

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

SPISOVÁ ZN.: MZi-OZPSU/14069/2023/NL
Č.J.: MZi-OZPSU/14069/2023-2
VYŘIZUJE: Mgr. Lukáš Novotný
TEL.: 547428717
E-MAIL: lukas.novotny@zidlochovice.cz

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: 21.07.2023

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Židlochovice Odbor životního prostředí a stavební úřad (dále jen OŽP SÚ) jako úřad územního plánování (ÚÚP) 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

„VZDĚLÁVACÍ INSTITUTE RAJHRAD MEZINÁRODNÍ AKADEMIE SV. BENEDIKTA Z NURSIE PRO UMĚLECKÉ VZDĚLÁVÁNÍ“

který obsahuje:

- Změnu využití části stávajícího areálu kláštera na vzdělávací institut pro umělecké obory
- Drobnou změnu vnitřní dispozice
- Výměnu střechy – střešní krytiny a napadených částí krovu
- 3 zařízení na vsakování dešťových vod

na pozemku parc. č. 2015, 2019, 2026, 2006 v katastrálním území Rajhrad

Na základě žádosti, kterou podalo:

Benediktinské opatství Rajhrad, Klášter 1, 664 61 Rajhrad, IČO: 00489174

které zastupuje na základě plné moci:

Ing. Karel Leupold, IČO: 07484127, Urbanov 1, 588 62 Urbanov

Závěry posouzení:

z á m ě r j e p ř í p u s t n ý

Odůvodnění:

1) Posouzení přípustnosti záměru z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění její 4. aktualizace schválené usnesením VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY (dále jen PÚR):

Záměr je v souladu:

- s republikovými prioritami územního plánování uvedenými v čl. 14-32 PÚR, zejména pak s požadavkem na hospodárně využívání zastavěného území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území)
- s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území v rozvojových oblastech, záměr se nachází v **OB3** Metropolitní rozvojové oblasti Brno vymezené v čl. 42

Záměr se nachází mimo: rozvojové osy; specifické oblasti; koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

2) Posouzení přípustnosti záměru z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje účinnými od 3.11.2016, změněné aktualizacemi č. 1 a 2, schválenými 17.9.2020 (dále jen ZÚR):

Záměr ani území, v němž je situován:

- není řešen prioritami územního plánování s Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v bodech 1-23
- není řešen požadavky na uspořádání a využití území, či úkoly pro územní plánování stanovenými pro **OB3** Metropolitní rozvojovou oblast Brno vymezenou body 25 a 26
- se netýká koridorů či ploch veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv vymezených v ZÚR

3) Z hlediska platné územně plánovací dokumentace města Rajhrad – Územního plánu Rajhrad, účinného od 27.1.2022, změněného změnou č. 1, účinnou od 30.12.2022 (dále jen ÚP)

Záměr je změnou užívání části objektu kláštera na výukové centrum pro umělecké obory, restaurátorskou činnost a konference. Předmětná změna využití se bude nacházet v rámci stávající budovy klášterního areálu a nebude ji nijak půdorysně, ani výškově měnit. Dojde k drobným vnitřním stavebním úpravám a celkové rekonstrukci stavby. Součástí záměru dále bude i výměna střešní krytiny a napadených částí krovu, včetně úpravy počtu světlíků. Výška stavby se nemění.

Dále záměr obsahuje umístění 3 podzemních zařízení na vsakování dešťových vod.

Pozemek záměru je situován v zastavěném území, ve stávající funkční ploše OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ - OV.

Článek 2.2.1 ÚP stanovuje:

„respektovat hodnoty území, vymezené v ÚP tak, že veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny“

Tento požadavek záměr splňuje, neboť změna využití budovy kláštera, která je lokalizována v uzavřeném stávajícím areálu kláštera, nijak nenaruší kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Článek 6. ÚP stanovuje:

„stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy), anebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí“

Záměr nijak nenaruší kvalitu prostředí, ani charakter stávajícího území.

Článek 6.4 ÚP stanovuje pro plochy OV jako hlavní využití:

„Veřejné občanské vybavení (např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum...)“

Navrhovaná stavba odpovídá definici veřejného občanského vybavení. Tím záměr splňuje výše uvedený požadavek v ÚP.

Dále článek 6.4 ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání ploch OV:

*„výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby
intenzita využití pozemku: není stanovena“*

Výškově záměr nenavýší hladinu zástavby, neboť výšku stávající budovy nijak nemění.

4) Z hlediska cílů a úkolů územního plánování

Změnu využití části stávajícího kláštera na vzdělávací institut v zastavěném území, určené pro občanskou vybavenost je z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů v souladu s cíli územního plánování. Je v souladu s úkolem ÚP stanoveným v § 19 odst. 1 písm. e), protože umísťuje stavbu s ohledem na využitelnost území, stanovenou v požadavcích ÚP.

ÚÚP posoudil záměr na základě těchto podkladů:

1) předložené dokumentace, která obsahuje:

- Žádost
- Část projektové dokumentace, včetně: průvodní a souhrnné technické zprávy, situace, půdorysů stavby, řezů a pohledů

Za dokumentaci zodpovídá Ing. arch. Daniel Struhařík , číslo autorizace: 04875

- 2) Územního plánu Rajhrad, účinného od 27.1.2022, změněného změnou č. 1, účinnou od 30.12.2022
- 3) Páté úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Židlochovice
- 4) Politiky územního rozvoje ČR ve znění její 4. aktualizace schválené usnesením VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY
- 5) Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje účinné od 3.11.2016, změněných aktualizacemi č. 1 a 2, schválenými 17.9.2020

Upozornění:

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit v režimu ustanovení § 149 odst. 4, 5 a 6 správního řádu.

Ing. Milan Komenda
vedoucí odboru životního prostředí
a stavebního úřadu

Obdrží:

Na vědomí

1. Karel Leupold, IDDS: czwkju3
místo podnikání: Urbanov č.p. 1, 588 62 Urbanov
2. Městský úřad Rajhrad, stavební úřad, IDDS: rrebbtj
sídlo: Masarykova č.p. 32, 664 61 Rajhrad