

Městský úřad Židlochovice
Masarykova 100, 667 01 Židlochovice, IČ: 00282979
Odbor životního prostředí a stavební úřad
Pracoviště: Nádražní 750, 667 01 Židlochovice

SPIS. ZN.: MZi-OZPSU/17703/2022/KV
Č.J.: MZi-OZPSU/17703/2022-3
VYŘIZUJE: Mgr. Lukáš Novotný
TEL.: 547 428 717
E-MAIL: lukas.novotny@zidlochovice.cz

DATUM: 10.10.2022

Adresát:

DLE ROZDĚLOVNÍKU

VYJÁDŘENÍ

Městský úřad Židlochovice, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na žádost, kterou dne 31.8.2022 podal

Terra Bohemia a.s., IČO: 09698795, Počernická 272/96, 108 00 Praha

ve věci:

Využití pozemku parc.č. 1656/141, Hrušovany u Brna,
na pozemku parc. č. 1656/141 v katastrálním území Hrušovany u Brna,

vydává toto vyjádření ve smyslu § 136 odst. 1 písm. b) správního řádu a podle ustanovení § 154 a násl. správního řádu jako jiný podklad pro rozhodnutí správního orgánu podle § 50 odst. 1 správního řádu:

1) Dle územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje z 3.11.2016 (dále jen ZÚR) ve znění Aktualizace č. 2 ZÚR schválené dne 17. září 2020:

Z koridorů a ploch vymezených v ZÚR pro území, v němž se pozemek nachází, nevyplývají žádné požadavky.

3) evidované územní studie

– v k.ú. Hrušovany u Brna nejsou zpracovány žádné územní studie, které by se týkaly předmětného pozemku.

4) Dle územně plánovací dokumentace Hrušovany u Brna - Územní plán Hrušovany u Brna, schválen 18.03.2019, který byl změněn změnou č. 1 účinnou od 05.03.2021 a změnou č. 2, účinnou od 18. 9. 2022 (dále jen ÚPO):

Pozemek parc.č. 1656/141 se nachází v **ploše územní rezervy R1 (SV)** (územní rezerva pro plochy smíšené obytné - venkovské). Jako stávající využití ÚP stanovuje pro pozemek stávající plochy zemědělské NZ.

Článek J ÚP stanovuje podmínky prověření budoucího využití územní rezervy:

„R1 (SV)

- Bude prověřeno zajištění dopravního přístupu k ploše z vymezených zastavitelných ploch Z6 a Z4.

- Bude prověřeno zajištění ochrany plochy před povrchovou vodní erozí, zejména stav provedení protierozních opatření ve vymezených plochách N4 a Z36 pro suchý poldr a v ploše N8 pro výsadbu zeleně zvyšující retenci území.

- Budou prověřeny podmínky koordinace využití plochy s limity využití území, zejména s evidovaným chráněným ložiskovým územím a ochranným pásmem elektroenergetického vedení.“

§23b stavebního zákona definuje územní rezervu takto:

„Územní rezerva

(1) Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

(2) Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace.

(3) Územní rezerva se při jejím vymezení neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí, ani na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; uvedené vlivy se posuzují následně při aktualizaci nebo změně územně plánovací dokumentace, která má umožnit stanovené využití.

(4) V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“

Z výše uvedeného vyplývá, že územní rezerva je určena k prověření jejího využití změnou územního plánu. Nejedná se o zastavitelnou plochu, která by byla určena přímo pro výstavbu, nejdříve musí proběhnout změna územního plánu, která z územní rezervy změní na zastavitelnou plochu. Žádný záměr v daném území nesmí stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Článek F ÚP stanovuje:

„9. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ SV
způsob využití

Hlavní využití: Bydlení venkovského typu.

Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku
- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských a lesních půd, které nesnižují kvalitu obytného prostředí
- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby)
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu - stavby pro občanské vybavení a služby, např.: školy, domy s pečovatelskou službou, zdravotnická střediska, penziony a ubytování v soukromí, stavby pro maloobchodní prodej
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky - související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protihlukové stavby a opatření

Podmíněně přípustné využití:

- nové stavby autoopraven a autoservisů, pokud nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití
- stavby s chráněnými vnitřními a venkovními prostory v hlukově podezřelých plochách, tj. v plochách, které navazují nebo jsou umístěny v blízkosti zdrojů hluku, za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nesouvisející garáže a garáže hromadné
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- čerpací stanice pohonných hmot

- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní, případně třetí nadzemní podlaží řešit jako ustupující o min. 2 m od uliční fronty; sportovní haly a ostatní velkoprostorové stavby nebudou převyšovat převažující výškovou hladinu okolní zástavby
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,4 b) koeficient budov: maximálně 0,5“

a dále tentýž článek ÚP stanovuje:

„23. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ NZ

způsob využití

Hlavní využití: Zemědělská půda.

Přípustné využití:

- pěstování zemědělských plodin a hospodaření se zemědělskou půdou, orná půda, trvalé travní porosty
- prvky územního systému ekologické stability, zeleň
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata
- zahrady a zahradnictví včetně souvisejících staveb, např. skleníků
- společná zařízení, související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy

Podmíněně přípustné využití:

- protihluková opatření, pokud zemědělské plochy, na nichž by měla být umístěna, navazují na plochy dopravní infrastruktury
- zalesnění na pozemcích III. - V. třídy ochrany zemědělské půdy
- hrazení pastevních areálů a dočasné oplocení sloužící ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří, pokud bude zajištěna prostupnost krajiny pro drobné živočichy

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: - bytové domy - rodinné domy - stavby pro rodinnou rekreaci - stavby občanského vybavení - stavby ubytovacích zařízení - zahrádkářské kolonie - stavby pro výrobu a skladování - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků
- koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
- a) koeficient zeleně: nestanovuje se
- b) koeficient budov: nestanovuje se“

Poučení:

Toto vyjádření nezasahuje do působnosti stavebního úřadu dle §90 stavebního zákona a nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů podle zvláštních předpisů

Ing. Milan Komenda

vedoucí odboru životního prostředí a stavebního úřadu

Obdrží:

Na vědomí

1. Terra Bohemia a.s., IDDS: qxcta9d, sídlo: Počernická č.p. 272/96, Praha 10-Malešice, 108 00 Praha