

Městský úřad Dačice
odbor stavební úřad, úsek územního plánování
Krajířova č.p. 27, 380 13 Dačice, tel.: 384 401 242

Č. j.; spis. zn.: DACI/14370/24/OSÚ; 1-2024/NEVI

V Dačicích dne: 07.06.2024

Vyřizuje: Ing. Irena Nevřková, tel.: 384 401 242, e-mail: nevřkova@dacice.cz Vypraveno dne: 07.06.2024

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, úsek územního plánování jako orgán územního plánování (dále také „úřad územního plánování“), který je věcně a místně příslušný k vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování, na základě zvláštních ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), níže uvedený záměr. Závazné stanovisko je vydáno podle § 96b odst. 1 stavebního zákona.

Žadatel, Agroprojekt Jihlava, spol. s r.o., Strojírenská 4/7, 586 01 Jihlava (investorem je Obec Český Rudolec, Český Rudolec 123, 378 83 Český Rudolec), podal úřadu územního plánování dne 10.05.2024 pod č. j. DACI/12840/24/OSÚ žádost o vydání závazného stanoviska k záměru:

„Rekonstrukce budovy bývalé pošty na byty, Český Rudolec“ na pozemcích p. č. 56, 2644 a na stavebním pozemku p. č. st. 56 v katastrálním území Český Rudolec. Předmětem předloženého záměru je rekonstrukce objektu bývalé pošty č. p. 9 na bytový dům s ordinací. Objekt o rozměrech cca 17,6 x 17,7 m je čtyřpodlažní částečně podsklepený s podkrovím, kde nově v 1.NP, 2.NP a podkroví vznikne 5 nových bytových jednotek. Součástí 1.NP bude ordinace praktického lékaře.

SO 01 – stavební úpravy objektu

Tvar objektu zůstane zachován. Nově se počítá s celkovým zateplením podlah a střechy. Dispozičně budou změněna všechna podlaží. Stávající plastová okna a dveře s izolačním dvojsklem zůstanou zachována. Nově bude vybudována na severozápadní straně objektu rampa jako vstup do ordinace v 1.NP.

1.PP - sklepní prostory jsou situované ve východní části budovy. Stávající dvě sklepní kóje zůstanou nedotčeny.

1.NP - ordinace v tomto podlaží bude přístupná přes nově vybudovaný hlavní vstup na severozápadní straně. Centrální chodba uprostřed budovy zajišťuje vstup do bytové jednotky č.1. Ve východní přístavbě dojde k vybourání stávajícího sociálního zázemí a opravě omítek. Místnosti zde budou nově sloužit jako sklady pro bytovou jednotku a k uložení kol a kočárků. Východní vstup do kolárny jednokřídlými dveřmi zůstane zachován.

2.NP - nově zde vzniknou 2 bytové jednotky tj. bytová jednotka č. 2 a bytová jednotka č. 3. Nové příčky oddělující jednotlivé místnosti bytu budou zhotoveny z cihelných tvárnic. Ve východní části tohoto podlaží dojde k vybudování sociálních zázemí spolu s kuchyňskými kouty.

3.NP - v tomto patře vznikne bytová jednotka č. 4 a bytová jednotka č. 5. Budou realizovány SDK příčky. Po obvodu bude provedeno zateplení střechy minerální izolací a SDK konstrukcemi. Nově zde také vznikne 8 střešních okenních otvorů. Zároveň bude střešní část z jihozápadní strany stavebně upravena. Nově zde vznikne tzv. sedlový vikýř.

Záměr, definovaný výše uvedeným textovým popisem a ověřenou částí předložené dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska, je přípustný.

Odůvodnění:

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Žadatelem předložená projektová dokumentace (Ing. Josef Mikulášek, 02/2024)
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „PÚR“) závazná ode dne 01.03.2024
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 4a., 5., 6., 7., 8., 9. a 11. aktualizace účinné od 19.01.2024 (dále jen „ZÚR“)
- Územní plán Český Rudolec účinný od 15.12.2018 (dále jen „ÚP“). Dne 30.07.2020 nabylo účinnost rozhodnutí v přezkumném řízení. Předmětné území není výše uvedeným přezkumným řízením dotčeno.

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

Stávající předmětný objekt se nachází v centru sídla Český Rudolec. Stavba se nachází v prostoru návsi, která tvořena obytnou zástavbou a objekty občanské vybavenosti.

Dle PÚR prochází správním územím obce záměr E20 - koridor pro dvojité vedení 400 kV Dasný-Slavětice a související plochy pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Dasný, který však již svou podstatou nemá vliv na posuzovaný záměr, a dle dostupného podkladu Ministerstva průmyslu a obchodu prochází navrhované dvojité vedení v území mezi obcemi Horní Radíkov a Markvarec (Aktualizací č. 4a ZÚR byl vymezen koridor Ee40 ZVN 400kV Kočín - Slavětice, který není předmětným záměrem dotčen). Předmětný záměr nezasahuje do žádného dalšího koridoru ani plochy dopravní nebo technické infrastruktury, nezasahuje do žádné rozvojové plochy. Dle PÚR předmětný záměr zasahuje do specifické oblasti SOB9 (specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem). Dle PÚR musí být chráněny ve veřejném zájmu hodnoty území, krajinný ráz jedinečné urbanistické struktury, struktury osídlení a krajiny.

Obecné požadavky PÚR jsou splněny, nejedná se o záměr vymykající se měřítku krajiny ani charakteru zástavby.

Dle ZÚR předmětný záměr nezasahuje do žádného koridoru ani plochy dopravní nebo technické infrastruktury, nezasahuje do žádné rozvojové plochy. Předmětný záměr je navržen v území, pro které je v ZÚR upřesněna specifická oblast republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, která zahrnuje do svého území oblasti, v nichž je potřeba řešit problém sucha způsobený nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a v nichž je vyšší riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. ZÚR nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí.

Předložený záměr je navržen v souladu s požadavky ZÚR.

Předmětný záměr se dle ÚP nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití: plochy smíšené obytné - venkovské SV a plochy veřejných prostranství PV. Zároveň se předložený záměr dle ÚP nachází ve vymezeném území zásadního významu pro ochranu hodnot.

Přípustným využitím ploch smíšených obytných - venkovských je mj. bydlení v bytových domech, související občanské vybavení, nerušící výroba a služby. Zastavěnost je stanovena max. 40 %. Dále je nepřípustné ve stabilizovaných plochách zvyšovat stávající výškovou hladinu.

Hlavním využitím ploch veřejných prostranství jsou veřejná prostranství, zejména návsi a ulice. Přípustným využitím jsou mj. sídelní zeleň, stavby a prvky drobné architektury a městského mobiliáře, stavby a zařízení doplňují veřejná prostranství (např.: veřejná WC), občanská vybavenost slučitelná s účelem a funkcí veřejného prostranství, místní a účelové komunikace, zastávky veřejné dopravy, komunikace pro pěší a cyklisty, ostatní dopravní infrastruktura slučitelná s účelem a funkcí veřejného prostranství, technická infrastruktura.

Podmínky ochrany území zásadního významu pro ochranu hodnot: respektovat území zásadního významu pro ochranu hodnot, nepřipustit stavby, zařízení, činnosti a děje, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, prostředí, estetické působení v prostoru sídla a krajiny. Zástavba musí být i nadále umisťována na hranici s veřejným prostranstvím, výšková hladina, půdorysné, hmotové a proporční řešení nové zástavby musí respektovat charakter konkrétní návsi nebo ulice, bude jej dotvářet prostředky soudobé architektury a nebude rušivě ovlivňovat zachovanou okolní zástavbu. Na místech proluk po zaniklé zástavbě je nepřípustné zřizovat parkovací a manipulační plochy.

Předložený záměr bytového domu a ordinace je dle ÚP v dotčené ploše, plochy smíšené obytné - venkovské, přípustný. Realizací záměru nebude měněna stávající zastavěnost ani výšková hladina zástavby. Realizace přístupového chodníku s rampou, opěrné zídky a zatravněné plochy je dle ÚP v plochách veřejných prostranství přípustná.

Dle stavebního zákona (cílů a úkolů územního plánování) územní plánování ve veřejném zájmu chrání hodnoty dotčených území. Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Úkolem územního plánování je mj. dle § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a

řešení staveb, dle § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury. Charakter území se dle § 19a stavebního zákona určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Vzhledem k výše uvedenému realizací záměru nedojde ke změně urbanistického a architektonického rázu lokality a měřítka zástavby lokality a nebudou narušeny hodnoty území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona. V rámci posouzení záměru podle § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona orgán územního plánování dospěl k závěru, že předložený záměr je v souladu se stávajícím prostorovým uspořádáním a charakterem území.

Z uvedených důvodů je posuzovaný záměr přípustný z hlediska souladu s PÚR, ZÚR, ÚP i z hlediska uplatňování relevantních cílů a úkolů územního plánování (ustanovení § 18 odst. 4, § 19 odst. 1 stavebního zákona). Součástí tohoto závazného stanoviska je příloha obsahující ověřené části předložené projektové dokumentace.

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. Irena Nevrklová
oprávněná osoba úřadu územního plánování
odbor stavební úřad MěÚ Dačice

Přílohy: 1. ověřený výkres situace
2. ověřený výkres pohledů

Obdrží: Agropojekt Jihlava, spol. s r.o., Strojírenská 4/7, 586 01 Jihlava