# Městský úřad Židlochovice

Masarykova 100, Židlochovice 667 01
Odbor životního prostředí a stavební úřad - Nádražní 750, 667 01 Židlochovice

SPISOVÁ ZN.: OZPSU/10201/2018/KV
Č.J.: OZPSU/10201/2018-6
VYŘIZUJE: Mgr. Lukáš Novotný
TEL.: 547428717
E-MAIL: lukas.novotny@zidlochovice.cz

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: 16.07.2018

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Židlochovice Odbor životního prostředí a stavební úřad (dále jen OŽPSÚ) jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., dále jen („stavební zákon"), přezkoumal 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

**„ Rozšíření výrobních kapacit společnosti Zelenka, s.r.o."**

který obsahuje: SO 01 - Přístavba výrobní haly
SO 02 - Novostavba podnikové prodejny
SO 03 - Parkoviště
SO 04 - Retenční kanál

na pozemcích parc. č. 2780/13, 2780/17, 2780/18, 2780/21, 2784/2 v katastrálním území Židlochovice.

Na základě žádosti, kterou dne 04.06.2018 podal:

**Zelenka s.r.o., IČO 60722932, Topolová č.p. 910, 667 01 Židlochovice,**

**Závěry posouzení:**

**z á m ě r j e p ř í p u s t n ý**

stanovují se tyto podmínky jeho uskutečnění:

1) záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou dokumentací, která je přílohou žádosti o toto závazné stanovisko

**Odůvodnění:**

*1) Z hlediska souladu záměru s Politikou územního rozvoje ČR schválené usnesením VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY ze dne 15. dubna 2015 č. 276 o Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR):*

PÚR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká.

Záměr není v rozporu s žádnou z podmínek pro rozhodování o změnách v území uvedených čl. 38 a 42 PÚR týkajících se **OB3** Metropolitní rozvojové oblasti Brno.

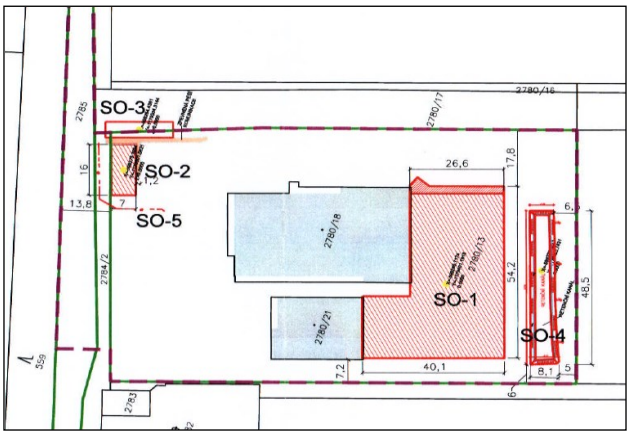
*2) Z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací kraje - **Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje** účinnými od 3.11.2016 (dále jen ZÚR), z obecných požadavků na území vyplývá:*

Z koridorů a ploch vymezených v ZÚR pro území, v němž je záměr umisťován nevyplývají žádné požadavky.

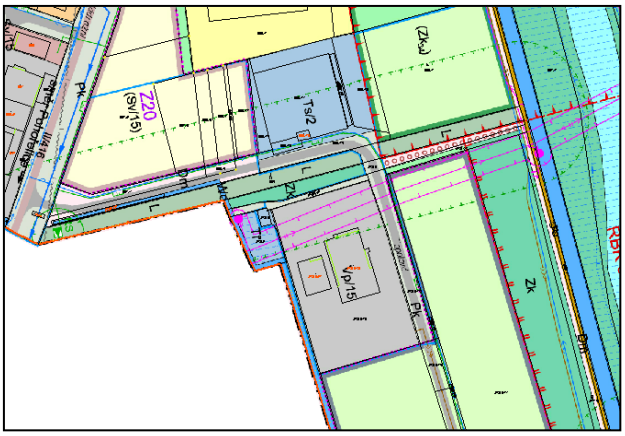
Záměr je v souladu se Zásadami územního rozvoje JMK, neboť není v rozporu ani s obecnými požadavky na využívání území stanovenými v prioritách územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území v bodech 1-23 ZÚR.

*3) Z hlediska platné územně plánovací dokumentace města Židlochovice - Územní plán Židlochovice účinný od 22.7.2016 (dále jen ÚP)*
Záměr leží v zastavěném území.
Část záměru (SO 03) se nachází v ochranném pásmu nadzemního elektrického vedení 22 kV.
Část záměru (SO 02, SO 03) se nachází ve vzdálenosti 50m od kraje lesa.

Záměr dle situace z KN:




Výřez z hlavního výkresu ÚP Židlochovice




Nová hala pro rozšíření výrobních kapacit SO 01 – přístavba výrobní haly (zpracovatelské centrum) je přístavbou k objektům na parcelách 2780/18 a 2780/21 v lokalitě Kalová pole na jižním okraji Židlochovic. Dostavba haly bude provedena stejným systémem jako stávající objekty, k nimž se přistavuje: založení na pilotech, železobetonový rošt, nosná konstrukce podlahy, konstrukční systém s lehkým opláštěním sendvičem a PUR panely pro zastřešení. Přístavba bude o maximálních půdorysných rozměrech 40,1 x 54,2 m, výšky 5,55 m, po hřeben šikmé střechy o sklonu 6° (kóta přízemí je cca 1,2 m nad stávajícím terénem). Přístavbou haly dojde k navýšení kvality produkce a výrobní kapacit celého provozu areálu jatek. Dojde ke zvětšení porcovny, balírny a chlazených skladů, rozšíření výrobny uzenin, skladů čistých přepravek a obalů, dostavbu zázemí (laboratoř, archiv, evidence, kancelář)

Novostavba podnikové prodejny SO 02, bude umístěna na pozemku parc.č. 2780/4 při místní obslužné komunikaci. Prodejna bude obdélníkového půdorysu o rozměrech 7,0 x16,0 m a max. výšky 3,8 m ploché střechy (4,3 m po výšku reklamního poutače). Prodejna bude sloužit k prodeji výrobků firmy.

SO O3 Komunikace zahrnují novostavbu zpevněných ploch v areálu a parkoviště (7 míst) s chodníkem sloužící k obsluze podnikové prodejny. Chodník a parkovací stání budou umístěny na pozemcích parc.č. 2780/13, 2780/17 a zasahuje také do 2784/2.

SO 04 Retenčně vsakovací objekt je navržen jako otevřený příkop hloubky cca 1,3 m délky cca 35,5 m a šířky cca 7,0 m. Bude sloužit pro retenci a vsakování dešťových vod ze zpevněných ploch a střech areálu firmy.

Záměr (SO 01, SO 02, SO 03, SO 04) se umisťuje do funkční plochy Vp /15. Dle čl. 1.6.2 ÚP slouží **plocha Vp – plocha výroby a skladování** – průmysl a řemesla slouží pro nezemědělskou výrobu a skladování, jejíž negativní vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití.
*Přípustné využití plochy:* stavby pro výrobu a skladování - zejména průmyslovou a těžší řemeslnou výrobu (např.strojírenství, stavební výrobu, dřevovýrobu, chemickou výrobu, skladové areály, podnikání v autodopravě) související sklady a správní budovy, související čerpací stanice pohonných hmot, opravny techniky, technologické vodní nádrže, odpadové hospodářství související s umístěnou výrobou, související dopravní a technická infrastruktura, související zeleň, související garáže a související (přiměřeně kapacitní) parkoviště aut. *Podmíněně přípustné využití plochy:* stavby pro jiné druhy výrobních zařízení za podmínky, že jejich využití je v souladu s hlavním využitím plochy, výrobní výuková zařízení, prodejny výrobků a stravovací provozovny za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnou výrobou a skladováním, služební byt za podmínky, že je součástí výrobní stavby či její správní budovy a

nevytváří chráněný prostor podle legislativy v oblasti ochrany zdraví včetně ochrany zdraví před hlukem a vibracemi.
Záměr přístavby haly je v souladu s hlavním využitím plochy, jedná se o nezemědělskou výrobu a skladování, jejíž negativní vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití. Podniková prodejna je v souladu s přípustným využitím plochy, kdy slouží pro prodej výrobků souvisejících s umístěnou výrobou a skladováním. Objekt retence a vsakování je v souladu s přípustným využití plochy, jedná se o související technickou infrastrukturu sloužící pro likvidaci dešťových vod z areálu. Parkoviště a zpevněné plochy u podnikové prodejny jsou v souladu s přípustným využitím plochy, jedná se o související, přiměřeně kapacitní parkoviště aut a související dopravní infrastrukturu.

*Záměr jako celek splňuje společné podmínky způsobu využití:*
**A** Stávající způsob využití ploch je možný za podmínky, že tento do budoucna neznemožní nebo neztížit požadovanou změnu využití.
**B** Způsob využití ploch nesmí narušit svým provozem či technickým zařízením užívání okolních ploch a staveb a nesmí snížit kvalitu okolního prostředí vč. kvality ovzduší.
**C** V plochách se nepřipouští výstavba větrných elektráren a trvalé skladování odpadů.
**D** Ve všech plochách lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, zejména z hlediska jejich výšky nad terénem.
**E** Při umísťování zdrojů hluku či zápachu v plochách musí být respektovány chráněné venkovní prostory stávajících staveb včetně zastavitelných ploch určených pro tyto stavby podle hygienickými limitů (to i s ohledem na možnou kumulací jednotlivých zdrojů hluku či znečištění vzduchu např. v plochách výroby a skladování ozn. Vp, Vz, Vza) tak, že bude vyhodnocením prokázáno nepřekročení přípustných hygienických limitů na hranici pozemku ploch s umísťovaným zdrojem hluku či zápachu v dalších řízeních.
**G** Nelze zastavovat hlavní odtokové trasy, záchytné příkopy, odtokové svodnice a stoky protipovodňové ochrany objekty, které by narušily systém odvádění vod v území či jejich likvidaci s výjimkou vodohospodářských staveb a vodohospodářských opatření (to bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům).
**H** V záplavovém území nejsou přípustné stavby a sklady látek ohrožujících kvalitu vody a nelze zde umísťovat objekty, které by bránily přirozenému odtoku vod, či zmenšovaly průtočný profil záplavového území s výjimkou protipovodňových staveb a opatření.
**CH** Změna využití území (vč. umisťování staveb a jejich změn) v plochách vymezených v sesuvných územích je podmíněna prokázáním, že jejich změnou nedojde k ohrožení využití území sesuvem půdy či jiným geologickým rizikem.

*Záměr splňuje podmínky prostorového uspořádání:*
**a4** Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (např. stožárů elektrického vedení, stanic a stožárů elektronických komunikačních sítí, komínů a rozhleden vč. jejich rekonstrukcí) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující siluetu města, krajinný ráz nebo svou výškou negativně ovlivňovat zájmy vojenského letectva a obrany státu.
**f1** Stavby umísťované na pozemcích v zastavěných územích, v zastavitelných plochách či v plochách přestavby nesmí narušit celkové měřítko zástavby města, současné dominanty města (zejména dominantu zámku), siluetu města a jeho sídelní strukturu.
**f2** Stavby umísťované ve stabilizovaných plochách nebo v plochách změn v nezastavěném území nesmí významným způsobem narušit reliéf a siluetu krajiny.
**f3** Na území přírodního parku Výhon bude při změnách v území (tj. při změně využití nebo umísťování staveb a jejich změn) posuzován jejich vliv na krajinný ráz, přičemž bude zajištěno co nejmenší možné dotčení přírody a krajiny.

Záměr (SO 03) se umisťuje do funkční plochy Pk. Dle čl. 1.6.2 ÚP slouží **plocha Pk– plochy veřejných prostranství – komunikace** slouží jako veřejná prostranství pro komunikace.
*Přípustné využití plochy:* veřejná prostranství určená pro pozemní komunikace v zastavěném území - průjezdné silnice II. a III. třídy, pro místní komunikace III. a IV. třídy, pěší komunikace, pro ostatní komunikace zabezpečující přístup ke stavbám, trasy cyklistické dopravy a cyklostezky vč. jejich zařízení, zpevněné plochy, zařízení a vedení technické infrastruktury, zastávky a přístřešky veřejné autobusové dopravy, související veřejná zeleň. *Podmíněně přípustné využití plochy:* parkoviště aut, uliční vybavení zřizované ve veřejném zájmu (např. pomníky, kašny, sakrální a výtvarná díla, odpočívadla, lavičky) za podmínky, že jejich umístění a provozování nebude překážet dopravě na komunikaci, občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. předzahrádky) stravovacích zařízení, prodejní stánky) za

podmínky, že jejich umístění a provozování nebude překážet dopravě na komunikacích a nenaruší užívání staveb či nesníží kvalitu
prostředí souvisejícího území.
Záměr parkoviště před podnikovou prodejnou je v souladu s podmíněně přípustném využití plochy, kdy se umisťuje parkoviště, za podmínky že jeho umístění a provozování nebude překážet dopravě na komunikacích a nenaruší užívání staveb či nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.
*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, D, E, G, CH viz výše
*Podmínky prostorového uspořádání:* a4, f1, f3 viz výše

*4) Z hlediska cílů a úkolů územního plánování*
Umístěny přístavby haly, podnikové prodejny, zpevněných ploch a parkoviště, retenčně vsakovacího objektu v zastavěném území obsahující dopravní a technickou infrastrukturu je z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů v souladu s cíli územního plánování. Je taktéž v souladu s úkolem ÚPD stanovené v § 19 odst. 1 písm. e), protože umisťuje stavby s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

ÚÚP posoudil záměr na základě těchto podkladů:
1) Předložené dokumentace ke společnému řízení z 05/2018
2) Územní plán Židlochovice účinný od 22.7.2016
3) Čtvrtá úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Židlochovice
4) Politiky územního rozvoje ČR ve znění její 1. aktualizace schválené usnesením VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY ze dne 15. dubna 2015 č. 276
5) Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje účinné od 3.11.2016

**Upozornění:**
Závazné stanovisko platí 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 tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení.

Ing. Milan Komenda
vedoucí odboru životního prostředí
a stavebního úřadu

OTISK RAZÍTKA

**Obdrží:**

1. Zelenka s.r.o., IDDS:
sídlo: Topolová č.p. 910, 667 01 Židlochovice