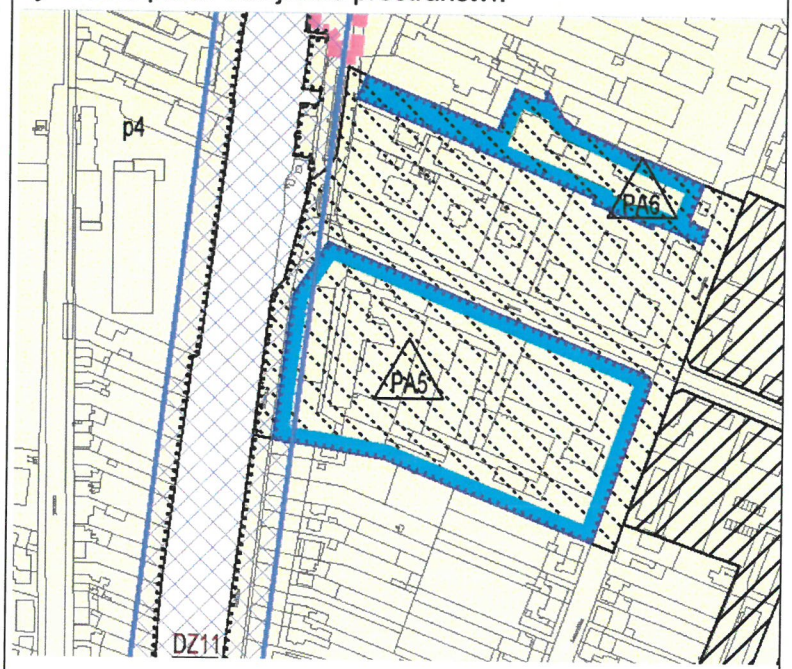
13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu

Ke zpracování regulačního plánu dle §61, zák.183/2006, Sb. jsou navrženy tyto plochy:

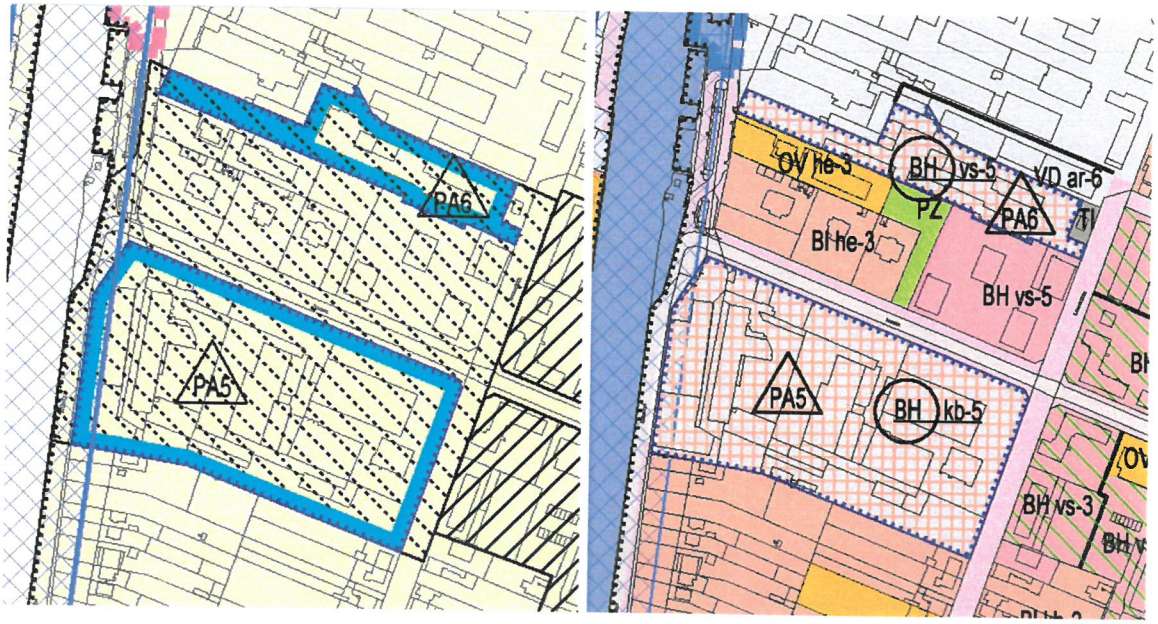
Číslo plochy	Navrhovaný způsob využití	Doplňující podmínky pro zpracování regulačního plánu §61, zák. 183/2006, Sb
PA5 **PA6** **BH** **BI** **OV**	Plochy přestavby pro bydlení v bytových domech s občanskou vybaveností včetně stabilizovaných ploch BH, BI, OV při ulici Husova, Komenského, Nádražní	Regulační plán Husova - Nádražní Regulační plán upřesní využití a prostorové uspořádání území s cílem koordinace záměrů přestavby v plochách PA5 a PA6. Cílem regulačního plánu v ploše PA5 je přestavět ulici Husovu jako hlavní přístupovou trasu k nádraží, uzlu veřejné hromadné dopravy. Uliční charakter podpoří blokové uspořádání zástavby, obchodním parter se službami apod. V přestavbovém území PA6 (bývalá Oseva) bude prověřena volná (sídlištní) struktura zástavby s pěším propojením do ulice Husovy, Komenského a Nádražní. V řešeném území bude umístěna chybějící veřejná vybavenost (zejména mateřská škola). Pro obě plochy přestavby platí, že převážná část počtu požadovaných odstavných stání bude řešena v podzemních garážích. Regulační plán stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy mezi stavebníkem a městem. Jejím obsahem bude vzájemná povinnost poskytnout součinnost při zajištění veřejné infrastruktury – občanské vybavenosti, (mateřské školy, zdravotnictví), dopravní a technické infrastruktury, vymezení ploch veřejného prostranství. 

Lhůta pro pořízení regulačního plánu ve smyslu §81 SZ a pro nabytí účinnosti regulačního plánu je stanovena do čtyř let od nabytí účinnosti změny č. 1a ÚP Modřice.

Zadání regulačního plánu dle přílohy č. 9 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti.

a) vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno na západě a východě ulicemi Nádražní a Komenského, na severu zahrnuje areál OSEVA, na jihu je vymezeno jižní hranicí p.č. 855/6, 855/12 a 855/1. Řešené území je vyznačeno ve výkresu základního členění území. Velikost řešeného území je cca 7 ha. Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.



b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Řešené území zahrnuje plochy přestavby pro bydlení BH označené v návrhu změny č. 1a územního plánu Modřice jako PA5 a PA6, navazující stabilizované plochy bydlení BI, BH, plochu občanské vybavenosti OV a plochy veřejných prostranství.

Regulační plán:

- Stanoví na plochách vymezených změnou ÚP č. 1a podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Podmínky stanovené regulačním plánem budou koordinovat záměry přestavby v plochách PA5 a PA6.
- Vymezí pozemek pro mateřskou školu pro min.60 dětí a vytvoří územní podmínky, pro umístění další chybějící občanské vybavenosti v rámci přípustného využití ploch bydlení, např. zařízení zdravotnictví.
- Vymezí pozemky veřejných prostranství zahrnující komunikace pro vozidla, nezbytná (regulovaná) parkovací stání, chodníky pro pěší, plochy pro stromovou zeleň a stromořadí s vazbou na stávající zeleň, dětská hřiště, plochy pro separovaný odpad, uliční mobiliář.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán navrhne:

- Základní hmotové uspořádání budov, objem, polohu a orientaci budov. Určující pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry (rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku určující vztah zástavby k veřejným prostranstvím), určení vstupu (vjezdu) na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě.

- Výškový limit pro zástavbu. Výškový limit, může prostorová regulace regulačního plánu upřesnit, ale nesmí překročit výškovou regulaci územního plánu.
- Uspořádání pozemků a zástavby s ohledem na prostupnost území. V přestavbovém území PA6 bude prověřena volná struktura zástavby, která umožní pěší propojení mezi ulicemi Nádražní a Komenského a do ulice Husova (v platném ÚP plocha PZ). Rovněž uspořádání zástavby v ploše bydlení BH a v přestavbovém území PA5 (jižně od ulice Husova) umožní pěší propojení Nádražní – Komenského a propojení do ulice Husova.
- Na základě rámcové bilance parkovacích a odstavných stání vycházející z intenzity využití území dané prostorovou regulací zástavby navrhne zásady řešení dopravy v klidu. Bude prověřeno umístění parkovacího domu.
- Stanoví požadavky na uspořádání přednádražního prostoru a přestavbu ulice Husova, která je hlavní přístupovou trasou k nádraží. Předpokládá se, že nádraží bude napojeno na tramvajovou trať brněnské MHD a stane se významným uzlem veřejné hromadné dopravy.
- Regulativy zástavby při ulici Husova, uliční uspořádání formou blokové zástavby s obchodním parterem.
- Zásady řešení modrozelené infrastruktury zahrnující hospodaření s dešťovou vodou.
- Zásady uspořádání veřejných prostranství a zelené veřejné zeleně.
- Pro navrženou parcelaci a strukturu zástavby upřesní regulativ maximálního přípustného podílu zastavěné plochy, případně požadavky na umístění zeleně na pozemcích.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V širším územním kontextu je neopominutelnou hodnotou lokality pěší dostupnost stávající železniční stanice s vysokou frekvencí příměstské dopravy do blízkého centra aglomerace a perspektiva jejího zkvalitnění. Dostupnost veřejné hromadné dopravy umožní vyšší intenzitu využití území při současném omezení individuální automobilové dopravy.

Navržené prostorové členění naváže na okolní urbanistickou strukturu zástavby Modřic. V uličních profilech budou v maximální možné míře navržena stromořadí.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré automobilové komunikace, chodníky, parkování, zásady vjezdu na pozemky a řešení veřejné dopravy. Dopravní řešení stanoví požadavky na uspořádání přednádražního prostoru, který se v souvislosti s plánovanou rekonstrukcí nádraží a napojením na tramvajovou dopravu stane významným uzlem veřejné hromadné dopravy. Přestup z drážní dopravy (železnice, tramvaj) na autobusovou a individuální automobilovou dopravu bude vyžadovat plochy pro terminály a parkoviště automobilové dopravy, v přímé návaznosti na řešené území. Budou stanoveny požadavky na dopravní řešení, prostorové uspořádání a případné dopravní zklidnění ulice Husova a bude navržen vzorový uliční profil. Na základě rámcové bilance parkovacích a odstavných stání (bilance pro přestavbová území) budou navrženy zásady řešení dopravy v klidu.

Občanská vybavenost

Regulační plán vymezí pozemek pro mateřskou školu pro min. 60 dětí a vytvoří územní podmínky, pro umístění další chybějící občanské vybavenosti v rámci přípustného využití ploch bydlení, např. zařízení zdravotnictví.

Technická infrastruktura

V odpovídající podrobnosti bude řešeno napojení na sítě technické infrastruktury s důrazem na hospodaření s dešťovou vodou v koordinaci se zelení vymezenou na veřejných prostranstvích.

Veřejná prostranství, veřejná zeleň

Ulice Husova bude nástupním prostorem spojující jádro obce s významným uzlem veřejné dopravy. Uliční prostor bude vymezen blokovou zástavbou s obchodním parterem. Budou navržena dopravní omezení a preferována udržitelná doprava. Všechna veřejná prostranství a pěší propojení budou vybavena veřejnou zelení s maximálním podílem dřevin.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby:

- novostavba mateřské školy pro min. 60 dětí
- rekonstrukce ulice Husova.

g) požadavky na asanace

Stavby, které nebudou začleněny do nové zástavby, budou odstraněny. Bourací práce budou postupovat s maximálním ohledem na stabilizovanou zástavbu, její uživatele a kvalitu životního prostředí. Bude zpracován pasport zeleně a navržena ochrana ponechaných stávajících stromů.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochranné pásmo dráhy a VRT zasahuje do plochy přestavby PA5. Uspořádání zástavby v přestavbové ploše bude navrženo s ohledem na možné vlivy z provozu na železničních tratích.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Regulační plán stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy mezi stavebníkem a městem. Jejím obsahem bude vzájemná povinnost poskytnout součinnost při zajištění veřejné infrastruktury – občanské vybavenosti, (mateřské školy, zdravotnictví), dopravní a technické infrastruktury, vymezení ploch veřejného prostranství, s případným majetkoprávním vypořádáním (převod na město, zajištění údržby apod.)

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh regulačního plánu bude zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
Dokumentace bude zpracována ve třech tištěných vyhotoveních a v podobě umožňující dálkový přístup (nejlépe ve formátu *.pdf).
Hlavní výkres a koordinační výkres budou v měřítku 1:1 000. Ostatní výkresy budou ve stejném měřítku. Výkres VPS bude zpracován v měřítku katastrální mapy. Pokud to bude potřebné, z hlediska přehlednosti výkresu, budou zpracovány samostatné výkresy v měřítku 1:500.
Výkresy regulačního plánu budou předány v souřadné soustavě S-JTSK ve formátu DGN (Microstation) nebo DXF, DWG (AutoCad) nebo SHP (ESRI).

14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

První, podmiňující etapou výstavby v návrhových plochách BI/b2, BI/b3 a BI/b10 Želešické zahrádky bude místní komunikace v ploše P/p6 včetně inženýrských sítí v rozsahu a parametrech stanovených územní studií. Druhá etapa, výstavba na pozemcích zahrádek v plochách BI/b2, BI/b3, BI/b10, bude napojena na komunikaci a inženýrské sítě realizované v první etapě.

REGULAČNÍ PLÁN

PŘÍLOHA:

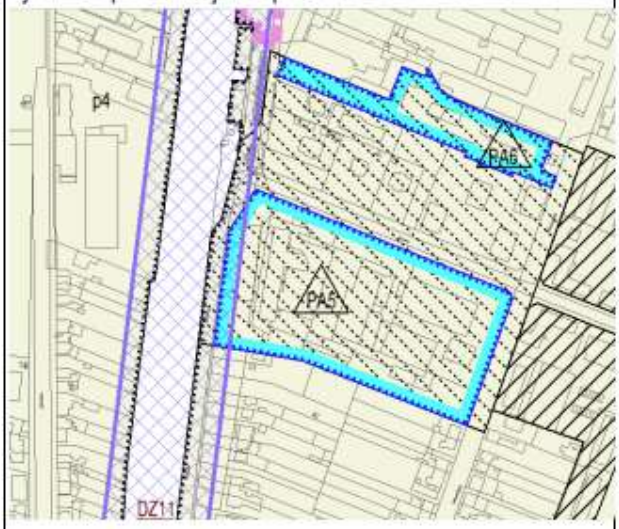
1. Zadání regulačního plánu

Nabytím účinnosti Změny č. 1a Územního plánu Modřice byly navrženy plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Zadání regulačního plánu je součástí vydané Změny č. 1a ÚP Modřice – viz příloha č. 1.

13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu

Ke zpracování regulačního plánu dle §61, zák.183/2006, Sb. jsou navrženy tyto plochy:

Číslo plochy	Navrhovaný způsob využití	Doplňující podmínky pro zpracování regulačního plánu §61, zák. 183/2006, Sb
PA5 PA6 BH BI OV	Plochy přestavby pro bydlení v bytových domech s občanskou vybaveností včetně stabilizovaných ploch BH, BI, OV při ulici Husova, Komenského, Nádražní	Regulační plán Husova - Nádražní Regulační plán upřesní využití a prostorové uspořádání území s cílem koordinace záměrů přestavby v plochách PA5 a PA6. Cílem regulačního plánu v ploše PA5 je přestavět ulici Husovu jako hlavní přístupovou trasu k nádraží, uzlu veřejné hromadné dopravy. Uliční charakter podpoří blokové uspořádání zástavby, obchodním parter se službami apod. V přestavbovém území PA6 (bývalá Oseva) bude prověřena volná (sídlištní) struktura zástavby s pěším propojením do ulice Husovy, Komenského a Nádražní. V řešeném území bude umístěna chybějící veřejná vybavenost (zejména mateřská škola). Pro obě plochy přestavby platí, že převážná část počtu požadovaných odstavných stání bude řešena v podzemních garážích. Regulační plán stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy mezi stavebníkem a městem. Jejím obsahem bude vzájemná povinnost poskytnout součinnost při zajištění veřejné infrastruktury – občanské vybavenosti, (mateřské školy, zdravotnictví), dopravní a technické infrastruktury, vymezení ploch veřejného prostranství. 

Lhůta pro pořízení regulačního plánu ve smyslu §81 SZ a pro nabytí účinnosti regulačního plánu je stanovena do čtyř let od nabytí účinnosti změny č. 1a ÚP Modřice.

Legislativa – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
§ 49 Určený zastupitel
(1) **Zastupitelstvo obce a zastupitelstvo kraje určí člena zastupitelstva, který při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje spolupracuje s pořizovatelem (dále jen "určený zastupitel").**
(2) Pořizovatel při pořizování územně plánovací dokumentace postupuje v součinnosti s určeným zastupitelem.
(3) Nedojde-li mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem ke shodě, je pro pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace z hlediska souladu návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů rozhodující řešení navržené pořizovatelem, v ostatních případech řešení navržené určeným zastupitelem.
(4) Je-li pro obec pořizována úřadem územního plánování územní studie, která je podmínkou pro rozhodování v území podle § 81 odst. 4, může zastupitelstvo určit zastupitele, který při jejím pořizování spolupracuje s pořizovatelem; ustanovení o určeném zastupiteli se použijí přiměřeně.

§ 2 Obecní úřad obce s rozšířenou působností
Obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování
a) pořizuje územní plán a regulační plán,
b) pořizuje územní plán, regulační plán a územní opatření na žádost obce,
c) pořizuje územně plánovací podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost obcí,
d) pořizuje a vydává vymezení zastavěného území,
e) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území pro území obce,
f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování,
g) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

NÁVRH USNESENÍ (Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA):

Zastupitelstvo města Modřice v souladu s ustanovením § 49 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jako určeného zastupitele ve věci pořízení regulačního plánu pověřuje Ing. Antonína Mazálka, Ph.D.

Zastupitelstvo města Modřice pověřuje starostu města, aby požádal o pořízení regulačního plánu úřad územního plánování Městského úřadu Šlapanice.