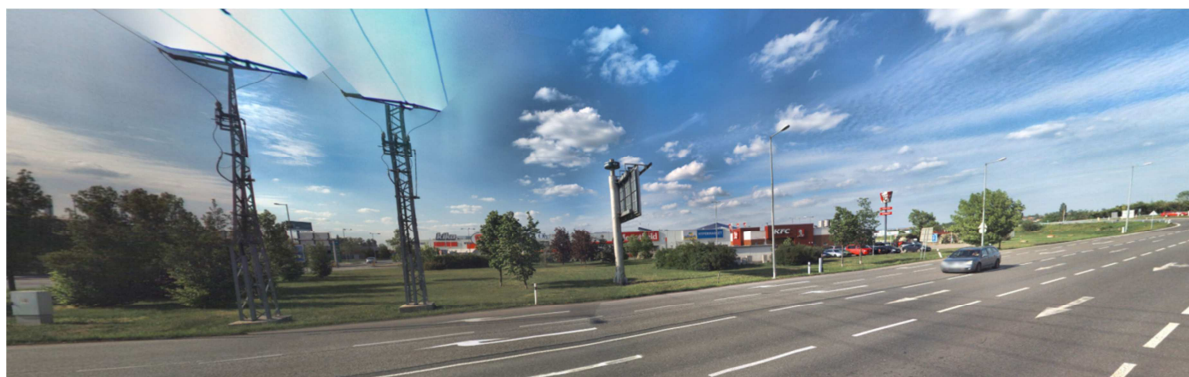


Příloha k žádosti o změnu Územního plánu města Modřice



Adresa: Okolí objektu U Dálnice 750, 664 42 Modřice

Majitel pozemku: Olympia Brno s.r.o., Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00
Praha 1

PARC. Č.: Modřice (697 931) , p.č. 1926/14; 1926/55; 1926/35; 1926/34

LV: 1497

Cíle změny

Cílem změny je vytvoření územních podmínek pro efektivní využití doposud nevyužitých ploch na pozemcích investora a k logičtějšimu využití objemových a funkčních možností předmětného území.

Stávající funkční zařazení plně nevyužívá potencialu předmětných ploch. Nové funkční zařazení bude lépe korespondovat s okolní zástavbou a dá možnost realizovat zástavbu v souladu se stávajícím Územním plánem i se zpracovávanou změnou č.1 ÚP Modřice.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte reálnost požadavků na změnu funkčních ploch v předmětných lokalitách, tj.:

- v západní část území ve stabilizovaných plochách dopravní infrastruktury DV – plochy dopravní vybavenosti, v jižním cípu západního pozemku ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství P – plocha převážně zpevněná a ve východním území v plochách NS - smíšená nezastavěného území na plochy OK – plochy občanského vybavení komerčního

Návrh úhrady nákladů na zpracování změny ÚP, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhotovení úplného znění

Žádáme o úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona městem Modřice

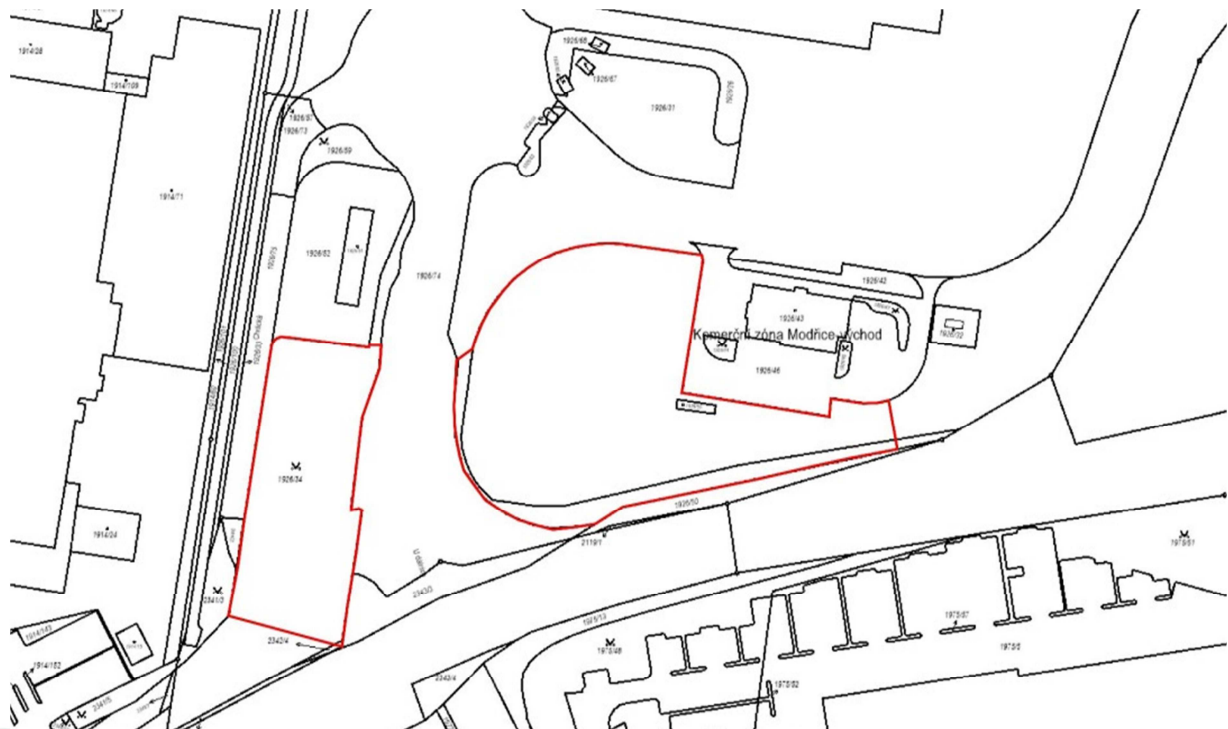
Stávající stav lokality

Řešené území se nachází na okraji katastrálního území města Modřice (697 931).

Pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti obchodního centra Olympia. Vedle samostatně stojící obchodní jednotky občerstvení KFC a vedle IMO automyčky.

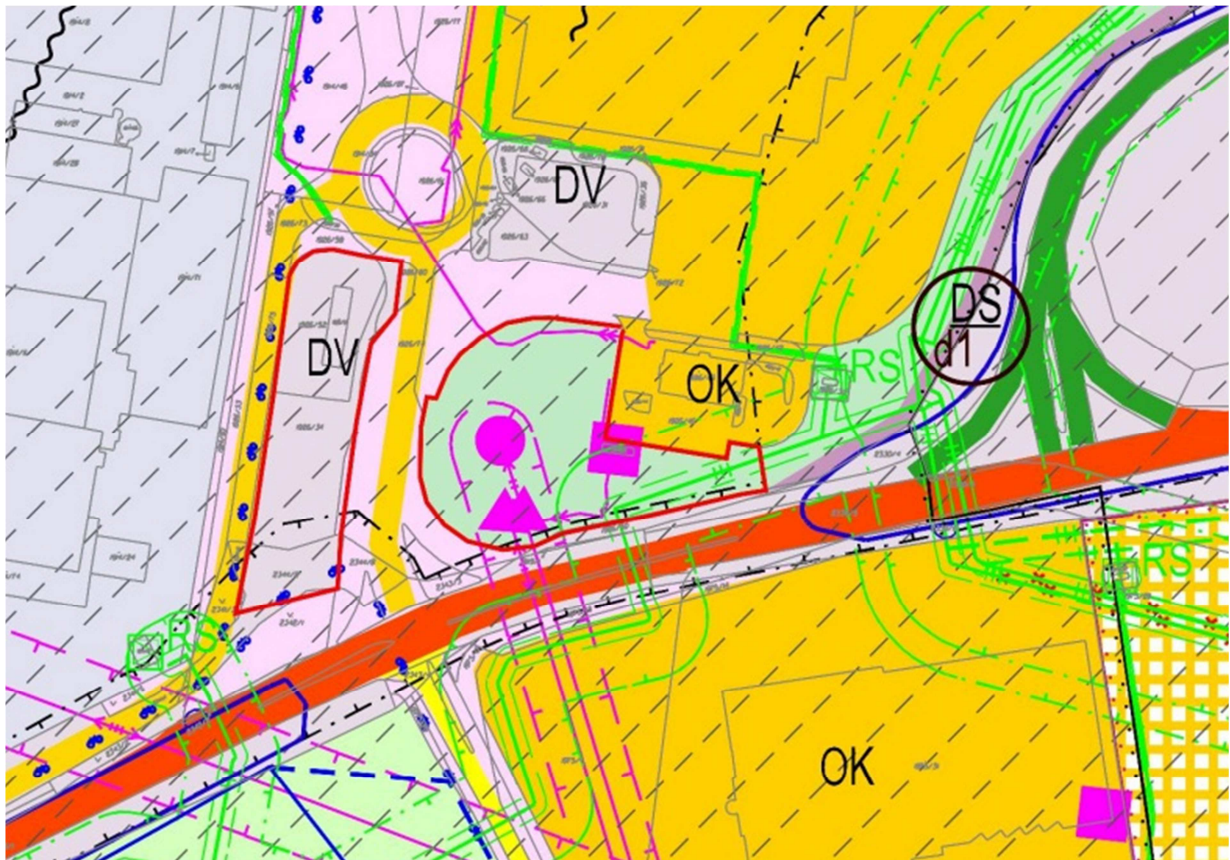
Pozemky jsou limitovány těsnou blízkostí komunikace druhé třídy 152, která je jednak hlavní obslužnou osou obchodního centra a také přivaděčem k dálnici D2. Dále pozemky ohraničují téměř ze všech stran obslužné komunikace obchodního centra i přilehlého výrobního areálu. Viz situace níže (předmětné pozemky vyznačeny červeně).

Celé území se nachází v záplavovém území Q100.



Stávající stav územního plánu

Předmětné území je vyznačeno červenou křivkou



Západní část území leží ve stabilizovaných plochách dopravní infrastruktury DV – **plochy dopravní vybavenosti**:

PLOCHY DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI – DV

Plochy pro pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro:
 - Pozemky staveb a zařízení doplňující silniční dopravu
- **Přípustné** využití:
 - Parkoviště
 - Pozemky staveb a zařízení integrovaného dopravního systému veřejné přepravy osob (IDS JMK) s administrativou (např. autobusová nádraží, přepravní terminál)
 - Čerpací stanice pohonných hmot
 - Garáže
 - Veřejná sociální zařízení
 - Služby motoristům
 - Pozemky pro zeleň, zejména s funkční izolační
- **Nepřípustné** využití:
 - pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- **Podmínky prostorového uspořádání:**

- Nejsou stanoveny

Jižní cíp západního pozemku je klasifikován jako stabilizovaná plocha veřejných prostranství **P – plocha převážně zpevněná**

PLOCHA PŘEVÁŽNĚ ZPEVNĚNÁ – P

- **Hlavní** je využití pro:
 - Veřejně přístupné převážně zpevněné plochy v rámci veřejných prostranství
- **Přípustné využití:**
 - Převážně zpevněné plochy veřejně přístupné
 - Dětská hřiště
 - Parkoviště
 - Veřejná zeleň v uličním prostoru (např. okrasná, záměrně vytvořená a udržovaná zeleň)
 - Pozemky staveb drobné architektury a mobiliáře
 - Vodní prvky
 - Pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury neomezující hlavní využití (např. zastávky hromadné dopravy)
 - Pozemky staveb občanského vybavení slučitelného s účelem veřejného prostranství
- **Nepřípustné využití:**
 - Pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- **Podmínky prostorového uspořádání**
 - V rozhledových trojúhelnících nebude vysazována vyšší zeleň ani realizováno neprůhledné oplocení

Východní území je klasifikováno jako plocha **NS - smíšená nezastavěného území NS**

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - NS

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Zahrnují zpravidla pozemky PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa), ZPF (zemědělský půdní fond), pozemky s masivní vzrostlou zelení, případně pozemky vodních ploch a vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

- **Přípustné využití:**
 - Pozemky ZPF a PUPFL
 - Pozemky krajinné zeleně, jejíž rozvoj je řízen především přírodními procesy
 - Vodní toky a plochy
 - Protierozní opatření, poldry, meze
 - Pozemky pro realizaci protipovodňových a protierozních opatření
 - Doprovodná a izolační zeleň
 - Pozemky staveb a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (např. turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, výběh pro psy)
 - Komunikace pro účelovou dopravu

- Pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury neomezující hlavní využití
- Vodohospodářská zařízení
- Pomníky, sochy, kříže
- Výsadby porostů geograficky původních dřevin
- Změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin /např. pro realizaci prvků ÚSES)
- Pozemky staveb a opatření pro umožnění migrace organismů
- Trvalá vegetace bez hospodářského významu
- **Nepřípustné využití:**
 - Pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- **Podmínky prostorového uspořádání:**
 - Nejsou stanoveny

Asi v polovině západního území a na jižním a východním okraji východního území prochází ochranné pásmo silnice II. třídy

V jižní části východního území prochází cyklostezka.

Celé území je pokryto koridorem RR směrů - zasahuje zde zájmové území Ministerstva obrany: zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích

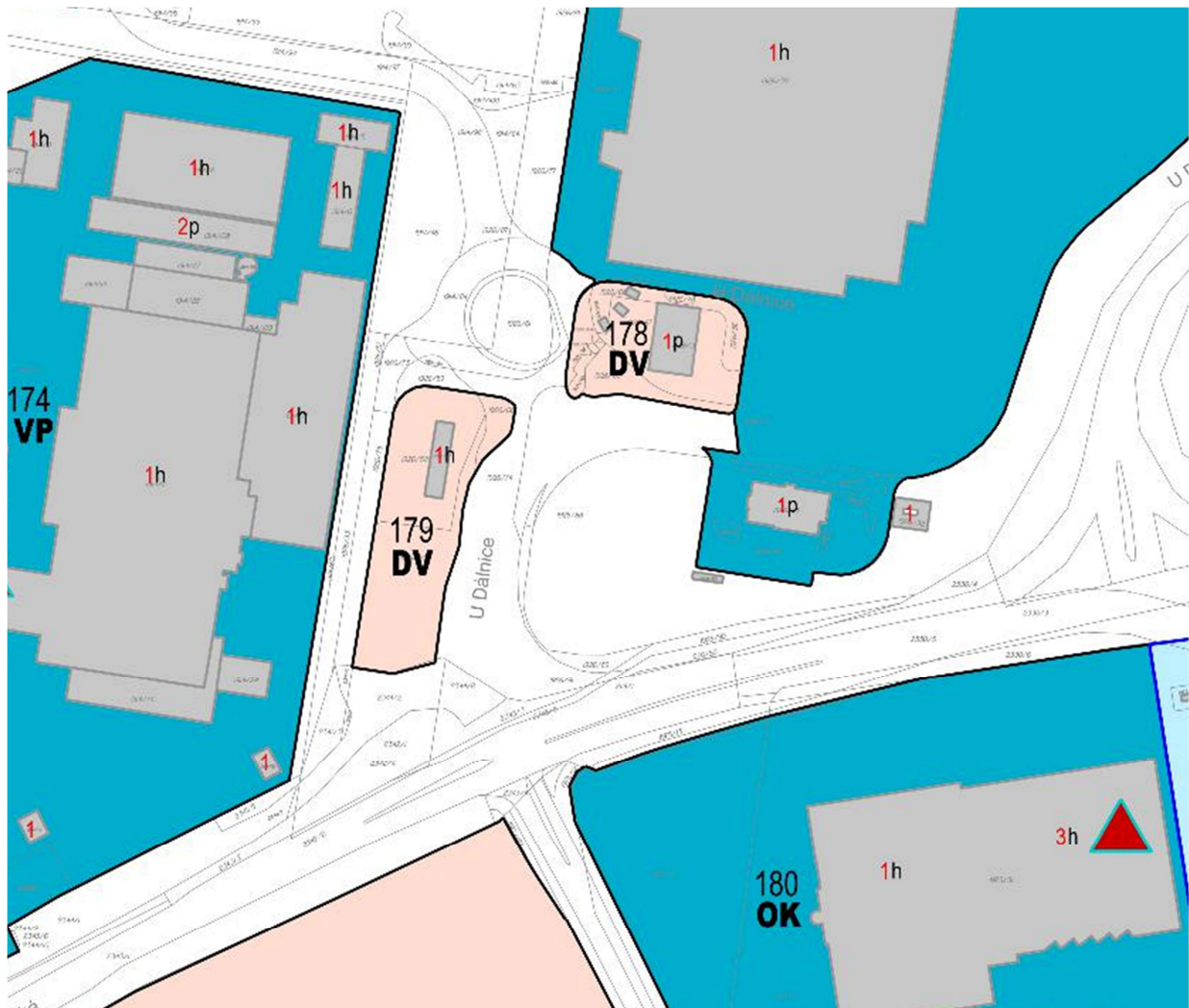
Na východní straně východního pozemku je vedeno nadzemní vedení VN vč. ochranných pásem, jsou zde umístěny dva stožáry. Na jižním okraji parkoviště obchodní jednotky KFC je umístěn objekt trafostanice. Vedení zde přechází z vedení nadzemního do podzemního a dále pokračuje na sever.

Z jihu přichází na východní pozemek také VTL plynovod, tento pokračuje směrem na východ. Na východní straně parkoviště jednotky KFC je umístěna regulační stanice.

Výškové zónování

Pro území byla zpracována Územní studie – Výškové zónování – k.ú. Modřice. Zájmové území je zařazeno v plochách výškově stabilizovaných.

Západní pozemky spadají do hladiny zástavby 1 – zástavba 1 nadzemního podlaží (s převažujícím šikmým zastřešením). Východní pozemky nejsou výškově specifikovány, ale okolní zástavba je v hladině 7 – zástavba areálů a komerčních aktivit s objekty do 12 m.



Navrhovaná úprava územního plánu

Navrhujeme zařazení ploch investora do funkční plochy OK.

Tyto plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti občanského vybavení komerčního charakteru a s ním související služby.

- **Hlavní využití:**
 - Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru
- **Přípustné využití:**
 - Pozemky staveb pro obchody a nákupní střediska
 - Pozemky staveb pro skladování související s hlavním a přípustným využitím
 - Pozemky staveb veřejného stravování
 - Pozemky staveb pro administrativu
 - Pozemky staveb pro střediska zábavy a sportovních aktivit
 - Pozemky staveb pro nevýrobní aktivity
 - Pozemky veřejných prostranství
 - Pozemky parkovacích ploch pro potřeby daného území
 - Pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím
 - Pozemky zeleně
 - 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
- **Nepřípustné využití území:**
 - Pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním s přípustným využitím
- **Podmínky prostorového uspořádání:**
 - Podíl zeleně v zastavitelné ploše min 20 %
 - Podíl zeleně ve stabilizované ploše min 20 %
 - Výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena okolní zástavbě

