



muslvp22v015pb

# 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 4384/2022/24.11.2022  
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/110973-22/KUD  
Spisová značka: Sp. SLP-OV/25919-2022/KUD  
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651  
E-mail: kudrova@slapanice.cz  
V Brně dne: 28.11.2022  
Datová schránka: 2xfbbgj

Město Modřice  
k rukám pana starosty  
Mgr. Ing. Libora Procházky, MBA  
Náměstí Svobody 93  
664 42 Modřice

## Stanovisko orgánu územního plánování k žádosti o změnu územního plánu Modřice

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, jako orgán územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“ nebo „pořizovatel“) příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c), e) a g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel dne 24. 11. 2022 žádost Města Modřice, náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice, IČ 002 82 103, zastoupeného statutárním zástupcem starostou Mgr. Ing. Liborem Procházkou, MBA, o vyjádření k žádosti o změnu územního plánu pro pozemky **parc. čís. 1926/14, 1926/34, 1926/35 a 1926/55 v k. ú. Modřice.**

Pozemky jsou vymezeny Územním plánem Modřice, účinným ode dne 19. 7. 2016, dále jen „ÚP v zastavěném území v plochách stabilizovaných:

- **Občanského vybavení komerčního** označenou písmeny **OK** (část pozemku parc. čís. 1926/14 v k. ú. Modřice a část pozemku parc. čís. 1926/35 v k. ú. Modřice)
- **Smíšených nezastavěného území** označených písmeny **NS** (část pozemku parc. čís. 1926/14 v k. ú. Modřice, přičemž část tohoto pozemku podél dálnice D2 je situována v koridoru územní rezervy silnice, a pozemek parc. čís. 1926/55 v k. ú. Modřice)
- **Dopravní vybavenosti** označené písmeny **DV** (pozemek parc. čís. 1926/34 v k. ú. Modřice). Tento pozemek je dle Územní studie "Výškové zónování - k.ú. Modřice", doplňující regulaci ÚP o podrobnější regulativy maximální přípustné výšky zástavby, zanesené do evidence územně plánovací činnosti dne 6. 9. 2017, zařazen do plochy č. 179. Studie navrhuje zástavbu přízemní se šikmou střechou.

- **Veřejného prostranství – plochy převážně zpevněné** označené písmenem **P** (část pozemku parc. čís. 1926/35 v k. ú. Modřice)

Návrh podala společnost ECE Projektmanagement Praha s. r. o., Na Příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 654 13 695, dále jen „žadatel“, prostřednictvím zástupce s plnou mocí, kterým je společnost Arch.Design, s. r. o., Sochorova 3262/23, 616 00 Brno Žabovřesky, IČO 257 64 314.

**Žadatel navrhuje změnu funkčního využití na plochu stabilizovanou občanského vybavení komerčního označenou písmeny OK.**

Orgán územního plánování vyhodnotil žádost jako úplnou, obsahující všechny náležitosti podle ustanovení §46 odst. 1) a 4) stavebního zákona a v souladu s právními předpisy.

Orgán územního plánování podrobně prostudoval návrh žadatele a porovnal jej s dostupnými podklady, kterými je:

- Úplné znění ÚP Modřice
- Zpráva o uplatňování územního plánu Modřice za období 2016 – 2020 a pokyny pro zpracování změny č. 1 územního plánu Modřice, které byly schváleny Zastupitelstvem města Modřice na veřejném zasedání 8. 3. 2021
- Podklady z katastru nemovitostí
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinné ode dne 3. 11. 2016, ve znění aktualizací č. 1 a č. 2 účinných ode dne 31. 10. 2020, dále jen „ZÚR JMK“.

Orgán územního plánování posoudil žádost z hlediska umístění i uspořádání pozemků, z hlediska struktury a funkčního využití navazující existující zástavby, dále s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území i podle ustanovení §18 a §19 odst. 1 písm. a) a j) stavebního zákona.

Z hlediska ÚP Modřice jsou pozemky situovány v zastavěném území v plochách stabilizovaných areálu obchodu a služeb s názvem Olympia Brno. Dotčené pozemky, nebo jejich části bezprostředně navazují na komunikace, kterými jsou dálnice D2 a silnice II třídy č. 152 a jsou vymezeny jako plochy zeleně v ochranných pásmech komunikací. Vytváří optickou i funkční bariéru mezi těmito frekventovaným komunikacemi a objekty obchodu a služeb.

Platný ÚP Modřice stanovil v podmínkách prostorového uspořádání podíl zeleně u plochy občanského vybavení komerčního OK ve stabilizované ploše nejméně 20% zeleně. Orgán územního plánování vyhodnocením ploch zeleně z dostupných podkladů odborným odhadem dospěl k závěru, že procento zeleně v areálu Olympie Brno není zcela naplněno a je již dnes podhodnoceno.

Velká část plochy pozemků (parc. čís. 1926/14 v k. ú. Modřice) je situována rovněž v ploše koridoru dopravní infrastruktury - koridoru silniční dopravy s názvem DS12 zkapacitnění dálnice D2 Chrlice – Brno, jih, včetně MÚK, který je záměrem nadřazené územně plánovací dokumentace kraje ZÚR JMK a možnou výstavbu omezuje.

Orgán územního plánování vyhodnotil plochy obchodního a komerčního charakteru na území katastru Modřice a konstatuje, že na katastrálním území Modřice je velké množství areálů obchodu, služeb a jiné komerční činnosti, které odpovídají spádovosti velké oblasti Jihomoravského kraje a mají nadmístní význam. To přispívá k enormnímu nárůstu frekvence dopravy všeho druhu, a přináší městu zatížení hlukem, emisemi i extrémní dopravní situace.

Z hlediska urbanistické struktury a koncepce celého území orgán územního plánování vyhodnotil návrh změny územního plánu ve smyslu, že není v souladu s urbanistickou koncepcí území a nerespektuje podmínky v území.

Návrh žadatele prověřit změnu funkční využití pozemků **parc. čís. 1926/14, 1926/34, 1926/35 a 1926/55 v k. ú. Modřice** ze stabilizované plochy smíšené nezastavěného území NS, dopravní vybavenosti DV a veřejné prostranství – plochy převážně zpevněné P na plochu občanského vybavení komerčního OK

**orgán územního plánování nedoporučuje zastupitelstvu města schválit na svém nejbližším jednání.**

Podle § 46 odst. 3 je tímto stanovisko orgánu územního plánování předkládáno k rozhodnutí zastupitelstvu města Modřice, které je příslušné k vydání ÚP a jeho změn.

„otisk razítka“

Ing. Jiří Rufer  
vedoucí oddělení ÚPPP

Příloha: výňatky z grafické části územního plánu Modřice, letecký snímek