



muslvp24v00dh1

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 2113/2024/14.05.2024
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/38949-24/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/8700-2024/KUD
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail: kudrova@slapanice.cz
V Brně dne: 28.05.2024
Datová schránka: 2xfbbgj

Město Modřice

Náměstí Svobody 93

Starosta Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA

664 42 Modřice

Předložení návrhu na změnu územního plánu Modřice, pozemek parc. čís. 1438/34, H. Z.

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „oddělení ÚPPP“), jako pořizovatel územně plánovacích podkladů, územních plánů, regulačních plánů a územních studií (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, ve spojení s ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „nový stavební zákon“, obdržel dne 14. 5. 2024 prostřednictvím postoupení žádosti Města Modřice, náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice, návrh na změnu územního plánu navrhovatele, kterým je H. Z., („dále jen „navrhovatel“).

Pořizovatel po převzetí návrhu na pořízení změny územního plánu posoudil v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 stavebního zákona jeho úplnost a konstatuje, že návrh je úplný a obsahuje všechny údaje dle ustanovení § 46 odst. 1 stavebního zákona.

Navrhovatel **navrhuje změnu funkčního využití pozemku parc. čís. 1438/34 v k. ú. Modřice**, který je v platném Územním plánu Modřice, dále jen „ÚP“, účinném ode dne 19. 7. 2016, vymezený mimo zastavěné území v ploše stabilizované sadů označené písmeny **NZs**, na plochu bydlení v rodinných domech označenou písmeny **BI**. V současné době je pozemek využíván jako orná půda.

Navrhovatel svůj návrh odůvodňuje tím jednak potřebným rozvojem města Modřice a jednak vazbou na další návrhové území individuálního bydlení s názvem Zahrádky (BI/b2 a BI/b3). Navrhovatel uvádí, že změnu ÚP do roku 2025 bude hradit vlastník pozemku.

Pořizovatel návrh na změnu ÚP posoudil a konstatuje:

- Pozemek je veden převážně v kvalitní třídě ochrany půdy II, která podléhá zvýšené ochraně
- Platný ÚP v textové části odůvodnění konstatuje, že řešením územního plánu byly vytvořeny podmínky pro účelné využití zastavěného území s tím, že podmínky využití ploch umožňují intenzivnější využití zastavěného území jako například navržením ploch se smíšeným využitím jako jsou plochy SC (smíšené centrální) a SO (smíšené obytné), které jsou vymezeny převážně v centrální části města a umožňují tak polyfunkční využití zastavitelných ploch, a to nejen pro bydlení, ale i pro občanské vybavení a menší komerční aktivity.

Zábory zemědělské půdy, které jsou pro rozvoj města nezbytné, využívají zejména území v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby zastavitelné plochy uzavíraly urbanistickou strukturu a účelně využívaly stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Rozsah nově vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným i výhledovým potřebám města Modřice

- Pořízení samostatné Změny ÚP je z procesního hlediska neefektivní, protože vyžaduje stejný postup jako při zpracování celého územního plánu. Neefektivitu takového řešení je třeba zdůraznit také vzhledem k „hospodárnému vynakládání prostředků z veřejného rozpočtu na změny v území“, což je jeden z úkolů územního plánování vyjádřený v ustanovení § 19 odst. 1 písm. k) stavebního zákona.
- Nové návrhové plochy nejsou vymezeny v současně projednávané Změně č. 1a ÚP Modřice a jejich nevymezování bylo podmínkou pro souhlasné koordinované stanovisko k návrhu Změny ÚP Modřice ze dne 31. 5. 2022 čis. jedn. JMK 81160/2022a spis. znač. S-JMK 55710/2022

Z toho vyplývá, že vymezení nových návrhových ploch zejména v kvalitních půdách I a II třídy bonity je v katastrálním území nežádoucí.

Pořizovatel předkládá Zastupitelstvu města Modřice v souladu s ustanovením § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh H. Z. na změnu Územního plánu Modřice, a to změnu funkčního využití pozemku parc. čis. 1438/34 v k. ú. Modřice mimo zastavěné území v ploše stabilizované sadů označené písmeny NZs na plochu návrhovou bydlení v rodinných domech označenou písmeny BI.

Na základě výše uvedených argumentů **schválení předmětného návrhu nedoporučuje.**

„otisk razítka“

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP