



muslvp22v00x7q

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/87247-22/KAB/05.09.2022
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/87480-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/21392-2022/KUD
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail: kudrova@slapanice.cz
V Brně dne: 08.09.2022
Datová schránka: 2xfbbgj

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování k záměru

„Sportovní a rekreační zařízení ve Šlapanicích“

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 „**Sportovní a rekreační zařízení ve Šlapanicích**“ na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Šlapanice u Brna, dále jen „záměr“.

Stavebníkem záměru je T [REDAKCE], dále jen „stavebník“.

Orgán územního plánování byl dne 5. 9. 2022 požádán o závazné stanovisko odborem výstavby Městského úřadu Šlapanice, který jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona řeší žádost o vydání územního rozhodnutí, kterou dne 2. 6. 2022 podal zplnomocněný zástupce stavebníka – společnost EKO Reality s. r. o., náměstí Míru 460, 534 42 Měřín, IČO 490 62 495.

Jedná se o záměr novostavby sportovně rekreačního areálu, který bude tvořit:

- Ubytovací objekt půdorysné plochy ve tvaru písmene T s rozměry 32,710 x 6,370 m + 4,870 x 8,055 m, s venkovním jednoramenným schodištěm rozměru 1,200 x 4,870 m pro přístup do úrovně 2 NP na kratší straně objektu. Objekt bude nepodsklepený, dvoupodlažní, samostatně stojící o zastavěné ploše výměry 205,60 m². Z šířky hlavního traktu 6,370 m bude část o šířce 1,200 m tvořit otevřená pavlač k přístupu do jednotlivých ubytovacích jednotek úrovně 2 NP. Ubytovací jednotka bude tvořena jednou místností o ploše 22,72 m² s kuchyní v nice a samostatnou místností sociálního zařízení. V přízemí vedle schodiště do 2 NP bude buňka recepce, v každém podlaží bude 6 ubytovacích jednotek - buněk. Celkem tedy bude 12 buněk s kapacitou 24 ubytovaných. Střecha bude

sedlová s hřebenem v úrovni + 6,875 a s okapem v úrovni 5,600 m, měřeno od podlahy 1 NP objektu.

- Zpevněná komunikace s parkováním (10 parkovacích stání z toho 2 podélná a 8 kolmých) a chodníkem ze zámkové dlažby o výměře 410,00 m².
- Tartanové hřiště pro volejbal půdorysného rozměru obdélníka s rozměry 14,01 x 9,70 m s oplocením výšky 4,00 m o výměře zastavěné plochy 135,897 m².

Součástí stavby bude i napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, akumulční nádrž o objemu 10,00 m³ s přepadem do splaškové kanalizace a oplocení areálu pletivem výšky 1,8 m s bránou šířky 4,5 m.

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

záměr je nepřipustný.

Odůvodnění:

Dne 2. 6. 2022 požádal stavebník prostřednictvím zplnomocněného zástupce, kterým je společnost EKO Reality s. r. o., nám. Míru 460, 378 81 Slavonice, IČ 490 62 492, o vydání územního rozhodnutí odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, který je jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Odbor výstavby s odkazem na nabytí účinnosti Územního plánu Šlapanice dne 13. 8. 2022 požádal orgán územního plánování o závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Pro tento záměr bylo vydáno dne 18. 11. 2021 souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování č. j. Č.j. SLP-OV/86070-21/KUD na základě doložené dokumentace pro vydání společného povolení, kterou roku 2021 vyhotovila společnost EKO Reality s. r. o., nám. Míru 460, 378 81 Slavonice, IČ 490 62 492, a autorizoval ji I. [REDAKCE], autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT [REDAKCE]

Z hlediska platného Územního plánu Šlapanice, který nabyt účinnosti dne 13. 8. 2022, je záměr situovaný mimo zastavěné území v návrhové ploše **zeleně městské Z lokalita 967**, která je určena pro pozemky veřejně přístupné udržované zeleně, zejména parkově upravené, převážně pro krátkodobý odpočinek a relaxaci, a stavby a zařízení které slouží výhradně vymezenému účelu využití.

Přípustné využití je i pro vodohospodářské plochy vodních toků a ploch VT.

Podmíněně přípustné využití je pro občanské vybavení veřejné OS – školství; OK – kultura, církev, spolková činnost, osvěta; komerční obchod, a služby, CO - např. občerstvení, půjčovny sportovních potřeb apod. CS sport a pohybové aktivity, a veřejná prostranství **za podmínky:**

- **že bude toto využití jen doplňkem hlavního účelu využití**
- **minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s pozemky vzrostlé zeleně a negativního vlivu na funkčnost plochy, vyplývající z hlavního využití**
- **že 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“.

Orgán územního plánování vyhodnotil dokumentaci z hlediska funkčního využití se závěrem, že záměrem je prioritně vybudování objektu rekreačního bydlení a ubytování. Navržené funkční využití areálu nesplňuje funkci městské zeleně parkově upravené a veřejně přístupné, přičemž navržený objekt ubytování nelze zařadit svou funkcí a rozsahem do podmíněně přípustného využití, jež by bylo doplňkem hlavního účelu, tedy zeleně.

Orgán územního plánování vyhodnotil funkční využití záměru jako neodpovídající koncepci stanovené ÚP.

Záměr není z hlediska funkčního využití v souladu s ÚP Šlapanice.

Z hlediska prostorové regulace ÚP zařadil území záměru do lokality 03 Jiříkovické předměstí. Lokalita je převážně sídelní venkovského charakteru, struktura zástavby nejčastěji rostlá nebo bloková. Charakter lokality udává struktura bloků kolem Svatojánského náměstí, typická soustavou drobných rostlých bloků a spojitých prostranství. Zástavba jádra lokality je převážně řadová s vysokou mírou zastavění pozemků. Ostatní obytná zástavba je převážně řadová, typická rozlehlými zahradními vnitrobloky. Novodobá obytná zástavba je individuální (Akátová, Slunná). Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy. Výšková hladina residenční zástavby je převážně 1 NP s podkrovím, případně 2 NP, přičemž střešní krajina je tvořena převážně střechami šikmými, typicky sedlovými, případně valbovými a polovalbovými. Výšková hladina produkční zástavby je převážně kolem 8 až 10 m nad úroveň veřejného prostranství. Produkční zástavba tvoří samostatné uzavřené areály individuálně napojené na uliční nebo komunikační síť (ulice Zemědělská). Kompozice je akcentována významným veřejným prostranstvím, kterým je Svatojánské náměstí, tvořící funkční a významové jádro lokality. Plynule navazuje na významná veřejná prostranství lokality 02 Šlapanice město a je východním pólem příčné kompoziční osy města, ulice Čechova. Prvkem drobné architektury je socha sv. Jana Nepomuckého. Významným prostorovým celkem je soustava bloků zástavby kolem Svatojánského náměstí a stěžejní pohledový horizont tvoří ulice Ponětovská.

Orgán územního plánování dále shledal, že se záměr nachází v ploše památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova, prohlášené vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992, a podél pozemku vede významná pěší trasa kolem potoka Říčka do volné krajiny katastru Šlapanice. Na pozemku navazujícího veřejného prostranství je realizována naučná stezka Slavkovského bojiště s cyklistickou stezkou Napoleona ve směru historicky významného vrchu Žuráň – obec Ponětovice. V ÚP je rovněž vedeno území Říčky, bezprostředně navazující na řešený pozemek jako jednoznačně vymezený biokoridor (vodoteč Říčka) a i Územní studie Říčka spojující, která je zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti, označuje přístupové veřejné prostranství jako území s významným turistickým potenciálem.

ÚP stanoví minimalizaci plošného a prostorového střetu možných objektů s pozemky vzrostlé zeleně, a minimalizaci negativního vlivu na funkčnost plochy, vyplývající z hlavního využití. Současně stanoví nepřipustnost negativního ovlivnění vhodného prostorového uspořádání hlavního účelu využití plochy. Orgán územního plánování dospěl k závěru, že záměr nenaplnuje požadavky, které na možné stavby v této ploše zeleně městské Z klade ÚP.

Orgán územního plánování vyhodnotil záměr z hlediska prostorového uspořádání v rozporu s ÚP Šlapanice.

Záměr není po celkovém posouzení v souladu s ÚP 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 ustanovení §19 odst. 1 písm. b), d) a i) stavebního zákona. Z předložené dokumentace a dalších dostupných podkladů shledal, že záměr není v souladu s urbanistickou koncepcí území a nezohledňuje jeho hodnoty a podmínky.

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 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. Záměr ZÚR JMK, vymezený v dotčeném území, vedení krajské sítě cyklistických koridorů, konkrétně koridoru Troubsko – Brno, Bystrc – Brno, Mokrá Hora – Brno, Soběšice – Adamov – Bílovice nad Svitavou, Líšeň – Šlapanice, navazuje na pozemky záměru v těsné blízkosti podél potoka Říčka.

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).

Záměr je situován v ploše památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova, prohlášené vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992, a stavebníci tedy ve smyslu ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, požádají Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče Městského úřadu Šlapanice i o vydání závazného stanoviska k objektu v památkové zóně.

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.

Nezákoně 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: 03.10.2022 10:33:47

+02:00

Ing. Jiří Rufer

vedoucí oddělení ÚPPP

Rozdělovník:

Žadatel: Městský úřad Šlapanice, OV - stavební úřad, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/87480-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/21392-2022/KUD