



muslvp24v008t0

# 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: /08.02.2024  
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/11613-24/MiB  
Spisová značka: Sp. SLP-OV/3848-2024/MiB  
Vyřizuje/linka: Ing. Milena Brzobohatá/533304672  
E-mail: brzobohata@slapanice.cz  
V Brně dne: 09.04.2024  
Datová schránka: 2xfbbgj

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

k záměru „**Rekreační domy Popůvky**“ na pozemcích parc. čís. 1520 a 1519/2 v k.ú. Popůvky u Brna, okres Brno-venkov

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „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“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový 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 „**Rekreační domy Popůvky**“, navržený na pozemcích parc. čís. 1520 a 1519/2 v k.ú. Popůvky u Brna, okr. Brno-venkov (dále jen „záměr“).

Stavebníkem záměru je společnost Rezidence Popůvky s.r.o., IČO: 14400111, se sídlem Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, zastoupená na základě plné moci společností A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., IČO: 06242308, se sídlem Taussigova 3464/21, 615 00 Brno (dále jen „žadatel“).

K žádosti byla předložena dokumentace pro vydání společného povolení, kterou v únoru a v březnu 2024 vypracovala společností A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., IČO: 06242308, se sídlem Taussigova 3464/21, 615 00 Brno. Zodpovědným projektantem je Ing. arch. Zdeněk Bureš, ČKA 01461.

Níže uvedené pozemky se vztahují výhradně ke k.ú. Popůvky u Brna.

Předmětem žádosti je dělení pozemku parc. čís. 1520 a novostavba souboru čtyř rekreačních objektů.

Záměr dělí pozemek parc. čís. 1520 o výměře 2970 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda. Pozemek bude rozdělen na následující pozemky označené v doloženém výkresu jako:

- parc. čís. 1520/1 o výměře 521 m<sup>2</sup>,

- parc. čís. 1520/2 o výměře 528 m<sup>2</sup>,
- parc. čís. 1520/3 o výměře 583 m<sup>2</sup>,
- parc. čís. 1520/4 o výměře 1338 m<sup>2</sup>.

Předmětem záměru je dále novostavba souboru čtyř samostatně stojících rekreačních objektů. Jednotlivé objekty budou o zastavěné ploše 79,2 m<sup>2</sup>, nepodsklepené, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím a budou zastřešené sedlovou střechou bez vikýřů. Hřeben střechy bude ve výškové úrovni +8,2 m nad podlahou 1. NP. Součástí záměru jsou zpevněné plochy pro parkování a pochozí, terasa (případně balkón), oplocení, napojení objektů na technickou infrastrukturu a odvod dešťové vody do nádrže s přepadem do vsakovacího objektu. Parkovací stání budou zajištěna na jednotlivých pozemcích záměru. Napojení objektů na stávající dopravní infrastrukturu bude po soukromé příjezdové komunikaci novým sjezdem na ulici Pod Vinohrady.

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

**záměr je přípustný.**

Toto závazné stanovisko v souladu s § 96b odst. 5 stavebního zákona platí 2 roky od jeho vydání.

#### **Odůvodnění:**

Dne 8. 2. 2024 požádal žadatel o vydání závazného stanoviska orgán územního plánování k výše uvedenému záměru. Dne 7. 3. 2024 byl žadatel výzvou s Čj. SLP-OV/19287-24/MiB vyzván k doplnění žádosti. Ve dnech 7. 3. 2024 a 22. 3. 2024 byla žádost doplněna dalšími podklady pro posouzení záměru.

Orgán územního plánování konstatuje, že dne 1. 8. 2023 vydalo oddělení ÚPPP nepřípustné závazné stanovisko pod Č.j. SLP-OV/64244-23/JiR, Sp. SLP-OV/11277-2023/JiR, k záměru „Rekreační domy Popůvky“ na pozemku parc. čís. 1520 v k. ú. Popůvky u Brna. Dne 8. 8. 2023 byla Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále rovněž „krajský úřad“), doručena žádost o přezkum výše uvedeného závazného stanoviska orgánu územního plánování. Dne 19. 1. 2024 vydal krajský úřad pod Č. j. JMK 9803/2024, Sp. zn. S-JMK 120054/2023 OÚPSŘ sdělení k přezkumu výše uvedeného závazného stanoviska orgánu územního plánování se závěrem, že výše uvedené nepřípustné závazné stanovisko orgánu územního plánování zůstává v platnosti. Na základě vydaného sdělení a současného vyhodnocení krajského úřadu žadatel dokumentaci upravil a požádal orgán územního plánování o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému upravenému záměru.

Podle platného Územního plánu Popůvky, účinného ode dne 14. 12. 2021 (dále jen „ÚP Popůvky“), se pozemek parc. čís. 1520 nachází v zastavěném území obce, ve stabilizované **ploše individuální rekreace Ri**. Hlavním využitím plochy individuální rekreace Ri je *plocha se stavbami individuální rekreace se zázemím zahrad*. Mezi přípustné využití této plochy patří: *stavby technické infrastruktury, účelové a pěší komunikace, drobné vodní plochy, umístění garáží do 1.PP staveb pro individuální rekreaci a výstavba přístřešků pro odstavení vozidla*. Mezi nepřípustné využití této plochy patří: *veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí*

nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, jakákoli výstavba kromě výše uvedené, výstavba samostatných garáží.

Podle ÚP Popůvky se pozemek parc. čís. 1519/2 nachází v zastavěném území obce, ve stabilizované **ploše bydlení v rodinných domech Br**. Hlavním využitím plochy bydlení v rodinných domech Br je *bydlení v rodinných domech se zahradami*. Mezi přípustné využití této plochy patří například: *místní komunikace, chodníky a pěší cesty*.

Záměrem je novostavba souboru čtyř rekreačních objektů určených pro individuální rekreaci, které jsou umístěné v ploše Ri. Součástí záměru nejsou samostatné garáže. V ploše Br je umístěná pouze příjezdová komunikace. Záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným ÚP Popůvky.

Orgán územního plánování posoudil nejprve rozdělení pozemku. U rozdělení pozemku se neposuzuje funkční využití plochy a prostorová regulace, pokud se netýká parcelace nebo plošného řešení území. ÚP Popůvky přímo neřeší v předmětné lokalitě parcelaci pozemků (rovněž nebyl vydán regulační plán nebo zaevidována územní studie, které by řešily v předmětné lokalitě parcelaci pozemků). Plošné řešení pozemků není v ÚP Popůvky ve stabilizované ploše Ri regulováno koeficientem zastavění pozemků.

Z hlediska funkčního využití není záměr v rozporu s ÚP Popůvky.

Dle podmínek prostorového uspořádání ÚP Popůvky je u stabilizovaných ploch Ri stanoveno:

- *Přístavby a dostavby do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, která zahrnuje i zastavěnou plochu stávající stavby, příp. nové stavby, pokud na pozemku vymezeném v KN k 31. 8. 2021 žádná stavba není nebo dojde k jejímu úplnému odstranění.*

Jednotlivé objekty jsou o výměře 79,2 m<sup>2</sup>. Podmínka splněna.

- *Při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby a převažující výškovou strukturu stávající zástavby.*

Orgán územního plánování konstatuje, že v okolí záměru se podle leteckých a panoramatických snímků nachází převážně rekreační objekty s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím, které jsou zastřešené šikmou střechou. Záměr je s jedním nadzemním podlažím zastřešený sedlovou střechou. Orgán územního plánování vyhodnotil, že záměr svou podlažností a výškou nenarušuje charakter zástavby a převažující výškovou strukturu stávající zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání podle ÚP Popůvky v ploše Br nejsou záměrem dotčeny.

**Záměr je z hlediska prostorového uspořádání v souladu s platným ÚP Popůvky.**

**Záměr je po celkovém posouzení v souladu s platným ÚP Popůvky.**

Orgán územního plánování posoudil dále záměr i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování definovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona.

Území, v němž se záměr převážně nalézá, je specifikováno jako plocha se stavbami individuální rekreace se zázemím zahrad. Záměr je v souladu s cílem územního plánování, stanoveným v §19 odst. 1 písm. b), protože nenarušuje stanovenou koncepci rozvoje území. Orgán územního plánování dále posoudil zejména podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona uspořádání záměru s ohledem na stávající charakter a s ohledem na využitelnost navazujícího území a záměr shledal v území tolerovatelný.

**Záměr je po posouzení 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, 5, 6 a 7 (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 schválenou Usnesením vlády ČR č. 618 (ze dne 12. 7. 2021), o Aktualizaci č. 5 schválenou Usnesením vlády č. 833 (ze dne 17. 8. 2020), o Aktualizaci č. 6 schválenou Usnesením vlády č. 542 (ze dne 19. 7. 2023) a o Aktualizaci č. 7 schválenou Usnesením vlády č. 89 (ze dne 7. 2. 2024) 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 na správním území obce Popůvky.

**Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.**

#### **Upozornění:**

Oddělení ÚPPP upozorňuje, že 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.

#### **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.

Platnost tohoto závazného stanoviska je standardně 2 roky ode dne vydání. Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území. Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

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.

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“

Ing. Jiří Rufer  
vedoucí oddělení ÚPPP

**Přílohy:**

Ověřené kopie výkresů:

Koordinační situační výkres C.3, Katastrální situace – návrh dělení pozemků C.2-1, Pohledy č. v. 301

**Rozdělovník:**

Žadatel (DS): A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., IČO: 06242308, Taussigova 3464/21, 615 00 Brno

Na vědomí: Obecní úřad Střelice, stavební úřad, nám. Svobody 1, 664 47 Střelice, DS: gezbr3z

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/11613-24/MiB  
Spisová značka: Sp. SLP-OV/3848-2024/MiB