



Záměr: Z/2024/72885
Řízení: R/2025/7334
Č.j.: R/2025/7334/4
PID: SR00X00FJHGN
Úřad:

Dne: 21.01.2025

Městský úřad Břeclav

Adresát:
Obec Kostice

náměstí T. G. Masaryka 42/3
69002 Břeclav

fesbhyp

Vyřizuje:
Tel:



PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Městský úřad Břeclav, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), poskytuje předběžnou informaci k žádosti podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), kterou dne 18.11.2024 podala

Obec Kostice, IČO 00283274, nám. Osvobození 445/14, 691 52 Kostice k pozemkům parc. č. 6563, 5131 v katastrálním území Kostice s těmito konkrétními požadavky: vyjádření o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:

Územního plánu Kostice, který byl vydán Zastupitelstvem obce Kostice dne 22.8.2016 a nabyl účinnosti dne 09.09.2016, následně změněn Změnou č. 1 Územního plánu Kostice vydanou zastupitelstvem obce dne 20.12.2023, která nabyla účinnosti dne 05.01.2024 (dále jen ÚP Kostice).

Pozemek parc. č. 6563 v k. ú. Kostice se nachází dle platného územního plánu obce Kostice v ploše VL – výroba lehká.

Hlavní využití: rušící výroba lehkého charakteru, např. lehké strojírenství a spotřební průmysl, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, výroba vína (vinařské provozovny), farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb. Plochy zemědělské nebo lesnické výroby.

Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny a malé stavby odpadového hospodářství.

Nepřípustné využití: veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, větrné elektrárny.

Podmíněně přípustné využití: velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí. Bioplynové stanice jsou podmíněně přípustné pouze v plochách VL v lokalitě Kostická váha.

Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina zástavby je stanovena ve schématu S.1 (0,0 - 10,0 m od upraveného terénu po římsu střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na

menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP = 0,6$, s podmíněně přípustným zvýšením až na $0,75$, při splnění stanovených podmínek (v navazujícím řízení), zajišťujících vsakování dešťových vod, pohodu prostředí, minimalizaci negativního vlivu na mikroklima a vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz

Pozemek parc. č. 5131 v k. ú. Kostice se nachází dle platného územního plánu obce Kostice v ploše AP - pole.

Hlavní využití: orná půda, intenzivně obhospodařované sady.

Přípustné využití: ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření a plochy nezbytné technické infrastruktury.

V plochách se ve veřejném zájmu vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, resp. § 122 zákona č. 283/2021:

- vinařských provozoven, rodinných vinných sklepů,
- zemědělských staveb, vyjma staveb nezbytných pro obhospodařování dané zemědělské půdy. Nepřípustné jsou například stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro hospodářská zvířata vyjma přístřešků k ustájení zvířat na pastevních areálech,
- všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.),
- ve vzdálenosti do 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch jsou nepřípustná průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie,
- v záplavovém území nejsou přípustné žádné stavby pro ustájení hospodářských zvířat,
- oplocení pozemků.

Podmínky prostorového uspořádání: viz kapitola I.M. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

Pozemek parc. č. 5131 zasahuje do územní rezervy CRZ-RDZ06 - koridor územní rezervy dopravní infrastruktury. Koridor je určen pro možné budoucí umístění vysokorychlostní trati ŽD3 (RDZ05) v úseku Brno-Břeclav - st. hranice SR. V koridoru územní rezervy nebudou umísťovány nadzemní stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní infrastruktury (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.). Sítě technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou možné.

Poučení:

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 13.01.2025.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

