

Městský úřad Dačice
odbor stavební úřad, úsek územního plánování
Krajířova čp. 27/I, 380 13 Dačice, tel.: 384 401 242

Č. j.; spis. zn.: DACI/11096/22/OSÚ; 8-2022/CEKT

V Dačicích dne: 03.05.2022

Vyřizuje: Ing. arch. Tomáš Čekal, tel.: 384 401 242, e-mail: cekal@dacice.cz

Vypraveno dne: 03.05.2022

ZÁVAZNÉ STANOVISKO
orgánu územního plánování

Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, úsek územního plánování jako orgán územního plánování (dále také „úřad územního plánování“) příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“) a podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona předložený záměr. Toto závazné stanovisko je vydáno na základě § 96b odst. 1 stavebního zákona.

Zástupce žadatele (Ing. Jiří Baštář, IČ: 735 43 888, Hradištko 33, 380 01 Dačice), který je na základě plné moci zmocněn k zastupování žadatele (Město Dačice, IČ: 002 46 476, Krajířova 27/I, 380 13 Dačice) ve věci vyřizování všech potřebných náležitostí týkajících se vyřízení ohlášení pro změnu užívání uvedeného záměru, podal úřadu územního plánování dne 28.04.2022 žádost o vydání závazného stanoviska (žádost je označena č. j.: DACI/10728/22/OSÚ) k záměru:

„D.01.33 – Rekonstrukce Klangovy fabriky – zřízení ubytovacích prostor pro ukrajinské uprchlíky“, konkrétně se jedná o stavební úpravy stávajícího objektu čp. 15 na pozemku p. č. 69/6 v katastrálním území Dačice. V rámci stavebních úprav dojde k přestavbě celého 3. NP na tři samostatné bytové jednotky (2+kk, 2+kk, 3+kk, společné prostory); vzhled objektu, objemové řešení stavby ani základní půdorysný tvar objektu nebudou realizací záměru měněny. Napojení objektu čp. 15 na dopravní a technickou infrastrukturu zůstane stávající beze změn. V rámci stavebních úprav budou mimo jiné provedeny bourací práce, výstavba nových příček, výměna výplní otvorů (nová okna budou dřevěná), úprava vnitřních podlah, osazení SDK podhledů a realizace nových vnitřních rozvodů.

Záměr je přípustný.

Odůvodnění:

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Zástupcem žadatele předložená projektová dokumentace DSP vypracovaná v dubnu 2022 (hlavní projektant: Ing. Richard Tůma, IČ: 608 21 574, Hostkovice 35, 380 01 Dačice; projektant dílčí části: Ing. Jiří Baštář, IČ: 735 43 888, Hradištko 33, 380 01 Dačice)
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 závazná ode dne 01.09.2021 (dále také „PÚR“)
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 5., 6., 7. a 8. aktualizace účinné ode dne 05.10.2021 (dále také „ZÚR“)
- Územní plán Dačice ve znění Změn č. 1, č. 2 a č. 3 účinný ode dne 07.12.2018 (dále také „ÚP“)

Úřad územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Úřad územního plánování přezkoumal 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 podle § 18 a § 19 stavebního zákona, či nikoliv.

Z PÚR vyplývá, že navržený záměr nezasahuje do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy a do žádného koridoru ani plochy dopravní a technické infrastruktury. Dle PÚR předmětný záměr zasahuje do specifické oblasti označené SOB9 (specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem); vymezení této specifické oblasti je v grafické části PÚR zobrazeno pouze schematicky. Záměr nenarušuje a negativně neovlivňuje vodní režim v krajině. Veškeré priority a podmínky stanovené v PÚR jsou splněny.

Ze ZÚR vyplývá, že záměr nezasahuje do žádné specifické oblasti, rozvojové plochy ani rozvojové oblasti a do žádného koridoru ani plochy dopravní nebo technické infrastruktury; záměr zasahuje do rozvojové osy nadmístního významu: rozvojová osa Slavonicko – Dačická (N-OS9). Pro úplnost dodáváme, že zpřesnění

vymezení specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR nebylo v ZÚR doposud provedeno. Dle platných ZÚR je záměrem dotčené území součástí krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Posuzovaný záměr respektuje charakter a cílovou charakteristiku krajiny, nevymyká se měřítku krajiny ani charakteru zástavby, nenarušuje ráz území, respektuje oblastně specifické krajinářské, přírodní a kulturní hodnoty území a také negativně neovlivňuje panoramatické a dálkové pohledy včetně sídelního a krajinného prostředí. Navržený záměr nenarušuje výraz sídla Dačice ani urbanistickou strukturu a architektonické a přírodní hodnoty území. Veškeré priority, podmínky a zásady stanovené v ZÚR jsou splněny.

Z platného ÚP vyplývá mimo jiné následující:

- dotčená část pozemku p. č. 69/6 v katastrálním území Dačice se nachází v ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ v PLOŠE SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (SC), kde jsou mj. bytové domy a související dopravní a technická infrastruktura přípustným využitím. Hlavní využití plochy SC (tj. plochy zahrnující různorodou skladbu činností, dějů a zařízení občanského vybavení místního, celoměstského a nadměstského významu, dále zařízení podnikatelských aktivit a bydlení) nebude realizací předloženého záměru narušeno ani potlačeno. Stavebními úpravami nedojde ke změně vzhledu objektu, objemového řešení stavby ani základního půdorysného tvaru objektu. Z tohoto důvodu považujeme za bezpředmětné vyhodnocovat záměr s výškovou regulací zástavby stabilizovaného území stanovenou v podmínkách prostorového uspořádání plochy SC.
- na posuzovanou část pozemku p. č. 69/6 v katastrálním území Dačice zasahuje ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER MĚSTA (širší území centra města). V podmínkách ochrany hodnot tohoto území je mj. uvedeno následující: veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí; nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a také použitými materiály hodnoty území; u starší historické zástavby se nedoporučuje při rekonstrukcích použití architektonických prvků, které neodpovídají typu zástavby; bude respektován charakter a měřítko dochované zástavby a prostorové uspořádání bude podporovat využití tradičních materiálů. Navržený záměr všechny tyto podmínky splňuje.

Území, do kterého je předmětný záměr navrhován, se nachází ve stabilizované centrální části města Dačice a je součástí areálu tvořeného obchody, provozovny služeb, kanceláři, sklady, objekty nerušící výroby apod. V blízkém okolí se rovněž nacházejí objekty pro bydlení (zejména rodinné domy včetně doplňkových staveb souvisejících s bydlením) a objekty občanského vybavení. Navržený záměr respektuje a nenarušuje charakter, měřítko, funkci, strukturu, skladbu a výškovou zonaci okolí. Záměr vyhovuje stanovenému využití plochy SC, respektuje stanovené koncepce a splňuje veškeré relevantní podmínky definované pro ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER MĚSTA (širší území centra města). Z výše uvedených důvodů je předložený záměr v souladu s platným ÚP.

Úřadem územního plánování byl dále posuzován soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona). Záměr citlivě doplňuje a rozvíjí stávající sídelní strukturu. Záměr také respektuje a nenarušuje stávající charakter a hodnoty území. Posuzovaný záměr nenarušuje využívání a prostorové uspořádání území, nemá negativní vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a zároveň není v rozporu s veřejným zájmem. Stav řešeného území byl posouzen komplexně s ohledem na stávající charakter a hodnoty. Při posouzení záměru a stavu území byly mj. uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování. Pro úplnost upozorňujeme, že na záměrem dotčené území v katastrálním území Dačice zasahuje městská památková zóna Dačice.

Z výše uvedených důvodů je posuzovaný záměr „D.01.33 – Rekonstrukce Klangovy fabriky – zřízení ubytovacích prostor pro ukrajinské uprchlíky“ přípustný z hlediska souladu s PÚR, ZÚR, ÚP a také z hlediska cílů a úkolů územního plánování (podle § 18 odst. 3 a 4 a § 19 odst. 1 stavebního zákona).

Platnost závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona je 2 roky ode dne vydání. Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

„otisk úředního razítka“

Ing. arch. Tomáš Čekal
oprávněná osoba úřadu územního plánování
odbor stavební úřad MěÚ Dačice

Obdržel: Ing. Jiří Baštář, IČ: 735 43 888, Hradištko 33, 380 01 Dačice, datová schránka: 45fj6ki