

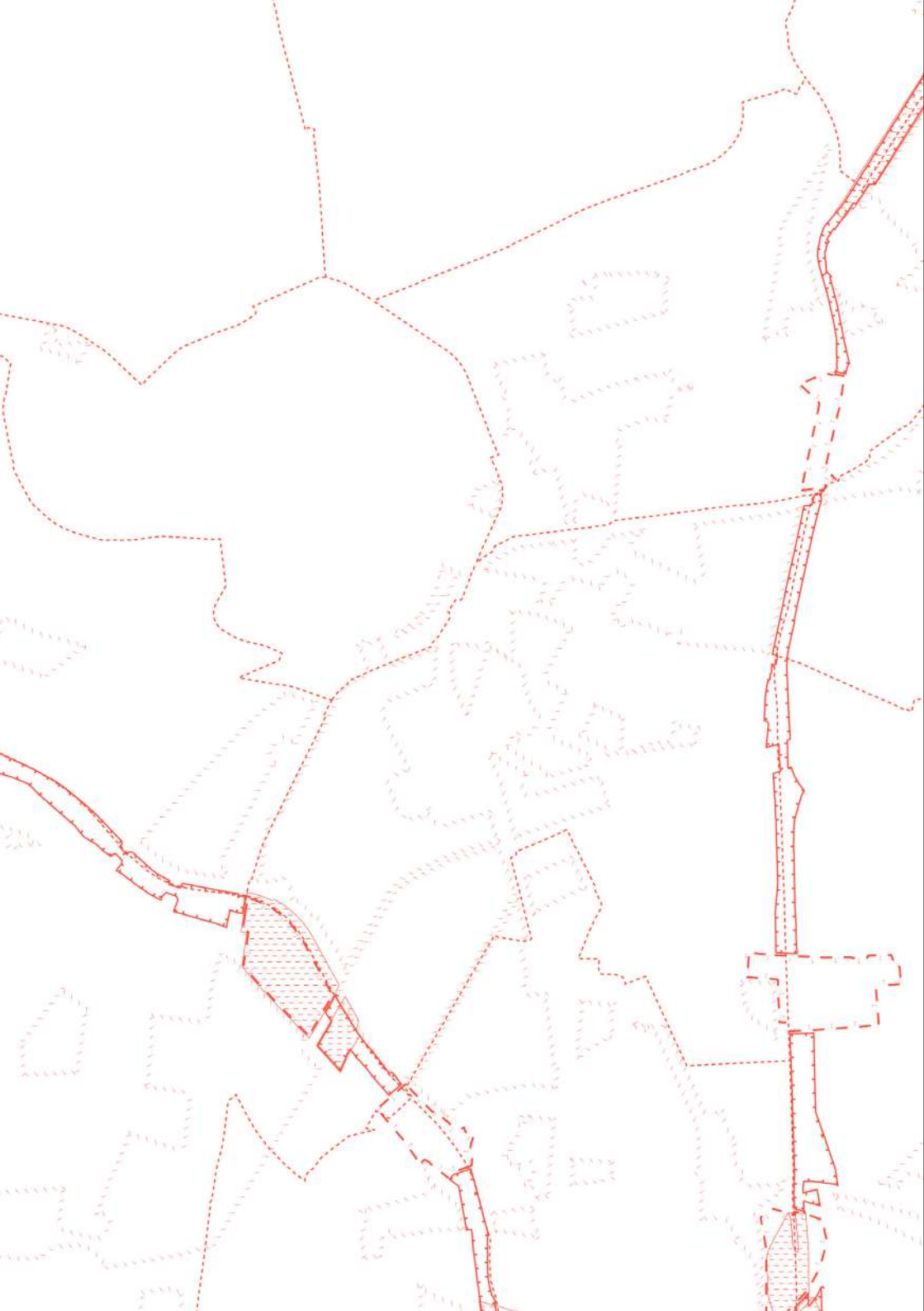


Kancelář  
architekta  
města Brna

# Průvodce Brňana

[www.kambrno.cz](http://www.kambrno.cz)  
[www.upmb.brno.cz](http://www.upmb.brno.cz)

novým územním plánem



## Co je územní plán?



Územní plán určuje, **kde, co a jak se může stavět**. Říká, **kde mohou vzniknout nové domy**, ulice a čtvrti, **jaké plochy jsou určeny pro bydlení, komerci nebo stavby veřejného vybavení** i to, **jak mohou být budovy vysoké**. Ukazuje také, **kde budou plochy chráněny pro parky, lesy nebo zemědělství**. Pro rozhodování v území je závazný.

Nejen každému Brňanovi územní plán ukazuje, jak se může proměnit jeho sousedství. Jestli pole před jeho okny může být jednou parkem a bývalá továrna sportovištěm nebo novou čtvrtí. Podobně je návodem pro vlastníky nemovitostí nebo investory, kteří díky územnímu plánu poznají, jaká pravidla je nutné v místě jejich pozemků respektovat a jaké záměry na zvolených místech město plánuje.

**Územní plán je společná dohoda o budoucí podobě města.**

## Proč ho potřebujeme?



Aby mohlo Brno **fungovat, reagovat na potřeby lidí a rozvíjet se**. Čím větší je město, tím těžší je najít společný pohled na jeho budoucí podobu. Takovou dohodou je právě územní plán. **Spojuje v sobě mnoho protichůdných zájmů a požadavků** – obyvatel, politiků, stavebníků a investorů, organizací i soukromého sektoru. Úkolem plánu je všechny tyto zájmy **zkoordinovat a stanovit pravidla** dalšího rozvoje.

## Proč mě má zajímat?

Nemusíte zrovna řešit koupi pozemku nebo stavbu nemovitosti, přesto byste se o územní plán měli zajímat. **Aniž bychom si to běžně uvědomovali, ovlivňuje jeho podoba život každého obyvatele města**. Zpravidla to pocítíme ve chvíli, kdy něco přestane fungovat, jako například při současném nedostatku nových bytů a ploch pro bydlení v širším centru města. To je jeden z negativních důsledků stávajícího územního plánu z roku 1994, který je už zastaralý a téměř vyčerpal možnosti pro rozvoj města. Nový územní plán tak má především pomoci zlepšit život obyvatel Brna.

## Proč je potřeba schválit nový územní plán do konce roku 2022?

Brno má dnes jeden z nejstarších územních plánů v České republice. Dokument z roku 1994 platí už přes šestadvacet let, v řadě ohledů proto **nevyhovuje současné situaci a nereaguje na potřeby lidí**. Brno navíc potřebuje nový územní plán, protože **podle stavebního zákona vyprší tomu stávajícímu platnost právě na konci roku 2022**.

**Důsledky zastaralého územního plánu pocítujeme všichni.**

## Jaké problémy nám způsobuje starý územní plán?

V každodenní životě je pocítujeme všichni – **nejvíce v dopravě a bydlení**. Plochy určené pro bydlení jsou v současném územním plánu z velké části vyčerpány a nové zástavbě brání další komplikace, například neexistující protipovodňová opatření nebo napojení na dopravní a inženýrskou infrastrukturu. Opuštěné tovární areály v centru města, stejně jako bývalá zemědělská družstva v okrajovějších městských částech, nemohou být ze stejného důvodu rozvíjeny a dále zvyšují tlak na novou výstavbu za městem.

Ceny bytů v Brně za posledních šest let **narostly takřka dvojnásobně**. Tato situace vede například k tomu, že **lidé nebydlí tam, kde pracují, ale stěhují se mimo město**. Ve výsledku tak stagnující územní plán způsobuje řadu navazujících problémů – každodenní dojížd'ky, negativní vliv na životní prostředí a zvýšené náklady na údržbu infrastruktury.

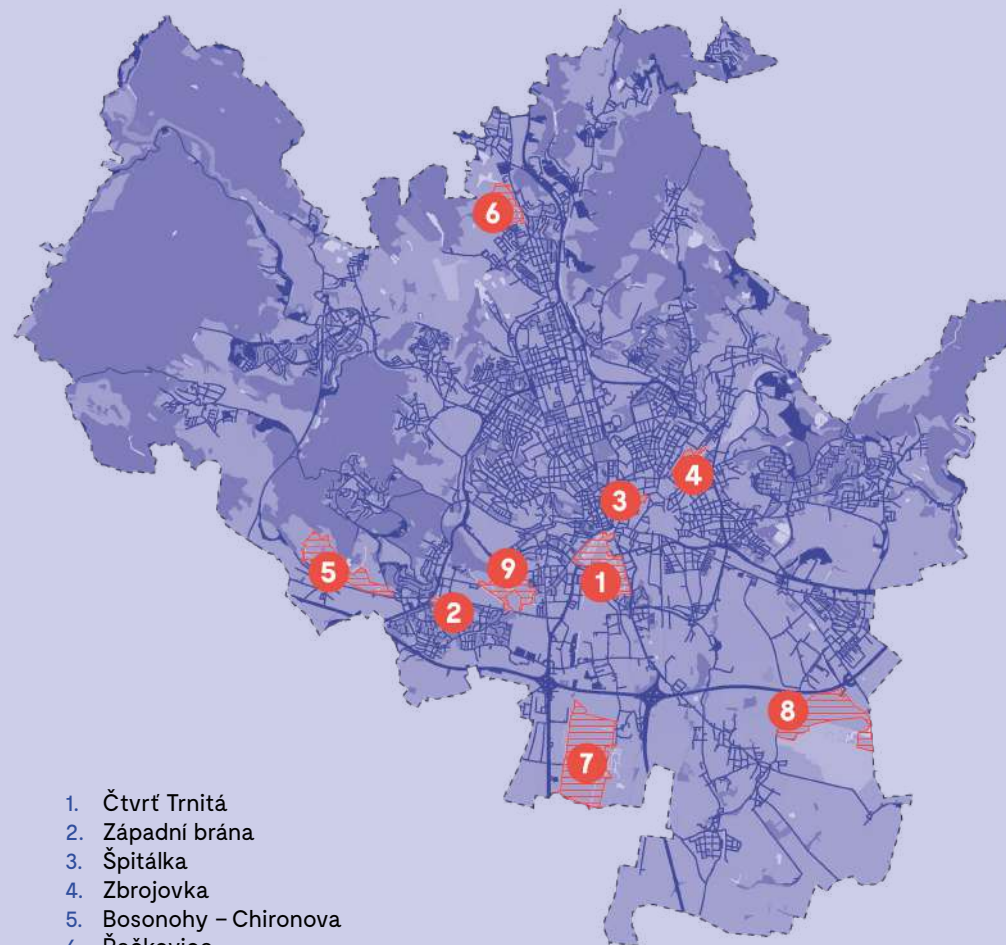
### Co nám nový územní plán přinese?

Nový územní plán bude nabídkový. Bude tedy nabízet **větší rozsah rozvojových ploch pro bydlení i pracovní příležitosti** a pomůže s **přestavbou brownfieldů** (bývalých průmyslových areálů) ve vnitřním i širším centru města. Určí také **devět hlavních rozvojových oblastí**, na které se chce město zaměřit, od čtvrti Trnitá a tzv. chytřé čtvrti Špitálka přes bývalou Zbrojovku po rozvojovou oblast Přízřenice (viz mapka).

V dopravním pojetí je cílem **zvrátit stěhování za město a omezit tak meziměstskou dopravu**, dokončit **Velký městský okruh** a navazující **radiály**, reagovat na novou polohu hlavního nádraží sítí **hromadné dopravy** a nabídnout trasy pro **cyklodopravu**.

**Nový územní plán nabídne více ploch pro bydlení i pracovní příležitosti.**

### Devět hlavních rozvojových oblastí města, které určuje nový územní plán



1. Čtvrť Trnitá
2. Západní brána
3. Špitálka
4. Zbrojovka
5. Bosonohy – Chironova
6. Řečkovice
7. Přízřenice
8. Veřejné logistické centrum
9. Červený kopec

## Jak vznikl návrh nového územního plánu?



Původně se počítalo s tím, že současný územní plán bude platit pro období do roku 2010. I proto **brněnští zastupitelé už v roce 2002 rozhodli zahájit práce na plánu novém**, jehož koncept ve třech variantách dokončila v roce 2010 firma Arch.Design.

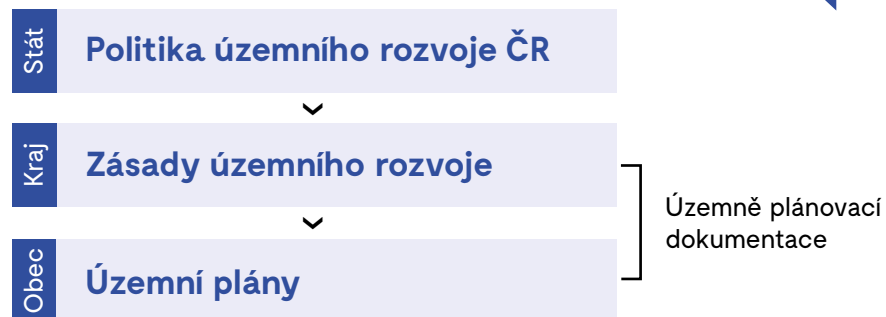
O dva roky později ale **Nejvyšší správní soud zrušil** Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, tedy „**krajský územní plán**“. Ten je tomu brněnskému nadřazený a závisí na něm např. vedení silniční sítě včetně připravované silnice X43. Po rozhodnutí soudu tak nebylo možné vybrat výslednou variantu konceptu, muselo se čekat na nové vydání „**krajského územního plánu**“ a brněnští zastupitelé se shodli na **pozastavení rozjetých prací**.

## Proč se město rozhodlo pokračovat v dopracování konceptu?

V roce 2016 byly vydány nové krajské zásady územního rozvoje a nově vzniklá Kancelář architekta města Brna projednala s brněnským magistrátem i radními města první kroky k **pořízení zcela nového územního plánu**. I přes veškerou snahu by ale **jeho schválení nebylo možné stihnout do konce roku 2022**, a tak se město rozhodlo soustředit síly na dokončení rozpracovaného konceptu.

V červnu 2018 proto zastupitelé města schválili pokyny pro dopracování návrhu územního plánu vycházejícího ze tří variant konceptu a v září byla **zpracováním pověřena kancelář městského architekta**. Brno si tak poprvé po vzoru ostatních velkých měst – Prahy, Plzně a Ostravy – zpracovává územní plán samo.

## Jaká je hierarchie územního plánování?



**Územní plán města Brna** je pro rozhodování na území města závazný, sám je ale podřízený **Zásadám územního rozvoje Jihomoravského kraje**. Zásady, tedy tzv. „**krajský územní plán**“, určují například plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, jako jsou silnice, vysokotlaké plynovody, oblastní vodovody nebo veřejné terminály.

Zásady územního rozvoje vycházejí z **Politiky územního rozvoje České republiky**, která je zároveň celostátním „**územním plánem**“. Určuje základní požadavky na rozvoj území celé České

republiky a jsou v ní konkretizovány základní úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

### Co když se nový územní plán nestihne schválit?



V nejhroším scénáři by Brno bez územního plánu **ztratilo základní koncepci rozvoje**. Nemělo by jak hlídat výškové limity, intenzitu zástavby a krajinný i urbanistický ráz města a svých částí. Rozhodování o změnách v území by se odkazovalo pouze na obecně platné právní předpisy a nezohledňovalo by priority města i jeho obyvatel.

Výsledkem by byl chaos, nově vznikající zástavba by byla nepředvídatelná velikostí i způsobem využití a **nebylo by možné zabránit stavbám rostoucím na místech vybraných pro strategické projekty** – nemocnice, sportoviště či městský okruh.

Zároveň by bylo možné – mimo zákonem stanovené výjimky, jako je mj. dopravní a technická infrastruktura, stavby pro zemědělství, ochranu přírody nebo vodohospodářství – stavět pouze v tzv. intravilánu, tedy v zastavěném území obce z roku 1966. Brno sice v této situaci může požádat o vymezení samostatně zastavěného území, do doby nabytí jeho účinnosti by ale nemohly mimo intravilán vznikat např. rodinné ani bytové domy.

**Klíčové datum pro vydání nového územního plánu je rok 2022.**

### Jaký bude nový územní plán?

Brnu nabídne zcela novou koncepci rozvoje. Namísto přemíry regulací upřednostňuje flexibilitu. Namísto města viděného jako stroj dává přednost pohledu na město vyvíjející se jako živý organismus. Nový územní plán připravuje podmínky pro **město krátkých vzdáleností, prostopupné a přístupné, kompaktní, metropolitní, s kvalitní přírodní i městskou krajinou a vyváženým rozvojem**.

Jedním z cílů nového plánu je zvrátit proces suburbanizace, živelné výstavby za hranicemi Brna. Aby ale město rostlo koncepčně a udržovalo si svoji tvář i genius loci jednotlivých oblastí, pracuje nový dokument se **sedmi výškovými úrovněmi a šesti odlišnými typy struktury zástavby** (kompaktní, volná, rezidenční nízkopodlažní, areálová, stavebně omezená a bez zástavby). K naplnění vize města krátkých vzdáleností bude přispívat také prosazovaná **smíšenost funkcí**, která v jednom místě umožňuje různorodé využití – např. služby a pracovní aktivity společně s bydlením.

**Jedním z cílů nového plánu je zvrátit proces živelné výstavby za hranicemi Brna a posílit výstavbu v širším centru města.**



## Jak bude nový územní plán podrobný?

Půjde o mapu pracující v měřítku 1:10000, kde bude 1 milimetr odpovídat 10 metrům skutečného města. Nový územní plán tak **neurčuje podrobná řešení pozemků** či jednotlivých budov, ale **zaměřuje se na rozvoj celého města i charakter a využití jeho lokalit**. V dokumentu tak nalezneme plochy určené pro výstavbu obytných čtvrtí, vedení dopravních staveb či technické infrastruktury, ale nikoli přesné umístění budov, stromů nebo laviček.

Oproti stávajícímu územnímu plánu umožní nový dokument **přehlednější orientaci svým barevným rozlišením** i systémovým **identifikátorem** jednotlivých **oblastí**, ze kterého bude jasné, jaká má být v oblasti výšková úroveň a typ zástavby. Konkrétních 327 lokalit navíc získá svoji „karty lokality“, ve které budou podrobně popsány požadavky na jejich budoucí uspořádání.

## Kdo je kdo v přípravě nového ÚP?



Příprava územního plánu je složitý proces, na kterém průběžně spolupracuje samospráva (zadavatel), orgán veřejné správy (pořizovatel) a odborný zpracovatel.

→ **ZADAVATEL** – Rada města Brna, která prostřednictvím určeného zastupitele **předkládá ke schválení** Zastupitelstvu města Brna **zadání územního plánu i vydání jeho konečné verze**.

Tzv. určený zastupitel, kterým je obvykle radní s gescí územního plánování a rozvoje, za zadavatele koordinuje společně se zpracovatelem a pořizovatelem proces vzniku územního plánu.

→ **ZPRACOVATEL** – původně Arch.Design a dnes Kancelář architekta města Brna, **vypracovává** jako projektant samotný **odborný text** územního plánu a **mapovou část** podle požadavků pořizovatele a zároveň podle požadavků na ni kladených jihomoravskými zásadami územního rozvoje i českými zákony.

Na přípravě nového územního plánu spolupracuje v kanceláři městského architekta tým dvaceti lidí různých profesí – **architekti, urbanisté, geografové, dopravní inženýři, krajinný architekt nebo vodohospodář**, ale také **právníci**, kteří pomáhají s přípravami textové části.

→ **POŘIZOVATEL** – Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, celý **proces projednání řídí** a jemu je tak nutné posílat ve stanovené lhůtě **připomínky a námítky**, protože on je následně také vypořádává ve spolupráci s vedením města prostřednictvím určeného zastupitele.

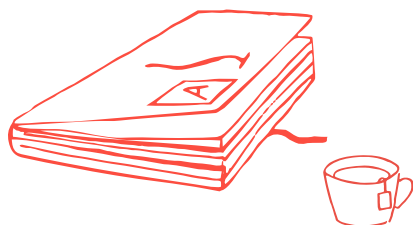
Do tvorby, schvalování a úprav územního plánu vstupuje **mnoho aktérů, kteří mají často velmi odlišné, mnohdy i protichůdné cíle a zájmy**. Mezi nimi:

1. samospráva (volení zástupci města i městských částí),
2. státní správa (úředníci, a to až ve dvaceti různých oblastech),
3. zpracovatel (např. architekti, inženýři, odborníci),
4. soukromý sektor (vlastníci pozemků, developeři, investoři),
5. aktivní veřejnost (občanská sdružení, spolky),
6. veřejnost,
7. soudy, právníci,
8. správci sítí (např. teplárny, vodárny) aj.

# Projednáání nového územního plánu krok za krokem

## Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

jako pořizovatel zajišťuje zákonný průběh celého procesu, řídí projednávání návrhu územního plánu a vypořádání všech připomínek



## červen 2018 Zastupitelstvo města Brna

schválení pokynů pro zpracování návrhu územního plánu

## září 2018 Kancelář architekta města Brna

podepsání smlouvy o zpracování návrhu územního plánu a následná práce na návrhu

## jaro 2020

Občané, spolky, městské části, dotčené orgány státní správy

připomínkování návrhu územního plánu

- **Odbor územního plánování a rozvoje brněnského magistrátu** vypořádá spolu s určeným zastupitelem Zastupitelstva města Brna a zpracovatelem připomínky i námítky
- **Architekti a urbanisté Kanceláře architekta města Brna** upraví návrh územního plánu

## 2. pol. 2021

Občané, spolky, městské části, dotčené orgány státní správy

opakované veřejné projednání upraveného návrhu územního plánu

- **Odbor územního plánování a rozvoje brněnského magistrátu** vypořádá spolu s určeným zastupitelem Zastupitelstva města Brna a zpracovatelem připomínky i námítky
- **Architekti a urbanisté Kanceláře architekta města Brna** upraví návrh územního plánu

## 2022

Zastupitelstvo města Brna

schválení a vydání nového ÚP





### Kde si mohu návrh nového územního plánu prohlédnout?

Návrh si můžete od 24. března prohlédnout v elektronické podobě na webovém portálu města – [www.upmb.brno.cz](http://www.upmb.brno.cz). Zde najdete kompletní dokumentaci a další podrobnosti spojené s jeho pořizováním.

V tištěné podobě je návrh k nahlédnutí u pořizovatele – Odboru územního plánování a rozvoje MMB (Kounicova 67). Dotazy k návrhu můžete posílat na e-mailovou adresu [pripravovanyUPmB@brno.cz](mailto:pripravovanyUPmB@brno.cz) nebo volejte na bezplatnou telefonní linku **800 411 400**.

### Jak se mohu do projednávání návrhu územního plánu zapojit?

S návrhem územního plánu se můžete seznámit na veřejném projednání, které je stanoveno na 17. června v sále Zastupitelstva města Brna (Dominikánské náměstí 1). Vzhledem k nouzovému stavu v ČR sledujte aktuální informace na webu pořizovatele. Při veřejném projednání Kancelář architekta města Brna představí svůj přístup k řešení a pořizovatel objasní proces projednání a vydání územního plánu.

### Kdy a jak mohu podat připomínku nebo námitku?

Termín pro podání námitek a připomínek je do 24. června 2020 (včetně). Vzhledem k nouzovému stavu v ČR sledujte aktuální informace na webu pořizovatele. S podáním vám může pomoci **aplikace „PUPik“** ([www.upmb.brno.cz](http://www.upmb.brno.cz)). Tato aplikace slouží pro vytvoření formuláře dle správního řádu a zajistí podobu vyžadovanou úřady. Vygenerované podání **je nutné následně podepsat** – klasickým způsobem nebo zaručeným elektronickým podpisem – **a doručit na Magistrát města Brna** datovou schránkou, poštou, osobně na podatelnu apod.

**Dotčené osoby** – tedy vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti – mohou podat ve stejném termínu také námitku, o kterých rozhoduje Zastupitelstvo města Brna.

### Kdo připomínky a námítky vypořádá?

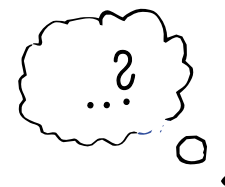
**Pořizovatel, tedy Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu.** Na základě vypořádání připomínek a námitek pak zpracovatel upraví návrh nového územního plánu. To však neznamená, že všechny připomínky a námítky musí být vypořádány pro žadatele příznivě. Zpracování například nemusí umožnit legislativa, další připomínky dotčených orgánů státní správy apod.

Pokud vás zajímá, zda byla vámi podaná připomínka nebo námitka vypořádána, můžete se obrátit na pořizovatele. Především **je ale nutné ji stihnout poslat ve stanovené lhůtě, v opačném případě totiž není možné se jí zabývat.**

### Proč bude v roce 2021 ještě opakované veřejné projednání?

**Předpokládá se, že na základě vznesených připomínek a námitek bude nutné provést** v návrhu územního plánu tzv. podstatné **úpravy**. Právě proto je na rok 2021 naplánováno opakované veřejné projednání, které se zaměří už pouze na ně.

**Druhým důvodem je plánovaná aktualizace nadřazeného „krajského územního plánu“**, která na základě Územní studie pro Brno a okolí navrhuje optimální podobu dopravního uspořádání. Její schválení krajskými zastupiteli je očekáváno na podzim 2020. Návrh brněnského územního plánu projednáváný v roce 2020 například formou územních rezerv počítá s více variantami trasování silnice X43. Schválená aktualizace by do její budoucí podoby vnesla jasné rozhodnutí závazné pro brněnský územní plán a **v opakovaném veřejném projednání by se tak projevil i změny vycházející z rozhodnutí krajských zastupitelů.**





## Jak vznikal nový územní plán

### 1994

Schválen stávající Územní plán města Brna.  
Zpracovatel UAD studio.

### 2002

Zahájeno pořizování nového územního plánu.  
Jeho koncept byl zpracován ve třech variantách.  
Zpracovatel Arch.Design – Ateliér DOS.

### 2011

Veřejné projednání konceptu nového územního plánu. Uplatněno 2156 námitek a 500 připomínek). (*únor*)

### 2012

Nejvyšší správní soud zrušil nadřazené Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydané v září 2011. (*červen*)

Kvůli zrušení krajských zásad byly pozastaveny práce na zpracování tří variant konceptu nového územního plánu. (*prosinec*)

### 2016

Vydány nové Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje. (*říjen*)

### 2018

Zastupitelstvo města Brna schválilo pokyny pro zpracování návrhu nového územního plánu, který vychází ze tří variant rozpracovaného konceptu. (*červen*)

Kancelář architekta města Brna byla pověřena zpracováním návrhu nového územního plánu. (*září*)

### 2019

Kancelář architekta města Brna odevzdala návrh nového územního plánu pořizovateli. (*prosinec*)

### 2020

Veřejné projednání návrhu nového územního plánu, následně vyhodnocení výsledků a úprava návrhu.

### 2021

Opakované veřejné projednání návrhu nového územního plánu, následně vyhodnocení výsledků a úprava návrhu.

### 2022

Vydání nového Územního plánu města Brna.

## Malý slovník pojmů

Pro ty, kteří se chtějí zapojit do veřejného projednávání návrhu územního plánu a uplatnit své požadavky formou námitek a připomínek.



### Připomínka

Podat připomínku může **kdokoliv, tedy nejen Brňané**, ale také obyvatelé jiných měst a obcí, nebo spolky.

### Námitka

Námitku mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb **dotčených návrhem řešení**, oprávnění investoři a **zástupci veřejnosti**.

### Dotčený pozemek či stavba

Jedná se o takové nemovitosti, které mohou být **dotčeny novou podobou územního plánu**. A to nejen přímým sousedstvím s plochou, kde byla např. navržena nová výstavba, ale také z větší vzdálenosti potenciálně zvýšený hlukem či dopravní intenzitou.

### Zástupce veřejnosti

V případě Brna je tím myšlena fyzická nebo právnická osoba, která je zmocněna **minimálně 200 občany** města k zastupování ve věcně shodné připomínce k návrhu a může tak podat námitku k návrhu územního plánu.

## Důležité odkazy

- 1 **Portál územního plánování města Brna**  
→ [www.upmb.brno.cz](http://www.upmb.brno.cz)
- 2 **Informační stránka Kanceláře architekta města Brna**  
→ [www.kambrno.cz/uzemniplan/](http://www.kambrno.cz/uzemniplan/)
- 3 **Informační portál Jihomoravského kraje**  
→ [www.zurka.cz/](http://www.zurka.cz/)

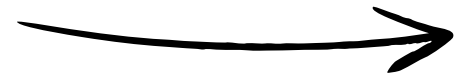
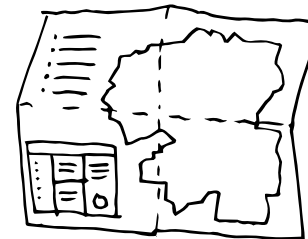
## Dotazy k novému ÚP

- 1 **Bezplatná telefonní linka**  
→ 800411400
- 2 **E-mail**  
→ [pripravovanyUPmB@brno.cz](mailto:pripravovanyUPmB@brno.cz)



**BONUS**

**...a nebyla by nějaká ukázka  
návrhu nového územního plánu?**



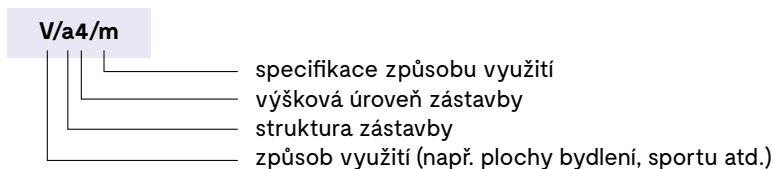


## Jak rozumět řeči územního plánu?

### Vybrané části legendy Hlavního výkresu návrhu nového územního plánu

Plochy změn	Plochy stabilizované	
B /--/-	B /--/-	pl. bydlení
C /--/-	C /--/-	pl. smíšené obytné
V /--/-	V /--/-	pl. veřejné vybavenosti
W /--/-	W /--/-	pl. komerční vybavenosti
X /--/-	X /--/-	pl. nákupních a zábavních center a zvl. areálů
S /--/-	S /--/-	pl. sportu
P /--/-	P /--/-	pl. výroby a skladování
E /--/-	E /--/-	pl. lehké výroby
T /--/-	T /--/-	pl. technické infrastruktury
D /--/-	D /--/-	pl. dopravní infrastruktury
		pl. veřejných prostranství
Z /--/-	Z /--/-	pl. městské zeleně

### Kód plochy s rozdílným způsobem využití



### Struktura zástavby

- / k - / - kompaktní
- / v - / - volná
- / r - / - rezidenční nízkopodlažní
- / a - / - areálová
- / o - / - stavebně omezená
- / x - / - bez zástavby

### Výškové úrovně zástavby

- / - 1 / - 3 – 7 m
- / - 2 / - 3 – 10 m
- / - 3 / - 6 – 16 m
- / - 4 / - 9 – 22 m
- / - 5 / - 12 – 28 m
- / - 6 / - 12 – 28 m s akcentem do 40 m
- / - 7 / - zóna pro umístění výškových staveb

### Plochy územního plánu

Územní plán člení celé správní území na plochy, které dělí podle využití na:

- **Plochy stabilizované**, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej.
- **Plochy změn** (jinak také plochy návrhové). Tyto se dále člení na **plochy zastavitelné** nově určené k zastavění, **plochy přestaveb** určené k obnově i ke změně stávající zástavby na nové využití a **plochy změn v krajině**.

Podle způsobu (funkčního) využití se plochy dělí na 18 typů. Mezi nimi:

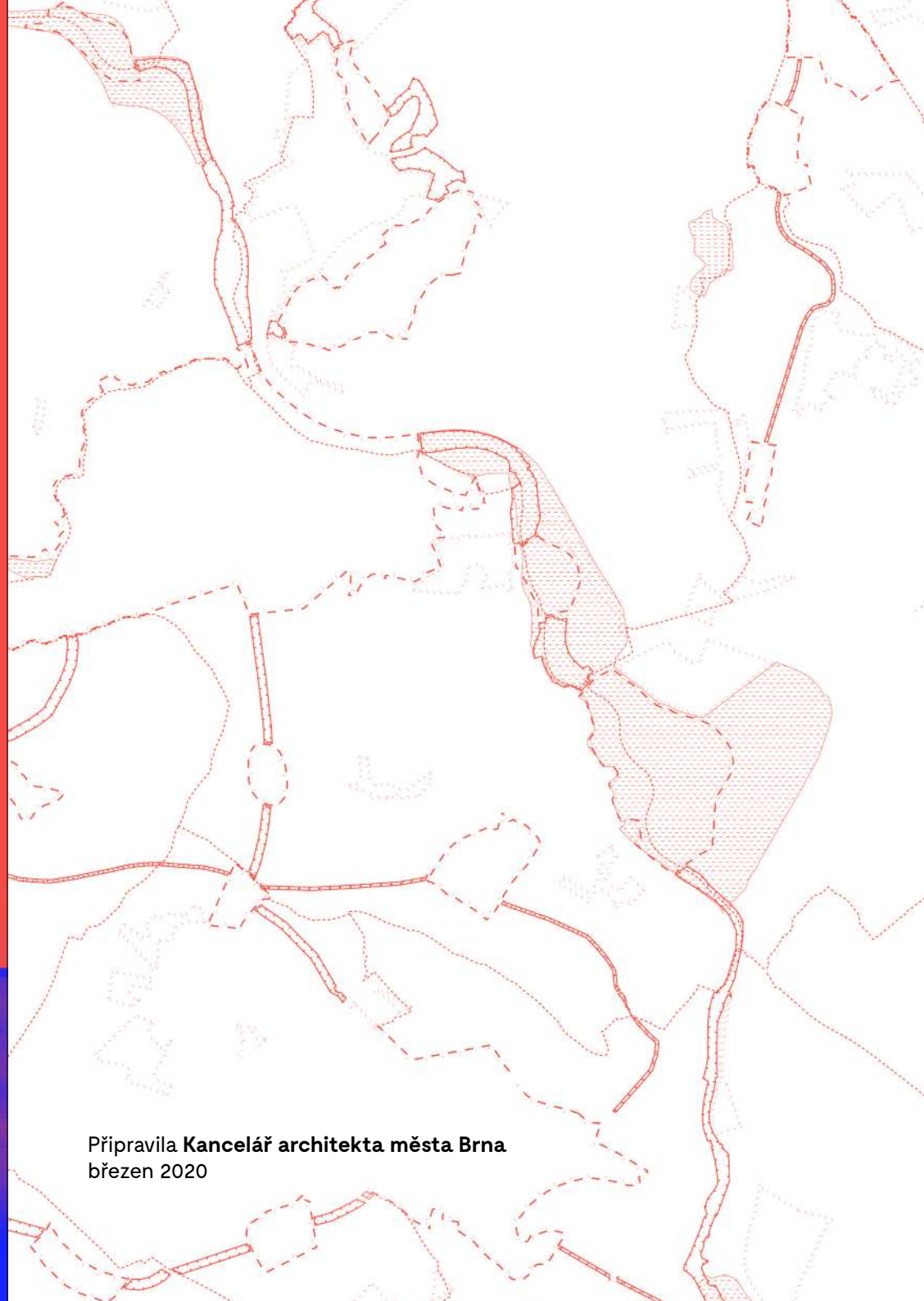
- plochy bydlení,
- plochy veřejné vybavenosti,
- plochy sportu,
- plochy výroby a skladování,
- plochy dopravní infrastruktury,
- plochy městské zeleně,
- plochy rekreace,
- plochy zemědělské aj.

**Rozvojovou lokalitou** je část území vymezená v územním plánu (ohraničena zubatou čarou), která je určena k zástavbě či přestavbě. V tzv. **kartách lokalit** jsou pro ně určeny zpřesňující podmínky využití na uspořádání a využití území. Rozvojových lokalit je v územním plánu vymezeno 327.



Kancelář  
architekta  
města Brna

# Náš projekt? Nový územní plán do konce roku 2022!



Připravila Kancelář architekta města Brna  
březen 2020