

VÁŠ DOPIS ZN:
ZE DNE:
NAŠE ZN:
ČÍSLO JEDNACÍ: MV 44244/2024
VYŘIZUJE: Ing. Ladislav Žabka
TEL: 517 301 274
E-MAIL: l.zabka@meuvyskov.cz

Ing. Ondřej Fukan
Jaroslava Svobody 22
664 47 Střelice
dat.schr.: a7hpmr5

VE VYŠKOVĚ DNE: 20.06.2024

ZÁVAZNÉ STANOVISKO **orgánu územního plánování**

Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování jako 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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr s názvem:

Stavební úpravy areálu bývalé sladovny, etapa II pozemek parc. č. st. 186, k.ú. Račice

Posuzovaný záměr spočívá ve stavebních úpravách areálu bývalé sladovny v obci Račice-Pístovice na pozemku parc. č. st. 186, k.ú. Račice. Záměr je rozdělen na etapu I a II. Etapa II řeší stavební úpravy stavebních objektů - budov SO01, SO02, SO03, SO07 a SO10. Dále řeší nové vybudování přípojky splaškové kanalizace - SO08, vodovodní přípojky - SO09 a novou přípojku NN - SO18.

Areál bývalé sladovny po stavebních úpravách bude sloužit pro setkávání občanů v obci a jako stavba pro turisty (agroturistika), kteří budou obcí projíždět. V areálu a jednotlivých budovách se budou pořádat výstavy, přednášky o lidové tradici a tradičních civilizačních hodnotách, jarmarky, řemeslná sympozia. Dále bude areál sloužit k relaxaci obyvatel. Dále v části areálu technických služeb obce jsou řešeny stavební úpravy 1.PP a 1.NP objektu SO03. Tento objekt bude sloužit v 1.PP jako odstavné stání pro traktor (nemění se současné využití), v 1.NP vznikne sociální zázemí pro návštěvníky areálu a sklad. V této části areálu bývalé sladovny budou provedeny i stavební úpravy stávajícího objektu SO07. Vznikne zde jednopodlažní objekt dílny, která bude sloužit technickým službám obce.

Stavebními úpravami se vzhled a tvar stavebních objektů výrazně nemění. Dojde pouze k minimálním změnám ve výšce objektů, objekty budou převážně nižší než stávající stav. Objekty budou zastřešeny sedlovou střechou.

Zásobování objektu pitnou vodou bude zajištěno nově budovanou vodovodní přípojkou, napojenou na veřejný vodovod. Splaškové vody budou svedeny do nově budované přípojky jednotné kanalizace a na stávající domovní rozvody splaškové kanalizace.

Dešťová voda ze všech střech a ploch, které nebudou umožňovat vsakování vody, bude svedena do nově zřízené akumulční nádrže s přepadem do veřejné jednotné kanalizace.

Stavba je napojena přípojkou volného vedení NN na veřejnou síť v obci. Tato přípojka bude zrušena a nahrazena nově budovanou přípojkou v rámci rekonstrukce rozvodné sítě v obci. Areál bývalé sladovny je napojen stávajícím sjezdem na krajskou silnici III. třídy.

Závěry posouzení:

Záměr je přípustný za podmínky, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nebude zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Odůvodnění

Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování jako orgán územního plánování obdržel dne 28.5.2024 (č.j. MV 44231/2024) od žadatele, kterým je Ing. Ondřej Fukan, Jaroslava Svobody 22, 664 47 Střelice, a který na základě plné moci zastupuje investora, kterým je Obec Račice-Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice, žádost o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování dle ustanovení § 96b zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, k záměru s názvem „Stavební úpravy areálu bývalé sladovny, etapa II“, pozemek parc. č. st. 186, k.ú. Račice.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady projektové dokumentace:

- Průvodní a souhrnná technická zpráva,
- Situační výkresy – situace širších vztahů, koordinační situace – stávající stav, katastrální a koordinační situace-nový stav,
- Dokumentace objektu_Architektonicko-stavební řešení_výkresová část – půdorysy, pohledy, řezy - stávající stav, půdorysy, pohledy, řezy – bourané konstrukce, půdorysy, pohledy, řezy - nový stav.

Zodpovědným projektantem za zpracování předložené dokumentace je Ing. Ludvík Sláma, Bieblova 164/22, 613 00 Brno. Předložená dokumentace je s datem duben 2024.

Kromě předložených podkladů vycházel Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování jako orgán územního plánování při vydání závazného stanoviska z následujících podkladů:

- Politika územního rozvoje České republiky, schválená Aktualizace č. 1 PÚR ČR dne 15.4.2015 usnesením vlády ČR č. 276, schválená Aktualizace č. 2 PÚR ČR dne 2.9.2019 usnesením vlády ČR č. 629, schválená Aktualizace č. 3 PÚR ČR dne 2.9.2019 usnesením vlády ČR č. 630, schválená Aktualizace č. 4 PÚR ČR dne 12.7.2021 usnesením vlády ČR č. 618, schválená Aktualizace č. 5 PÚR ČR dne 17.8.2020 usnesením vlády ČR č. 833, schválená Aktualizace č. 6 PÚR ČR dne 19.7.2023 usnesením vlády ČR č. 542 a schválená Aktualizace č. 7 PÚR ČR dne 7.2.2024 usnesením vlády ČR č. 89 (dále jen PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7), závazné od 1.3.2024.
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3a, které nabyly účinnosti dne 15.6.2024 (dále jen ZÚR JMK, ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3a).
- Územní plán (ÚP) Račice-Pístovice, ve znění jeho Změny č. 1, který nabyl účinnosti dne 21.10.2016.

Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování jako orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování jako orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7 a ZÚR JMK, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3a.

- Platná PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7 a ani ZÚR JMK, ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3a záměr neřeší.

Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování jako orgán územního plánování přezkoumal dále soulad záměru s platným ÚP Račice-Pístovice.

Při posouzení záměru, který spočívá ve stavebních úpravách areálu bývalé sladovny v obci Račice-Pístovice na pozemku parc. č. st. 186, k.ú. Račice; záměr je rozdělen na etapu I a II. Etapa II řeší stavební úpravy stavebních objektů - budov SO01, SO02, SO03, SO07 a SO10; dále řeší nové vybudování přípojky splaškové kanalizace - SO08, vodovodní přípojky - SO09 a novou přípojku NN - SO18; dále viz výše uvedený popis záměru, vycházel orgán územního plánování z následujících skutečností:

- Záměr, který spočívá ve stavebních úpravách areálu bývalé sladovny v obci Račice-Pístovice na pozemku parc. č. st. 186, k.ú. Račice; záměr je rozdělen na etapu I a II. Etapa II řeší stavební úpravy stavebních objektů - budov SO01, SO02, SO03, SO07 a SO10; dále řeší nové vybudování přípojky splaškové kanalizace - SO08, vodovodní přípojky - SO09 a novou přípojku NN - SO18; dále viz výše uvedený popis záměru; se dle platného ÚP Račice-Pístovice nachází v zastavěném území, ve stabilizované ploše občanského vybavení-občanská vybavenost smíšená (Ox).

V platném ÚP Račice-Pístovice jsou podmínky využití plochy občanského vybavení-občanská vybavenost smíšená (Ox) stanoveny takto:

Hlavní využití:

☐ Není stanoveno.

Přípustné využití:

- ☐ *Veřejná správa a samospráva, administrativa.*
- ☐ *Zdravotnická a sociální zařízení.*
- ☐ *Bydlení.*
- ☐ *Církevní stavby.*
- ☐ *Sportovní a rekreační zařízení.*
- ☐ *Obchod, pohostinská, stravovací a ubytovací zařízení, sběrný služeb, agroturistika.*
- ☐ *Zeleň.*

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- ☐ *Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.*

Podmíněně přípustné využití:

- ☐ *Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti. To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných a pouze jako vedlejší činnost za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.*
- ☐ *Silnice - úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách.*
- ☐ *Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné.*
- ☐ *Vodní plochy a toky - za zachování dominantního využití v ploše.*

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- ☐ *Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.*

Vyhodnocení podmínek:

Záměr, který spočívá ve stavebních úpravách areálu bývalé sladovny v obci Račice-Pístovice na pozemku parc. č. st. 186, k.ú. Račice; záměr je rozdělen na etapu I a II. Etapa II řeší stavební úpravy stavebních objektů - budov SO01, SO02, SO03, SO07 a SO10; dále řeší nové vybudování přípojky splaškové kanalizace - SO08, vodovodní přípojky - SO09 a novou přípojku NN - SO18; dále viz výše uvedený popis záměru, je v souladu s podmínkami přípustného a podmíněně přípustného využití plochy občanského vybavení-občanská vybavenost smíšená (Ox) stanovené v platném ÚP Račice-Pístovice. V souhrnné technické zprávě je zpracovatelem této dokumentace deklarováno, že v části areálu bývalé sladovny budou po stavebních úpravách pořádány výstavy, přednášky o lidové tradici a tradičních civilizačních hodnotách, jarmarky, řemeslná sympozia. Tyto činnosti lze považovat za odpovídající činnost agroturistika. Dále v přílehlé části bývalé sladovny se po rozdělení areálu počítá s využitím plochy pro technické služby obce, kde budou uskládány materiály a stroje k zajištění technického provozu obce. Tuto činnost lze považovat za činnost potřebnou pro veřejnou správu či samosprávu. Technická údržba objektů je nezbytná pro zajištění provozu budov. Rovněž nově zřizované přípojky jsou nezbytné, které plní obslužnou funkci objektů.

Pro přípustné a podmíněně přípustné využití plochy však musí být doloženo, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Zda záměr tuto podmínku splňuje, bude vyhodnoceno při posouzení záměru v rámci řízení dle zákona č. 183/2006 Sb. příslušnými orgány ochrany veřejného zdraví a životního prostředí.

Pro plochu občanského vybavení-občanská vybavenost smíšená (Ox) jsou v platném ÚP Račice-Pístovice stanoveny níže uvedené podmínky prostorového uspořádání:

1) *Maximální počet nadzemních podlaží: 2.*

2) *Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.*

1) Vyhodnocení podlažnosti:

Maximální počet nadzemních podlaží: 2.

Stavebními úpravami se vzhled a tvar stavebních objektů výrazně nemění. Dojde pouze k minimálním změnám ve výšce objektů, objekty budou převážně nižší než stávající stav.

Z předložených výkresů řezů a pohledů bylo ověřeno, že záměr stanovenou max. podlažnost 2. NP nepřekračuje.

2) Vyhodnocení souladu stavby (venkovský obraz sídla):

Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Venkovský obraz (ráz) sídla definuje platný ÚP Račice-Pístovice takto:

Rekonstrukce stávajících objektů a novostavby by měly respektovat charakter stávající zástavby, zejména typ zastřešení (střechy sedlové, valbové, pultové) a používání tradičních materiálů, typických pro danou lokalitu. Zachováno by mělo být stávající plošné a prostorové uspořádání území obce, zohledněn by měl být historický půdorys obce, charakter zástavby a silueta obce.

Stavebními úpravami se vzhled a tvar stavebních objektů výrazně nemění. Dojde pouze k minimálním změnám ve výšce objektů, objekty budou převážně nižší než stávající stav. Objekty budou zastřešeny sedlovou střechou.

Zvolený typ zastřešení (střecha sedlová) odpovídá definovanému zastřešení pro splnění venkovského obrazu sídla.

Pro realizaci objektů bude využito dřevo, cihly, jedná se o dřevěné a zděné konstrukce. Materiál je tradiční, běžně používaný ke stavbám.

Záměr definovaný venkovský obraz sídla respektuje, je s ním v souladu.

Po výše provedeném vyhodnocení orgán územního plánování konstatuje, že záměr je v souladu s platným ÚP Račice-Pístovice za splnění podmínky, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nebude zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování jako orgán územního plánování dále posoudil soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.).

Po přezkoumání orgán územního plánování konstatuje, že posuzovaným záměrem nebudou ohroženy předpoklady pro udržitelný rozvoj území a nebude narušena možnost dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území dle ustanovení § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Posuzovaný záměr, který spočívá ve stavebních úpravách areálu bývalé sladovny v obci Račice-Pístovice na pozemku parc. č. st. 186, k.ú. Račice; záměr je rozdělen na etapu I a II. Etapa II řeší stavební úpravy stavebních objektů - budov SO01, SO02, SO03, SO07 a SO10; dále řeší nové vybudování přípojky splaškové kanalizace - SO08, vodovodní přípojky - SO09 a novou přípojku NN - SO18; dále viz výše uvedený popis záměru, je v souladu s platným ÚP Račice-Pístovice a dále též s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanovení § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. **Záměr je přípustný za podmínky, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nebude zasahovat do parcel v plochách bydlení.**

Ing. et Ing. René Pippal
vedoucí odboru
územního plánování
Městský úřad Vyškov

Platnost závazného stanoviska:

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Vypraveno dne: