

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

VÁŠ DOPIS Č.J.: MMB/0060262/2025
ZE DNE: 03.02.2025
NAŠE Č.J.: MMB/0099849/2025
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0099849/2025

Odbor stavebního řádu MMB
obvod č. V
zde

VYŘIZUJE: OÚPR
TELEFON: -
E-MAIL: -
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn

DATUM: 28.02.2025
POČET LISTŮ: 06

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen OÚPR MMB), **jako příslušný orgán územního plánování** podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s ust. § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jako dotčený orgán dle ust. § 136 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

v y d á v á

v souladu s ust. § 96b stavebního zákona a ust. § 149 odst. 1, 2 a 4 správního řádu

z á v a z n é s t a n o v i s k o

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

„Stavební úpravy objektů čerpací stanice a myčky vozidel - SAKO Brno a.s., Černovická 15“,
dotčené pozemky par. č. 158/1, 158/9, 158/11, 158/13, k. ú. Komárov, obec Brno
(dále jen záměr).

Předmětem záměru jsou stavební úpravy stávajících objektů čerpací stanice pohonných hmot a myčky vozidel uvnitř areálu SAKO Brno na ulici Černovické. Součástí záměru je i doplnění inženýrských sítí a terénní úpravy v okolí řešených objektů. Stavební úpravy respektují charakter území.

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, **že výše uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

p ř í p u s t n ý.

Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže uvedené podmínky:

1) Záměr nazvaný „Stavební úpravy objektů čerpací stanice a myčky vozidel - SAKO Brno a.s., Černovická 15“, dotčené pozemky par. č. 158/1, 158/9, 158/11, 158/13, k. ú. Komárov, obec Brno, bude umístěn v souladu s předloženou dokumentací, zpracovanou Ing. Stanislavem Smolíkem, Garant projekt s.r.o., Staňkova 103/18, 602 00 Brno, k datu 04/2025, 05/2024 a 06/2024, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění

OÚPR MMB obdržel dne 03.02.2025 od Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna žádost o vydání navazujícího závazného stanoviska z důvodu, že došlo ke změně podmínek v území – vydání nové územně plánovací dokumentace (nového Územního plánu města Brna). Dne 10.12.2024 byl Zastupitelstvem města Brna vydán nový Územní plán města Brna (ÚPmB), který nabyl účinnosti dne 31.01.2025. Záměr, pro nějž má být navazující závazné stanovisko vydáno, se týká žádosti společnosti SAKO Brno, a.s., Jedovnická 2, 628 00 Brno, (zastoupené společností Projektmont s.r.o., Smetanovo nám. 327/4, 679 04 Adamov), která byla dopisem č.j.: MMB/0030724/2025 ze dne 04.02.2025 vyzvána k doplnění dokumentace z hlediska souladu s novým ÚPmB. Doplněná dokumentace byla na OÚPR MMB podána dne 24.02.2025.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný: „Stavební úpravy objektů čerpací stanice a myčky vozidel - SAKO Brno a.s., Černovická 15“, dotčené pozemky par. č. 158/1, 158/9, 158/11, 158/13, k. ú. Komárov, obec Brno, byla předložena dokumentace: „Stavební úpravy objektů čerpací stanice a myčky vozidel - SAKO Brno a.s., Černovická 15“, zpracovanou Ing. Stanislavem Smolíkem, Garant projekt s.r.o., Staňkova 103/18, 602 00 Brno, k datu 04/2025, 05/2024 a 06/2024.

OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

- *Žádosti*
- *Předložené dokumentace, grafické a textové části.*

Kromě předložených podkladů OÚPR MMB vycházel z:

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území.
- Územního rozvojového plánu (dále jen „ÚRP“), který je dle ust. § 35a odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území.
- Územního plánu města Brna vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.01.2025 (dále jen „ÚPmB“), který je dle ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.
- Územně analytických podkladů Statutárního města Brna 2024 (dále jen ÚPP).

OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:

PÚR

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7. Z tohoto důvodu OÚPR MMB posoudil, že nemůže být záměr, který je posouzený v části stanoviska ÚPmB, v nesouladu s PÚR.

ÚRP

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s prvním Územním rozvojovým plánem, který vydala vláda České republiky dne 28.08.2024 usnesením č. 581.

Z tohoto důvodu OÚPR MMB posoudil, že nemůže být záměr, který je posouzený v části stanoviska ÚPmB, v nesouladu s ÚRP.

ZÚR

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu a zpřesňuje obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b. Z tohoto důvodu OÚPR MMB posoudil, že nemůže být záměr, který je posouzený v části stanoviska ÚPmB, v nesouladu s ZÚR.

ÚPmB

Pozemky par. č. 158/1, 158/9, 158/11, 158/13, k. ú. Komárov, obec Brno jsou dle ÚPmB součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití: TO – Technická infrastruktura – nakládání s odpady a se specifikací prostorového uspořádání: areálovou strukturou zástavby a výškovou hladinou 3 (6-16m) .

Z textové části výroku ÚPmB a jeho Příloh a grafické části výroku vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Jako **stabilizované plochy** jsou vymezeny ty části území města, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání.

Ve stabilizovaných plochách je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět: modernizaci, revitalizaci, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

ÚROVNĚ REGULACE (kap. 6.1)

Ochrana veřejného zájmu, tj. stanovování podmínek využití území, je v územním plánu zajišťována v několika úrovních:

- 1 úroveň **obecných podmínek využití území** v textové části ÚPmB,
- 2 úroveň **základních podmínek využití území**:
 - pro celé území města jsou obecně stanoveny pro každý typ plochy s rozdílným způsobem využití podmínky využití území, přičemž pro některé plochy s rozdílným způsobem využití jsou

stanoveny požadavky na minimální plošné zastoupení zeleně a podrobnější využití (dále též „funkční využití“);

- pro některé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž v kódu plochy stanovena specifikace podmínek prostorového uspořádání (dále též „prostorové uspořádání“);
- zpřesňující podmínky pro využití jednotlivých rozvojových lokalit jsou uvedeny v tabulce rozvojových lokalit (viz Příloha č. 1 Karty lokalit);
- zpřesňující podmínky pro využití stabilizovaných ploch.

3 úroveň **doplňujících podmínek využití území** vztahujících se k ostatním plochám, koridorům a trasám vymezeným tímto územním plánem. Doplnující podmínky využití území jsou dané příslušným členěním území, režimem nebo systémem, který zpravidla není vázán na jednotlivou plochu s rozdílným způsobem využití (může být uplatněn jen na její části nebo i přes několik ploch s rozdílným způsobem využití současně); graficky je vyjádřen jako plošný (převážně šrafovou), liniový, případně bodový překryv.

Úrovně 2 a 3 jsou vždy zobrazeny v grafické části územního plánu a zároveň jsou podmínky využití formulovány textem v příslušných kapitolách textové části územního plánu.

Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů na změny využití území závazné. Obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití (tj. před základními podmínkami využití území) a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území.

Doplňující podmínky využití území:

Záměr se nachází v části území, pro kterou jsou specifikované následující doplňující podmínky využití území:

- zóny se shodným charakterem
Pozemky jsou součástí zóny Z6.18 Masná, která zpřesňuje podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití.

Obecné podmínky využití území:

Předmětný záměr neobsahuje řešení vázané na obecné podmínky využití území.

Základní podmínky využití území:

Funkční využití:

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – TO

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro nakládání s odpady a pro objekty a zařízení technické infrastruktury.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** je jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Prostorové uspořádání:

a) Struktura zástavby

A = areálová Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby všeobecné a lehké, občanského vybavení – sportu, občanského vybavení veřejného a komerčního.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/mateřská škola v rezidenční zástavbě).

b) Výšková hladina

Hladina 3: 6 m–16 m charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska doplňujících podmínek využití území:

Zóna se shodným charakterem: **Z6.18 Masná** – ze zóny nevyplývají žádné podmínky pro daný záměr.

Z hlediska obecných podmínek využití území:

Předmětný záměr neobsahuje řešení vázané na obecné podmínky využití území a z tohoto důvodu z nich nevyplývá žádné omezení.

Z hlediska základních podmínek využití území:

Z hlediska funkčního využití:

Objekty slouží provozním účelům areálu. Záměr je situován do plochy s rozdílným způsobem využití - TO, kde je přípustné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití pro nakládání s odpady a pro objekty a zařízení technické infrastruktury. Navržený záměr je v souladu s funkčním využitím dané funkční plochy.

Z hlediska prostorového uspořádání:

Z hlediska podmínek prostorového uspořádání je záměr situován v současné době do již oploceného areálu, kde se nachází typologicky různorodá stávající zástavba. Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že záměr, který řeší stavební úpravy stávajících objektů obdobných parametrů, svým měřítkem odpovídá struktuře a odpovídá tak pravidlům pro uspořádání zástavby v areálové struktuře.

Záměr svou max. výškou hřebene +6,26 m od stávajícího terénu nepřekračuje stanovenou max. výškovou hladinu vymezenou v dotčené ploše. Minimální výška je respektována, z regulativu však vyplývá, že je pouze doporučena.

Záměr je v souladu s prostorovými regulativy dané funkční plochy.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že záměr naplňuje podmínky využití území stanovené ÚPmB.

ÚPP

Soulad záměru s ÚPP byl posouzen následovně:

„Územně analytické podklady města Brna“ (aktualizované v roce 2024) zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, slouží jako podklad k pořizování ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území podle ust. § 25 stavebního zákona. V území dotčeném posuzovaným záměrem nejsou evidovány podrobnější informace a údaje o území.

OÚPR MMB dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z ust. § 18 a 19 stavebního zákona. Bylo zjištěno:

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona bylo sledováno zejména, zda je umístění navrhované stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

Záměr je řešen v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání, v souladu s charakterem území.

Na základě uvedeného dospěl OÚPR MMB k názoru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s PÚR ČR, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, a proto je přípustný.

Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust. 96b odst. 5 stavebního zákona má platnost 2 roky od dne vydání.

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) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno, případně též prostřednictvím podnětu k přezkumnému řízení dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu.

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

POČET PŘÍLOH: 01

PŘÍLOHA:

- Výřez ÚPmB – 2.1 – Hlavní výkres, 1 : 10 000
- Ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru, výkresy: C.3.1, C.3.2, D.2.1a, D.1.1 06, D1.1. 12
- Zbývající neověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru

DORUČÍ SE:

- 1) Odbor stavebního řádu MMB, obvod č. V (včetně přílohy)

NA VĚDOMÍ:

- 2) Projektmont s.r.o., Smetanovo nám. 327/4, 679 04 Adamov, DS: y6s4qfw
- 3) OÚPR MMB – Ing. Matoušek
- 4) spis – ul. Černovická (včetně přílohy)