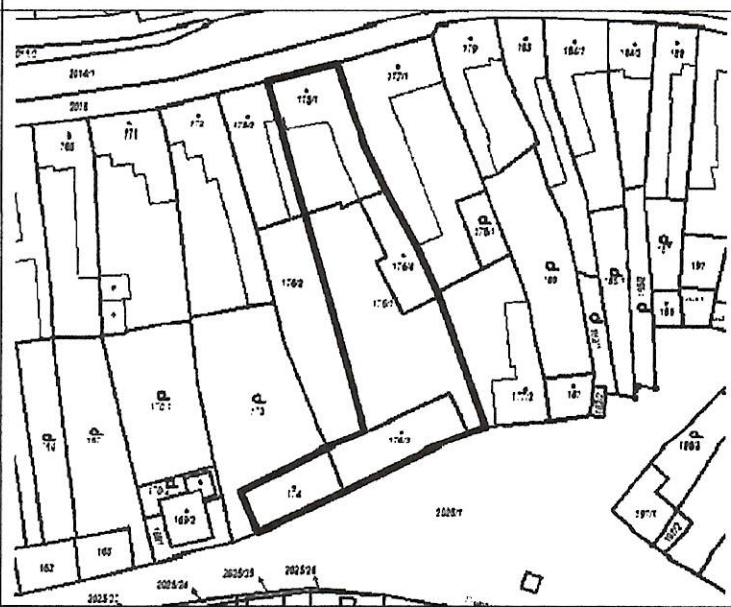


Námitka proti návrhu Změny č. 1 územního plánu Modřice

Městský úřad Šlapanice
Odbor výstavby
Oddělení ÚPPP
Opuštěná 9/2
656 70 Brno

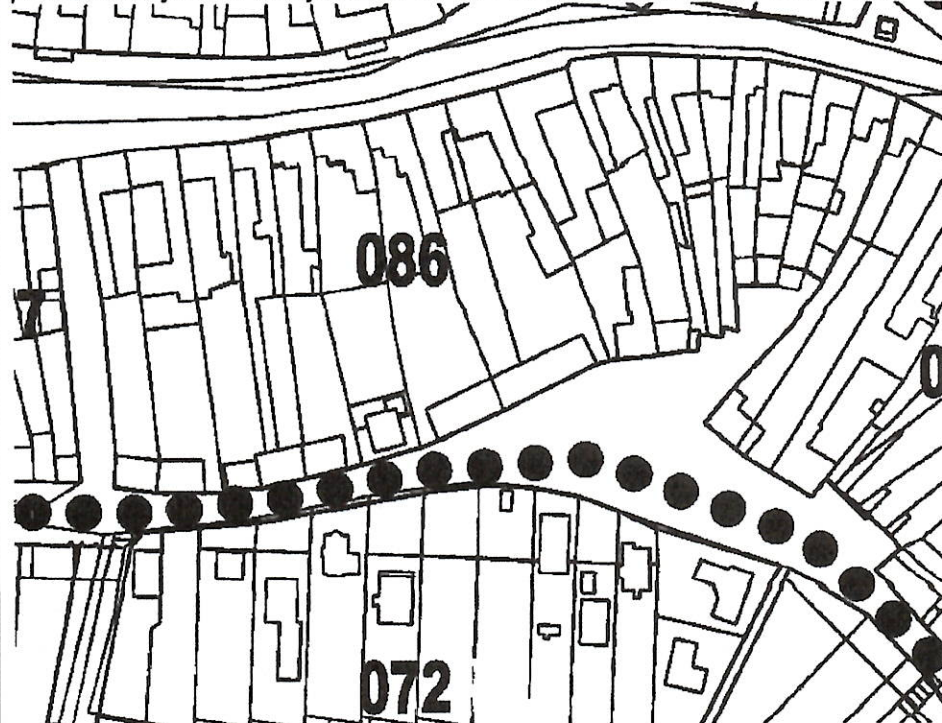
Námitka vlastníka pozemků a staveb* / zástupce veřejnosti* / oprávněného investora* proti návrhu Změny č. 1 územního plánu Modřice

jméno a příjmení / firma:	ClassReal s.r.o., Zastupuje : [redacted] [redacted]
datum narození / IČO:	29263425
adresa trvalého pobytu / sídlo firmy:	Městečko 52, 66461 Rajhrad,
údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely:	175/1, 176/4, 176/1, 176/3, 174
číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí:	LV 3083, k.ú. Modřice (697931)
vymezení území dotčeného námitkou např. p. č. (může být v samostatné grafické příloze):	
text námitky - jakým způsobem budu dotčen/a na svých hmotných právech (lze pokračovat samostatnou přílohou):	1. Nesouhlas s návrhem řešení podmínek prostorového uspořádání – specificky se stanovením výškové hladiny zástavby ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití SC-smíšená centrální , konkrétně v rozsahu komplexu bloku zástavby mezi nám. Svobody a ul. Prušínovského, ozn. kódem „SC kr-1“. V rámci kódového označení je výšková úroveň hladiny zástavby v rámci vymezeného území omezena na 1. nadzemní podlaží, možnost využití podkrovní není specifikována.



Změna č. 1 ÚP Modřice – výřez

Platným ÚP Modřice jsou podmínky požadovaného výškového zónování řešeny územně plánovacím podkladem - zpracovanou a evidovanou územní studií "Výškové zónování", kterou je hladina zástavby v rámci identicky vymezeného území (kodově ozn. jako blok 086) stanovena na 1.NP + podkroví, avšak se specifikacemi stanovenými tabulkovou částí, ve kterých je určen požadavek zachování stávající podlažnosti zástavby v uličním prostoru náměstí Svobody a naopak přípustné zvýšení podlažnosti jižního okraje bloku do ul. Prusinovského – a to až na 2.NP + podkroví.



Územní studie "Výškové zónování" - výřez

číslo bloku	typ zóny	skupina	počet obyvatel	počet podlaží	počet podlažních ploch	počet podlažních ploch	počet podlažních ploch	počet podlažních ploch	počet podlažních ploch	počet podlažních ploch
86	smíšená centrální	SC	řadová	20 759	1 až 2	s	2	stab. lizováno	1 NP + podkroví	nepřipustit do náměstí zvyšování podlažnosti o píná podlaží, chránit stávající nezastavěné plochy ve vnitrobloku, při jižní hraně plochy do ulice Prusinovského je přípustné zvýšit podlažnost na 2 NP s využitím podkroví

Územní studie "Výškové zónování" – tabulková část

Změnou č. 1 ÚP je zásadně negativně dotčena možnost využití jižní části bloku zástavby při ul. Prušinovského omezením výškového uspořádání zástavby pouze na 1.NP, navíc možnost využití podkroví není Změnou č. 1 ÚP v rámci textové části – kap. 6.2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ specifikována.

V rámci projednávaného návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice uplatňuji požadavek na úpravu stanovení výškové hladiny zástavby- specificky pro výše vymezené území:

- a) Alternativa textové úpravy – doplněním specifického určení do textové části – pro jižní část bloku ozn. jako SC kr-1 je přípustná hladina zástavby do 2.NP+podkroví
- b) Alternativa grafického vymezení úpravy – viz níže
- c) Kap. 6.2 textové části Změny č. 1 ÚP – výškové hladiny zástavby doplnit o možné využití podkroví



odůvodnění uplatněné námítky:

Navrhovaným řešením není dotčen požadavek udržení nízké podlažnosti části zástavby dotvářející veřejný prostor náměstí Svobody.

Veškeré související plochy s rozdílným způsobem využití dotvářející veřejný prostor ul. Prušinovského (SC a BI) regulativně určují vyšší hladinu zástavby do max. 2. nadzemních podlaží. Vymezením jižní části předmětného území se stanovením identické hladiny zástavby do max. 2.NP dojde ke sjednocení charakteru zástavby v rozsahu celého veřejného prostranství ul. Prušinovského.

Požadavek zvýšení stanovené hladiny zástavby na 2.NP + podkroví lépe odpovídá hlavnímu využití ploch SC – polyfunkční pro různorodou skladbu staveb, zařízení a činností (bydlení, občanské vybavení, služby apod.).

Vzhledem k diskriminačnímu dopadu navrhované úpravy a rozporu se stávající studií „Výškového zónování“ (jedná se o bezdůvodné omezení podlažnosti výškové zástavby v ulici Prušinovského ve srovnání s okolní zástavbou a jejich limity podlažnosti) by bylo nedůvodně a nepřiměřeně zasaženo do práva podatele na majetek.

2. Nesouhlas s úpravou Podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití SC-plochy smíšené centrální v části „Nepřípustné využití“ ve třetím odstavci – bytové domy.

SC - Plochy smíšené centrální

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, pro různorodou skladbu staveb, zařízení a činností, jako je bydlení, občanské vybavení, zejména místního a nadmístního významu, služby a některé podnikatelské aktivity.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb o a zařízení veřejného občanského vybavení a služeb
- pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení a služeb
- pozemky staveb a zařízení související technické a dopravní infrastruktury
- pozemky staveb pro civilní obranu
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky zeleně

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s přípustným využitím,
- neprůhledné oplocení oddávající pozemky od ploch veřejných prostranství P a P och veřejné zeleně PZ nebude vyšší než 1,2 m.
- bytové domy

V rámci projednávaného návrhu Změny č. 1 ÚP Modřice uplatňuji požadavek na úpravu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – SC-plochy smíšené centrální-specificky zrušením nepřípustnosti využití ploch pro bytové domy.

Současně upozorňuji na skutečnost, že např. výrok na konci první věty -“a některé podnikatelské aktivity“ – je v rozporu s požadavky jednoznačnosti výkladu ÚP.

odůvodnění uplatněné námitky:

Vyloučení možného využití ploch SC pro funkci čistě hromadného bydlení reprezentovaného definicí bytového domu v rámci centrální části města se jeví jako zcela irelevantní, a to s ohledem na skutečnost, že v rámci ploch SC je dle stanovených podmínek možná prakticky jakékoliv jiná forma činností charakteru bydlení nebo ubytování (trvalého i přechodného charakteru apod.).

Pokud je omezením konkrétního typu stavby v řešeném území sledováno především udržení stávajícího nízkopodlažního charakteru zástavby a polyfunkčnost urbanistické struktury, je možné konstatovat, že podmínkami prostorového uspořádání (udržení charakteru a struktury zástavby vč. určení výškové hladiny zástavby) je využití ploch SC natolik determinováno, že striktní omezení ve smyslu nepřípustnosti čistého hromadného bydlení (bytové domy) se jeví jako zcela nadbytečné.

Vzhledem k diskriminačnímu dopadu navrhované úpravy (jedná se o zcela irelevantní vyloučení bytových domů s ohledem na ostatní formy možného využití pro bydlení nebo ubytování) by bylo nedůvodně a nepřiměřeně zasaženo do práva podatele na majetek.

3. Obecná námitka – informace o zpracované studii zástavby a odsouhlaseném investičním záměru a studii zástavby městem Modřice

V rámci přípravy na využití zájmového území byly v letech 2018 a 2022 zpracovány variantní urbanisticko-architektonická studie – viz níže.

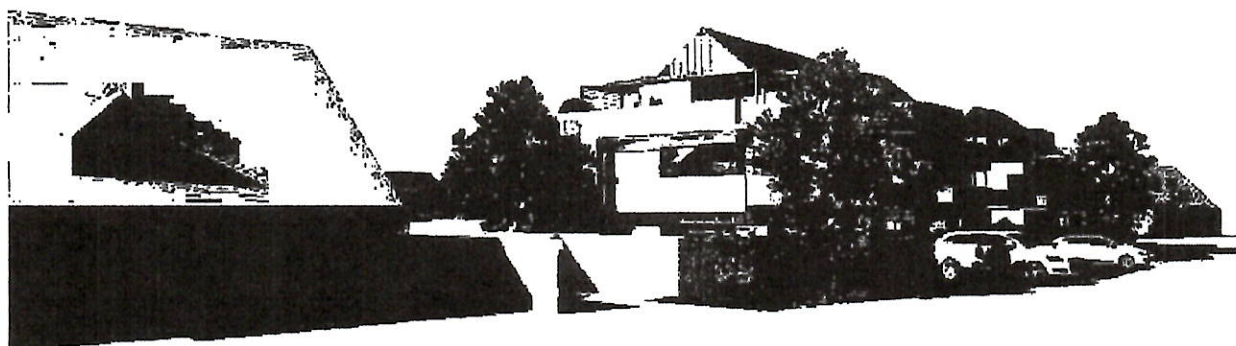
odůvodnění uplatněné námitky:

Urbanisticko architektonická studie řeší zástavbu v souladu s platnými ustanoveními ÚP Modřice a je v souladu s podmínkami stanovenými zpracovanou a evidovanou územní studií "Výškové zónování".

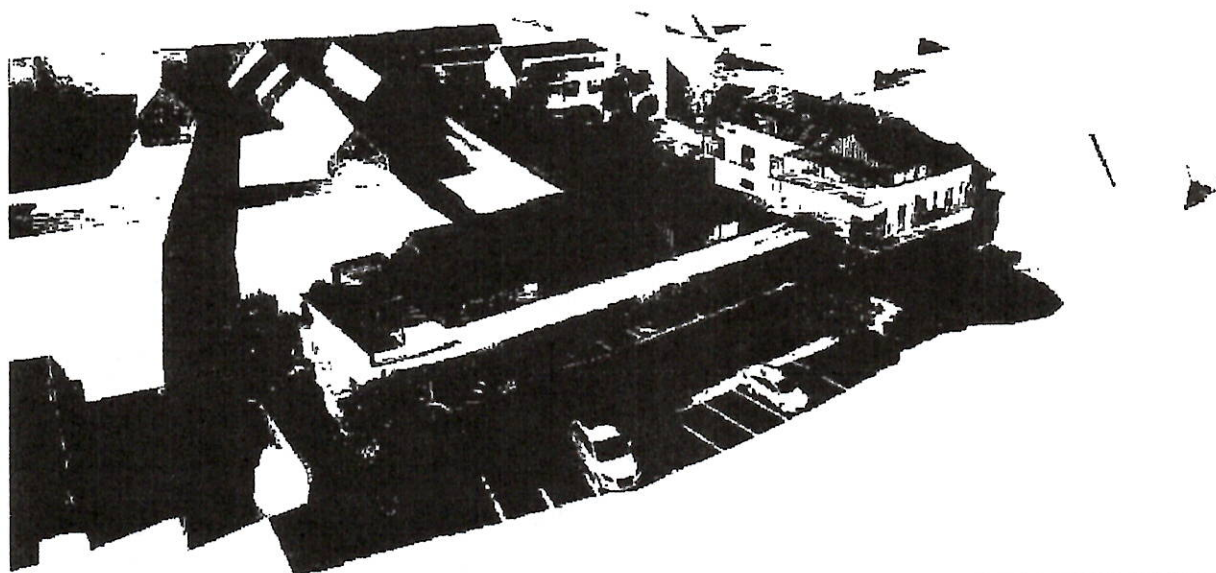
Řešení bylo ve variantách projednáno a výsledné varianty byly odsouhlaseny k využití radou města Modřice a to jak v roce 2018 tak i v roce 2022.

Nepřijetím výše uvedených námitek dojde k nedůvodnému a nepřiměřenému zásahu do práva podatele na majetek a zmaření investice vytvořené v souladu s platnou ÚPD a ÚPP města Modřice a současně odsouhlasené městem Modřice.





Vizuelizace, pohled z ulice Prusinovského



Vizualizace

* nehodící se škrtněte

V Modřicích dne

.....

podpis

Upozornění:

Podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) námitky proti návrhu územního plánu mohou podat **pouze vlastníci pozemků a staveb** dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Namítající musí podle § 52 odst. 3 stavebního zákona uvést **odůvodnění** uplatněné námitky. **Námitky lze uplatnit písemně u pořizovatele nejpozději do 7 dnů od dne veřejného projednání.**

Podle § 23 odst. 3 stavebního zákona se zmocnění **zástupce veřejnosti dokládá** seznamem občanů obce nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti **zmocňují k podání námitky na základě věcně shodné připomínky** a k projednání této námitky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.

Námítka proti návrhu Změny č. 1 územního plánu Modřice

MěÚ Šlapanice
Brno, Opuštěná 9/2
Doručeno: 31.05.2022 08:51:44
Čj. SLP-OV/58601-22/
listy: 1
přílohy: 0



Městský úřad Šlapanice
Odbor výstavby
Oddělení ÚPPP
Opuštěná 9/2
656 70 Brno

Námítka vlastníka pozemků a staveb* / zástupce veřejnosti* / oprávněného investora* proti návrhu
Změny č. 1 územního plánu Modřice

jméno a příjmení / firma:	██████████
datum narození / IČO:	██████████
adresa trvalého pobytu / sídlo firmy:	██
údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely:	██ ██ ██ ██
číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí:	██████████ k.ú. Modřice (697931)
vymezení území dotčeného námitkou např. p. č. (může být v samostatné grafické příloze):	Nemovitosti: bytová jednotka č. ██████, budova (bytový dům) čp. █████ s pozemkem p.č. █████ a pozemek p.č. ██████

Námítky včetně odůvodnění:

1. Změna č. 1 Územního plánu města Modřice (dále „změna č. 1“) je pořízena v rozporu s ustanovením § 55a odst. 1 stavebního zákona (z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), neboť pořizovatel ji pořídil zkráceným způsobem. Změna č. 1 obsahuje záměry, které vyžadují zpracování variant řešení. Tyto varianty pořizovatel nezpracoval, a proto je změna č. 1 nezákonná. Variantní zpracování vyžaduje vymezení koridoru pro dopravní stavbu označenou jako DS 12 D2 Chrlice II – Brno Jih. Byť jde o dopravní koridor, který vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje, tak i přesto měl být koridor posouzen ve vztahu k stávajícím přírodním územím, kterými prochází, a současně ve vztahu k sousedící bytové zástavbě rodinných a bytových domů včetně domu čp. █████ (lokality „Nové Modřice“). Tytéž argumenty vznáším i vůči záměru realizace protipovodňových opatření označených jako RBC 238 nadregionální biocentrum Soutok Svatky a Svitavy.
2. Změna č. 1 je pořízena v rozporu s ustanovením § 55b odst. 1 stavebního zákona, neboť pořizovatel nevyhodnotil zákonným postupem vliv předpokládaných záměrů (jmenovitě dopravní koridor DS 12 D2 Chrlice II – Brno Jih a opatření RBC 238) na udržitelný rozvoj území. Neposoudil negativní dopady obou záměrů na kvalitu prostředí lokality „Nové Modřice“ včetně bytového domu čp. █████. Lokalita „Nové Modřice“ je součástí nebo přímo sousedí s chráněnými přírodními plochami nadregionálního nebo regionálního významu – Soutok Svatky a Svitavy, Ptačí oblast, Mlýnský náhon. Tyto přírodní plochy dotváří a zkvalitňují život v lokalitě „Nové Modřice.“ Tyto aspekty nevzal pořizovatel změny č. 1 v potaz – nevyhodnotil negativní účinky obou záměrů na stávající prostředí lokality „Nové Modřice“.
3. Pokud jde o dopravní koridor DS 12 D2 Chrlice II – Brno Jih, změna č. 1 vůbec neřeší ochranu před imisemi jako je hluk, vibrace či prach ve vztahu k okolní zástavbě „Nové Modřice“ včetně bytového domu čp. █████. Pořizovatel neopatřil odborné podklady, posudky, na základě kterých by ve změně č. 1 stanovil podmínky k ochraně před hlukem, vibracemi a prachem. Tvzení pořizovatele při veřejném ústním projednání změny č. 1 dne 25. 5. 2022, že podmínky ochrany před hlukem tzv. opíše z nadřazené územně

plánovací dokumentace nemohu vůbec akceptovat. Důvodem je skutečnost, že změna č. 1 je nižším stupněm územně plánovací dokumentace, a proto musí být ve změně č. 1 stanoveny podrobné podmínky k ochraně zdraví obyvatel „Nové Modřice“ včetně bytového domu čp. [REDAKCE]. Současně je změna č. 1 jako nižší stupeň územně plánovací dokumentace určující pro následné umísťovací a povolovací procesy dle stavebního zákona. Pokud změna č. 1 nebude obsahovat podmínky k ochraně veřejného zdraví ve prospěch obyvatel sousedící bytové zástavby „Nové Modřice“ včetně bytového domu čp. [REDAKCE], pak investor budoucí komunikace v dopravním koridoru nebude povinen protihluková opatření provést. Vynutitelnost protihlukových opatření nebude prakticky možná.

4. Skutečnost, že pořizovatel zpracoval (pořídil) změnu č. 1 nezákonným způsobem a na základě chybějících a nedostatečných podkladů, nezákonně zasáhl do mých subjektivních práv, které jsou odvozeny od vlastnického práva a spoluvlastnického práva k výše označeným nemovitostem v k.ú. Modřice (lokality „Nové Modřice“).
5. Není pochyb, že záměry dopravní koridor DS 12 D2 Chrlice II – Brno Jih a opatření RGC 238, které předpokládá změna č. 1 zničí stávající kvalitu prostředí mého bydlení. Mé bydlení bude trvale zatíženo emisemi hlukem, vibracemi, prachem. Pořizovatel ve změně č. 1 nestanovil žádná konkrétní opatření, které by měl investor budoucích záměrů splnit k ochraně před hlukem, vibracemi a prachem. Kvalitu mého prostředí tvoří rovněž vzrostlé dřeviny, které jsou navíc součástí nebo přímo navazují na přírodní biokoridory, přírodní oblasti a ptačí oblasti, přesto pořizovatel ve změně č. 1 nestanovil žádná opatření ve smyslu obnovy zeleně např. nevymezil v blízkosti mého bydlení žádné nové plochy pro výsadbu nové zeleně.
6. Změna č. 1 a v ní předpokládané záměry dopravní koridor DS 12 D2 Chrlice II – Brno Jih a opatření RGC 238 sniží tržní hodnotu mých výše uvedených nemovitostí. V duchu judikatury Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 3. 2015, č.j. 6 As 72/2014-88., www.nssoud.cz nesouhlasím se změnou č. 1, která přejímá předmětné záměry z vyššího stupně územně plánovací dokumentace, aniž by stanovila regulativy a limity k ochraně kvality mého bydlení. Změna č. 1 je nepřezkoumatelný dokument, neboť je zpracována na základě neúplně zjištěného stavu věci, pomíjí skutečný stav území, a nebyla v plném rozsahu projednána s dotčenými orgány na úseku ochrany životního prostředí a orgány ochrany veřejného zdraví (viz námitky výše).

* nehodící se škrtněte

V Modřicích, dne 30. 5. 2022

[REDAKCE]

Upozornění:

Podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) námitky proti návrhu územního plánu mohou podat **pouze vlastníci pozemků a staveb** dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Namítající musí podle § 52 odst. 3 stavebního zákona uvést **odůvodnění** uplatněné námitky. **Námitky** lze uplatnit písemně u pořizovatele nejpozději **do 7 dnů od dne veřejného projednání**.

Podle § 23 odst. 3 stavebního zákona se zmocnění **zástupce veřejnosti dokládá** seznamem občanů obce nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti **zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky** a k projednání této námítky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.