



muslvp20v00uug

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice
pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
Odbor výstavby
oddělení územního plánování a památkové péče

Váš dopis značky/ze dne: Mod 3089/2020/14.10.2020
Číslo jednací: OV-ČJ/81742-20/KUD
Spisová značka: OV/18378-2020/KUD
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail: kudrova@slapanice.cz
V Brně dne: 21.10.2020
Datová schránka: 2xfbbgj

Město Modřice
náměstí Svobody č. p. 93
664 42 Modřice

Posouzení žádosti o změnu územního plánu Modřice podle § 46 stavebního zákona

Dne 14. 10. 2020 obdržel MěÚ Šlapanice, odbor výstavby – oddělení územního plánování a památkové péče Vámi zasloupanou žádost o posouzení návrhu na pořízení změny ÚP Modřice podle § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). Podle ust. § 44 stavebního zákona o pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje zastupitelstvo města Modřice.

MěÚ Šlapanice OV-OÚPPP posoudil žádost z hlediska úplnosti a souladu s právními předpisy podle § 46 stavebního zákona.

Byla předložena tato žádost:

Návrh č. 1 na pořízení změny (č.j. 3089/2020 ze dne 24. 9. 2020))

Navrhovatel: Modřice property Development a. s.

Navrhovaná změna využití ploch: p.č. 1523/48, 1523/49, 1523/51 a 2502 v k. ú. Modřice – na plochu návrhovou **pro lehkou výrobu, skladové prostory a průmyslovou zónu** bez další specifikace

Současné využití ploch: převážně plochy zemědělské orné půdy NZo, malá část plochy silniční dopravy DS.

Důvody pro pořízení změny ÚP: území není vhodné k jinému využití než námi navrhovanému, neboť navazuje na již funkční průmyslovou zónu.

Návrh úhrady: jsme ochotni uhradit poměrnou část nákladů nutných na pořízení změny územního plánu celkového území.

Stanovisko pořizovatele k návrhu:

Žádost navrhuje pořízení změny územního plánu, jejímž předmětem je vymezení nových zastavitelných ploch pro výrobu. Proto musí být v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezeny pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Orgán územního plánování prověřil využití zastavitelných ploch s funkčním využitím pro výrobu a skladování a učinil závěr, že Územní plán Modřice vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch s tímto funkčním využitím, které nejsou dosud vyčerpány a proto není potřeba vymezení nových zastavitelných ploch tohoto funkčního využití.

Návrhem nových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování by došlo k navýšení záboru ZPF, přičemž orgán územního plánování z portálu ČÚZK zjistil, že se u výše jmenovaných pozemků jedná především o kvalitní ornou půdu I. a II. třídy ochrany. Současně by došlo i k navýšení nároku na dopravní a technickou infrastrukturu.

Orgán územního plánování se neztotožňuje s argumentem žadatele, že území není vhodné k jinému využití, neboť nenavazuje na již funkční průmyslovou zónu. Orná půda naopak v návaznosti na průmyslovou zónu vytváří kompaktní celek zemědělsky obdělávané půdy, rozčleněný na několik nájemců či vlastníků, a který plynule navazuje na totéž využití území na sousedním katastrálním území obce Želešice. Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu část III §4 odst. 3 stanoví, že zemědělskou půdu I a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Orgán územního plánování neshledal, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu pozemků parc. č. **1523/48, 1523/49 a 1523/51** v k. ú. Modřice.

Dále jsou některé pozemky, navržené ke změně funkčního využití, okrajově dotčeny záměrem Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, které jsou účinné ode dne 3. 11. 2016, ve znění aktualizací č. 1 a č. 2 vydaných dne 17. 9. 2020, dále jen „ZÚR JMK“. Jedná se o záměr s názvem DS25 II/152 Želešice obchvat. V platném územním plánu Modřice, účinném ode dne 19. 7. 2016, je tento záměr označen jako DS/d11 přeložka silnice II/152 – Želešický obchvat.

Na základě těchto skutečností nedoporučujeme pořízení požadované změny územního plánu.

V případě pořízení změny bude nutno zapracovat i požadavky vyplývající ze ZÚR JMK 2016, včetně aktualizací č. 1 a 2, a aktualizovaných ÚAP JMK i z ÚAP ORP Šlapanice a bude nutné aktualizovat hranice zastavěného území. Zastavěné území obce se stanovuje na základě zrealizované výstavby v souladu se stavebním zákonem, tj. aktualizace zastavěného území změnou ÚP.

MěÚ Šlapanice - OV - OÚPPP konstatuje, že předložený podklad návrhu je v souladu s § 46 odst. 1 stavebního zákona a předkládá je Zastupitelstvu města Modřice k rozhodnutí o případném schválení pořízení navrhované změny.

V souladu s ust. § 46 odst. 3 stavebního zákona upozorňujeme, že o **výsledku jednání zastupitelstva informuje město bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.**

„otisk razítka“

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP