



muslvp22v014zy

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/107573-22/ZEM/10.11.2022
Číslo jednací:	Čj. SLP-OV/107601-22/KUD
Spisová značka:	Sp. SLP-OV/25411-2022/KUD
Vyřizuje/linka:	Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail:	kudrova@slapanice.cz
V Brně dne:	21.11.2022
Datová schránka:	2xfbbgj

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování k záměru

„Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s.“

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (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 nazvaný **„Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s.“** na pozemcích parc. čís. 2796/125, 2796/62, 2796/126, 2796/178, 2737/10, 2919/59 a 2919/48 v k. ú. Šlapanice u Brna, dále jen „záměr“.

Stavebníkem záměru je společnost ČEGAN HOLDING, a. s., Husova 1693/35, 664 51 Šlapanice, IČO 283 53 757, [REDAKCE] dále jen „stavebník“.

Odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, požádal dne 10. 11. 2022 o součinnost orgán územního plánování ve věci realizace záměru s názvem **„Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s.“** na pozemcích parc. čís. 2796/125, 2796/62, 2796/126, 2796/178, 2737/10, 2919/59 a 2919/48 v k. ú. Šlapanice u Brna a posouzení souladu tohoto záměru s Územním plánem Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022.

K žádosti byla předložena dokumentace pro společné povolení stavby, kterou v dubnu 2022 vypracoval Ing. arch. Josef Kala, Mlýnské nábřeží 153/5, 614 00 Brno, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby ČKAIT 1004040.

Jedná se o záměr:

- Přístavby stávající haly na pozemku parc. čís. st. 2796/178 v k. ú. Šlapanice u Brna. Přístavba bude přízemní a nepodsklepená o půdorysu obdélníka s rozměry 16,90 x 23,79 m, se sedlovou střechou o mírném sklonu 5° a podélným vrcholovým světlíkem průřezu kruhového segmentu. Nejvyšší bod střechy bude vrchol světlíku s kótou +10,65 m, měřeno od úrovně podlahy objektu. Výškou, šířkou, hmotou a dispozicí přístavba

naváže na již existující halu. Zastavěná plocha bude o výměře 403 m². Napojení na technickou infrastrukturu bude provedeno prodloužením z rozvodů navazujícího objektu.

- Novostavby zpevněné plochy z betonové dlažby v pojízdném provedení o výměře 1 308 m².

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

záměr je nepřipustný.

Odůvodnění:

Dne 10. 11. 2022 požádal odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, o součinnost orgán územního plánování a ten shledal, že záměr nazvaný „**Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s.**“ vyvolává změnu v území, a je tedy nutné vydat závazné stanovisko orgánu územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tedy Územním plánem Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022.

Orgán územního plánování vydal k záměru dne 10. 5. 2022 souhlasné závazné stanovisko čís. jedn. Čj. SLP-OV/13111-22/KUD, ve kterém konstatoval soulad s platným ÚP v době vydání stanoviska, t. j. Územním plánem sídelního útvaru Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 8. 1. 1998, ve znění platných změn. Stejnou dokumentaci tedy orgán územního plánování nyní posoudí podle ÚP Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022.

Z hlediska platného Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, je záměr situovaný v zastavěném území v ploše:

- Stabilizované energetiky s označením písmeny TE (přístavba objektu a část zpevněné plochy)
- Stabilizované výroby průmyslové a skladování PP (část zpevněné plochy)

Pro plochu energetiky TE ÚP stanovil:

Hlavní účel využití: pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro:

- zásobování elektrickou energií;
- zásobování plynem;
- zásobování teplem.

Podmíněně přípustné využití: výroba a skladování, které slouží provádění služeb charakteru výroby CV za podmínky, že využití je doplňkem hlavního účelu využití; a negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití.

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

Pro plochu výroby průmyslové a skladování PP ÚP stanovil:

Hlavní účel využití: pozemky, stavby a zařízení, která slouží k produkci a skladování. Zastavitelné plochy musí být v případě využití současně připojeny na silniční síť se směřováním nákladní dopravy na silnici II. třídy.

Připustné využití:

- občanské vybavení veřejné; OO – ochrana obyvatelstva – hasiči, policie; OS – školství; OK – kultura, církve, spolková činnost, osvěta; OZ – zdravotnictví;
- doprava silniční DS;
- doprava drážní DD;
- technická vybavenost, zásobování vodou a odkanalizování TV; energetika TE ; technické zabezpečení veřejných služeb města TZ včetně plnosortimentních sběrných středisek odpadů a středisek zpracování, likvidace a recyklace odpadů.

Podmíněně přípustné využití občanské vybavení – komerční (CO – obchod, administrativa a služby; CS – sport a pohybové aktivity) za podmínky, že bude doplňkem hlavního účelu využití.

Nepřípustné využití: pozemky, stavby a zařízení naplňující ustanovení o „Všeobecné nepřipustnosti využití ploch“.

Orgán územního plánování vyhodnotil záměr přístavby expediční haly z hlediska funkčního využití jako odpovídající využití, které stanoví ÚP, tj. průmyslová výroba a skladování PP pro stavby a zařízení, která slouží k produkci a skladování

Záměr doplnění zpevněných ploch orgán územního plánování vyhodnotil jako záměr související s provozem funkční plochy pro průmyslovou výrobu a skladování a její funkci podmiňující.

Záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným ÚP Šlapanice.

Z hlediska prostorové regulace zařadil ÚP pozemky záměru do lokality 05 Brněnské příměstí, 05.1 celek Nádražní terasa

Charakter:

- Lokalita je převážně sídelní venkovského a příměstského charakteru.
- Struktura zástavby je převážně bloková nebo modernistická.
- Charakter lokality udává struktura zástavby ulic Jiráskova a Hybešova se skupinovou nebo řadovou zástavbou a profilem veřejného prostranství s předzahrádkami a travnatými pásy.
- Zástavba lokality je heterogenní, převládá řadová a skupinová obytná zástavba (ulice Wurmova, Hybešova, Jiráskova, Husova a Vrchlického), doplněná novodobou solitérní zástavbou (ulice Švehlova) a areálovou zástavbou (ulice Kobylnická, Hybešova, Husova a Švehlova).
- Charakteristické je proměnlivé měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.
- Objemové řešení zástavby převážně sleduje rozvržení uliční sítě, výjimku tvoří solitérní zástavba.
- Výšková hladina residenční zástavby je převážně 1 NP až 2NP s podkrovím nebo ustoupeným podlažím.
- Výšková hladina produkční zástavby je převážně kolem 8 až 10 m nad úrovní veřejného prostranství.
- Areály produkční zástavby tvoří uzavřené samostatné celky napojené na komunikační síť.

Kompozice: významný pohledový horizont tvoří linie ulice Švehlova.

Výstavba ve městě Šlapanice je výškově omezena jednak z důvodů existence památkové zóny Slavkovského bojiště, jednak ochrannými pásmy letiště. V památkové zóně bojiště bitvy u Slavkova nejsou dovoleny stavby přesahující výškou stávající objekty. Hřeben střechy nesmí překročit rovinu 274 m n.m., přičemž výjimky povoluje Česká správa letišť.

Navržený objekt nepřevyšuje stanovenou výškovou hranici 274 m n. m. a výškou odpovídá okolní zástavbě, nepřevyšuje ji a je tak slučitelný s výškovou regulací pro umísťované objekty ve městě.

Nový ÚP Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, vymezil pozemky záměru v ploše územní rezervy označenou B3, což je územní rezerva pro koridor obchvatu komunikace III/4181. Obchvat je záměrem nadřazené územně plánovací dokumentace kraje s označením RDS35. Předmětné pozemky záměru jsou situovány v tomto koridoru B3, přičemž v ploše tohoto koridoru nelze realizovat nové stavby.

Záměr tedy není z hlediska prostorového uspořádání v souladu s platným ÚP sídelního útvaru Šlapanice.

Záměr po celkovém posouzení není v souladu s platným ÚP sídelního útvaru Šlapanice.

Orgán územního plánování posoudil záměr z hlediska podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a s ohledem na stávající charakter a využitelnost území podle §19 odst. 1 písm. b), d) a i) stavebního zákona. Z předložené dokumentace a dalších dostupných podkladů shledal, že záměr se nachází v ploše územní rezervy obchvatu města Šlapanice a není tedy v souladu s urbanistickou koncepcí území.

Záměr po posouzení není přípustný 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 s ohledem na 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 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.

Pozemky předloženého záměru jsou situovány v koridoru územní rezervy obchvatu komunikace III/4181. Obchvat je vymezen jako záměr nadřazené územně plánovací dokumentace kraje s označením RDS35 / III/4181 Šlapanice. Obchvat - územní rezerva v ÚP je upraven v rozsahu prověřeném uspořádáním, ploch s rozdílným způsobem využití a územních rezerv s tím, že v úseku od připojení na severní úsek ulice Brněnská pole po železniční trať, bude koridor využit pro místní komunikaci a pro obsluhu železniční zastávky „Šlapanice, zastávka“. Záměr s názvem „**Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s**“ na pozemcích parc. čís. 2796/125, 2796/62, 2796/126, 2796/178, 2737/10, 2919/59 a 2919/48 v k. ú. Šlapanice u Brna je tedy v kolizi se záměrem ZÚR JMK RDS35 obchvat III/4181, vymezeným 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 po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

„otisk razítka“

Digitálně podepsal Ing. Jiří Rufer
Datum: 29.11.2022 09:53:09
+01:00

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP

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

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/107601-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/25411-2022/KUD