musIvp23v0049s

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:	/17.01.2023
Číslo jednací:	Čj. SLP-OV/5416-23/MiB
Spisová značka:	Sp. SLP-OV/2612-2023/MiB
Vyřizuje/linka:	Ing. Milena Brzobohatá/533304672
E-mail:	brzobohata@slapanice.cz
V Brně dne:	13.02.2023
Datová schránka:	2xfbbgj

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

k záměru „**Rekreační domy Popůvky – dělení pozemku**“ na pozemku parc. čís. 1520 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“), 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 – dělení pozemku**“, navržený na pozemku parc. čís. 806/1 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 Ing. arch. Vladimírem Chadimou, IČO: 15220231, Palcary 1289/15, 635 00 Brno (dále jen „žadatel“).

K žádosti byly předloženy výkresy: Situace pro dělení parcel a Situace celková. Tyto výkresy v lednu 2023 vypracoval Ing. arch. Vladimír Chadima, IČO: 15220231, Palcary 1289/15, 635 00 Brno, ČKA 02727.
Níže uvedené pozemky se vztahují výhradně ke k.ú. Popůvky u Brna.
Záměr dělí pozemek parc. čís. 1520 o výměře 2970 m², druh pozemku orná půda. Pozemek bude rozdělen na následující pozemky označené v doloženém výkresu jako:
- parcela 1 o výměře 216 m²,
- parcela 2 o výměře 573 m²,
- parcela 3 o výměře 518 m²,
- parcela 4 o výměře 511 m²,
- parcela 5 o výměře 196 m²,
- parcela 6 o výměře 478 m²,
- parcela 7 o výměře 478 m²,

Záměrem je pouze dělení pozemku, záměrem není změna druhu pozemku.
Dělení pozemku je podle doložené dokumentace navrženo z důvodu plánované výstavby rekreačních domů a přístupových komunikací k jednotlivým pozemkům.

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 17. 1. 2023 požádal žadatel o vydání závazného stanoviska orgán územního plánování k výše uvedenému záměru.

Podle platného Územního plánu Popůvky, účinného ode dne 14. 12. 2021 (dále jen „ÚP Popůvky"), se záměr 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.*

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.

Současně ale ÚP Popůvky v podmínkách prostorového uspořádání u stabilizovaných ploch **Ri** stanovuje:
- *Při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby a převažující výškovou strukturu stávající zástavby.*
Charakter zástavby v dané lokalitě je dán nejen například podlažností stávajících objektů a způsobem zastřešení, ale i například velikostí pozemku, na kterých se rekreační objekty nacházejí a intenzitou využití pozemku. Orgán územního plánování vyhodnotil, že v okolí záměru se v ploše Ri nacházejí převážně pozemky, na kterých jsou umístěné rekreační objekty o průměrné velikosti cca 800 m^2, pozemky s rekreačními objekty o výměře menší než 450 m^2, se v lokalitě vyskytují pouze ojediněle.
Z předložené dokumentace vyplývá, že žadatel plánuje po rozdělení pozemku výstavbu 4 rekreačních domů na pozemcích označených jako: Parcela 3, Parcela 4, Parcela 6 a Parcela 7. Tyto pozemky jsou o výměře 518 m^2, 511 m^2, 478 m^2 a 478 m^2. Orgán územního plánování konstatuje, že navržené rozdělení pozemku s ohledem na charakter zástavby specifikované na základě velikosti pozemků je tolerovatelné.

V ÚP Popůvky je v kapitole *A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch…* dále stanoveno: *Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití a člení se na plochy **stabilizované, tedy bez větších plánovaných zásahů**, kde jsou podmínky pro využití a prostorové*

uspořádání, které je shodné se současným stavem... Orgán územního plánování konstatuje, že z hlediska limitů rozvoje stabilizované plochy je možné pouze zachování a dotvoření stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Orgán územního plánování vyhodnotil tento konkrétní záměr rozdělení pozemku svým rozsahem jako záměr se zásahem do stabilizované plochy, který je tolerovatelný.

Záměrem nebudou porušeny podmínky vyplývající z 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 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 posoudil 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 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 schválenou Usnesením vlády ČR č. 618 (ze dne 12. 7. 2021) a o Aktualizaci č. 5 schválenou 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 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.
V závazném stanovisku orgán územního plánování posuzoval pouze záměr dělení pozemku, záměr umístění konkrétní stavby rekreačního objektu v předmětném území bude posuzován individuálně po podání jiné žádosti o vydání závazného stanoviska; resp. tato žádost neposuzovala přípustnost umístění rekreačního objektu.

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) nabyl-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.
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: 13.02.2023 11:13:06 +01:00

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP

Přílohy:
Situace pro dělení parcel C.1

Rozdělovník:
Žadatel (doporučeně): Ing. arch. Vladimír Chadima, IČO: 15220231, Palcary 1289/15, 635 00 Brno
Na vědomí: Obecní úřad Střelice, stavební úřad, nám. Svobody 1, 664 47 Střelice, DS: gezbr3z

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/5416-23/MiB
Spisová značka: Sp. SLP-OV/2612-2023/MiB