



muslvp22v011p9

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:	Čj. SLP-OV/99581-22/ZEM/12.10.2022
Číslo jednací:	Čj. SLP-OV/99679-22/KUD
Spisová značka:	Sp. SLP-OV/23727-2022/KUD
Vyřizuje/linka:	Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail:	kudrova@slapanice.cz
V Brně dne:	17.10.2022
Datová schránka:	2xfbbgj

Z Á V A Z N É S T A N O V I S K O

orgánu územního plánování k záměru
„Skladovací objekty s bytem správce“

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (oddělení ÚPPP), jako orgán územního plánování, dále jen „orgán územního plánování“, příslušný podle § 6 odst.1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, posoudil podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr „**Skladovací objekty s bytem správce**“ na pozemku parc. čís. **3131/5**, 3128/2 3128/3, 3128/5, 3131/9, 3131/10, 3136/4, 3136/6, 3137/4, 3137/5, 3137/6, 3137/7, 3139/6, 3139/7 a 6320 v k. ú. Šlapanice, dále jen „záměr“.

Stavebníkem záměru je společnost Brixton Group s.r.o., IČO: 25550586, Lužánecká 1887/8, 602 00 Brno, zplnomocněný zástupce na základě plné moci společnost Pam Arch s.r.o., IČO: 262 89 491, Vránova 3/1241, 621 00 Brno [REDACTED] (dále jen „žadatel“).

K žádosti byla předložena studie záměru, kterou v dubnu 2021 vyhotovila společnost Pam Arch s.r.o., IČO: 26289491, Ječná 29a, 621 00 Brno.

Jedná se o záměr novostavby podnikatelského souboru, který je navržen ze tří samostatných funkčních objektů SO 01, SO 02 a SO 03 umístěných v řadě vedle sebe. Podnikatelský soubor bude sloužit pro podnikání a bydlení správců, jako stavba trvalá. Objekty jsou umístěny uprostřed pozemku parc. č. 3131/5, ve vzdálenosti cca 10,0 m od hranice s veřejným prostranstvím ul. Hřbitovní, přičemž budou tvořit odstupňovanou stavební čáru, která je přizpůsobena tvaru pozemku. Objekty budou nepodsklepené, dvoupodlažní, obdélníkového půdorysu. Dispozice přízemního podlaží každého z objektu je tvořena dílnou a sklady se sociálním zázemím zaměstnanců, dispozici podlaží 2 NP tvoří byt správce, kromě objektu SO 01, kde je i část dispozice 2 NP tvořena sklady.

Zastavěná plocha jednotlivých objektů bude:

- SO 01 104,5 m² (půdorys obdélníka o rozměru 6,535 x 15,900 m)
- SO 02 128,38 m² (půdorys obdélníka o rozměru 6,485 x 19,760 m)
- SO 03 126,40 m² (půdorys obdélníka o rozměru 6,685 x 19,760 m)

Zastřešení bude plochou střechou s atikou ve výšce + 6,650 m nad úrovní podlahy v 1 NP (± 0,000 m). Součástí záměru je připojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Parkování bude před každým objektem na zpevněné ploše pro dva osobní automobily na pozemku stavebníka. Součástí záměru je i prodloužení vodovodního řadu s přípojkami a vsakovací objekty.

Orgán územního plánování vydává závazné stanovisko podle § 96b odst. 1 stavebního zákona:

záměr je nepřipustný.

Odůvodnění:

Dne 12. 10. 2022 požádal odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, o součinnost orgánů územního plánování a ten shledal, že záměr „**Skladovací objekty s bytem správce**“ vyvolává změnu v území, a je tedy nutné vydat závazné stanovisko orgánu územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Pro tento záměr bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko dne 26. 4. 2021 čís. jedn. Čj. SLP-OV/31288-21/KUD a spis. zn. Sp. SLP-OV/6324-2021/KUD. Vzhledem k tomu, že dne 13. 8. 2022 nabyl účinnosti nový územní plán Šlapanice, orgán územního plánování shledal, že je nutno vydat nové závazné stanovisko k záměru.

Z hlediska platného Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, jsou pozemky záměru v k. ú. Šlapanice u Brna vymezeny v zastavěném území jednak v ploše stabilizované **služeb charakteru výroby a výroba, jejíž vlivy nezasahují mimo areál**, označené písmeny **CV**, a prodloužení vodovodu s přípojkami je situováno v ploše **veřejného prostranství** s označením písmeny **DA**.

Rozhodování v ploše předmětných pozemků není podmíněno pořízením regulačního plánu, územní studie, dohodou o parcelaci nebo etapizací.

ÚP stanovil pro plochy **služeb charakteru výroby a výroba, jejíž vlivy nezasahují mimo areál**, označené písmeny **CV**:

Hlavní účel využití pro pozemky, stavby a zařízení, které slouží provádění služeb charakteru výroby, k produkci, vědě a výzkumu (vlivy vyplývající z provozu nezasahují mimo areál)

Přípustné využití:

- občanské vybavení veřejné, OO, OS, OK OZ
OO – ochrana obyvatelstva – hasiči, policie;
OS – školství; OK – kultura, církev, spolková činnost, osvěta;
OZ – zdravotnictví;

- technické zabezpečení veřejných Služeb města TZ - plnosortimentní sběrná střediska odpadů;
- veřejná prostranství;
- doprava silniční DS;
- doprava drážní DD;

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení – komerční CO, CS za podmínky, že bude doplňkem hlavního účelu využití;
- technická vybavenost TV, TE, TS, která přímo nesouvisí s vybavením plochy za podmínky, že umístění nelze s ohledem na jejich polohu vůči trasám vedení technické infrastruktury umístit v jiných plochách; negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití.

Nepřípustné využití je pro pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím naplňující ustanovení o „Všeobecné nepřipustnosti využití ploch“

Záměr navrhuje dispozici objektů, kdy v přízemí objektů budou dílny a sklady drobné výroby, přičemž v podlaží 2 NP budou byty správců. ÚP neuvádí **byty správců v přípustném nebo podmíněně přípustném funkčním využití**, avšak podmíněně přípustné funkční využití pro obchod a služby s označením písmeny CO připouští bydlení B za podmínky, že bude doplňkem hlavního účelu využití. Orgán územního plánování vyhodnotil navržený rozsah bydlení v míře, který nesplňuje podmínky stanovené ÚP a proto posoudil záměr z hlediska funkčního využití v ploše CV jako nepřipustný.

Pro plochy **veřejných prostranství** označené písmeny DA ÚP stanovil:

Hlavní účel využití je pro veřejně přístupné pozemky, stavby a zařízení – například náměstí, ulice, chodníky, tržiště, plochy pro obsluhu přilehlého území, pohyb a pobyt chodců a cyklistů, pro umístění dopravní infrastruktury vč. průjezdních úseku silnic a tras a zařízení hromadné dopravy, parkování vozidel a pro umístění technické infrastruktury, koordinované způsobem, který zaručí uplatnění zeleně zejména skupin stromů a alejí; využití veřejných prostranství, ve kterých jsou vedeny průjezdní úseky stávajících silnice III. tř., neznemožní jejich vedení v plynulé trase, v širce odpovídající funkční skupině a zatížení. Pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace budou vymezeny dle platné legislativy.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení – drobný komerční obchod, a služby CO za podmínky: využití je doplňkem hlavního účelu využití za podmínky, že negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití;
- technická vybavenost TZ za podmínky, že negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití;
- podpovrchová zařízení silniční dopravy (parkovací garáže) za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s pozemky vzrostlé zeleně a negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití.

Nepřípustné využití je pro pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím naplňující ustanovení o „Všeobecné nepřipustnosti využití ploch“.

Záměr umísťuje do plochy veřejného prostranství DA prodloužení vodovodu a přípojky vodovodu, které jsou z hlediska ÚP v ploše přípustné.

Záměr není tedy po celkovém posouzení z hlediska funkčního využití v souladu s ÚP Šlapanice.

Z hlediska prostorové regulace ÚP zařadil území záměru do lokality 02 Šlapanice město.

Charakter:

- Lokalita je převážně sídelní městského charakteru.
- Struktura zástavby je převážně rostlá nebo bloková.
- Charakter lokality udává struktura historického jádra města typická soustavou vzájemně propojených prostranství a dominantní přírodní osnovou Říčky.
- Zástavba je převážně dvorcová (centrální bloky lokality), nebo řadová s rozlehlými vnitřními zahradami u převážně obytné zástavby.
- Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.
- Výšková hladina zástavby je převážně 2 NP, případně 2 NP s podkrovím, v návaznosti na významná veřejná prostranství až 3NP, případně 3 NP s podkrovím nebo ustoupeným podlažím, střešní krajina je tvořena převážně střechami šikmými, typicky sedlovými a valbovými.
- Areály a stavby občanského vybavení (základní škola, gymnázium, správní objekty) jsou integrovány do blokové struktury, do uliční fronty nebo do prostoru vnitrobloků.

Kompozice:

- Významná veřejná prostranství tvoří spojitá soustava prostranství Masarykovo náměstí, část ulice Hřbitovní, Riegrova, Brněnská, Kalvodova, Lidický a odpovídající úsek nábřeží Říčky.
- Soustava významných veřejných prostranství vymezuje prostor historického, společenského a funkčního centra města. Krajinnou osnovou soustavy veřejných prostranství je prostor nábřeží Říčky. Významové póly soustavy veřejných prostranství tvoří Masarykovo náměstí a areál bývalého cukrovaru.
- Významnými stavebními dominantami jsou kostel Nanebevzetí P. Marie, zámek (gymnázium) Šlapanice, zástavba Masarykova náměstí a špalíčku mezi Masarykovým náměstím a ulice Riegrova.
- Prostorovou dominantou je kostel Nanebevzetí P. Marie.
- Významnými prostorovými celky jsou areál zámku a Městského parku, areál hřbitova a Městských sadů a areál základní školy.
- Významný pohledový horizont tvoří prostor Městských sadů a západní hrana Městského parku.(např. pohledová osa – průhled z ulice Komenského).

Objekty záměru jsou navrženy ve vzdálenosti cca 10 m od hranice s veřejným prostranstvím ul. Hřbitovní, přičemž stavební čára objektů je přizpůsobena tvaru pozemku a je odstupňovaná. Zastřešení je řešeno plochou střechou a objekty jsou dvoupodlažní, což je z hlediska formy i výšky přijatelné a záměr nevytváří nepříjemnou dominantu. Hmotová struktura vychází z požadavků investora pro funkci objektů a navazuje na styl již realizovaných rodinných domů v blízkém okolí. Záměr navrhuje pás zeleně v SZ, JZ a JV v části pozemku směrem ke stávající zástavbě pro zajištění odclonění stavby od sousední zástavby. Objekty jsou navrženy v památkové zóně bojiště bitvy u Slavkova a nepřesahující výškou objekty stávající zástavby. Výška střechy nepřekročí rovinu 274 m n.m (výjimky povoluje Česká správa letišť).

Záměr je z hlediska podmínek prostorového uspořádání v souladu s platným ÚP Šlapanice.

Na základě výše uvedených dílčích posouzení po celkovém posouzení záměr není v souladu s platným Šlapanice.

Orgán územního plánování posoudil záměr z hlediska umístění i uspořádání pozemků a s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území podle §19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona se závěrem, že začlenění záměru do území neodpovídá stanovené koncepci území.

Záměr je po posouzení nepřipustný i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, definovaných v ustanoveních §18 a §19 stavebního zákona.

Orgán územního plánování posoudil také soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, dále jen „PÚR ČR“, schválené Usnesením vlády ČR o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. 4. 2015, o Aktualizaci č. 2 a 3 schválené Usnesením vlády č. 629 a č. 630 ze dne 2. 9. 2019, o Aktualizaci č. 4 schválené Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. 7. 2021 a o Aktualizaci č. 5 schválené Usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020, a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinnými 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 naznal, že předložený záměr se nedotýká úkolů PÚR ČR pro rozvojovou oblast „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno“, pro rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy infrastruktury ani záměrů ZÚR JMK, vymezených v dotčeném území.

Z uvedených důvodů je záměr nepřipustný.

Upozornění:

Oddělení ÚPPP posuzovalo záměr dle své příslušnosti, resp. neposuzovalo záměr dle požadavků vyplývajících z ustanovení § 90 stavebního zákona, ke kterým je příslušný stavební úřad, zejména s obecnými požadavky na využívání území (ÚPPP neposuzoval např. odstupové vzdálenosti staveb, kapacitu parkovacích míst, atd.);

Poučení:

Toto závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“, samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Proti závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Odvolání proti obsahu závazného stanoviska lze podat v souladu s § 149 odst. 6 a 7 správního řádu až po vydání samostatného správního rozhodnutí ve věci, a to odvoláním proti tomuto správnímu rozhodnutí, v rámci něhož lze napadnout celé závazné stanovisko nebo jeho části.

Nezákonné závazné stanovisko lze v souladu s § 149 odst. 8 správního řádu zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je v tomto případě příslušný Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit

„otisk razítka“

Digitálně podepsal Ing. Jiří Rufer

Datum: 31.10.2022 12:29:15

+01:00

Ing. Jiří Rufer

vedoucí oddělení ÚPPP

Rozdělovník:

Žadatel: Městský úřad Šlapanice, Stavební úřad, Opuštěná 2, Brno 656 70

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/99679-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/23727-2022/KUD