPP je také v rozporu s textovou částí Územní studií Lesná a zcela jednoznačně upřednostňuje soukromé a ekonomické zájmy nad zájmy na ochraně hodnot. Navrhovaná funkce plochy S – smíšené obytné je zde v rozporu se závěry Územní studie Lesná, která z důvodu abnormálně velké hustoty zastavění monofunkčními bytovými objekty již v dotčeném území nenavrhuje další funkci bydlení.

2. **Plocha mezi budovou metrologického ústavu a výškovou budovou spojů na ulici Okružní** (mimo jiné pozemek p.č. **902/122, 902/121**, zeleň na severozápad od prodejny Billa), kde je v rámci změny P019 nyní navrhována funkce plochy S - smíšené obytné s hodnotou IPP ve výši 1,5. Ve stávajícím ÚpmB je funkce této plochy SO – smíšené plochy obchodu a služeb a hodnota IPP ve výši 0,3. Navrhované řešení zde pětinasobně zvyšuje hodnotu možného zatížení území a zcela jednoznačně upřednostňuje soukromé a ekonomické zájmy nad zájmy na ochraně hodnot. S navrhovaným řešením zvýšení IPP na této ploše zásadně nesouhlasíme z důvodu již nyní abnormálně přetíženého území a z důvodu

nedostatečných ploch veřejných prostranství, ploch zeleně, ploch pro každodenní rekreaci a relaxaci a parkovacích ploch. Zvýšení IPP je také v rozporu s Územní studií Lesná, a to jak její textovou, tak grafickou částí. Navrhovaná funkce plochy S – smíšené obytné je zde v rozporu se závěry Územní studie Lesná, která z důvodu abnormálně velké hustoty zastavění monofunkčními bytovými objekty již v dotčeném území nenavrhuje další funkci bydlení.

3. **Plocha restaurace při ulici Dusíkova**, kde je v rámci změny P019 navrhována funkce plochy S – smíšené obytné s hodnotou IPP ve výši 1,5. Ve stávajícím ÚpmB je funkce této plochy SO – smíšené plochy obchodu a služeb s hodnotou IPP ve výši 0,6. Navrhované řešení výrazně zvyšuje hodnotu možného zatížení území a zcela jednoznačně upřednostňuje soukromé a ekonomické zájmy nad zájmy na ochraně hodnot. S navrhovanou změnou územního plánu spočívající ve zvýšení IPP na této ploše zásadně nesouhlasíme z důvodu již nyní abnormálně přetíženého území a z důvodu nedostatečných ploch veřejných prostranství, ploch zeleně, ploch pro každodenní rekreaci a relaxaci a parkovacích ploch. Zvýšení IPP je také v rozporu s Územní studií Lesná, a to jak její textovou, tak grafickou částí. Navrhovaná funkce plochy S – smíšené obytné je zde v rozporu se závěry Územní studie Lesná, která z důvodu abnormálně velké hustoty zastavění monofunkčními bytovými objekty již v dotčeném území nenavrhuje další funkci bydlení.

4. **V areálu občanského vybavení Dukát na ulici Loosova** obsahuje návrh změny P019 hodnotu IPP 1,5. Požadujeme zde hodnotu IPP 0,8. ÚS obytný soubor Lesná – aktualizace, která je podle odůvodnění zpracovatele výchozím podkladem návrhu změny P019, obsahuje v této lokalitě hodnotu IPP 0,8, požadujeme tuto hodnotu zachovat.

5. V lokalitě **Halasova náměstí** obsahuje změna P019 v rámci navrhovaného rozšíření funkční plochy komerce hodnotu IPP 1,5. ÚS obytný soubor Lesná – aktualizace, která je podle odůvodnění zpracovatele výchozím podkladem návrhu změny P019, vymezuje v dané lokalitě funkční plochu zeleně a plochu služeb a obchodu. V rámci této funkční plochy SO je v ÚS Lesná stanovena hodnota IPP 0,7.

6. V lokalitě **jižně od ulice Okružní** uvádí změna P019 ve většině navržených funkčních ploch hodnotu IPP 1,5. Požadujeme zde uvedení hodnot IPP v navrhovaných plochách do souladu s ÚS obytný soubor Lesná – aktualizace, která je podle odůvodnění zpracovatele výchozím podkladem návrhu změny P019, obsahuje v této lokalitě hodnoty IPP 0,4; 0,3 a 0,5.

7. S návrhem změny územního plánu spočívající ve změně funkčního využití plochy u pozemku parc. č. **902/72, 902/95** (při ulici Majdalenky) **na plochu stabilizované městské zeleně (Z) souhlasíme.**

8. Opakovaně vyjadřujeme **nesouhlas se silničním propojením Okružní – Fryčajova (změna Z 148)** z důvodu neúnosného zatížení části obvodové komunikace Lesné, stejně jako s prodloužením tramvajového spojení na Lesnou z důvodu nezátěžování lokality hlukem a vibracemi.

