

Město Modřice
Náměstí Svobody 93
664 42 Modřice

V Brně 11.08.2020

MĚSTSKÝ ÚŘAD MODŘICE	
Doslo dne: 27. 08. 2020	Prevzat:
Č.j.: 279/2020	Zpracovatel: HC
Počet listů:	Ukládací znak:



MEMOP000BELJ

Návrh na pořízení změny Územního plánu Modřice zkráceným postupem

V souladu s ustanovením § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů podávám návrh na změnu Územního plánu Modřice zkráceným postupem, a to k pozemkům p.č. 1536/204, 1536/203, 1536/24, 1536/199 a 1536/151 katastrální území Modřice, a to z plochy zemědělské do ploch pro průmysl a skladování VP.

Identifikace navrhovatele

Zdeněk Čáslavský, jednatel společnosti
ČASI logistika spol. s r.o.
IČ 479 03 350
Výspa 422/1, 643 00 Brno

Identifikace pozemků

Pozemky

p.č. 1536/204 orná půda o výměře 1078 m²

p.č. 1536/203 jiná plocha – ostatní plocha o výměře 4058 m²

p.č. 1536/24 orná půda o výměře 2219 m m²

p.č. 1536/199 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m²

p.č. 1536/204, 1536/203, 1536/24, 1536/199 jsou evidovány na listu vlastnictví č. 1502 pro obec a katastrální území Modřice ve vlastnictví ČASI logistika spol.s r.o., Výspa 422/1, 643 00 Brno

Pozemek p.č. 1536/151 ostatní plocha – manipulační plocha o výměře 5349 je evidován na listu vlastnictví č. 3299 pro obec a katastrální území Modřice ve vlastnictví Obernosterer Heimo Peter, Jílkova 1916/169, 615 00 Brno – doložena plná moc 27.08.2020.

Výřez z platného Územního plánu Modřice s regulativy



NZo – Plochy orné půdy

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu - zemědělská produkce polních plodin

Přípustné využití:

- pěstování a sklizeň travních porostů
- pastva hospodářských zvířat
- zařízení a jiná opatření související s hospodařením na ZPF
- travní porosty se soliterními stromy, eventuálně s drobnými remízky, porosty podél mezí
- pozemky staveb k vodohospodářským melioracím pozemků
- založení prvků územního systému ekologické stability
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy krajiny
- protierozní opatření, poldry, meze
- pěší a cyklistické komunikace, odpočívky, orientační zařízení
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- zalesnění zejména půd nižších tříd ochrany a pozemků svažitých a těžce obhospodařovatelných do 1ha plochy (bez nutnosti změny ÚP)
- pozemky staveb pro chov včelstev do plochy 50 m²
- pozemky staveb pro veřejnou technickou infrastrukturu
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné zemědělské stavby (polní krmiště a napajedla, salaše a přístřešky) za podmínky, že nenaruší krajinu

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.



- 

Odůvodnění žádosti:

Výše uvedené pozemky byly v platném ÚPN SÚ Modřice ve znění Změny č. II. ÚPN SÚ Modřice, začleněny do ploch výroby a služeb.

V souladu se Změnou č. II ÚPN SÚ Modřice bylo vydáno k předmětným pozemkům

- **Územní rozhodnutí č. 38/2016 čj. OV-ČJ/52876-15/SVE z 31.05.2016** na umístění stavby „Volná skladová plocha, Zdeněk Čáslavský – autodoprava Modřice“ novostavba skladové plochy při účelové komunikaci vedoucí do průmyslové zóny CTPark v Modřicích na pozemcích p.č. 1552/1, 1552/3, 1536/24 k.ú. Modřice
- **Územní rozhodnutí č. 39/2016 čj. OV-ČJ/12065-16/SVE z 31.05.2016** na umístění stavby „Volná skladovací plocha 2, Zdeněk Čáslavský – autodoprava, Modřice“ – novostavba volné zpevněné skladové plochy areálu při účelové komunikaci vedoucí do průmyslové zóny CTPark v Modřicích, na pozemku p.č. 1536/24 k.ú. Modřice

Dále byly uhrazeny odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v rozsahu

- Rozhodnutí čj. OŽP-ČJ/35844-16/KAM z 12.04.2017, jímž se předepisuje odvod za trvalé odnětí ze ZPF pro stavbu „Volná skladová plocha, Zdeněk Čáslavský – autodoprava Modřice“ pozemku p.č. 1536/24 a 1552/3 k.ú. Modřice 1. etapa (dle KN nově pozemek 1536/24, 1552/3, 1536/199, 1536/204, 1536/203) ve výši **1.185.567,00** Kč byl uhrazen 24.4.2017
- Rozhodnutí čj. OŽP-ČJ/35849-16/KAM z 27.04.2017, jímž se předepisuje odvod za trvalé odnětí ze ZPF pozemku 1536/24 k.ú. Modřice pro výstavbu „Volná skladovací plocha 2, Zdeněk Čáslavský – autodoprava, Modřice“ – novostavba volné zpevněné skladové plochy areálu při účelové komunikaci vedoucí do průmyslové zóny CTPark v Modřicích, na pozemku p.č. 1536/24 k.ú. Modřice ve výši **825.728,00** Kč byl uhrazen 31.5.2017.

Návrh obsahu změny územního plánu

Na základě těchto skutečností je tímto návrhem požadovaná změna Územního plánu Modřice, kterou bude narovnan právní vztah tak, aby korespondoval s vydanými územními rozhodnutími před nabytím účinnosti nového Územního plánu Modřice (Územní plán Modřice vydalo zastupitelstvo města 29. června 2016, nabytí účinnosti 19.07.2016)

To znamená, že je požadována změna plochy z NZo - orné půdy na plochu VP - plocha pro průmysl a skladování, která navazuje ze severní i jižní části na plochy se stejným způsobem využití stanovené stávajícím platným Územním plánem Modřice, tj. s níže uvedeným způsobem využití

VP – Plochy pro průmyslovou výrobu a skladování

Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti průmyslové výroby a skladování, a to zejména soustředěných v průmyslových a skladových areálech.

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro průmyslovou výrobu a skladování.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro administrativu
- pozemky staveb a zařízení pro stravování a sociální zázemí zaměstnanců
- pozemky staveb a zařízení zdravotní péče pro zaměstnance
- pozemky staveb pro civilní obranu
- pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím vč. pozemků pro plochy odstavných a parkovacích stání
- pozemky pro plochy zeleně převážně s funkcí izolační
- služební byt, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; takové byty nelze užívat jinými osobami než správci, ostrahou a nebo majiteli areálu,
- sběrné dvory na třídění komunálního odpadu za podmínky, že svým provozem nenaruší okolní zástavbu

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. kafilérie, zpracování a skladování nebezpečných chemických látek a přípravků nebezpečných pro životní prostředí apod.)
- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které by mohly svým provozem ohrozit životní prostředí stávající okolní zástavby a v rozsahu celého katastrálního území (např. ohrožení hlukem, znečištěním ovzduší zápachem, emisemi, imisemi a bezpečnostním rizikem)

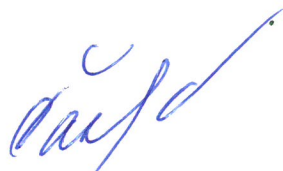
Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 20 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20 %
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a úplné znění územního plánu po jeho změně

Budu se podílet na úhradě nákladů spojených se změnou územního plánu Modřice.

S pozdravem



ČASI logistika spol. s r.o.
643 00 Brno, Výspa 1
IČO: 479 03 350

Zdeněk Čáslavský, jednatel společnosti
ČASI logistika spol. s r.o.
IČ 479 03 350
Výspa 422/1, 643 00 Brno

Příloha:

- Katastrální mapa + ortofotomapa
- Stanovisko odboru životního prostředí KÚ JMK čj. JMK 102925/2020 z 20.07.2020



1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

2062/1

1523/3

1536/14

1536/20
1536/19

154/21

154/24

1536/32

1536/191

•

•

•

•

•

•

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis zn.: -

Ze dne:

Č. j.: JMK 102925/2020

Sp. zn.: S-JMK 80098/2020 OŽP/Sme

Vyřizuje: Mgr. Mirek Smetana

Telefon: 541 652 636

Datum: 20.07.2020

Vážený pan

Zdeněk Čáslavský

Výspa 1

643 00 BRNO

„Návrh obsahu změny územního plánu Modřice“ (parc. č. 1536/204, 1536/203, 1536/24, 1536/199 a 1536/151 v k. ú. Modřice) – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „OPVŽP“) jako věcně a místně příslušný správní úřad ve smyslu ustanovení § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) koordinuje vydávání stanovisek k návrhům obsahů změn územních plánů ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

Dne 10.06.2020 obdrželo OPVŽP podání s názvem „Žádost o stanovisko ke změně Územního plánu Modřice zkráceným postupem“. Podatelem je pan Heimo Peter Obernosterer, bydlíštěm Jílkova 1916/169, 615 00 Brno; zastoupený na základě doložené plné moci ze dne 08.06.2020 panem Zdeňkem Čáslavským, Výspa 1, 643 00 Brno. Z vyhodnocení věcného obsahu žádosti v souladu s ust. § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění je zřejmé, že se jedná o žádost o vydání stanovisek k navrhovanému obsahu změny územního plánu (dále jen „ÚP“) Modřice ve smyslu ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

Obsah navrhované změny ÚP:

Z žádosti vyplývá, že je navrhována změna ÚP Modřice v rozsahu pozemků parc. č. 1536/204, 1536/203, 1536/24, 1536/199 a 1536/151 v k. ú. Modřice. Je požadováno vyjmutí těchto pozemků ze stabilizovaných ploch orné půdy (NZo) a jejich nová klasifikace (vymezení) jako plochy s funkcí „VP - plochy pro průmyslovou výrobu a skladování“.

1.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny):

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4) písm. n) a x) zákona o ochraně přírody, vyhodnotil na základě žádosti obce Nesvačilka, možnosti vlivu „Návrhu obsahu změny územního plánu Modřice“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává

s t a n o v i s k o

podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený návrh

n e m ů ž e m í t v ý z n a m n ý v l i v

na stav předmětu ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000, které jsou v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a stav předmětů ochrany.

Toto odůvodněné stanovisko se vydává postupem podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a nejedná se o rozhodnutí ve správním řízení. Tento správní akt nenahrazuje jiná správní opatření a rozhodnutí, která se k hodnocené aktivitě vydávají podle zvláštních právních předpisů.

Ing. Janka Čejková, kl. 1534

2.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona 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), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „zákon“) na základě posouzení s přiměřeným využitím kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona

neuplatňuje

požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů navrhované změny ÚP Modřice na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení).

Z obsahu žádosti vyplývá, že změna ÚP může potenciálně stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu a byla by tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona. Na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona však OŽP neuplatňuje požadavek na zpracování SEA vyhodnocení. Vychází přitom především z charakteru, rozsahu a umístění návrhové plochy, která je obsahem navrhované změny ÚP.

V dané věci se OŽP řídil následující správní úvahou:

OŽP jako příslušný úřad posuzování vlivů na životní prostředí posoudil uvedenou koncepci a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může navrhovaná změna ÚP vážně ovlivnit životní

prostředí a veřejné zdraví. Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně vlastní koncepci a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající potenciální vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí.

Předmětem navrhované změny mají být pozemky parc. č. 1536/204, 1536/203, 1536/24, 1536/199 a 1536/151 v k. ú. Modřice; přičemž je požadováno vyjmutí těchto pozemků ze stabilizovaných ploch orné půdy (NZo) a jejich nová klasifikace (vymezení) jako plochy s funkcí „VP - plochy pro průmyslovou výrobu a skladování“. OŽP přitom shledal, že v souladu s údaji uvedenými v žádosti je celková výměra předmětných pozemků dle informačního portálu ČÚZK - Katastr nemovitostí (dále jen „KN“) 12 716 m², přičemž z této výměry jsou v KN jako orná půda aktuálně vedeny pouze pozemky parc. č. 1536/204 a 1536/24 o souhrnné výměře 3 297 m². Zbýlé pozemky v souhrnné výměře 9 419 m² jsou v KN vedeny jako jiné druhy pozemků - ostatní plocha (parc. č. 1536/203, 1536/151) a zastavěná plocha a nádvoří (parc. č. 1536/199). Je tedy zřejmé, že nová návrhová plocha v rozsahu výše uvedených pozemků sama o sobě nemá potenciál stanovit rámec pro realizaci záměrů naplňujících dikci bodu č. 107 - „Průmyslové zóny a záměry rozvoje průmyslových oblastí s rozlohou od stanoveného limitu“ přílohy č. 1 k zákonu (stanovená limitní hodnota výměry je 20 ha). Současně OŽP vyhodnotil, že tato změna ÚP nepředstavuje ani zásadní změnu koncepce ÚP jako celku, neboť se v případě předmětných pozemků jedná o poměrně úzkou proluku v bloku pozemků určených stávajícím ÚP k plnění totožné funkce a na kterých je aktuálně provozována průmyslová zóna.

Také dopad změny ÚP na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni lze předpokládat za zanedbatelný vzhledem k tomu, že OŽP jako příslušný orgán ochrany přírody, ve svém stanovisku dle § 45 i) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny vyloučil významný vliv předmětné změny ÚP na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy NATURA 2000 a současně nemá žádné jiné zásadní připomínky z hlediska jím hájených zájmů (viz výše v textu tohoto koordinovaného dokumentu).

Vzhledem k výše uvedenému má OŽP za to, že minimalizace dopadů navrhované změny ÚP na životní prostředí, veřejné zdraví a pohodu bydlení je možná vhodnou volbou regulativů využití návrhové plochy, při dodržení legislativních požadavků na úseku ochrany životního prostředí a veřejného zdraví. Proto nebyl uplatněn požadavek na SEA vyhodnocení.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů/oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona, které budou v dané ploše připravovány/umístovány, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona, které upravují posuzování záměrů (tzv. projektová EIA).

Nad rámec výše uvedených stanovisek OŽP k předmětné žádosti uvádí:

Stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a orgánu posuzování vlivů na životní prostředí krajského úřadu dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona jsou v souladu s dikcí stavebního zákona jedním z neopominutelných podkladů pro pořízení změny ÚP tzv. zkráceným postupem. Účelem správní úvahy příslušných orgánů při jejich vydávání je přitom „v předstihu“ zhodnotit předkládaný návrh změny ÚP v tom smyslu, zda případná realizace změny ÚP nemůže stanovit rámec pro umístění záměrů, které by mohly mít významný negativní dopad jednak na skladebné prvky soustavy chráněných území systému Natura 2000 a dále na jednotlivé složky životního prostředí či veřejného zdraví.

OŽP však na základě žádosti, jejích příloh a konfrontací s veřejně dostupnými mapovými zdroji s překryvem ortofoto snímků shledal, že lokalita, která má být předmětem změny ÚP, je již reálně zastavěna - z leteckých snímků dostupných k datu 08.07.2020 na informačním portálu Katastru nemovitostí (dále jen „KN“) i na veřejně přístupných mapových portálech (Mapy.cz: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.6030381&y=49.1197986&z=18&l=0&base=ophoto>; Google: <https://www.google.cz/maps/@49.1200841,16.6030488,306m/data=!3m1!1e3>) je zřejmé, že na předmětných pozemcích probíhaly v době pořizování fotografického záznamu terénní úpravy, resp. stavební činnost. Pro pozemky vedené v KN jako orná půda byla přitom přílohami žádosti doložena rozhodnutí o předepsání odvodů za trvalé vynětí ze ZPF, spolu s informací o zaplacení těchto odvodů a současně byla spolu s žádostí doložena územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlasy pro jednotlivé stavby na daných pozemcích aktuálně stojících.

OŽP konstatuje, že není orgánem příslušným k vedení řízení dle stavebního zákona, směřujícím k povolení jednotlivých záměrů/staveb; nicméně na základě výše uvedených faktů upozorňuje, že pravděpodobně došlo k nestandardnímu postupu při povolení zástavby v dané lokalitě.

Dále OŽP konstatuje, že vydání výše uvedených stanovisek dle ust. §55a odst. 2 stavebního zákona za této situace (ex post) nemůže plnit svůj základní účel, kterým je včasná identifikace potenciálních hrozeb životnímu prostředí před provedením reálné změny v území.

Ing. Jiří Hájek, v. r.

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Mgr. Mirek Smetana

Na vědomí:

- Městský úřad Modřice, Majetkový odbor, náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice (DS)
- Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice (DS)

PLNÁ MOC

Já,

Heimo Peter Obernosterer

narozen: 3. 11. 1964

bydliště Jílkova 1916/169, Brno, PSČ 615 00

(zmocnitel),

majitel pozemku :

p.č.1536/151, KU Modřice, č.LV3299,

zplnomocňuji tímto pana :

Zdeněk Čáslavský

Výspa 1

643 00 Brno

r.č.640317/0477

(zmocněnec),

Pro podání žádosti , " **Návrh na pořízení změny Územního plánu Modřice zkráceným postupem**"

Tato plná moc je učena pro :

Město Modřice

Náměstí Svobody 93

664 42 Modřice

V Brně dne 16. 8. 2020

Heimo Peter Obernosterer
Zmocnitel

Plnou moc přijímám v plném rozsahu :

Zdeněk Čáslavský
Zmocněnec

