MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

§ 96b

NEAKTUÁLNÍ

Závazná stanoviska orgánů územního plánování

Příklady s komentářem

Rozvoj ve všech oblastech

www.mmr.cz

NEAKTUÁLNÍ

MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Závazná stanoviska orgánů územního plánování

Příklady s komentářem

NEAKTUÁLNÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Praha, 2018

NEAKTUÁLNÍ

Č. j. MMR-1538/2018-81

ISBN 978-80-7538-163-7 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, tištěná verze
ISBN 978-80-7538-164-4 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

Obsah

1. Úvod ... 3
2. Závazné stanovisko orgánu územního plánování ... 4
2.1 Kdy se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování ... 4
2.2 Jak se obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování ... 6
2.3 Podklady pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování ... 7
2.4 Obsah závazného stanoviska orgánu územního plánování ... 9
2.5 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií ... 9
2.6 Stanovení podrobnějších podmínek u přípustných záměrů ... 11
2.7 Platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování ... 11
2.8 Vztah více závazných stanovisek orgánů územního plánování v jednom území ... 12
2.9 Nahrazení závazného stanoviska orgánu územního plánování z moci úřední ... 12
2.10 Přezkum závazných stanovisek orgánů územního plánování ... 13
3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska orgánu územního plánování ... 15
4. Modelové příklady závazných stanovisek ... 21
4.A Problémový okruh A - Funkce ... 21
A.1 V proluce mezi RD navržena hmotou odpovídající autoklempírna s autolakovnou ... 21
A.2 Umístění nové stavby vyžadující ochranné pásmo zasahující stávající zástavbu ... 24
4.B Problémový okruh B - Struktura a charakter zástavby ... 27
B.1 Změna dokončené stavby - nástavba a přístavba stávajícího stavebního objektu ... 27
B.2 Zástavba bytovými domy - návrh na umístění malého RD mezi bytové domy ... 32
B.3 Zástavba ve stabilizovaném území s dvojnásobnou zastavěnou plochou ... 35
B.4 Nevhodný architektonický výraz navrženého objektu do stabilizované zástavby ... 38
B.5 Nevhodný tvar a výraz nástavby objektu ... 41
B.6 Nevhodný tvar a výraz přístavby objektu ... 44
B.7 Oplocení části pozemku bytového domu a výstavba chaty ... 47
B.8 Umístění mobilní buňky v areálu hřbitova, neodpovídající architektonické řešení ... 50
B.9 Návrh na poslední plné podlaží, definované jako podkroví ... 53
B.10 Umístění bytového domu do rodinné zástavby ... 56
B.11 Umístění objektu do pohledově exponované polohy ... 59
B.12 Umístění výškového domu do stabilizované zástavby ... 63
4.C Problémový okruh C - Zástavba rodinnými domy ... 66
C.1 Novostavba RD v zastavěném území respektující charakter venkovského bydlení ... 66
C.2 Umístění RD v proluce v zástavbě, která má danou a respektovanou stavební čáru ... 70
C.3 Založení objektu v zadní části pozemku bez přístupové komunikace ... 73
C.4 Rozdělení pozemku a založení druhé stavební čáry ... 76
C.5 Nevhodný tvar střechy v kontextu zástavby ... 80
C.6 Nevhodné oplocení ... 83
C.7 Postavena polovina dvojdomku, zažádáno o izolovaný dům ... 86
C.8 Nevhodné umístění doplňkové stavby před stavební čáru ... 89
C.9 Stavba dvojdomu bez koordinace výrazu stavby obou částí objektu ... 92
C.10 Umístění RD v záplavovém území ... 95
C.11 Neúměrná délka řadové zástavby bez přerušení ... 98
C.12 Zamezení prostupnosti (průchodnosti) územím v zástavbě ... 101
4.D Problémový okruh D - Zástavba v proluce ... 104
D.1 Novostavba bytového domu v proluce ... 104
D.2 Nedodržení výškové hladiny ... 108
D.3 Návrh na izolovaný objekt mezi slepými štíty ... 111
D.4 Záměr na provedení přístavby směrem do proluky se slepými štíty ... 114

NEAKTUÁLNÍ

4.E Problémový okruh E - Veřejná prostranství ... 117
E.1 Návrh místní komunikace - obytná zóna ... 117
E.2 Nedodržená šířka veřejných prostranství ... 122
E.3 Absence veřejných prostranství v obytném souboru větším než 2 ha ... 126
E.4 Umístění stavby - rozhledny ve veřejném prostranství ... 130
E.5 Umístění objektu do plochy veřejného prostranství ... 133
4.F Problémový okruh F - Krajina, krajinný ráz ... 136
F.1 Nevhodná hmota, architektonický výraz a umístění v přírodním prostředí ... 136
F.2 Porušení krajinného rázu novostavbou ... 139
F.3 Porušení charakteru místně typické zástavby ... 142
4.G Problémový okruh G - Ostatní ... 145
G.1 Umístění RD v úzké parcelaci 2 m od hranice s oknem obytné místnosti v boční stěně ... 145
G.2 Umístění polyfunkčního objektu bez řešení dopravy v klidu ... 148
5. Seznam zkratek ... 151

NEAKTUÁLNÍ

1. Úvod

Novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, provedená zákonem č. 225/2017 Sb., účinná od 1. 1. 2018, obsahuje v ustanovení § 96b úpravu závazného stanoviska orgánu územního plánování. Nová úprava závazného stanoviska orgánu územního plánování zejména v návaznosti na novelizované ustanovení § 90 stavebního zákona zároveň mění rozsah přezkoumávání záměru žadatele stavebním úřadem.

Novela stavebního zákona upravuje v ustanovení § 96b základní otázky souvisící s vydáním a obsahem závazného stanoviska orgánu územního plánování, s kritérii posuzování, s jeho platností, s možností jeho přezkumu, respektive jeho nahrazení z moci úřední novým závazným stanoviskem. Tato úprava ve stavebním zákoně navazuje na obecnou úpravu závazného stanoviska v ustanovení § 149 správního řádu a nově vložený odstavec 2 v tomto ustanovení podle novely zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, přijaté současně s novelou stavebního zákona, pak upravuje obecné náležitosti závazného stanoviska.

Dále uvedené příklady závazných stanovisek, vzory ani použité formulace nejsou závazné, je třeba je chápat jako podklad, který se využije dle konkrétní situace a v rozsahu, jaký uzná orgán územního plánování za opodstatněný.

Materiál je určen jako pomůcka pro orgány územního plánování, které vydávají závazná stanoviska podle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, tj. pro obecní úřady obcí s rozšířenou působností (úřady územního plánování) a podle § 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, tj. pro krajské úřady u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností. Současně ale také mohou sloužit stavebním úřadům při výkonu jejich působnosti podle § 90 odst. 2 stavebního zákona (tj. u stavebních záměrů uvedených v § 103 odst. 1 stavebního zákona v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše), ale také všem stavebním úřadům, které budou postupovat, vydávat rozhodnutí nebo jiné úkony podle stavebního zákona na základě závazných stanovisek orgánů územního plánování.

Materiál byl zpracován podle právního stavu k 30. 11. 2017. Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo tento materiál na základě podkladů zpracovaných JUDr. Janem Marečkem a Asociací po urbanismus a územní plánování ČR.

NEAKTUÁLNÍ

2. Závazné stanovisko orgánu územního plánování

2.1 Kdy se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Závazné stanovisko orgánu územního plánování je podle § 96b stavebního zákona vydáváno jako podklad pro rozhodnutí nebo jiný úkon podle § 15 odst. 2, části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona z hlediska posouzení vyvolané změny v území.

Stavební zákon výslovně stanoví, že pro stavební záměry uvedené v § 103 odst. 1 stavebního zákona v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává. Tyto stavební záměry posuzuje stavební úřad.

U jednotlivých druhů úkonů a rozhodnutí je významné pro vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování, zda půjde o změnu v území, a to zejména s přihlédnutím k dikci, že „závisí na posouzení jimi vyvolané změny v území". Použití pojmu „změna v území“, který je definován v § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jako „změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn“, vyvolává potřebu jeho výkladu, neboť lze usuzovat na úmysl zákonodárce, že některé záměry nevyvolávají změny v území a pro takové záměry pak nebude nutné vydávat závazné stanovisko. Lze obecně konstatovat, že některé změny v území jsou zcela zjevné a spočívají ve fyzických (materiálních), „viditelných“ změnách, ať již předpokládaných nebo již provedených (u případů dodatečných povolení), jiné změny nemusí být takto zjevné, ale svými účinky ovlivňují území (změny užívání staveb se zvýšeným hlukem, zápachem apod.), nebo se může jednat o změnu podmínek pro využití území (např. ochranná pásma).

Při posuzování charakteru „změn“ a jejich dopadu v území, které je v působnosti orgánu územního plánování, bude určujícím kritériem jejich význam pro ochranu veřejných zájmů podle stavebního zákona. V případě „banálních“ záměrů, které nepředstavují „změnu v území“, pak závazné stanovisko nemusí být vydáváno (např. dílčí dělení pozemků za účelem prodeje pro vyrovnání hranic, či pro dotvoření veřejného prostranství), což může učinit orgán územního plánování odůvodněným sdělením. Naopak úvaha, zda se jedná o změnu v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, by měla být součástí odůvodnění závazného stanoviska (§ 149 odst. 2 správního řádu).

Závazné stanovisko orgánu územního plánování bude tedy vydáváno pro ta rozhodnutí a úkony podle stavebního zákona, jejichž vydání závisí na posouzení jimi vyvolané změny v území, a to pro:

- územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (§ 79 stavebního zákona),
- územní rozhodnutí o změně využití území (§ 80 stavebního zákona),
- územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81 stavebního zákona),
- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona),
- územní rozhodnutí o ochranném pásmu (§ 83 stavebního zákona),
- veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby (§ 78a a § 79 stavebního zákona),
- veřejnoprávní smlouvu o změně využití území (§ 78a a § 80 stavebního zákona),
- veřejnoprávní smlouvu o změně vlivu užívání stavby na území (§ 78a a § 81 stavebního zákona),
- územní souhlas o umístění staveb a jejich změn (stavebních záměrů uvedených v § 103 stavebního zákona při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona), s výjimkou záměrů v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše uvedených v § 103 odst. 1 stavebního zákona, které posuzuje stavební úřad (§ 90 odst. 2 a § 96b odst. 1 stavebního zákona),

NEAKTUÁLNÍ

- » územní souhlas o umístění ohlašovaných staveb a jejich změn (stavebních záměrů uvedených v § 104 stavebního zákona při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona),
- » územní souhlas o umístění stavby – změny všech staveb [§ 96 odst. 2 písm. c) stavebního zákona při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona],
- » územní souhlas o umístění stavby [všech staveb umisťovaných v ohraničených prostorech podle § 96 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a za splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona],
- » územní souhlas o změně využití území [změna druhu pozemku podle § 96 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, terénní úpravy podle § 96 odst. 2 písm. f) stavebního zákona a odstavné a další plochy podle § 96 odst. 2 písm. g) stavebního zákona],
- » společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 104 odst. 1 a 2 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení a scelování pozemků vydávaná ve zjednodušeném územním řízení (§ 95 stavebního zákona).
- » společné povolení (§ 94j a násl. stavebního zákona a § 94q a násl. stavebního zákona),
- » souhlas se změnou v užívání stavby (§ 127 odst. 2 stavebního zákona),
- » povolení ke změně v užívání stavby (§ 127 odst. 4 stavebního zákona),
- » dodatečné povolení stavby (§ 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona, s výjimkou staveb podle § 103 odst. 1 v zastavěném území a v zastavitelné ploše),
- » povolení stavby v opakovaném stavebním řízení (§ 129 odst. 5 stavebního zákona),
- » povolení změny užívání dočasné stavby nebo změny na stavbu trvalou (§ 129 odst. 6 stavebního zákona),
- » dodatečné povolení terénních úprav a zařízení (§ 129 odst. 7 stavebního zákona),
- » povolení stavby speciálním stavebním úřadem, jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas (§ 15 odst. 2 stavebního zákona).

V jiných než shora uvedených případech posuzuje otázky souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, přichází-li to v úvahu, příslušný stavební úřad. K tomu si vždy může vyžádat součinnost orgánu územního plánování podle § 136 odst. 3 správního řádu.

V případě součinnosti orgánů územního plánování se stavebním úřadem, popřípadě s jiným správním orgánem, nepůjde o vydání závazného stanoviska, ale o vyjádření. Stejně tak vyjádření poskytují příslušné orgány územního plánování k oznámení záměru, který podléhá posuzování jeho vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (podle přílohy č. 3, část H citovaného zákona).

Orgány územního plánovaní jsou ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) správního řádu dotčeným orgánem v příslušném řízení a stavební úřad s nimi musí jako s takovými komunikovat v průběhu řízení a oznamovat jim procesní úkony a vydání příslušného rozhodnutí (např. § 92 odst. 3 ve spojení s § 87 odst. 3 stavebního zákona) nebo souhlasu (např. podle § 94 odst. 4 stavebního zákona) z hlediska územně plánovací dokumentace.

NEAKTUÁLNÍ

Je nezbytné zabezpečit součinnost mezi stavebním úřadem, který povede příslušné správní řízení (např. územní řízení) a orgánem územního plánování, který vydal závazné stanovisko, a to zejména v případě uplatnění námitek účastníky řízení, směřujících do obsahu závazného stanoviska. Orgán územního plánování se bude muset vyjadřovat v průběhu řízení k takovým podaným námitkám a není vyloučeno, že bude vydáváno nové závazné stanovisko, např. ke změně podmínek, vyplývajících z hlediska cílů a úkolů územního plánování v reakci na uplatněné námitky.

U záměru, jehož umístění je navrhováno jak v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, tak nezastavěném území a je uveden v § 103 odst. 1 stavebního zákona (např. distribuční soustava v elektroenergetice), vydá orgán územního plánování zavázané stanovisko pro celý záměr (jak v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, tak nezastavěném území). V takovém případě stavební úřad nebude posuzovat otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Pokud by stavební úřad dospěl k závěru, že má na otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování jiný názor, je třeba postupovat podle § 4 odst. 8 stavebního zákona a případně § 136 odst. 6 správního řádu.

U záměru (souboru staveb) v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, kde bude orgán územního plánování vydávat závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona a tento záměr bude též obsahovat záměry (stavby vedlejší) uvedené v § 103 odst. 1 stavebního zákona, vydá orgán územního plánování zavázané stanovisko pro celý záměr. V takovém případě stavební úřad nebude posuzovat otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. I zde platí, že pokud by stavební úřad dospěl k závěru, že má na otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování jiný názor, je třeba postupovat podle § 4 odst. 8 stavebního zákona a případně § 136 odst. 6 správního řádu.

2.2 Jak se obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Závazné stanovisko orgánu územního plánování bude podle § 96b odst. 2 stavebního zákona obstaráváno dvěma způsoby:

- **obstará stavební úřad**, je-li příslušný správní orgán zároveň orgánem územního plánování a stavebním úřadem není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska (samostatné závazné stanovisko).

  Pozn.: Nejčastěji tento případ nastane v případě, že příslušný k vedení řízení bude stavební úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností (obecný stavební úřad nebo speciální stavební úřad). Tento případ také nastane v případě, že příslušným stavebním úřadem bude krajský úřad (např. § 13 odst. 4 stavebního zákona) nebo při vyhrazení si pravomoci stavebního úřadu krajským úřadem (§ 17 stavebního zákona) a zároveň bude krajský úřad orgánem územního plánování u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností [§ 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] a závazné stanovisko nebude součástí koordinovaného závazného stanoviska.

- **obstará žadatel**; v ostatních případech.

Obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování stavebním úřadem tedy přichází v úvahu pouze v případech vedení řízení obecními úřady obcí s rozšířenou působností podle § 96b odst. 2 stavebního zákona (popřípadě krajským úřadem, vykonává-li obojí působnost) a výslovně u územního souhlasu podle § 96 odst. 3 písm. b) stavebního zákona vydávaného těmito obecními úřady. Z povahy věci je vyloučeno v případech veřejnoprávních smluv a dále pak v případech vydávání územního souhlasu, společného územního souhlasu a souhlasu s provedením stavby a zjednodušeného územního řízení, kdy „povolujícím“ orgánem je jiný správní orgán než orgán územního plánování.

NEAKTUÁLNÍ

Obstarávání závazného stanoviska žadatelem (například žadatelem o vydání územního rozhodnutí, společného povolení nebo jiného rozhodnutí nebo úkonu podle stavebního zákona) nebo také projektantem se děje na základě jejich podání (ve vzorech označovaného jako žádost, i když nejde o žádost podle § 44 správního řádu, protože dnem, kdy dojde příslušnému orgánu územního plánování, není zahájeno správní řízení). Jde o podání ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu, a proto je orgán územního plánování bude posuzovat a dále postupovat podle ustanovení správního řádu. Podle ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu, nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, má orgán územního plánování povinnost pomoci podateli (žadateli) nedostatky odstranit, nebo ho vyzve k jejich odstranění a stanoví mu pro to lhůtu. Zároveň by měl být podatel (žadatel) informován o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě (§ 4 odst. 2 správního řádu). Náležitosti žádosti o vydání závazného stanoviska podle § 96b stavební zákon ani jeho prováděcí právní předpisy neupravují (ve stavebním zákonu k tomu není zmocnění). Z ustanovení § 37 správního řádu vyplývá, že z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje a další náležitosti týkající se identifikace podatele, formy podání, den podání a postup pro přijímání podání v elektronické podobě.

2.3 Podklady pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování

Obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování stavebním úřadem v rámci zpravidla územního řízení, popřípadě společného řízení (tedy na úrovni obecních úřadů obcí s rozšířenou působností) bude probíhat na základě dokumentace připojované k žádosti, a to zejména:

- dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (§ 1a a příloha č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů),
- dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území (§ 16 a příloha č. 2 citované vyhlášky),
- dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 1c a příloha č. 3 citované vyhlášky),
- společné dokumentace pro vydání společného povolení (§ 1d a příloha č. 4 citované vyhlášky), předkládané s žádostí o vydání územního rozhodnutí (společného rozhodnutí).

Obdobně bude závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáváno pro jiná rozhodnutí, respektive souhlasy (v případech podle § 127 odst. 2 a 4, § 129 odst. 3, 5, 6 a 7 stavebního zákona.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování žadatelem (ať již samostatně nebo v rámci koordinovaného stanoviska) lze vycházet z předpokladu, přestože obsah žádosti o jeho vydání ani dokumentace k ní přikládané není upraven, že jako u většiny dotčených orgánů bude žadatel předkládat orgánu územního plánování shora uvedenou dokumentaci.

Problém není ani u veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, ale může nastat v případech územního souhlasu (možná i u případů podle § 127 a § 129 stavebního zákona). Novela stavebního zákona požadavky na obsah žádosti o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování neupravuje a právě v těchto případech je obtížné dovodit, jaké podklady (dokumentaci) má žadatel předložit. Je však možné si vypomoci výkladem a analogií ve vztahu k žádosti o vydání meritorního rozhodnutí (souhlasu) a jejich příloh.

NEAKTUÁLNÍ

V zásadě bude na orgánu územního plánování, jaké podklady si vyžádá k tomu, aby mohl vydat kvalifikované závazné stanovisko, měl by však vždy k tomu poskytnout žadateli potřebné poučení ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 a § 37 odst. 3 správního řádu. Nemělo by se jednat o libovůli, ale o odůvodněné požadavky nezbytné k posouzení souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování (§ 96b odst. 3 stavebního zákona). Vodítkem může být také ustanovení § 6 odst. 2 správního řádu, zejména s ohledem na racionální postup správních orgánů vylučujícím zbytečné náklady a ukládajícím správním orgánům zbytečně nezatěžovat dotčené osoby. Půjde tedy o nalezení vyváženého poměru mezi oprávněnými požadavky na nezbytný podklad pro posouzení a na obsah podání z hlediska určitosti předmětu posuzování a na ochranu žadatele před zbytečnými náklady. V drtivé většině případů však situace bude vyřešena předložením shora uvedených dokumentací. V ostatních případech má orgán územního plánování vždy možnost za použití ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu vyzvat žadatele k doplnění podání s upozorněním na následky nesplnění výzvy (s pochopitelným vyloučením potencionální šikany). Nebudou-li předloženy nezbytné podklady pro posouzení, nelze závazné stanovisko vydat. Tuto skutečnost pak oznámí orgán územního plánování žadateli sdělením.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování pro vydání územního souhlasu (ne v případech, kdy příslušným stavebním úřadem je obecní úřad obce s rozšířenou působností, který je současně příslušným orgánem územního plánování [§ 96 odst. 3 písm. b) stavebního zákona] je nutno vycházet z požadavku na jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy [§ 96 odst. 3 písm. e) stavebního zákona a § 15 a příloha č. 7 část B bod 6 a 7 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů].

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování žadatelem je na pořadu také otázka určité fáze v rámci obstarávání „stanovisek“ před podáním žádosti o meritorní rozhodnutí, tj. v jaké fázi projednávání dokumentace s dotčenými orgány má žadatel právě závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarat. Do novely stavebního zákona, kdy soulad s územní plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území prováděl stavební úřad [§ 90 písm. a) a b) stavebního zákona], měl tento k dispozici závazná stanoviska jiných dotčených orgánů a mohl plnit svou koordinační funkci v územním řízení (i když byla institutem závazného stanoviska podle § 149 správního řádu poněkud potlačena). Má-li být závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarávané žadatelem vydáváno nezávisle, pak to může vyvolat následné požadavky na jeho doplňování či koordinaci s jinými závaznými stanovisky (problém může nastat například v případech stavebních záměrů s EIA povolovaných ve společném územním a stavebním řízení speciálním stavebním úřadem nebo Ministerstvem průmyslu a obchodu) nebo požadavky na řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení (stavebním úřadem) a dotčeným orgánem nebo mezi dotčenými orgány navzájem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování musí tento orgán vést ve věci spis podle § 17 správního řádu (a to i pro případ přezkumu závazného stanoviska podle § 149 odst. 5 nebo 6 správního řádu, respektive § 4 odst. 9 stavebního zákona); je-li obstaráváno závazné stanovisko orgánu územního plánování žadatelem a předkládána dokumentace například pro vydání územního rozhodnutí, popřípadě jiná dokumentace nebo jednoduchý popis s příslušnými výkresy tomuto správnímu orgánu, měly by být uvedené podklady pro vydání závazného stanoviska součástí spisu.

NEAKTUÁLNÍ

2.4 Obsah závazného stanoviska orgánu územního plánování

Orgán územního plánování v závazném stanovisku určí podle § 96b odst. 3 novely stavebního zákona, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění, přičemž lze dovozovat, že se přiměřeně použije ustanovení § 92 odst. 1 stavebního zákona o obsahu podmínek územního rozhodnutí.

Navržená úprava ve stavebním zákoně navazuje na obecnou úpravu závazného stanoviska v ustanovení § 149 správního řádu, podle kterého je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Požadavky na obsah závazného stanoviska jsou upraveny v § 149 odst. 2 správního řádu. Závazné stanovisko obsahuje závaznou část („výrok“) a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části závazného stanoviska založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Podle stavebního zákona má tedy předurčenu formulaci závazné části („výroku“) závazného stanoviska orgánu územního plánování „**záměr je přípustný**“ nebo „**záměr je nepřípustný**“. V prvním případě pak podle zákona stanoví podmínky s přihlédnutím k vymezené působnosti orgánu územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona. Mohl by se vyjadřovat k navržené delší době platnosti územního rozhodnutí, než stanoví zákon a ke lhůtě odstranění dočasných staveb. Uvedené vyplývá z ustanovení § 92 stavebního zákona, kdy takové podmínky stanovil v minulosti stavební úřad, jehož působnost z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací a zejména s cíli a úkoly územního plánování orgán územního plánování při vydávání závazného stanoviska přebírá. Z hlediska podmínek stanovených nyní v závazném stanovisku o posouzení vlivů záměru na životní prostředí (EIA) je třeba sledovat konkurenční podmínky a vyhnout se případným kolizím a rozporům.

2.5 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií

Podle § 96b odst. 3 „V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv“.

Protože závazné stanovisko musí obecně obsahovat odůvodnění, má být součástí závazného stanoviska orgánu územního plánování odůvodnění závazné části („výroku“) „přípustnosti záměru“ či „nepřípustnosti záměru“ a v prvním případě i odůvodnění stanovených podmínek z hlediska posuzovaných kritérií, tzn.:

- souladu s politikou územního rozvoje (PÚR),
- souladu s územní plánovací dokumentací (ZÚR, ÚP, RP),
- souladu s cíli a úkoly územního plánování.

U PÚR a územně plánovací dokumentace musí být uvedeno, zda předmětnou problematiku a území, kterých se záměr dotýká, tyto dokumenty řeší či nikoli a v případě, že ano, pak musí být uvedeno jak, a to konkrétně, např. u územního plánu musí být uvedeny příslušné funkční a prostorové regulativy, vyplývající jak z textové, tak z grafické části územního plánu. Při formulování souladu/nesouladu s PÚR a ÚPD je vždy určující transparentnost a přesvědčivost provedených úvah vyjádřená v obecně srozumitelné formě, úvah, které jsou řečeno soudní terminologií „přezkoumatelné“.

NEAKTUÁLNÍ

Soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být zkoumán a posuzován (a také náležitě odůvodněn) podle jednotlivých ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, která se na daný případ požadovaného záměru vztahují. Orgán územního plánování proto musí provést konfrontaci těchto relevantních ustanovení s požadovaným záměrem v území. Je třeba zdůraznit, že není třeba v odůvodnění závazného stanoviska jednotlivě hodnotit záměr ve vztahu ke všem cílům a úkolům územního plánování. Postačí uvést, že orgán územního plánování posuzoval záměr jenom ve vztahu k těm cílům a úkolům, které jsou k záměru opravdu relevantní (které se k němu vztahují), a k těmto cílům a úkolům (ke každému zvlášť a jednotlivě) připojí orgán územního plánování svoji úvahu, jak dodržení či nedodržení konkrétního cíle nebo úkolu posuzoval a k jakému závěru dospěl. Příklady tohoto posuzování jsou uvedeny v připojených vzorech.

Z praxe byly uplatněny názory, že soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být posuzován tehdy, jestliže nebyla pro dané území vydána (schválena) příslušná územně plánovací dokumentace. Jinými slovy, že pokud například pro obec byl vydán (schválen) územní plán, tento soulad se již nevyhodnocuje. V tomto směru je poukazováno mimo jiné na judikaturu Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016 č. j. 2 As 21/2016 – 83), podle které, pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování. Nejvyšší správní soud vychází z předpokladu, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území, a proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s územním plánem, je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování. S uvedeným názorem je možné souhlasit jen do té míry, že „primárně“ je nezbytné vycházet z územně plánovací dokumentace, ale při porovnání obsahu například územního plánu (a také při vyhodnocení konkrétních územních plánů pořízených v různých obdobích s různou mírou podrobnosti zejména prostorové regulace) a jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona pak nelze vyloučit, že pro konkrétní záměry lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod.

Otevřenou otázkou také je vyhodnocení souladu s pořízenými a evidovanými územními studiemi a případně odůvodnění možného odchýlení od nich a vyhodnocení vztahů na územně analytické podklady. V § 96b v tomto ohledu nejsou výslovně uvedeny žádné požadavky. Je třeba brát v úvahu § 25 stavebního zákona, dle kterého územně plánovací podklady slouží jako podklad pro rozhodování v území. Posouzení souladu s pořízenými územně analytickými podklady i územními studiemi lze provést v rámci posouzení souladu s některými cíli a úkoly územního plánování. Takové posouzení souladu záměru s územní studií může podle doporučení z praxe být provedeno například takto: *k ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území vymezil Územní plán XY plochu bydlení „BI-Z3“ jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V souladu s tím byla v r. ….. pořízena územní studie s názvem …..... zpracovaná …..... Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem …... dne ….. a územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne ….. V souladu s úkolem formulovaným v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona byla tedy stanovena koncepce územní studií, proto orgán územního plánování posuzoval kromě jiného, zda je předložený záměr v souladu s uvedenou studií. Přitom zjistil…. Rovněž* soulad s územně analytickými podklady může být vyhodnocen obdobně: *K § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona - Záměr byl posuzován s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, přičemž bylo z aktuálních územně analytických podkladů ověřeno, že v bezprostřední blízkosti uvažovaného záměru se nachází architektonicky cenná stavba…, která byla do územně analytických podkladů zapracována v rámci jejich průběžné aktualizace (k datu …) jako jev č. XY a pro jejíž ochranu jsou v územně analytických podkladech stanoveny následující podmínky: …. Proto byl posuzován soulad záměru se stanovenými podmínkami ….*

Odůvodnění závazného stanoviska orgánu územního plánování musí obsahovat také další formální náležitosti, například na základě jaké žádosti a k ní připojených podkladů orgán územního plánování záměr posuzoval, informaci ke lhůtě platnosti (§ 96 odst. 8 stavebního zákona) a případně odůvodnění ke změně závazného stanoviska (§ 96b odst. 7 stavebního zákona).

NEAKTUÁLNÍ

Stavební zákon sice neupravuje, komu a s jakými náležitostmi se závazné stanovisko oznamuje (doručuje), a neukládá orgánu územního plánování povinnost ověřit grafickou přílohu, ale aby v následujících řízeních nevznikaly důvodné pochybnosti o tom, k jakému záměru bylo závazné stanovisko vydáno, je žádoucí, aby bylo vyhotovení přílohy příslušným orgánem územního plánování ověřeno.

2.6 Stanovení podrobnějších podmínek u přípustných záměrů

V § 96b odst. 3 stavebního zákona je mj. uvedeno, že „…Jestliže shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění“. Vyvstává tedy otázka, zda závazné stanovisko o „přípustnosti“ záměru musí vždy a bezpodmínečně stanovit nějaké podmínky a jak by v takovém případě měly znít, nebo zda lze uvést pouze „záměr je přípustný“ bez stanovení dalších podmínek nebo jen s obecně formulovanou „podmínkou“ například: *záměr je přípustný a bude umístěn a proveden v souladu s částí dokumentace pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska; další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví´“, nebo „záměr je přípustný s podmínkou, že bude dále připravován a realizován v souladu s částí dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Dokumentace byla zpracována … dne … č. zakázky …,* případně s dodatkem v předchozí větě *a to bez jakýchkoliv změn týkajících se umístění stavby nebo jejího architektonického a materiálového řešení.*

Uvedený problém má několik aspektů, které souvisí jak s rozhodováním o žádosti v daném případě „modelově“ o územní rozhodnutí, s charakterem a obsahem k ní připojované dokumentace, a možností její modifikace právě určitými podmínkami na základě výsledků provedeného řízení, tak s obsahem a rozsahem dokumentace připojované k územnímu rozhodnutí (na rozdíl od ověřené projektové dokumentace připojované ke stavebnímu povolení). Ačkoli v případě závazného stanoviska orgánu územního plánování nejde o řízení a rozhodnutí, lze analogicky konstatovat, že pokud postačí „definice záměru“ podle předložené dokumentace, pak netřeba stanovení podmínek a jen otázkou „technickou“, jak bude „přípustnost“ takto definovaného záměru vyjádřena (s odkazem na příslušnou dokumentaci). Nelze však vyloučit, že bude z hlediska působnosti orgánu územního plánování žádoucí stanovení podmínek obdobně jako v územním rozhodnutí zejména pro další projektovou přípravu stavby (v rámci cílů a úkolů územního plánování), a to ať již v území bez územně plánovací dokumentace nebo při její existenci (otázkou je zde pak právě použitelná podrobnost regulace podle územně plánovací dokumentace). Odlišná je pochopitelně situace u těch druhů rozhodnutí, které jsou doprovázeny projektovou dokumentací nebo dokumentací provedení stavby (například společné povolení nebo dodatečné povolení stavby). Jak již bylo shora uvedeno, stavební zákon nestanoví přesné požadavky na obsah žádosti a připojované dokumentace, kdy nelze vyloučit, že závazné stanovisko orgánu územního plánování bude vydáváno na základě „dostatečných“ údajů a podkladů pro posouzení z hlediska územního plánování a nikoli na základě „standardní“ dokumentace (ta bude obligatorně k dispozici jen v případech obstarávání závazného stanoviska stavebním úřadem). V takových případech bude naopak žádoucí „definovat“ příslušný záměr i s použitím stanovených podmínek.

2.7 Platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování

Ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona uvádí, že: „Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, přičemž orgán územního plánování může stanovit lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.“.

Za odůvodněné případy lez považovat stavby rozsáhlé nebo soubory staveb, stavby s komplikovanou technologií, stavby umisťované v území podléhající ochraně podle zvláštních právních předpisů. Lze dovodit, že vždy bude na žadateli, aby o delší lhůtu platnosti závazného stanoviska orgán územního plánování požádal a aby ji orgánu územního plánování náležitě zdůvodnil. Pokud orgán územního plánování stanoví lhůtu delší, než 2 roky, uvede toto přímo ve „výroku“ závazného stanoviska a současně také musí být tato lhůta zdůvodněna v odůvodnění tohoto závazného stanoviska.

NEAKTUÁLNÍ

Z ustanovení § 96b odst. 6 stavebního zákona vyplývá, že platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území. Změnou podmínek měl na mysli zákonodárce podle důvodové zprávy nejen změny fyzické, ale také změny právních předpisů nebo vydání opatření obecné povahy, které mají vliv na využití území. A contrario lze pak usuzovat, že zákonodárce měl v úmyslu upravit takto nepřímo možnost prodloužení závazného stanoviska orgánu územního plánování, avšak neupravil k tomu žádný konkrétní postup a podmínky. Z povahy věci však vyplývá, že není možné vybočit z režimu pro vydání závazného stanoviska a stanovisko o prodloužení platnosti bude buď novým závazným stanoviskem vydaným na základě stejných podkladů a stejného posouzení, nebo potvrzením původního stanoviska s uvedením nové lhůty platnosti v intencích ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona.

Platnost závazného stanoviska je řešena obdobně jako u vztahu územního rozhodnutí a stavebního povolení. Závazné stanovisko orgánu územního plánování nepozbývá platnosti, 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, nebo byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato nabyla účinnosti, anebo nabyl-li právních účinků územní souhlas nebo společný souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněný v době platnosti závazného stanoviska (§ 96b odst. 8 stavebního zákona).

Stavební zákon neváže počátek běhu doby platnosti závazného stanoviska na den jeho oznámení (doručení/převzetí) žadateli, ale na den vydání závazného stanoviska. Jde o důležitý časový údaj, protože od něj se odvíjí počátek doby platnosti závazného stanoviska. Správní řád definuje pojem „vydání“ rozhodnutí v § 71 odst. 2. Závazné stanovisko je úkonem podle části čtvrté správního řádu, na jehož vydání se uvedené ustanovení nevztahuje obdobně, ale pouze přiměřeně. Proto, aby žadatel o vydání závazného stanoviska i stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, měl možnost zjistit, kdy končí doba jeho platnosti, je třeba, aby na písemnosti, nebo poštovní zásilce bylo, stejně jako u rozhodnutí, uváděno: „Vypraveno dne:“. Stejným způsobem bude zřejmě třeba vyznačit den vydání i na závazném stanovisku, které si opatří stavební úřad (§ 96b odst. 2 stavebního zákona) a písemnost bude předávána pouze mezi organizačními jednotkami (odbory/oddělení) téhož obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

2.8 Vztah více závazných stanovisek orgánů územního plánování v jednom území

Zákonodárce přihlédl ke skutečnosti, že v jednom území může být požádáno o povolení více záměrů, a nevyloučil, aby tato skutečnost byla překážkou vydání více závazných stanovisek v tomto území (§ 96b odst. 4 stavebního zákona). Přihlédl přitom k uplatňování koordinační funkce orgánu územního plánování a k povaze a obsahu závazného stanoviska, které ještě nezakládá žadateli žádná oprávnění svůj záměr realizovat.

2.9 Nahrazení závazného stanoviska orgánu územního plánování z moci úřední

Ustanovení § 96b odst. 7 stavebního zákona o změně závazného stanoviska orgánu územního plánování v případě jeho následného rozporu s politikou územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace upravuje možnosti jeho nahrazení z moci úřední novým závazným stanoviskem, ale pouze do doby vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle stavebního zákona nebo podle jiného zákona.

NEAKTUÁLNÍ

2.10 Přezkum závazných stanovisek orgánů územního plánování

Samostatnou problematikou je přezkum závazných stanovisek podle § 149 odst. 5 a 6 správního řádu a jeho uplatňování na závazná stanoviska orgánu územního plánování. Do hry také vstupuje nová úprava přezkumu závazných stanovisek podle § 4 odst. 9 až 11 stavebního zákona (pozn. v době zpracování materiálu byla napadena ústavní stížností požadující její zrušení).

V případě „přezkumu“ závazného stanoviska podle ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu se nejedná o klasické přezkumné řízení, ale jde o zvláštní postup v rámci odvolacího řízení, kdy odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska a odvolací orgán je povinen si vyžádat od nadřízeného správního orgánu toho správního orgánu, který závazné stanovisko vydal, jeho potvrzení nebo změnu. V prvním případě vydá nadřízený orgán potvrzující stanovisko, ve druhém původní závazné stanovisko změní (v praxi jsou aplikovány postupy od dílčích změn až po změnu celého obsahu závazného stanoviska, včetně vydání negativního stanoviska měnící původní pozitivní závazné stanovisko). Úkon nadřízeného správního orgánu je vždy opět závazným stanoviskem.

Přezkum závazného stanoviska podle ustanovení § 149 odst. 6 správního řádu směřuje k přezkoumání zákonnosti závazného stanoviska a je mu propůjčena forma přezkumného řízení podle § 94 a násl. správního řádu. Příslušným k přezkumnému řízení je správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal. Pokud dojde k závěru, že závazné stanovisko je nezákonné, vydá rozhodnutí, proti kterému je možné podat odvolání. Při stanovení okruhu účastníků takového přezkumného řízení se musí vycházet z ustanovení § 27 správního řádu, protože ustanovení § 95 odst. 4 správního řádu nelze v tomto případě použít (nepředcházelo žádné předchozí správní řízení). Podle relevantní soudní judikatury rozhodnutí vydané v přezkumném řízení závazného stanoviska je rozhodnutím podle § 65 a násl. soudního řádu správního a s možností soudního přezkumu (např. rozsudek NSS ze dne 23. 5. 2014 č. j. 4 As 42/2914 – 69).

Nová právní úprava v ustanovení § 4 odst. 9 až 11 stavebního zákona řeší přezkum závazného stanoviska odchylně od shora uvedených postupů podle správního řádu. Předně omezuje přezkum závazného stanoviska pouze na odvolací řízení, přičemž na rozdíl od ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu zavádí v rámci odvolacího řízení přezkumné řízení podle ustanovení § 94 a násl. správního řádu, včetně lhůt podle § 96 správního řádu s tím, že lhůta jednoho roku se počítá ode dne vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu. To může být z hlediska lhůt při přípravě výstavby a běhu lhůt v rámci řízení podle stavebního zákon problém, při odvolacím řízení již může být tato lhůta prošlá (a je to jeden z důvodů ústavní stížnosti). Dále stavební zákon zavádí „přezkum přezkumu“ nadřízeného správního orgánu podle ustanovení § 4 odst. 10 stavebního zákona, což jinak správní řád nepřipouští (§ 94 odst. 2 správního řádu) a současně omezuje obnovu řízení z důvodů zrušení nebo změny závazného stanoviska v případech, kdy již meritorní rozhodnutí, pro které bylo podkladem závazné stanovisko, založilo jeho adresátům práva podle stavebního zákona. Zákonodárce chtěl se vší pravděpodobností vyloučit opakovaný přezkum závazných stanovisek již jednou přezkoumaných v odvolacím řízení a přijal shora popsanou problematickou úpravu (napadenou ústavní stížností).

Vývoj judikatury k problematice soudního přezkumu závazných stanovisek se ustálil na právním názoru, že závazná stanoviska nejsou samostatně přezkoumatelná, ale jsou soudem přezkoumávána až v rámci řízení o žalobě proti meritornímu rozhodnutí, pro které byla podkladem (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 23. 8. 2011 č. j. 2 As 75/2009 – 114).

NEAKTUÁLNÍ

Nepopiratelným problémem nové právní úpravy závazných stanovisek je mimo jiné podstatná změna režimu odvolacího řízení k územním rozhodnutím (také ke společnému povolení), a to zejména v případě hl. m. Prahy a územně členěných statutárních měst. Zatímco doposud přezkoumával odvolání z hlediska působnosti orgánu územního plánování komplexně jeden nařízený odvolací orgán, v budoucnu bude zvlášť přezkoumáváno závazné stanovisko orgánu územního plánování příslušným nadřízeným orgánem. Například v podmínkách hl. m. Prahy to znamená, že v odvolacím řízení vedeném Magistrátem hl. m. Prahy k rozhodnutí městské části, pro které vydal závazné stanovisko Magistrát hl. m. Prahy, bude toto závazné stanovisko přezkoumávat podle § 149 odst. 5 správního řádu, respektive podle § 4 odst. 9 stavebního zákona Ministerstvo pro místní rozvoj.

NEAKTUÁLNÍ

3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska orgánu územního plánování

V … dne …

Městský úřad …

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. ...

Vyřizuje: ...

tel. ...; e-mail: ...

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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 …

(použije se název záměru tak, jak je uveden v žádosti o vydání závazného stanoviska, popřípadě označen stavebním úřadem, který opatřuje závazné stanovisko podle § 96b odst. 2 stavebního zákona nebo jak vyplývá z přiložené dokumentace)

který obsahuje:

(uvedou se údaje o záměru, ke kterému má být vydáno závazné stanovisko např. umístění stavby - druh, účel, rozsah, členění, …; nebo změna využití území – druh změn, stávající účel, nový účel, celková výměra pozemku dotčeného změnou …; nebo změna účelu užívání stavby – název stavby, místo stavby, účel stavby, popis navrhované změny v účelu užívání, … atd.)

na pozemku parc. č. …. v katastrálním území …

(bude-li záměr tvořen souborem staveb, uvedou se tyto údaje jak o stavbě hlavní, tak o vedlejších stavbách souboru).

NEAKTUÁLNÍ

ZÁVĚRY POSOUZENÍ:

VARIANTA I.

Záměr je přípustný po splnění podmínky/podmínek[1]:

-

-

- Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska; další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

VARIANTA II.

Záměr není nepřípustný

PLATNOST ZÁVAZNÉHO STANOVISKA (týká se pouze kladného závazného stanoviska):

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.[2]

Závazné stanovisko platí …… ode dne vydání (bude-li stanovena doba delší než dva, ale nejvýše 3 roky).

ODŮVODNĚNÍ

Způsoby iniciace vydání závazného stanoviska[3]

Varianta I.

Městský úřad …, odbor… obdržel dne … [identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)] žádost o vydání závazného stanoviska k záměru

(použije se název záměru tak, jak je uveden v žádosti o vydání závazného stanoviska)

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

(uvedou se podklady, které byly přiloženy k žádosti)

[1] Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, jestliže orgán územního plánování shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění. Je otázka, jaké podmínky má stanovit, pokud je žádoucí, aby záměr byl uskutečněn právě tak, jak je navrhován. Pak by snad stačilo uvést, že záměr bude umístěn (realizován) podle dokumentace přiložené k návrhu (specifikovat kdo a kdy předložil orgánu územního plánování, stručně návrh charakterizovat), podle ověřených grafických příloh ….

[2] Stavební zákon neváže počátek běhu doby platnosti závazného stanoviska na den jeho doručení/převzetí osobou, která jeho vydání iniciovala, ale na den vydání závazného stanoviska. Jde o důležitý časový údaj, protože od něj se odvíjí počátek doby platnosti ZS, přičemž v konkrétním případě může i jeden den hrát roli a ovlivnit osud územního řízení zejména v případech, kdy bude rozhodnutí přezkoumáváno v odvolacím řízení, popřípadě kdy bude již pravomocné rozhodnutí zrušeno v přezkumném řízení či na základě správní žaloby soudem. Správní řád definuje, co se rozumí vydáním rozhodnutí v § 71 odst. 2. Závazné stanovisko je úkonem podle části čtvrté správního řádu, na jehož vydání se uvedené ustanovení nevztahuje obdobně, ale pouze přiměřeně. Proto, aby měl „žadatel“ o vydání závazného stanoviska i stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, možnost zjistit, kdy končí doba jeho platnosti, je třeba, aby na písemnosti, případně i na poštovní zásilce bylo, stejně jako u rozhodnutí, uváděno: „Vypraveno dne:“. Stejným způsobem bude zřejmě třeba vyznačit den vydání i na závazném stanovisku, které si opatří stavební úřad (§ 96b odst. 2 stavebního zákona) a písemnost bude předávána pouze mezi organizačními jednotkami (odbory/oddělení) téhož obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

[3] Pokud bude vydání závazného stanoviska iniciovat žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant nebo jiná osoba, lze její podání ve vzoru označit jako žádost, i když nejde o žádost podle § 44 správního řádu, protože dnem, kdy dojde příslušnému orgánu územního plánování, není zahájeno správní řízení. Jde o podání ve smyslu § 37 správního řádu. Podle odstavce 3, nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, má orgán územního plánování povinnost pomoci podateli nedostatky odstranit, nebo ho vyzve k jejich odstranění a stanoví mu pro to lhůtu. Zároveň by měl být podatel informován o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě (§ 4 odst. 2 správního řádu).

NEAKTUÁLNÍ

Varianta II.

Odbor ….. (označení organizačního útvaru městského úřadu, který podle organizačního řádu vykonává pravomoc orgánu územního plánování) byl dopisem ….. [označení stavebního úřadu – organizačního útvaru městského úřadu, který podle organizačního řádu vykonává pravomoc stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí] ze dne ….. čj…. sp. zn. ….. požádán o vydání závazného stanoviska k záměru označenému jako ….. (použije se název záměru tak, jak je uveden stavebním úřadem) spolu s podklady …..(uvedou se podklady přiložené stavebním úřadem)

Podklady pro vydání závazného stanoviska[4]

Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor … jako orgán územního plánování z následujících podkladů

Varianta I.

předložených žadatelem, například:

- dokumentace pro příslušné územní rozhodnutí, pokud byla zpracována a žadatel ji má k dispozici, a k vydání závazného stanoviska ji poskytl (přiložil k žádosti), nebo
- situační výkres na podkladě katastrální mapy s vyznačením umístění stavby, souboru staveb,
- pohledy na stavbu s výškovými kótami,
- údaje o zastavěnosti pozemku, o umístění záměru na pozemcích, účel stavby, údaje o stavbách souboru staveb,
- údaje o změně využití území – celková výměra území dotčeného změnou, základní charakteristika navrhované změny, situační výkres v měřítku podle použité katastrální mapy s vyznačením hranic území s vyznačením vazeb na okolí.

Varianta II

předložených stavebním úřadem, například

- dokumentace pro územní rozhodnutí o umístění stavby …, pro společné povolení, pro veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí, pro veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení podle vybraných částí přílohy č. … k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná … (identifikační údaje projektanta)
- dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o změně využití území podle vybraných částí přílohy č. … k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná … (identifikační údaje projektanta)
- dokumentace pro vydání územního souhlasu podle vybraných částí přílohy č. … k vyhlášce č. 503/2006 Sb., u záměrů uvedených v § 96 odst. 2 písm. a) až g) stavebního zákona zpracovaná … (identifikační údaje osoby, která dokumentaci zpracovala)
- podklady pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (vybrané části přílohy č. … k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)
- podklady pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu (vybrané části přílohy č. … k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)[5]
- popřípadě jiné podklady, které může stavební úřad poskytnout orgánu územního plánování, a to v rozsahu, který potřebuje pro vydání závazného stanoviska

[4] Orgán územního plánování označí nebo uvede pouze ty podklady, ze kterých vycházel. Vzhledem k § 96b odst. 3 stavebního zákona to vždy bude politika územního rozvoje a zásady územního rozvoje, protože tyto nástroje územního plánování jsou pro území ČR a samosprávných krajů zpracovány. Územní a regulační plán, jen pokud byly zpracovány, a další podklady, pokud jimi své závazné stanovisko bude odůvodňovat.

[5] Zpracování podkladů pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu není vybranou činností ve výstavbě podle § 158 odst. 1 stavebního zákona, a proto nelze vymáhat jejich vyhotovení autorizovanou osobou.

NEAKTUÁLNÍ

Kromě podkladů předložených žadatelem / předložených stavebním úřadem vycházel odbor … jako orgán územního plánování z

- Politiky územního rozvoje České republiky[6], ve znění …, schválné dne … atd. (dále jen „PÚR“),
- Zásad územního rozvoje … kraje vydaných dne … (dále jen „ZÚR“),
- Územního plánu … vydaného dne … atd. (dále jen „ÚP“),
- Regulačního plánu … vydaného dne … atd.

a dalších podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska a stanovení podmínek, např.

- vymezení zastavěného území podle § 59 stavebního zákona,
- územně analytické podklady[7],
- územní studie,
- územní opatření o stavební uzávěře,
- územní opatření o asanaci území.

Přezkoumání záměru

Odbor … jako orgán 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, či nikoliv.

Orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s politikou územního rozvoje**.

a) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká.

b) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území řeší (záměr se jí dotýká) a je s ní v souladu. Dále konkrétně proč je záměr v souladu s PÚR[8].

c) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území řeší (záměr se jí dotýká) a je s ní v rozporu. Dále konkrétně proč je záměr v rozporu s PÚR.

Odbor… jako orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru se zásadami územního rozvoje**[9],

- protože území, ve kterém má být záměr uskutečněn, není řešeno územním plánem, nebo
- protože územní plán, kterým je území řešeno, nebyl obcí/městem uveden do souladu se ZÚR vydanými krajem … (§ 54 odst. 6 stavebního zákona)

a) Záměr je se ZÚR v souladu (odůvodnit proč).

b) Záměr není se ZÚR v souladu (odůvodnit proč).

[6] Současně platným zněním dokumentu je Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 1 PÚR ČR, schválené Usnesením vlády ČR č. 276 o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. dubna 2015.

[7] Územně analytické podklady a územní studie jsou územně plánovacími podklady, které nejsou závazné pro rozhodování v území, ale podle § 25 stavebního zákona slouží také jako podklad pro rozhodování v území.

[8] Pokud je záměr v souladu se zásadami územního rozvoje, případně s územním plánem, neměl by být v rozporu s PÚR, protože ta je závazná i pro pořizování ÚPD, takže odůvodnění by mohlo být stručné s odkazem na platnou ÚPD.

[9] Soulad se zásadami územního rozvoje by měl být přezkoumáván zejména tam, kde není pořízen územní plán. Pokud existuje územní plán, zabýval by se orgán územního plánování přednostně souladem s územním plánem. Řešení v územním plánu by mělo samozřejmě být v souladu i se zásadami územního rozvoje. Podle ZÚR bude záměr přezkoumáván také tehdy, pokud obec neuvedla, jak má povinnost, územní plán do souladu s vydanou/aktualizovanou územně plánovací dokumentací – ZÚR, resp. PÚR.

NEAKTUÁLNÍ

Orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s územním plánem/popřípadě s regulačním plánem**.

a) Záměr je s územním plánem/regulačním plánem v souladu (odůvodnit proč).
Příklad: Požadavek na umístění rodinného domu respektuje platný územní plán …, ve znění jeho změny č. …. Předmětná lokalita je zahrnuta do zastavitelných ploch se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání: „pro stavby v záplavovém území Q_{100} řeky je stanoveno umístění úrovně přízemí na kótě min. Q_{100} s tím, že výška nejnižšího obytného podlaží musí být o 0,3 m nad touto hranicí“. Při splnění této podmínky v projektové dokumentaci stavby lze záměr z hlediska územního plánu realizovat.

b) Záměr není v souladu s územním plánem/regulačním plánem (odůvodnit proč).
Příklad: Pozemek parc. č. 1416/119 v katastrálním území . . . . se podle platného Územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuální městského typu (BI. 1)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech. Nepřípustným využitím je v této ploše jakékoliv využití, které nesouvisí s bydlením a u kterého nelze eliminovat možné negativní účinky na okolí. Jsou zde nepřípustné všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují pozemky souseda a přilehlá veřejná prostranství. Přestože návrh – umístění autoklempírny a autolakovny - respektuje stávající prostorové uspořádání zástavby v území, jedná se o takové využití, u kterého nelze jednoznačně eliminovat negativní účinky na okolí (zvýšená doprava, manipulace s materiálem na ploše, hluk, prach, emise, zápach, chemické prostředky, apod.).

Orgán územního plánování posoudil **soulad navrhovaného záměru s cíli a úkoly územního plánování** stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

a) Příklad pozitivního hodnocení: Orgán územního plánování posoudil záměr – umístění stavby rodinného domu v záplavovém území – také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Konstatoval, že koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území (veřejný zájem na protipovodňové ochraně a soukromý zájem na výstavbě RD), jak ukládá § 18 odst. 3 stavebního zákona, je zajištěna v tomto případě formulací podmínky v platném územním plánu. V souladu s ustanovením § 19 odst. 1, písm. c) stavebního zákona bylo posouzeno riziko umístění stavby RD v záplavovém území a bylo konstatováno, že při splnění uložené podmínky pro řešení stavby bude toto riziko eliminováno.

b) Příklad negativního hodnocení: V souladu s požadavky § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr – umístění autoklempírny a autolakovny - vyjádřený v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí zkoumán též z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanoveným v § 18 a 19 stavebního zákona. V tomto případě se orgán územního plánování zabýval zejména posouzením souladu s § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona – tj. zda záměr vyhovuje stávajícím podmínkám v území, zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví a na životní prostředí a jaký má vliv na veřejnou infrastrukturu.
Záměr je navrhován do klidové části města, do lokality pro bydlení v rodinných domech. S výjimkou zajíždění autobusů MHD je v této lokalitě dopravní zatížení spojené výhradně s dopravou zde bydlících obyvatel - jedná se tedy o lokalitu, která není zatížena jinou cílovou ani průjezdnou dopravou. V tomto smyslu by navrhovaná stavba autoklempírny s autolakovnou generovala novou cílovou dopravu, která by znamenala zhoršení kvality bydlení zejména v nejbližších rodinných domech. Podmínky v území nejsou tedy vhodné pro umístění takové stavby. V případě provozu autoklempírny s autolakovnou je nutno jednoznačně předpokládat další rizika spojená s účinky provozu stavby na okolí – kromě zvýšené dopravy také hluk, prach, zápach apod., a tím by došlo k znehodnocení kvality bydlení v lokalitě, k ohrožení veřejného zdraví a zhoršení životního prostředí bydlících obyvatel. U navržené stavby rovněž nelze vyloučit odstavování aut čekajících na opravy na volné ploše pozemku, což podstatně zhorší estetické vnímání lokality a navazujícího veřejného prostranství. Umístění stavby autoklempírny s autolakovnou neodpovídá stávajícímu charakteru území – tj. území pro bydlení.

NEAKTUÁLNÍ

Při posuzování záměru z hledisek uvedených v § 96b odst. 6 stavebního zákona odbor … jako orgán územního plánování zjistil porušení právních předpisů …… [uvést ustanovení právního předpisu např. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v Praze ustanovení nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m Prahy (Pražské stavební předpisy)], uvést v čem porušení spočívá[10].

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit[11], pokud se nezměnily podmínky v území.

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

Součástí odůvodnění musí být odůvodnění případné delší platnosti závazného stanoviska, než stanoví zákon (§ 96b odst. 5 stavebního zákona).

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha:

Ověřená část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru.
(připojí se ověřená grafická příloha, která identifikuje posuzovaný záměr a je uvedena v podmínkách „výroku“)[12]

Obdrží:

[10] Na vydání závazného stanoviska, které je úkonem podle části čtvrté správního řádu, se vztahují obdobně ustanovení části první upravující základní zásady řízení. Jednou z nich je zásada legality/zákonnosti – orgán územního plánování nemůže při vydávání závazného stanoviska ignorovat požadavky právních předpisů, které, resp. jejich dodržení, je rovněž v zájmu splnění cílů a úkolů územního plánování a je jim přikládána taková důležitost, že byly zakotveny do obecně závazného právního předpisu. Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu je uloženo stavebnímu úřadu, který bude vydávat územní rozhodnutí (§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona), přesto nemůže orgán územního plánování tyto ani jiné právní předpisy ignorovat.

[11] Ustanovení § 96b stavebního zákona neřeší výslovně možnost prodloužení doby platnosti závazného stanoviska. Podle odstavce 6 „Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.“: Z toho lze za použití důkazu z opaku dovodit, že pokud se podmínky v území nezměnily, platnost závazného stanoviska prodloužit lze.

[12] Stavební zákon neupravuje komu a s jakými náležitostmi se závazné stanovisko oznamuje (doručuje), a neukládá orgánu územního plánování povinnost opatřit a ověřit grafickou přílohu, aby bylo jisté, k jakému záměru se závazné stanovisko vztahuje, nicméně pro jistotu, a proto, aby v následujících řízeních nevznikaly důvodné pochybnosti o tom, k jakému záměru bylo závazné stanovisko vydáno, by bylo vyhotovení přílohy orgánem územního plánování a její opatření příslušnými údaji, vhodné.

NEAKTUÁLNÍ

4. Modelové příklady závazných stanovisek

Modelové příklady obsahují katalog konkrétních situací a k nim odpovídající možná závazná stanoviska orgánu územního plánování. Jak již bylo uvedeno v úvodu, jde o modelové příklady, přičemž zde uvedená stanoviska ani použité formulace nelze chápat jako závazné a univerzálně použitelné.

Každý případ obsahuje na první straně stručný obecný popis a grafickou ilustraci (buď zákresem do situace, nebo fotografií skutečného provedení), na stranách následujících modelové závazné stanovisko.

Příklady jsou tematicky setříděny do problémových okruhů.

4.A Problémový okruh A - Funkce

A.1 V proluce mezi RD navržena hmotou odpovídající autoklempírna s autolakovnou

Obecný popis problému:

Návrh na umístění autoklempírny s autolakovnou v proluce / nároží mezi RD. Hmota objektu odpovídá sousedním RD, účel využití je však v rozporu s ÚP a v rozporu s cíli a úkoly ÚP.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

MĚSTSKÝ ÚŘAD . . .

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. …

Vyřizuje: …

tel. …; e-mail:…

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

umístění stavby autoklempírny s autolakovnou na pozemku parc. č. …… v katastrálním území . . …

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne……

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území . . . . se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuální městského typu (BI. 1)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech. Nepřípustným využitím je v této ploše jakékoliv využití, které nesouvisí s bydlením a u kterého nelze eliminovat možné negativní účinky na okolí. Jsou zde nepřípustné všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují pozemky souseda a přilehlá veřejná prostranství.

Přestože návrh respektuje stávající prostorové uspořádání zástavby v území, jedná se o takové využití, u kterého nelze jednoznačně eliminovat negativní účinky na okolí (zvýšená doprava, manipulace s materiálem na ploše, hluk, prach, emise, zápach, chemické prostředky, apod.). Navrhovaný záměr je tedy v rozporu s územním plánem.

V souladu s požadavky § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr vyjádřený v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí zkoumán též z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. V tomto případě se orgán územního plánování zabýval zejména posouzením souladu s § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona – tj. zda záměr vyhovuje stávajícím podmínkám v území, zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví a na životní prostředí a jaký má vliv na veřejnou infrastrukturu.

Záměr je navrhován do klidové části města, do lokality pro bydlení v rodinných domech. S výjimkou zajíždění autobusů MHD je v této lokalitě dopravní zatížení spojené výhradně s dopravou zde bydlících obyvatel, jedná se tedy o lokalitu, která není zatížena jinou cílovou ani průjezdnou dopravou. V tomto smyslu by navrhovaná stavba autoklempírny s autolakovnou generovala novou cílovou dopravu, která by znamenala zhoršení kvality bydlení zejména v nejbližších rodinných domech. Podmínky v území nejsou tedy vhodné pro umístění takové stavby. V případě provozu autoklempírny s autolakovnou je nutno jednoznačně předpokládat další rizika spojená s účinky provozu stavby na okolí – kromě zvýšené dopravy také hluk, prach, zápach apod., a tím by došlo k znehodnocení kvality bydlení v lokalitě, k ohrožení veřejného zdraví a zhoršení životního prostředí bydlících obyvatel. U navržené stavby rovněž nelze vyloučit odstavování aut čekajících na opravy na volné ploše pozemku, což podstatně zhorší estetické vnímání lokality a navazujícího veřejného prostranství. Umístění stavby autoklempírny s autolakovnou neodpovídá stávajícímu charakteru území – tj. území pro bydlení.

Na základě posouzení dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a po provedení terénního šetření dospěl orgán územního plánování k závěru, že záměr je v rozporu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 odst. 1. písm. b), c), d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

A.2 Umístění nové stavby vyžadující ochranné pásmo zasahující stávající zástavbu

Obecný popis problému:

Návrh na umístění nové stavby skladu chemických hnojiv. Součástí návrhu je také návrh na vymezení ochranného pásma (OP) tak, že toto OP zasahuje stávající zástavbu rodinných domů. Záměr je v rozporu s ÚP a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. …

Vyřizuje: …

tel. …; e-mail: …

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby skladu chemických hnojiv na pozemku parc. č. … v katastrálním území … a vymezení ochranného pásma k této stavbě zasahujícího na pozemky parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- podklady pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu (příloha č. 5 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. část B body 5 a 6)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

NEAKTUÁLNÍ

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

Pozemky parc. č. … v katastrálním území …, na kterých se navrhuje umístění stavby skladu chemických hnojiv, se podle platného územního plánu … nacházejí v zastavitelné ploše „občanské vybavení – komerční zařízení (OV-K)“. Jedná se o plochu určenou pro komerční prodej, administrativu, ubytování, stravování, vědu a výzkum apod. Z uvedeného vyplývá, že z hlediska funkčního využití je předložený návrh v rozporu s územním plánem.

Orgán územního plánování dále posuzoval soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování (§18 a § 19 stavebního zákona), přičemž dospěl k těmto závěrům: území, do kterého je stavba navrhována, je charakterizováno novou řadovou zástavbou rodinných domů, přičemž v celé lokalitě jsou rozparcelovány další pozemky pro tento typ zástavby. Vymezená plocha OV-K zajišťuje dostatek pozemků pro budoucí realizaci vybavení území, které si postupné zahušťování zástavby v lokalitě rodinných domů vyžádá.

Předložený návrh tedy neodpovídá urbanistické koncepci založené územním plánem a neodpovídá podmínkám v území. Jedná se o druh stavby, jehož umístění by mělo být navrhováno do ploch výroby a skladů. Dalším problémem je v tomto případě zcela nežádoucí rozsah vymezeného ochranného pásma, které zasahuje stávající novou zástavbu řadových rodinných domů a částečně i na další pozemky určené rovněž k zástavbě rodinnými domy. Z toho je jednoznačně zřejmé, že umístění posuzované stavby v této lokalitě je významným rizikem s ohledem na veřejné zdraví a životní prostředí. V závěru posouzení proto orgán územního plánování konstatoval, že umístění předmětné stavby a vymezení ochranného pásma v území je nepřípustné a v rozporu s tezemi udržitelného rozvoje území formulovanými v ustanovení § 18 odst. 1 a v rozporu s úkoly územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), c) d) a e) stavebního zákona, zejména tím, že nebere ohled na hodnoty a podmínky v území, na jeho stávající charakter, na veřejné zdraví a životní prostředí

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

4.B Problémový okruh B - Struktura a charakter zástavby

B.1 Změna dokončené stavby - nástavba a přístavba stávajícího stavebního objektu

Obecný popis problému:

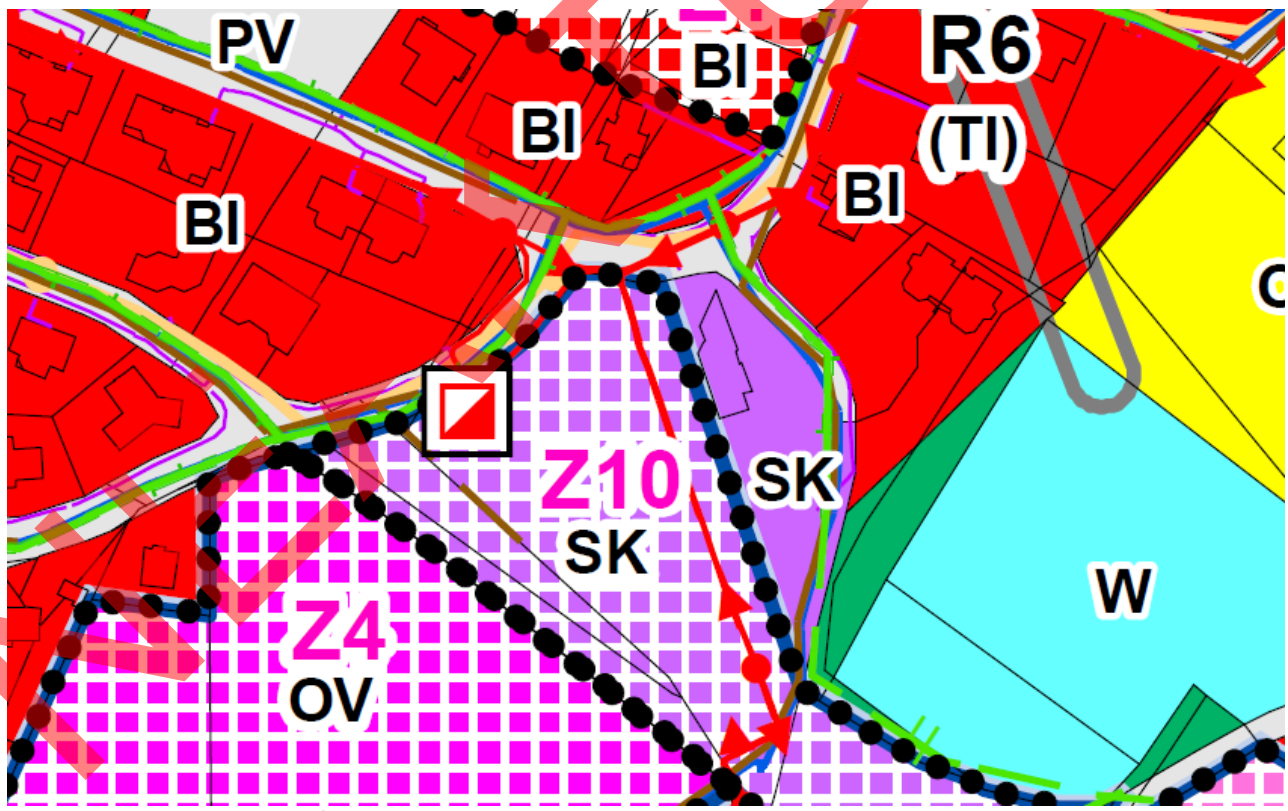
Záměr na přestavbu morálně dožité stavby, která nevyhovuje po stránce dispoziční, provozní, z hlediska kvality stavebních konstrukcí a architektonického detailu. Jedná se o změnu stavby stávajícího administrativního objektu, která spočívá v přístavbě, nástavbě a stavebních úpravách objektu. Využití pro administrativu zůstává, ale součástí záměru je také nově zřízení bytové jednotky pro majitele obchodní společnosti a rozšíření dosavadního počtu parkovacích míst o jedno parkovací stání (k nově zřizované bytové jednotce v objektu). Záměr je v souladu s vydaným ÚP (plocha SK – smíšená obytná komerční) a je také v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanoveních §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Grafické vyjádření případu:

Obr.: Současný stav administrativní budovy

NEAKTUÁLNÍ

Obr.: Navrhovaná přestavba - vizualizace



Obr.: Snímek z platného ÚP – plocha SK stabilizovaná

AKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. …

Vyřizuje: …

tel. …; e-mail: …

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„Změna dokončené stavby – nástavba a přístavba budovy čp. ... na pozemku parc. č. … v katastrálním území … a rozšíření parkoviště na tomto pozemku o jedno parkovací stání“.

Záměr je přípustný po splnění následující podmínky:
Záměr bude umístěn v souladu s částí dokumentace pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

NEAKTUÁLNÍ

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr neřeší. Platný územní plán ….. je v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje ….. kraje, proto byl záměr posuzován z hlediska souladu s územním plánem.

Pozemek parc .č. … a stávající budova na pozemku parc. č. v katastrálním území … se dle platného územního plánu … nacházejí v zastavěném území, v ploše stabilizované „smíšené obytné komerční (SK)". Podle územního plánu jde o plochu, v níž převažuje komerční využití (podnikání nerušivého charakteru – administrativa, drobná výroba bez negativních vlivů na okolí, služby apod.) v kombinaci s bydlením a občanským vybavením. V posuzovaném případě se jedná o přestavbu stávající administrativní budovy obchodní společnosti (v tom se funkční využití budovy nemění); součástí přestavby bude realizace bytu pro majitele obchodní společnosti.

Z hlediska funkčního využití je kombinace bydlení s administrativou v souladu s podrobnými podmínkami pro využití plochy SK a navržená změna stavby (nástavba a přístavba) stejně jako rozšíření parkoviště o jedno parkovací stání, rovněž respektuje podmínky prostorového uspořádání stanovené pro plochu SK (maximální koeficient zastavění…., koeficient minimálního zastoupení zeleně…. a maximální výškovou hladinou zástavby….)

Nástavba a přístavba budovy čp. ... na pozemku parc. č. … v katastrálním území … a rozšíření parkoviště na tomto pozemku o jedno parkovací stání není v rozporu s územním plánem ….

Městský úřad odbor … jako orgán územního plánování zároveň navržený záměr posoudil z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a 19 stavebního zákona. Zejména vzal úvahu naplnění podmínek pro hospodárné využití zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona) a to, zda navržený záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakter [§ 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona]. Vycházel přitom z následujících skutečností:

Ulice …, v níž se administrativní budova … nachází, je charakterizována dvoupodlažní zástavbou samostatně stojících polyfunkčních domů výrazně obdélníkového půdorysu se zastřešením převážně sedlovými střechami a orientací štítovou zdí ke komunikaci. Návrh přístavby a nástavby administrativní budovy na pozemku parc. č. … respektuje tyto zásadní architektonické znaky budov v bezprostředně souvisejícím území. Nové řešení rovněž respektuje stavební čáru danou stávající navazující zástavbou a dosavadní uliční čára zůstává nezměněna. Navrhované nové parkovací místo přirozeným způsobem navazuje na stávající parkoviště administrativní budovy, řešení stávajícího parkoviště odpovídá i navrženým materiálovým řešením.

Navržené řešení naplňuje požadavek na hospodárné využívání zastavěného území - zřízení bytu v existující administrativní budově, v zastavěném území, bez nároků na zábor dalšího pozemku a zřízení dalšího parkovacího stání v návaznosti na existující parkoviště - vše s využitím existující veřejné infrastruktury.

Záměr navržený …. je v souladu s územním plánem … i s požadavky ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebného zákona, splňuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona. Pro umístění navrženého záměru není nutné stanovovat podmínky.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

NEAKTUÁLNÍ

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

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

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha:
Ověřená část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru.

Obdrží:

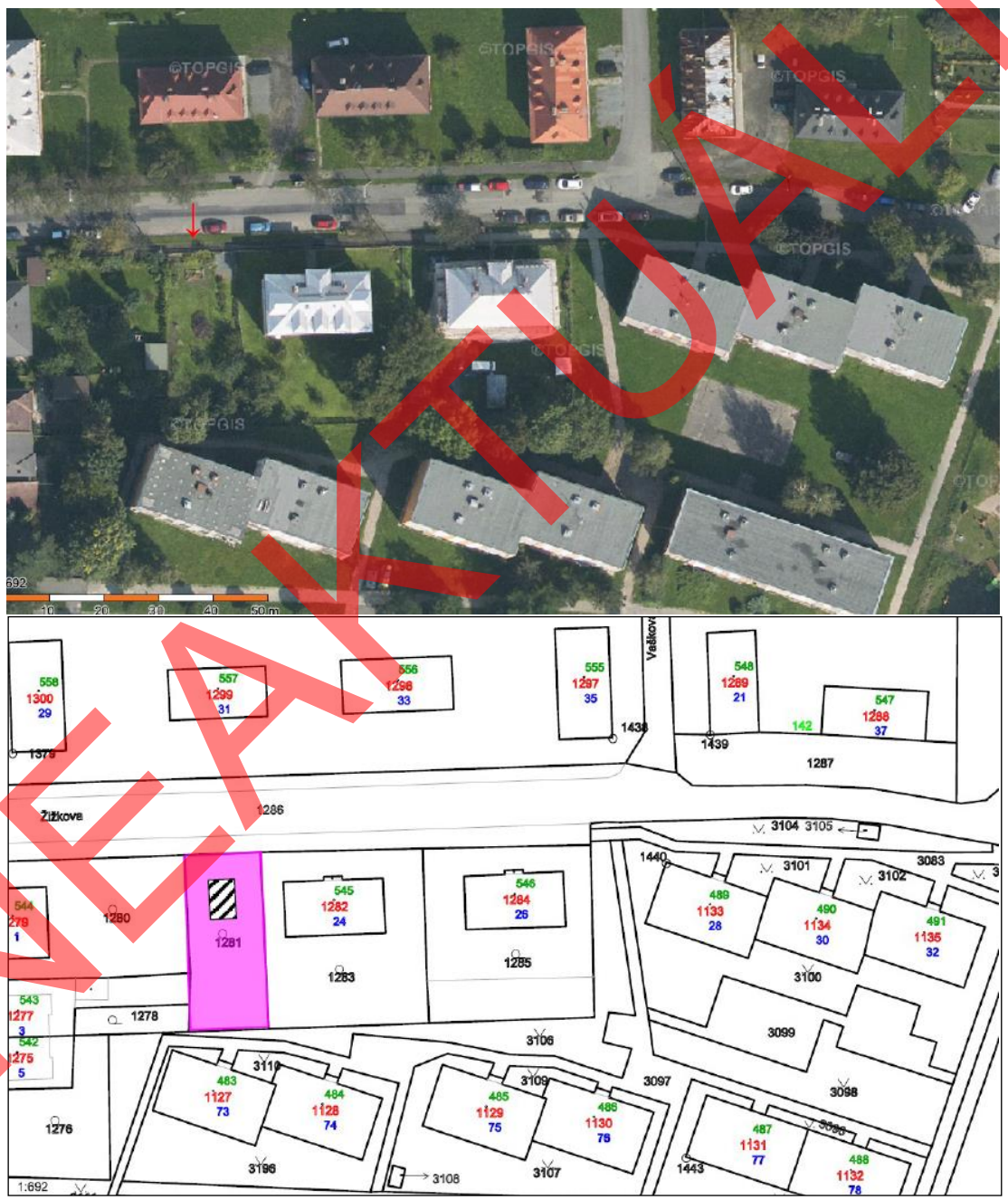
NEAKTUÁLNÍ

B.2 Zástavba bytovými domy - návrh na umístění malého RD mezi bytové domy

Obecný popis problému:

Záměr na umístění novostavby RD v lokalitě s bytovými domy. Výstavba objektů individuálního bydlení je v ÚP sice uvedena jako využití „podmíněně přípustné“, ale vybraný pozemek svou polohou a rozměry není vhodný pro umístění RD. Umístění RD neodpovídá charakteru území a urbanistické struktuře stávající zástavby.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení hromadného“ (BH-12) – stabilizovaný stav. Jedná se o plochu, jejímž hlavním (převažujícím) využitím je bydlení v bytových domech. Plocha je v územním plánu vymezena podle převažující zástavby bytových domů jako „bydlení hromadné“, přičemž ve výrazně menšinové okrajové části plochy BH-12 se nachází dva stávající rodinné domy, jejichž zařazení do samostatné plochy „bydlení individuálního“ by s ohledem na malou výměru nebylo účelné. Protože v některých plochách „bydlení hromadného (BH)“ na území města se rovněž v okrajových částech vyskytují ve výrazné menšině rodinné domy, je stavba objektů pro individuální bydlení v podrobných podmínkách pro využití ploch BH uvedena jako „využití podmíněně přípustné“. Znamená to, že stavbu rodinného domu lze v ploše BH povolit jen za splnění určitých podmínek, vyplývajících z daností území, do kterého je stavba navrhována. Jedná se zejména o posouzení záměru ve vztahu k úkolům územního plánování formulovaným v ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Při posouzení souladu s uvedenými ustanoveními stavebního zákona vycházel orgán územního plánování z následujících skutečností:

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … tvořil jednotný funkční celek se sousedním pozemkem parc. č. … se stavbou bytového domu a byl součástí zázemí tohoto bytového domu. Charakter území, do kterého je navrhována novostavba jednopodlažního rodinného domu se sedlovou střechou, je dán zástavbou bytových domů z 50. let (dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím a valbovou střechou, v uliční městské zástavbě s orientací objektů bytových domů převážně delší stranou podél komunikace) a novější sídlištní obytnou zástavbou ze 70. let (čtyřpodlažní objekty bytových domů s plochou střechou ve volném prostorovém schématu). Umístění rodinného domu je tedy navrženo do území se zástavbou bytových domů a se stávající minimální výškovou hladinou 2NP + obytné podkroví. Pozemek parc. č. … v katastrálním území … je svými rozměry a polohou mezi bytovými domy nevhodný pro výstavbu rodinného domu a záměr neodpovídá stávajícímu prostorovému uspořádání území.

V návaznosti na ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona – na základě posouzení dané urbanistické struktury, prostorového uspořádání a stávajícího charakteru území – orgán územního plánování konstatoval, že předložený záměr neodpovídá stávající urbanistické struktuře zástavby a není v souladu s charakterem území daným touto zástavbou. Ačkoliv územní plán neuvádí výstavbu rodinného domu v ploše BH-12 jako využití „nepřípustné“, jedná se v tomto konkrétním případě o záměr, který by bylo možné „podmíněně“ připustit pouze v té části plochy BH, v níž se nacházejí rodinné domy, nikoliv mezi objekty bytových domů. V území, kde se nachází pozemek parc. č. …, jsou podmínky uspořádání a řešení staveb zcela jednoznačně dány převažující zástavbou bytových domů a předložený záměr na umístění rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … těmto podmínkám nevyhovuje.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

B.3 Zástavba ve stabilizovaném území s dvojnásobnou zastavěnou plochou

Obecný popis problému:

Záměr na umístění rodinného domu na pozemku v obytném území, jehož půdorys dvojnásobně přesahuje zastavěnou plochu ostatních rodinných domů a objemové parametry rovněž neodpovídají objemovému řešení ostatních staveb RD. Záměr je v souladu s územním plánem, ale v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje …kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se dle platného územního plánu … nachází v zastavitelné ploše „bydlení individuální (BI-Z16)“. Jedná se o plochu, jejímž převažujícím (hlavním) využitím je bydlení v rodinných domech. Územní plán současně stanovuje pro plochu BI-Z16 základní podmínky prostorového uspořádání: koeficient zastavění plochy max. 0,50 a výšková hladina zástavby max. 2 NP + podkroví. Bylo prověřeno, že záměr je v souladu s územním plánem, jak z hlediska funkčního (rodinný dům), tak z hlediska dodržení podmínek prostorového uspořádání (jedná se o dvoupodlažní dům se zastřešením a zastavění pozemku nedosahuje přípustných 50% výměry pozemku). Záměr je v souladu s územním plánem.

Úřad územního plánování dále posuzoval soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), přičemž dospěl k těmto závěrům:

Území, do kterého je stavba navrhována, je charakterizováno zástavbou izolovanými rodinnými domy s průměrnou zastavěnou plochou 100 m^2. Navrhovaná novostavba rodinného domu má obdélníkový půdorys o zastavěné ploše 220 m^2. Úměrně k tomu i objem novostavby rodinného domu zásadně odporuje charakteristickým objemovým parametrům stávající zástavby rodinnými domy a její urbanistické a architektonické řešení nerespektuje charakter území, objem, měřítko, proporcionalitu a zastavěnou plochu danou již existující zástavbou.

Úřad územního plánování dospěl k závěru, že zachování charakteru stávající zástavby je nezpochybnitelným veřejným zájmem, který je třeba chránit, jak vyplývá z ustanovení § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona. V závěru posouzení pak konstatoval, že navržená novostavba rodinného domu svými parametry neodpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na prostorové uspořádání území a řešení staveb v tomto území a nerespektuje stávající charakter zástavby rodinnými domy v lokalitě a je tedy v rozporu s ustanovením, §19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z těchto důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

B.4 Nevhodný architektonický výraz navrženého objektu do stabilizované zástavby

Obecný popis problému:

Záměr na umístění stavby rodinného domu s nevhodným architektonickým výrazem i celkovou hmotou objektu mezi stabilizovanou tradiční venkovskou zástavbu. Záměr je v rozporu s územním plánem a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuální – venkovská zástavba (BV)“. Jedná se o plochu, která je určena pro bydlení v rodinných domech. Územní plán současně definuje charakter zástavby v ploše BV jako „stabilizovanou tradiční venkovskou zástavbu, která je charakteristická jednopodlažními objekty na obdélníkovém půdorysu s podkrovím a se zastřešením sedlovou střechou. V souladu s typickou parcelací protáhlých pozemků orientovaných kolmo ke komunikaci jsou stavby orientovány štítem ke komunikaci.“ Ve vztahu k této charakteristice územní plán stanovuje pro plochu „BV“ tyto základní podmínky prostorového uspořádání: koeficient zastavění plochy 0,60 a výšková hladina zástavby max. 1 NP + podkroví. Půdorys objektů, tvar a sklon zastřešení není v územním plánu stanoven (pro přílišnou podrobnost, která podle platných předpisů územnímu plánu nenáleží).

Z uvedeného je zřejmé, že z hlediska funkčního využití je předložený záměr sice v souladu s územním plánem, je však v rozporu se základními podmínkami prostorového uspořádání zástavby (nerespektuje stanovenou podlažnost objektů). Orgán územního plánování proto konstatoval, že předložený záměr je v rozporu s územním plánem ….

Dále byl posuzován soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Přitom byl v souladu s ustanovením § 18 odst. 3 konkretizován zájem na ochraně stávajícího charakteru tradiční venkovské zástavby jako urbanistického a architektonického dědictví s tím, že je třeba zajistit ochranu tohoto veřejného zájmu v souladu s ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona. Bylo shledáno, že posuzovaný záměr je v rozporu s tímto veřejným zájmem.

Bylo zjištěno, že situování domu sice ctí tradiční stavební čáru, ale naprosto ignoruje měřítko, formu a celkový charakter stávajícího okolního prostředí. Plnohodnotné 2. NP a rovná střecha jsou v rozporu s okolní zástavbou podkrovních domů se sedlovou střechou a hřebeny kolmými ke komunikaci. Je tím zcela znehodnoceno estetické vnímání zástavby a celého veřejného prostoru před objekty rodinných domů. Navržené architektonické řešení stavby je necitlivé a v lokalitě tradiční venkovské zástavby naprosto nevhodné, hrubě narušující měřítkem i formou charakter okolní zástavby. Bylo konstatováno, že předložené řešení stavby je v rozporu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Při posuzování předloženého záměru je třeba upřednostnit ochranu architektonického dědictví jako veřejného zájmu před soukromým zájmem na takovém řešení stavby, které je s uvedeným chráněným veřejným zájmem v rozporu; předložený záměr je současně v rozporu také s územním plánem a s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů není záměr přípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

B.5 Nevhodný tvar a výraz nástavby objektu

Obecný popis problému:

Jedná se o záměr nevhodného a necitelného způsobu změny stavby (nástavbu), bez ohledu na její původní formu a proporce či na charakter a měřítko okolní zástavby. Záměr není v rozporu s územním plánem, je však v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„nástavba rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „smíšené obytné (SV)“. Jedná se o plochu se stávající zástavbou rodinných domů, v níž se prolíná funkce bydlení s jinými funkcemi, které se s bydlením nevylučují – např. drobné podnikání, administrativa, drobné služby apod. Účelem navržené změny stavby je zvětšení obytného prostoru objektu. Tento způsob využití je v souladu s územním plánem a s ohledem na stanovené podmínky prostorového uspořádání zástavby (koeficient zastavění a výšková hladiny zástavby) bylo shledáno, že navržená změna stavby není v rozporu s těmito podmínkami. Záměr je tedy podle územního plánu přípustný.

Dále byl posuzován soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Přitom bylo zjištěno, že v uvedené věci je relevantní posouzení souladu předloženého záměru s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) – zda záměr odpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na uspořádání území a zda odpovídá stávajícímu charakteru území.

Přitom bylo zjištěno, že pozemek s objektem se nachází v rozsáhlejší lokalitě, na jejímž okraji se vyskytují objekty dvoupodlažní s podkrovím. Předmětný dům se však nachází uprostřed nižší zástavby rodinných domů a také jeho současný půdorys neodpovídá protáhlému obdélníkovému půdorysu vyšších domů na okraji lokality, zastřešených souměrnou polovalbovou střechou, které jsou díky svému půdorysu proporcionálně vyvážené. V řešení je sice patrná snaha o vytvoření zdání mansardového podkroví, ve výsledku je však navrhované zvýšení stavby z hlediska jejího architektonického výrazu zásahem zcela negativním, který neodpovídá charakteru a měřítku stávající zástavby v bezprostředním okolí a mění proporce původní stavby nežádoucím a nevhodným způsobem. Bylo konstatováno, že navrhované řešení nástavby je v rozporu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Kromě výše uvedeného byl shledán také rozpor s ustanovením § 23 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se uvádí, že změnou stavby nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby, k čemuž v případě předloženého záměru nepochybně nevhodným zásahem dochází.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

B.6 Nevhodný tvar a výraz přístavby objektu

Obecný popis problému:

Jedná se o záměr nevhodného a necitelného způsobu změny stavby (přístavbu), bez ohledu na její původní formu a proporce či na charakter a měřítko okolní zástavby. Záměr není v rozporu s územním plánem, je však v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„přístavba rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje … záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „smíšené obytné (SV)“. Jedná se o plochu se stávající zástavbou rodinných domů, v níž se prolíná funkce bydlení s jinými funkcemi, které se s bydlením nevylučují – např. drobné podnikání, administrativa, drobné služby apod. Účelem navržené změny stavby je zvětšení obytného prostoru objektu. Tento způsob využití je v souladu s územním plánem a s ohledem na stanovené podmínky prostorového uspořádání zástavby (koeficient zastavění a výšková hladiny zástavby) bylo shledáno, že navržená změna stavby není v rozporu s těmito podmínkami. Záměr je tedy podle územního plánu přípustný.

Dále byl posuzován soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Přitom bylo zjištěno, že v uvedené věci je relevantní posouzení souladu předloženého záměru s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) – zda záměr odpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na uspořádání území a zda odpovídá stávajícímu charakteru území.

Přitom bylo zjištěno, že pozemek s objektem se nachází v lokalitě se zástavbou, která je charakteristická stabilizovanou tradiční venkovskou zástavbou – objekty s obdélníkovým půdorysem, na protáhlých pozemcích, orientované štítovým průčelím do ulice. Prostor pro přístavbu k objektu rodinného domu vznikl sloučením dvou pozemků a demolicí původního rodinného domu, který byl v havarijním stavu. Na jeho místě byla navržena přístavba ke stávajícímu rodinnému domu, která je však řešena zcela nepřijatelným způsobem. Navrženým řešením dochází k naprosté degradaci původní kvalitní architektury objektu, zásadnímu narušení charakteru stávající zástavby v lokalitě a negativnímu ovlivnění vnímání veřejného prostranství před domy.

V tomto případě orgán územního plánování v souladu s ustanovením § 18 odst. 3 stavebního zákona konkretizoval zájem na ochraně stávajícího charakteru tradiční venkovské zástavby v lokalitě jako urbanistického a architektonického dědictví, které nelze znehodnotit nevhodnými stavebními zásahy a usoudil, že je třeba tento veřejný zájem chránit v souladu s ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona. Bylo tedy konstatováno, že záměr je v rozporu s veřejným zájmem. Při posuzování předloženého záměru je třeba upřednostnit veřejný zájem na ochraně architektonického dědictví před soukromým zájmem na řešení stavby, které chráněnému veřejnému zájmu odporuje; předložený záměr je současně v rozporu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Kromě výše uvedeného byl shledán také rozpor s ustanovením § 23 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se uvádí, že změnou stavby nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby, k čemuž v případě předloženého záměru nepochybně nevhodným zásahem dochází.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

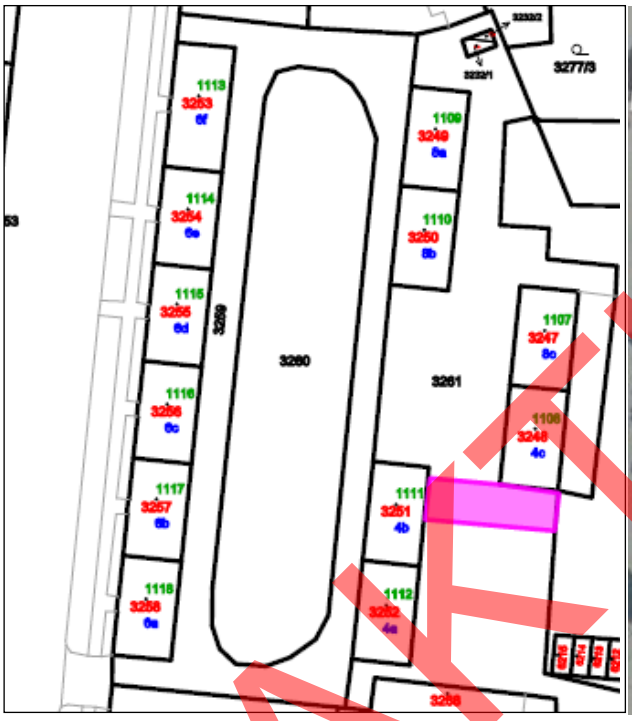
NEAKTUÁLNÍ

B.7 Oplocení části pozemku bytového domu a výstavba chaty

Obecný popis problému:

Bytové domy s byty převážně v soukromém vlastnictví - záměr vlastníka jednoho bytu na oplocení části společného zázemí za bytovým domem a umístění chaty na tomto oploceném pozemku v lokalitě se zástavbou BD v otevřeném prostorovém schématu. Záměr na výstavbu chaty je v rozporu s územním plánem, zřízení oplocení je v rozporu s úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby oplocení a zahradní chatky na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Vyznačená část pozemku parc. č. … v katastrálním území … se podle územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení hromadného (BH-6)“ – stabilizovaný stav. Jedná se o pozemek, který v urbanistické struktuře bytových domů tvoří nezbytné zázemí k bydlení, a to pro všechny bydlící obyvatele bez ohledu na jejich majetkoprávní vztahy k bytům. Prostor za domem by měl být přístupný k užívání všem bydlícím obyvatelům, nikoliv pouze vlastníkovi jednoho bytu. Využití části pozemku pro „rodinnou individuální rekreaci – chaty“ je v ploše „BH“ využitím „nepřípustným“. Záměr na výstavbu chaty na pozemku bytového domu je tedy v rozporu s územním plánem.

Při posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) dospěl orgán územního plánování k závěru, že oplocení vyznačené části pozemku za bytovým domem, by bylo nevhodným zásahem do stávající urbanistické struktury a prostorového uspořádání sídlištní bytové zástavby a narušením stávajícího charakteru území definovaného jako plocha „bydlení hromadného“. Oplocení části pozemku bytového domu by mělo také negativní dopad na funkci veřejného prostranství mezi bytovými domy – znemožnilo by ostatním vlastníkům bytů využívat společné zázemí bytového domu, které by mělo být přístupné bez omezení minimálně všem obyvatelům bydlícím v uceleném souboru sídlištní bytové zástavby a snížilo by nežádoucím způsobem prostupnost území mezi bytovými domy. Záměr je tedy v rozporu zejména s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Záměr na výstavbu chaty v ploše „bydlení hromadného (BH-6)“ je v rozporu s územním plánem a záměr na oplocení části pozemku bytového domu je v rozporu s úkoly územního plánování danými ustanovením §19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

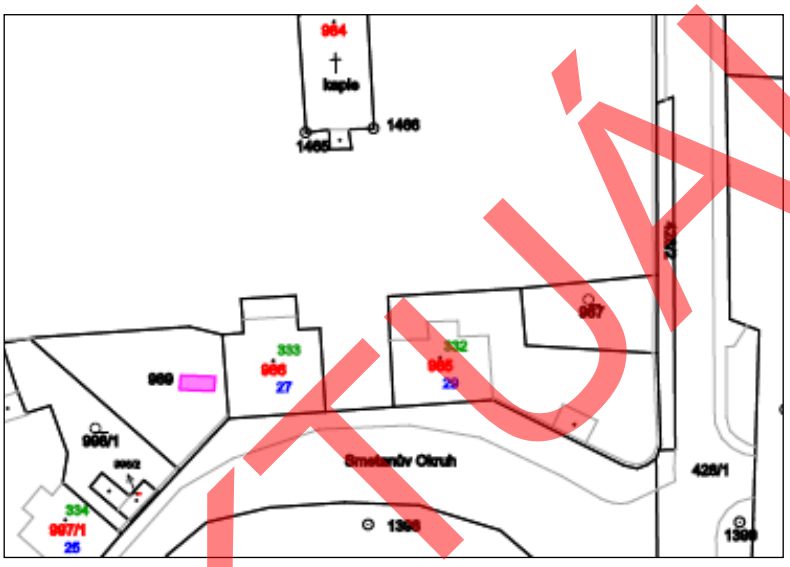
NEAKTUÁLNÍ

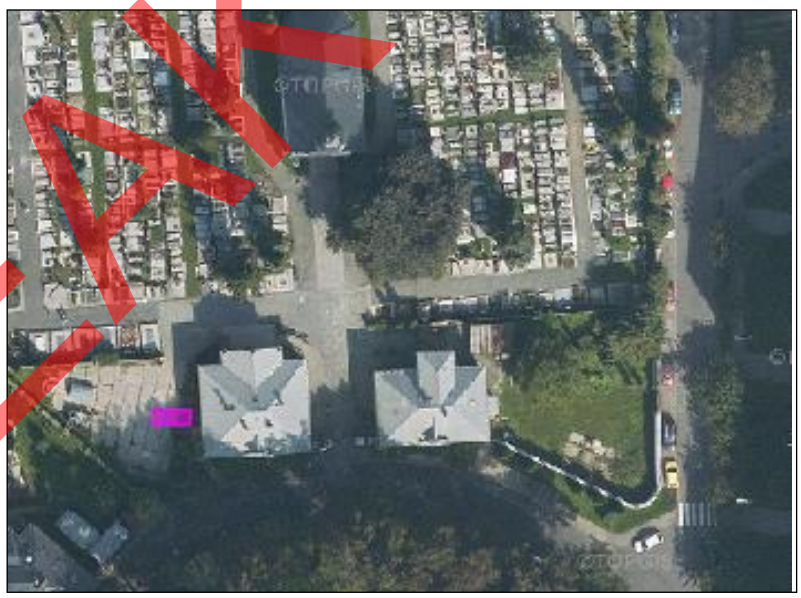
B.8 Umístění mobilní buňky v areálu hřbitova, neodpovídající architektonické řešení

Obecný popis problému:

Záměr na umístění prodejny květin v prostoru hřbitova, a to s využitím umístění stavební „unimo“ buňky upravené na tuto prodejnu. Záměr z hlediska funkčního využití není v rozporu s územním plánem, ale zcela nevhodné architektonické řešení objektu prodejny je v rozporu s úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:





NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby prodejny květin v areálu hřbitova na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje …kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle územního plánu nachází v zastavěném území, v ploše „veřejné pohřebiště a související služby“ (OH-1) – stabilizovaný stav. Jedná se o plochu hřbitova včetně potřebného technického zázemí. V podrobných podmínkách pro využití plochy OH-1 se uvádí jako využití „přípustné“ také služby a doplňkový prodej související s hlavním využitím plochy. Z uvedeného vyplývá, že z hlediska funkčního využití je doplňkový prodej květin v ploše OH-1 přípustný. Prostorové parametry stavby prodejny květin jsou rovněž v souladu s podmínkami prostorového uspořádání území (je dodržen stanovený koeficient zastavění plochy i maximální výšková hladina zástavby).

Záměr je však nutno posoudit také z hlediska jeho souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, a to zejména z hlediska architektonických a estetických požadavků na umístění, uspořádání a řešení staveb a s ohledem na stávající charakter území.

Při posouzení záměru ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování formulovaným v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona vycházel orgán územního plánování z těchto skutečností:

Jedná se o stavbu v areálu hřbitova – tj. na místě se specifickými požadavky na důstojné řešení celého prostoru s důrazem na estetické a architektonické působení staveb na veřejně přístupné pietní místo. Z tohoto pohledu není možné navržené stavebně technické řešení stavby prodejny květin použitím stavební unimo buňky vyhodnotit jinak než jako naprosto nevhodné a nedůstojné místu veřejného pohřebiště. Ani v případě jakékoliv vnější úpravy objektu mobilní buňky (natěr, obložení dřevem apod.) nebude možné označit tento objekt za objekt s vhodným estetickým a architektonickým výrazem, protože svým stavebně technickým řešením i původním účelem bude unimo buňka vždy jen provizorním objektem, který je svou podstatou určen k úplně jinému využití. Řešení navržené stavby tímto způsobem je v rozporu s architektonickými a estetickými požadavky na využívání území hřbitova a v rozporu se stávajícím charakterem a kulturními hodnotami, které se přirozeně pojí s pietním místem. Se zřízením stavby pochybné architektonické hodnoty přímo na hřbitově proto nelze souhlasit, protože dochází k rozporu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona a v návaznosti na § 18 odst. 3 a 4 lze také usuzovat na konflikt záměru s veřejným zájmem na ochraně důstojnosti pohřebiště, který vyplývá ze zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů (§ 17).

Na základě výše uvedeného bylo v závěru posouzení předloženého záměru konstatováno, že záměr není v rozporu s územním plánem …, ale zvolené stavebně technické řešení stavby ohrožuje důstojnost veřejného pohřebiště a je v zásadním rozporu s úkoly ÚP formulovanými v ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

B.9 Návrh na poslední plné podlaží, definované jako podkroví

Obecný popis problému:

Záměr „stavebních úprav podkroví“, kterými bylo původní podkroví změněno na plné podlaží (byla provedena nástavba RD). Ačkoliv byla zachována původní max. výška stavby, nelze již hovořit o „podkroví“. Záměr není v rozporu s územním plánem, ale navržené řešení je po architektonické a estetické stránce nevyhovující a je v rozporu s úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„změna stavby spočívající v nástavbě rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … označená jako stavební úpravy“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Záměr je označen jako „stavební úpravy podkroví“, kterými by však bylo původní podkroví změněno na plné podlaží a byla by fakticky provedena nástavba rodinného domu. Ačkoliv byla zachována původní max. výška stavby, nelze již hovořit o „podkroví“.

Navrhovaná změna dokončené stavby rodinného domu … není tudíž pouze stavební úpravou, která nevyžaduje územní rozhodnutí (§ 79 odst. 6 stavebního zákona), ale jde o nástavbu, která územní rozhodnutí, popřípadě územní souhlas vyžaduje. Z tohoto důvodu je orgán územního plánování příslušný k vydání tohoto závazného stanoviska.

Pozemek a objekt rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … se podle územního plánu .... nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuálního“ (BI-30) – stabilizovaný stav. Jedná se o plochu, jejímž hlavním (převažujícím) využitím je bydlení v rodinných domech. Z hlediska souladu s platným územním plánem .... bylo konstatováno, že navržené funkční využití – pro bydlení odpovídá hlavnímu využití plochy BI-30 a stanovené podmínky prostorového uspořádání v ploše BI-30 (max. výška zástavby, koeficient zastavění) jsou rovněž dodrženy. Záměr tedy není v rozporu s územním plánem.

Dále byl záměr posuzován ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím z ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Přitom bylo zjištěno, že relevantní v této věci je posouzení souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona – tj. zda předložený návrh řešení stavebních úprav a nástavby rodinného domu vyhovuje architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území. Přitom orgán územního plánování vycházel z těchto skutečností:

Záměr byl sice definován jako „stavební úpravy podkroví“, bylo však zjištěno, že se jedná o úpravy, kterými se stavba z části zvyšuje, jedná se tudíž také o změnu stavby - nástavbu rodinného domu. Zástavba v předmětném území je charakterizována jednopodlažními rodinnými domy (se zvýšenou úrovní 1.NP) s obytným podkrovím, se zastřešením sedlovými střechami s hlavním hřebenem rovnoběžným s ulicí. Navrženou nástavbou dochází k zásadní změně podlažnosti objektu, kdy z původního jednopodlažního rodinného domu s obytným podkrovím vznikne rodinný dům dvoupodlažní (původní podkroví bude nahrazeno posledním plným podlažím). Umístění dvoupodlažního rodinného domu v zástavbě, která je charakterizována jednopodlažními objekty s podkrovím, je nevhodným zásahem do stabilizované zástavby a neodpovídá stávajícímu charakteru území. Rovněž architektonický výraz a estetické působení rodinného domu po této úpravě degraduje zásadním způsobem vzhled celé ulice a tím i výraz navazujícího veřejného prostranství. Z těchto důvodů nelze s předloženým záměrem souhlasit.

Záměr sice není v rozporu s územním plánem, je však v rozporu s úkoly územního plánování formulovanými v ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

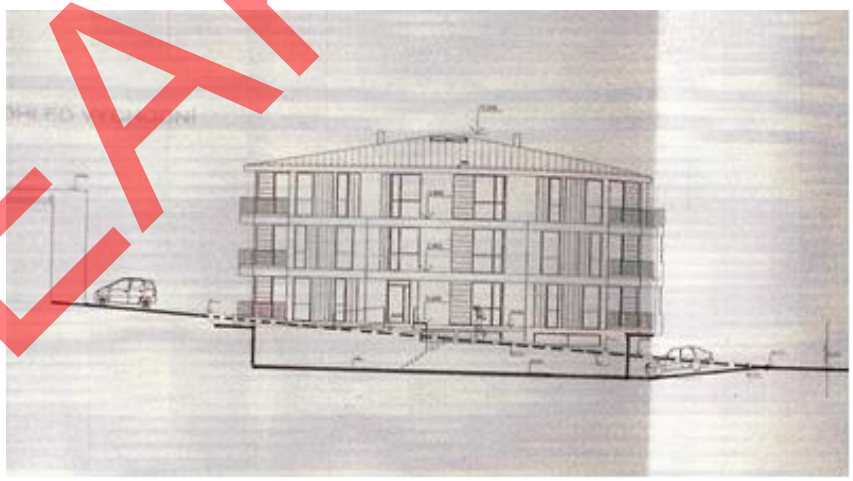
NEAKTUÁLNÍ

B.10 Umístění bytového domu do rodinné zástavby

Obecný popis problému:

Záměr na umístění bytového domu o třech plných nadzemních podlažích, s 12 byty a garážemi ve spodním částečně zapuštěném podlaží na pozemek, který se nachází v lokalitě individuální rodinné zástavby. Záměr je v rozporu s územním plánem a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby bytového domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … je podle platného územního plánu … součástí plochy „bydlení (OB)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných a bytových domech a využitím přípustným je drobné podnikání, administrativa, ubytování a stravování apod. Z hlediska funkčního je tedy umístění bytového domu v ploše OB využitím přípustným.

Územní plán však pro plochu OB stanovuje také základní podmínky prostorového uspořádání zástavby: koeficient zastavění pozemku je max. 0,40 a výšková hladina zástavby max. 2 NP + podkroví. Pozemek parc. č. … původně tvořil jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. … a byl zde realizován dvoupodlažní objekt s restaurací (při dodržení koeficientu zastavění plochy 0,40 vztaženému ke stavební parcele tvořené dvěma pozemky parc. č. … a … - ve vlastnictví jednoho vlastníka). Předložený záměr navrhuje na severní části původní stavební parcely (na pozemku parc. č. …) umístění novostavby třípodlažního bytového domu, se zastřešením šikmou střechou. Kromě objektu s restaurací na pozemku jižně od pozemku parc. č. … je pozemek parc. č. … z ostatních stran obklopen zástavbou izolovaných rodinných domů (1 NP + podkroví). Plocha zastavěná bytovým domem společně s nezbytnými zpevněnými plochami činí cca 66% výměry pozemku parc. č. … a na zeleň tedy zbývá cca 1/3 plochy parcely, což je přibližně 3,5 m široký pás podél západní a jižní fasády bytového domu. Z uvedeného je zřejmé, že předložený záměr nerespektuje podmínky prostorového uspořádání zástavby stanovené v územním plánu a je tedy v rozporu s územním plánem.

Dále byl záměr posuzován ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím z ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Přitom bylo zjištěno, že relevantní v této věci je posouzení souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona – tj. zda předložený návrh vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území. Přitom orgán územního plánování konstatoval, že objem novostavby a její architektonické řešení nejsou navrženy v kontextu s okolní zástavbou a prostředím, které je tvořeno převážně objekty individuálního rodinného bydlení.

Při posouzení záměru shledán rozpor s územním plánem a rozpor s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

B.11 Umístění objektu do pohledově exponované polohy

Obecný popis problému:

Záměr na umístění „dostavby“ nákupního střediska a parkovacích ploch v provozně frekventovaném a pohledově exponovaném území. Záměr je v rozporu s územním plánem a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„označený jako „Rozšíření polyfunkčního domu“ spočívající v umístění stavby dalšího obchodu, který bude přistavěn k jihozápadní straně stávajícího objektu polyfunkčního domu, v novém řešení okružní křižovatky, rozšíření zpevněných ploch pro odstavování osobních automobilů a umístění trafostanice u nároží křižovatky ulic ….. na pozemku parc. č. … katastrální území ….“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Prostudováním předložené dokumentace pro územní rozhodnutí bylo zjištěno, že stavba nazvaná „Rozšíření polyfunkčního domu“, není „dostavbou“ a rozšířením stávajícího objektu polyfunkčního domu (jak je v návrhu uváděno), ale že se jedná o návrh na umístění stavby dalšího obchodu, který bude přistavěn k jihozápadní straně stávajícího objektu polyfunkčního domu. Součástí stavby je i nové řešení okružní křižovatky, rozšíření zpevněných ploch pro odstavování osobních automobilů a umístění trafostanice u nároží křižovatky ulic ….. na pozemku parc. č. … katastrální území … .

Pozemky, na nichž se navrhuje umístění staveb, jsou dle platného územního plánu … součástí plochy „SM – smíšené území městského typu“ a z hlediska funkčního je přípustné v této ploše umisťovat objekty pro obchodní prodej. Pro tuto plochu byly stanoveny také základní podmínky prostorového uspořádání území – výšková hladina zástavby max. 2 NP; koeficient zastavění max. 0,70 a koeficient zeleně min. 0,30. Současně je v územním plánu stanoveno, že zástavba na pohledově exponovaných místech (směrem do veřejného prostranství) musí být vhodně architektonicky ztvárněna.

Při posouzení souladu záměru se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání zástavby bylo konstatováno následující:

Navrhované umístění stavby dalšího objektu pro obchodní prodej generuje potřebu dalších parkovacích míst, likviduje nezbytnou stávající zeleň a návrhem umístění trafostanice na pohledově exponovaném místě degraduje kvalitu a dosavadní charakter veřejného prostranství. Územní plán stanoví pro tuto plochu koeficient zeleně KZ = 0,30 a z porovnání stávajícího areálu (obchodní objekt, polyfunkční dům a s tím související zpevněné plochy parkovišť, chodníky pro pěší respektující zásadní pěší tahy v území a nezbytné zelené plochy v odpovídající výměře) s navrženým umístěním dalších staveb v tomto prostoru je jednoznačně zřejmé, že minimální zastoupení zeleně dané koeficientem 0,30 není dodrženo. Rovněž návrh umístění trafostanice nelze vyhodnotit jako „vhodné architektonické ztvárnění objektu na pohledově exponovaném místě“. Proto bylo konstatováno, že záměr je v rozporu s územním plánem.

Dále byl záměr posuzován ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím z ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Přitom bylo zjištěno, že relevantní v této věci je zejména posouzení souladu s § 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona – tj. zda předložený návrh na umístění staveb odpovídá založené urbanistické koncepci, zda nemá negativní vliv na veřejnou infrastrukturu a zda vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území.

Přitom Úřad územního plánování dospěl k závěru, že navrhované umístění staveb nerespektuje stávající podmínky v území, zejména velmi frekventované pěší tahy směrem od stávajícího obchodního centra, které navrhuje ke zrušení a likviduje stávající plochy zeleně s parkovou úpravou a mobiliářem, které jsou dostupné a hojně využívané obyvateli jako lokální centrum vnitřní části města a mají zásadní význam pro soudržnost společenství obyvatel tohoto území. Kromě toho umístěním nového obchodního centra dojde k dalšímu nárůstu dopravy v ulicích podél obytné zástavby, což je z hlediska příznivého životního prostředí a zachování kvalitního bydlení v této části města nežádoucí a nepřípustné, protože tím může být ohrožen také veřejný zájem na ochraně zdraví bydlících obyvatel (zvýšení negativních vlivů z dopravy).

Předložený návrh zcela necitlivě likviduje dosavadní urbanistickou koncepci a organizaci dopravy (parkoviště, pěší tahy) a nevratně likviduje také plochu veřejného prostranství, která svým kvalitním provedením a vybavením (parková úprava, lavičky, záhony, kvalitní povrchy apod.) esteticky zhodnocuje a vyvažuje celý prostor před obchodním centrem, které je svým architektonickým pojetím spíše nezajímavé a plní funkci kvalitního veřejného prostoru. Z uvedeného vyplývá, že předložený záměr je v rozporu také s principy udržitelného rozvoje -§ 18 odst. 1 (negativní vliv likvidace veřejného prostranství na soudržnost společenství obyvatel) a v rozporu s § 19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona (narušuje urbanistickou koncepci, nerespektuje podmínky v území, má negativní vliv na veřejné prostranství a na jeho užívání a nerespektuje stávající charakter území).

NEAKTUÁLNÍ

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

B.12 Umístění výškového domu do stabilizované zástavby

Obecný popis problému:

Záměr na umístění izolovaného obytného domu do stabilizované městské zástavby činžovních a rodinných domů v uličním uspořádání. Novostavba nerespektuje podlažnost okolní zástavby, umístění ve svahu v exponované poloze ještě zvyšuje optické vyznění převýšeného objektu a vymyká se svým hmotovým pojetím urbanistické struktuře území. Záměr je v rozporu s územním plánem a v rozporu s úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby bytového domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „obytné všeobecné (OV)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení s doplňující občanskou vybaveností. Podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou v ÚP stanoveny jako území stabilizované, kde nové objekty musí respektovat výškové uspořádání navazující zástavby. Navržený objekt této podmínce neodpovídá. Orgán územního plánování předložený návrh posoudil a shledal, že záměr není v souladu s územním plánem.

Dále byl záměr posuzován ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím z ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Přitom bylo zjištěno, že relevantní v této věci je zejména posouzení souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona – tj. zda předložený návrh na umístění staveb vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území. Přitom bylo ověřeno, že zástavba v předmětném území je charakterizována prolínáním řadové zástavby rodinných domů (2NP + podkroví) a řadové zástavby činžovních domů (2 NP + podkroví až 5 NP + podkroví) v různorodém provedení a stáří.

Bylo také místním šetřením identifikováno, že ve střední části lokality (včetně pozemku parc. č. …) terén směrem od komunikace výrazně stoupá. Osazení stavby je v PD navrženo tak, že 4 podzemní podlaží bytového domu v části přiléhající k veřejnému prostranství zcela vystupuje nad povrch, takže bytový dům o 6 NP reálně působí jako dům desetipodlažní a zásadním způsobem převyšuje veškerou zástavbu v navazujícím nejbližším okolí. Tato disproporce je ještě umocněna zvoleným velkým půdorysem objektu zcela se vymykajícím parametrům ostatní zástavby v lokalitě. Navržený objekt se vymyká jak svou nadměrnou hmotou, tak výškovým uspořádáním založené urbanistické struktuře území, která má charakter městské zástavby činžovních a rodinných domů, založených na řadovém principu jednotlivých uličních front. Vzhledem k tomu, že je pozemek ve strmém svažitém profilu, je vyznění stavby z hlavních pohledů od městské třídy naprosto nepřijatelné pro svoji hmotovou i výškovou předimenzovanost. Proto byl konstatován rozpor s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

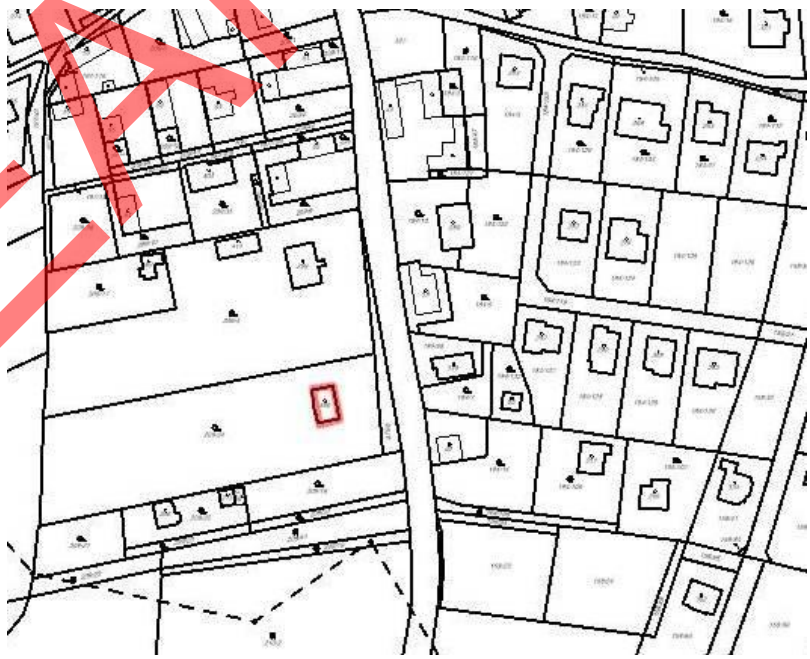
4.C Problémový okruh C - Zástavba rodinnými domy

C.1 Novostavba RD v zastavěném území respektující charakter venkovského bydlení

Obecný popis problému:

Záměr na umístění novostavby rodinného domu v proluce zastavěného území. Umístění stavby rodinného domu je v souladu s územním plánem a je také v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanoveních §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„Umístění novostavby rodinného domu v proluce zastavěného území na pozemku parc. č. … v katastrálním území … Záměr obsahuje umístění novostavby rodinného domu, připojení na veřejnou technickou infrastrukturu - vodovodní a kanalizační přípojku a elektrickou přípojku NN a oplocení pozemku.“

Záměr je přípustný po splnění následující podmínky:
Záměr bude umístěn v souladu s částí dokumentace pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Situační výkres vyhotovený na podkladu katastrální mapy se zakreslením novostavby rodinného domu, vyznačením jeho odstupu od hranic sousedních pozemku, výkresy pohledů s výškovými kótami a zakreslením přípojek na veřejnou technickou infrastrukturu vodní, kanalizační a elektrická přípojky NN.
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

NEAKTUÁLNÍ

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr neřeší. Platný územní plán ….. je v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje ….. kraje, proto byl záměr posuzován z hlediska souladu s územním plánem.

Umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. …, katastrální území … je v souladu s platným územním plánem … i v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše stabilizované BI – bydlení individuální. Jde o plochu, jejímž hlavním převažujícím využitím je bydlení v rodinných domech – záměr je tedy z hlediska funkčního využití v souladu s územním plánem …. Územní plán stanoví pro plochu BI ulicový charakter zástavby z izolovaných rodinných domů, který navržený záměr respektuje. Posuzovaný záměr respektuje také stanovený maximální koeficient zastavění…, koeficient minimálního zastoupení zeleně… a nepřekračuje maximální výškovou hladinu zástavby … .

Městský úřad … jako orgán územního plánování posuzoval navrhované umístění novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. Za relevantní považoval zejména naplnění podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), a to jak záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a jeho stávající charakter, vycházel přitom z následujících skutečností:

Umístění novostavby se navrhuje do proluky v zastavěném území, na pozemku, který je připojitelný na stávající veřejnou infrastrukturu, což je v souladu s požadavkem na hospodárné využívání zastavěného území.

Území části obce, ve kterém se proluka nachází, je charakterizováno zejména tradiční historickou nebo historizující venkovskou zástavbou rodinných domů. Jde o domy s výrazným obdélníkovým půdorysem, se zastřešením souměrnou sedlovou střechou, jednopodlažní nebo dvoupodlažní s nevyužitým nebo obytným podkrovím. Orientace domů směrem ke komunikaci je různorodá (štítovou nebo boční zdí ke komunikaci). Uliční čára je dána oplocením pozemků rodinných domů, stavební čára je dána stávající zástavbou rodinných domů v ulici.

Umístění novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … je navrženo tak, že uliční fasáda domu je situována na stavební čáře dané sousední stavbou rodinného domu. Návrh svým půdorysným tvarem, typem zastřešení, sklonem střechy výškou a orientací ke komunikaci odpovídá okolním stavbám, a navrženou stavbu rodinného domu je možné začlenit do území jako určitý archetyp historické venkovské zástavby. Posuzovaný záměr tedy vyhovuje urbanistickým architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona. Navrhovaná novostavba rodinného domu přináší, oproti historické a historizující zástavbě v ulici, nové materiálové zpracování fasády a střechy, které vychází z nových poznatků v oboru architektury a naplňuje v praxi ustanovení § 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona.

Posuzovaný záměr na umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … b katastrálním území … je v souladu s územním plánem … i s požadavky ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebného zákona; splňuje rovněž podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18odst. 4 stavebního zákona. Pro umístění navrženého záměru není nutné stanovovat podmínky.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

NEAKTUÁLNÍ

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

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

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha: Ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru.

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.2 Umístění RD v proluce v zástavbě, která má danou a respektovanou stavební čáru

Obecný popis problému:

Záměr na umístění rodinného domu v proluce v zástavbě, která má danou a respektovanou stavební čáru. Záměr je v souladu s platným územním plánem, ale umístění stavby do zadního plánu pozemku narušuje urbanistický charakter a založení lokality a je tedy v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. …. v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

Umístění rodinného domu na pozemku parc. č. … , katastrální území … je v souladu s platným územním plánem – umístění je navrženo do plochy „bydlení individuální (BI)“, která je územním plánem určena pro výstavbu rodinných domů.

NEAKTUÁLNÍ

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona bylo sledováno zejména, zda je umístění 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. Přitom orgán územního plánování zjistil, že navržené umístění stavby rodinného domu nerespektuje stávající urbanistické založení zástavby, které vychází z obestavění uličního prostoru řadou izolovaných rodinných domů, osazených ve stejné vzdálenosti od hranice uličního prostoru na jednotné „stavební“ čáře. Vysunutí rodinného domu směrem severním do vnitřního prostoru pozemku tuto zásadu nedodržuje a porušuje jednotný charakter území a výraz veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace.

Při posouzení záměru na umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … vycházel orgán územního plánování z následujících skutečností: Podle § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona je třeba ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet založený urbanistický koncept zástavby rodinných domů. Navržené umístění rodinného domu je v rozporu s tímto urbanistickým konceptem a v rozporu se stávajícím charakterem území - jedná se tedy o rozpor s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona. Podle posledně citovaného ustanovení jde o stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využití a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a dále o stanovení podmínek pro provedení změny v území, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území.

Posuzovaný záměr na umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanovení § 18 odst. 3 a 4 a § 19 odst. 1 písm. d) a písm. e) stavebního zákona, a proto je nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.3 Založení objektu v zadní části pozemku bez přístupové komunikace

Obecný popis problému:

Záměr na umístění rodinného domu v zadní části pozemku, bez přístupové komunikace a bez možnosti oddělení části pozemku pro samostatný příjezd k objektu. Záměr není v souladu s územním plánem a není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. …. v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr její uplatnění neohrožuje. Zásady územního rozvoje … kraje umístění záměru neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Navržené umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. …, v katastrálním území … není v souladu s územním plánem. Předmětný pozemek se podle územního plánu … nachází v nezastavěném území, v ploše „zahrady“, kde protáhlé pozemky za rodinnými domy slouží jako zahrady k rodinné zástavbě a podle územního plánu nejsou určeny k zastavění. Proto je předložený záměr v rozporu s územním plánem … Požadavek na oddělení pozemku v jeho zadní části a vytvoření nového stavebního pozemku nelze naplnit, protože není možné zajistit dopravní obsluhu k zamýšlené stavbě rodinného domu (a územní plán zde s novou zastavitelnou plochou nepočítá).

Kromě výše zmíněného rozporu s platným územním plánem bylo dále zjištěno, že území je charakterizováno stabilizovanou zástavbou rodinnými domy podél komunikace s dlouhými pozemky ve svažitém terénu, které tvoří zelený rámec zastavěné části obce (zahrady rodinných domů přirozeně přecházejí v zemědělsky obhospodařovanou krajinu a krajinnou zeleň). Zástavba v druhém plánu je tedy nepřijatelná i z hledisek zachování krajinného rázu.

Podle § 18 odst. 4 je jedním z cílů územního plánování chránit ve veřejném zájmu krajinu jako podstatnou složku života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to je třeba zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. V tomto případě je ochrana zajištěna jednak vydaným územním plánem, který vymezuje předmětný pozemek jako pozemek nezastavitelný a dále také skutečností, že navržené umístění novostavby v zahradě jiného rodinného domu je v rozporu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, protože neodpovídá dosavadnímu charakteru a prostorovému uspořádání území.

Posuzovaný záměr na umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území j rozporu s územně plánovací dokumentací – územním plánem obce… a s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v ustanovení § 18 odst. 3 a 4 a § 19 odst. 1 písm. d) a písm. e) stavebního zákona, a proto je nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.4 Rozdělení pozemku a založení druhé stavební čáry

Obecný popis problému:

Záměr na dělení pozemku pro umístění RD, který zakládá novou stavební čáru v lokalitě. Příklad vychází z reálných situací, kdy se majitelé pozemků, jak ve městech, tak na venkově, snaží vytvořit novou řadu pozemků k umístění RD. V některých případech, kdy je to účelné a v souladu s územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacími podklady, lze tento záměr připustit. Tento příklad poukazuje na nekoncepční záměr v rámci stabilizované městské zástavby.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„dělení pozemku parc. č. … v katastrálním území … za účelem stavby rodinného domu“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- podklady pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků [vybrané části přílohy č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.] zpracované …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr její uplatnění neohrožuje. Zásady územního rozvoje …kraje umístění záměru neřeší, jejich uplatnění není záměrem dotčeno.

NEAKTUÁLNÍ

Z hlediska územního plánu, je záměr navržen ve stávající lokalitě městského bydlení, z tohoto hlediska by umístění rodinného domu nebylo v rozporu s územním plánem.

Orgán územního plánování na základě posouzení záměru na dělení pozemku za účelem případné budoucí novostavby rodinného domu shledal, že záměr nerespektuje stávající urbanistické založení lokality. V předmětné lokalitě městského bydlení, v k. ú. …, se nachází izolované RD s pozemky dopravně obsluhovanými z místních obslužných komunikací. Doposud v dotčeném území nedošlo k žádnému případu oddělení pozemku, který by založil novou stavební čáru přimykající se k hlavní sběrné komunikaci, která slouží jako hlavní dopravní tepna spojující centrum města a jeho periferie a je dopravně velmi zatížená. Z hlediska naplňování relevantních cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona byl vyhodnocen záměr takto:

Záměr je částečně v rozporu s tezemi udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona), neboť oddělení pozemku pro případnou budoucí novostavbu rodinného domu v blízkosti dopravně zatížení komunikace je v rozporu s požadavkem na zajištění příznivého životního prostředí (hluk z dopravy, emise apod.).

Záměr je v rozporu s principy prostorového uspořádání předmětné lokality (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Z hlediska sledování souladu veřejných a soukromých zájmů je nezbytné chránit založený urbanistický koncept bydlení v lokalitě. V případě založení nové stavební čáry a umožnění výstavby na takto oddělených pozemcích u rušné komunikace nebude možné zajistit soulad veřejných a soukromých zájmů v území. Veřejný zájem na ochraně zdraví obyvatel před možnými negativními vlivy z dopravy stejně tak jako veřejný zájem na ochraně založeného urbanistického konceptu bydlení v lokalitě je třeba upřednostnit před soukromým zájmem na nové výstavbě na odděleném pozemku.

Nezpochybnitelným veřejným zájmem vyplývajícím ze stavebního zákona je v tomto případě ochrana charakteru zástavby sídla (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Tento veřejný zájem je třeba chránit.

Záměr se přímo nedotýká ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Z hlediska hospodárného využití území by založení nové stavební čáry dokonce mohlo být vnímáno pozitivně jako způsob vyšší intenzity využití území, která může způsobit vedlejší efekt v podobě snížení potřeby vymezovat nové zastavitelné plochy. Ve vztahu k veřejnému zájmu na ochraně stávajícího charakteru zástavby obce však tento argument není převažující.

Záměr nerespektuje urbanistickou koncepci sídla [§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona], založenou na zástavbě orientované k místním obslužným komunikacím.

Záměr na dělení pozemku je v rozporu s veřejným zájmem a může mít negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí a na veřejnou infrastrukturu spojený s plánovaným umístěním RD při dopravně zatížené sběrné komunikaci [§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona].

Záměr na dělení pozemku je v rozporu s urbanistickými a architektonickými požadavky na prostorové uspořádání území - rodinné domy orientované k místním obslužným komunikacím [§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona].

Záměr na dělení pozemku za účelem budoucího umístění stavby rodinného domu je v rozporu se stávajícím charakterem území a tato změna v území byla shledána jako nepřípustná [§ 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona].

Zachování sídelní struktury v duchu stávajícího uspořádání pozemků a staveb v sídle; na oddělené části pozemku u rušné hlavní komunikace nelze v budoucnu zajistit kvalitní bydlení, zejména kvůli negativním vlivům z dopravy [§ 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona].

Městský úřad … jako orgán územního plánování využil při zpracování tohoto závazného stanoviska podle § 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona poznatky z oboru urbanismu a územního plánování, které definují potřebu zachovávat v rámci rozvoje sídel charakter zástavby jako veřejného statku, který se podílí na celkové kvalitě obytného prostředí.

NEAKTUÁLNÍ

Z výše uvedených důvodů je posuzovaný záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.5 Nevhodný tvar střechy v kontextu zástavby

Obecný popis problému:

Projektová dokumentace k územnímu souhlasu - záměr na umístění rodinného domu s pultovou střechou na pozemku v obytném venkovském území, které je zastavěno RD se šikmou střechou.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu s pultovou střechou na pozemku parc. č. …. v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro vydání územního souhlasu … [vybrané části přílohy č. 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.] s umístěním stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr její uplatnění neohrožuje. Zásady územního rozvoje … kraje umístění záměru neřeší a jejich uplatnění není záměrem dotčeno.

NEAKTUÁLNÍ

Obec …. má vydaný územní plán …. Podle platného územního plánu je umístění stavby rodinného domu navrženo do plochy „venkovského a příměstského bydlení“, která je určena pro zástavbu rodinnými domy. Pro tuto plochu jsou v územním plánu stanoveny také podmínky prostorového uspořádání (max. koeficient zastavění a výšková hladina zástavby); bylo konstatováno, že podmínky prostorového uspořádání jsou dodrženy.

Záměr tedy není v rozporu s územním plánem.

Kromě souladu s územně plánovací dokumentací je nutné posoudit také soulad s cíli a úkoly územního plánování. Z hlediska naplňování relevantních cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 odst. 3, § 19 odst. 1 písm. d), e) a o) stavebního zákona, byl záměr vyhodnocen takto:

V předmětné lokalitě venkovského a příměstského bydlení, v obci …, se nachází pouze rodinné domy samostatně stojící s šikmou střechou – sedlovou, stanovou, valbovou a polovalbovou. Tímto je dán architektonický ráz a charakter zástavby obce, který je třeba chránit jako veřejný zájem. Bylo konstatováno, že navržené řešení rodinného domu (jako objektu s plochou střechou) architektonické řešení stávající zástavby (se šikmými střechami) nerespektuje.

Architektonické a estetické požadavky na řešení stavby musí odpovídat a reagovat na stávající charakter okolní zástavby, který vylučuje stavby s plochými či pultovými střechami. Navržené architektonické ztvárnění stavby neodpovídá architektonickým požadavkům daným existující zástavbou v území (zástavbou RD se šikmými střechami).

Charakter zástavby je jednoznačně dán stávající zástavbou – stavební čárou, hmotou a členěním objektů rodinných domů, podlažností a způsobem zastřešení (šikmými střechami). Navrhovaná novostavba je v rozporu s charakterem stávající zástavby v lokalitě rodinných domů.

V souladu s § 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona využil městský úřad při zpracování závazného stanoviska poznatky z oboru architektury a stavitelství, které definují potřebu zachovávat v rámci rozvoje venkovských sídel charakter zástavby jako veřejného statku, který se podílí na celkové kvalitě obytného prostředí.

Záměr na umístění stavby rodinného domu s plochou střechou na pozemku parc. č. …v katastrálním území … nerespektuje stávající urbanistické založení lokality a architektonické řešení existujících staveb sousedních rodinných domů.

Z výše uvedených důvodů je posuzovaný záměr nepřípustný.

Bez změny záměru tak, aby navrhovaný rodinný dům odpovídal charakteru stávající zástavby v ulici, a to zejména dodržením minimálního 30° sklonu střešních rovin, respektováním založené stavební čáry a základních znaků charakteristických pro stávající zástavbu, není záměr přípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.6 Nevhodné oplocení

Obecný popis problému:

Příklad nevhodného způsobu oplocení v nové lokalitě rodinných domů. Snaha o vlastní soukromí za každou cenu hrubě narušuje charakter celého obytného souboru a to jak výškou oplocení, tak i nevhodnou volbou materiálu.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění oplocení pozemku parc. č. … v katastrálním území … zastavěného rodinným domem“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní souhlas [vybrané části přílohy č. 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.] s umístěním oplocení pozemku parc. č. … v katastrálním území … zastavěného rodinným domem zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky, Zásady územního rozvoje … kraje ani územní plán … způsob řešení oplocení neupravují, jde o podrobnost, která jim nepřísluší. Posuzovaný záměr s nimi tedy není v rozporu, a proto byl posuzován zejména z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

NEAKTUÁLNÍ

Přitom bylo zjištěno, že navržený způsob oplocení nerespektuje charakter a urbanistické zásady ucelené lokality rodinných domů, a to zejména měřítkem (výška 3 m) a použitým materiálem (glazované obkladačky nalepené na zdivo). Tím je hrubě narušen jednotný ráz území a také výraz veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace. V návaznosti na posouzení podle § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona bylo konstatováno, že potřeba tak vysokého oplocení není v tomto případě odůvodněná (jedná se o klidnou lokalitu rodinných domů s provozem odpovídajícím pouze pohybu bydlících obyvatel) a vliv stavby oplocení na veřejnou infrastrukturu (v tomto případě na vzhled veřejného prostranství) je zcela negativní zejména z hlediska estetického vnímání prostoru.

Parametry i materiálové řešení oplocení neodpovídají architektonickým a estetickým požadavkům na prostorové uspořádání území, které jednoznačně vyplývají z již existující zástavby v lokalitě a neodpovídají stávajícímu charakteru území, což je v rozporu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je posuzovaný záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

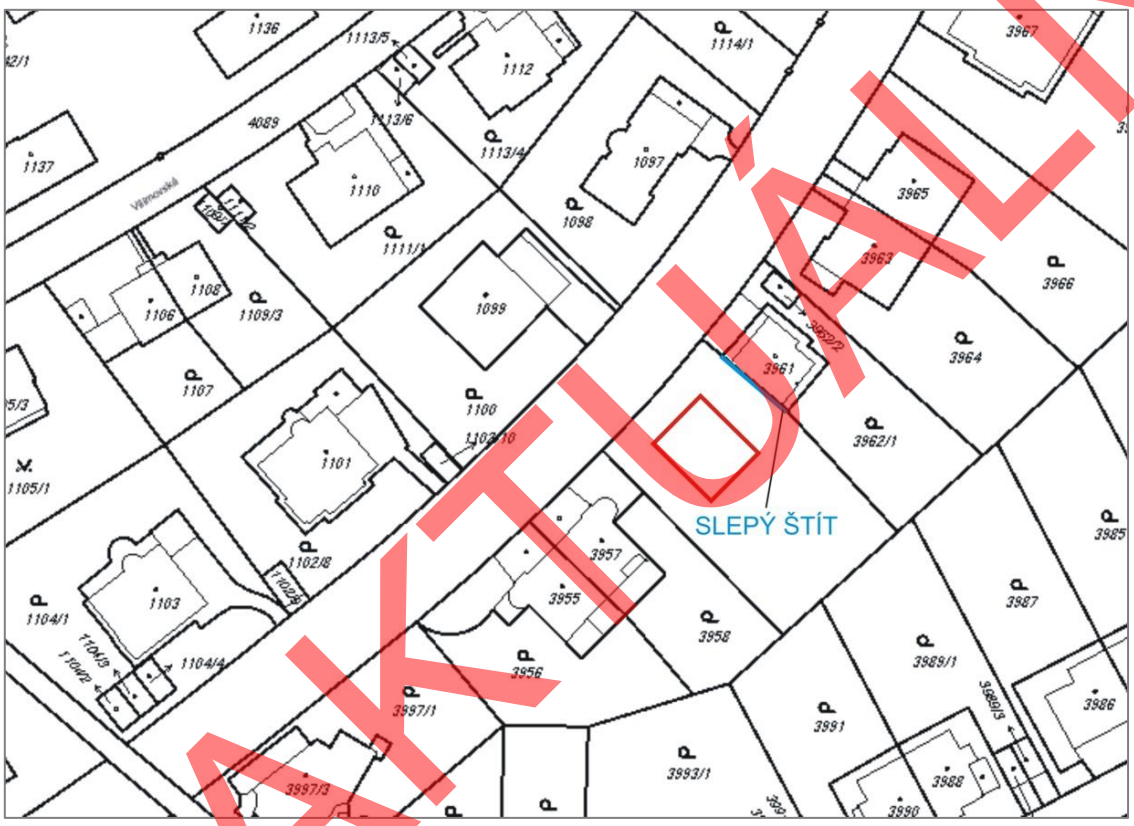
NEAKTUÁLNÍ

C.7 Postavena polovina dvojdomku, zažádáno o izolovaný dům

Obecný popis problému:

Záměr na umístění izolovaného rodinného domu na pozemek, který sousedí s již postavenou polovinou dvojdomku se slepým štítem.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby izolovaného rodinného domu na pozemku parc. č. …. v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr její uplatnění neohrožuje. Zásady územního rozvoje … kraje umístění záměru neřeší.

Umístění rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …, do plochy pro rodinné bydlení není v rozporu s platným územním plánem.

NEAKTUÁLNÍ

Navrhované řešení - umístění izolovaného rodinného domu na pozemek, který sousedí s již postavenou polovinou dvojdomku se slepým štítem na pozemku parc. č. … v katastrálním území … je v rozporu s úkoly územního plánování vyjádřenými v ustanovení § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Lokalita, do níž je novostavba izolovaného rodinného domu navrhována, je charakterizována zástavbou dvojdomů, a tomu odpovídá i parcelace pozemků. Pozemek, na němž se navrhuje umístění rodinného domu, sousedí s již zastavěnou parcelou, na které byla realizována polovina dvojdomku, a na hranici pozemku je umístěn slepý štít stavby. Je zřejmé, že jak parcelace, tak situování stávající poloviny dvojdomu slepým štítem na hranici pozemku, vytváří podmínky pro výstavbu druhé poloviny dvojdomu v souladu se založenou urbanistickou koncepcí. V souladu s § 19 odst. 1 písm. b) dospěl městský úřad … jako orgán územního plánování k závěru, že urbanistická koncepce je daná stávající zástavbou a podmínky v území jednoznačně určují jeho další rozvoj v souladu s touto koncepcí. V tomto případě není možné uvažovat se stavbou izolovaného rodinného domu, protože by to bylo v rozporu s daným prostorovým uspořádáním území a jeho charakterem – tj. v rozporu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je posuzovaný záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.8 Nevhodné umístění doplňkové stavby před stavební čáru

Obecný popis problému:

Záměr na umístění stavby nad 25 m² (vyžadující ÚR nebo ÚS) nevhodně před rodinný dům v blízkosti veřejného prostranství (v prostoru předzahrádky).

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby pro uskladnění palivového dříví o zastavěné ploše 45 m2, 3 m výšky, nepodsklepené na pozemku parc. č. … v katastrálním území … před rodinným domem v blízkosti veřejného prostranství (v prostoru předzahrádky)“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro vydání územního souhlasu … [vybrané části přílohy č. 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.] s umístěním oplocení pozemku parc. č. … v katastrálním území … zastavěného rodinným domem zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky, Zásady územního rozvoje … kraje umístění tohoto druhu staveb neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Posuzovaný záměr, účel využití stavby není v rozporu ani s územním plánem ….

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuální (BI)“. Jedná se o plochu určenou pro výstavbu rodinných domů, v níž je přípustným využitím také umístění staveb souvisejících s bydlením, při dodržení max. koeficientu zastavění pozemku rodinného domu. Bylo ověřeno, že záměr je v souladu s územním plánem.

Orgán územního plánování dále posuzoval záměr zejména z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

Záměr na umístění stavby je v rozporu s principy prostorového uspořádání předmětné lokality. Z hlediska sledování souladu veřejných a soukromých zájmů je nezbytné chránit prostor mezi stavební a uliční čárou, který se aktivně promítá do kvality veřejného prostranství (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Nezpochybnitelným veřejným zájmem je ochrana charakteru veřejného prostranství (§ 18 odst. 3 stavebního zákona), který může být zásadně narušen nevhodným umístěním stavby v prostoru předzahrádky.

Záměr na umístění stavby v předzahrádce rodinného nesleduje důsledně urbanistickou koncepci osídlení obce, založenou na zástavbě převážně izolovanými rodinnými domy bez umístění staveb mezi stavební a uliční čárou, nesplňuje tedy požadavky uvedené v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Z hlediska urbanistických, architektonických a estetických požadavků na prostorové uspořádání území se jeví umístění staveb v prostoru předzahrádek jako nevhodné a nekoncepční, což je v rozporu s § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

V souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona vycházel orgán územního plánování z detailního vyhodnocení charakteru zástavby v území, situování stavební a uliční čáry a vzhledu veřejného prostranství a prostorů předzahrádek v předmětné lokalitě, přitom dospěl k závěru, že umístěním stavby v předzahrádce by byl tento charakter území zásadně narušen.

V souladu s § 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona orgán územního plánování využil při zpracování závazného stanoviska poznatky z oboru urbanismu a územního plánování, které ve svých doporučeních definují potřebu zachovávat v rámci rozvoje sídel „poloveřejný“ charakter tzv. předzahrádek, které se podílejí na celkové kvalitě obytného prostředí a především veřejných prostranství.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování konstatoval, že záměr na umístění stavby objektu pro uskladnění palivového dříví nerespektuje stávající charakter zástavby, stavební čáru a principy tvorby prostorů mezi RD a veřejným prostranstvím a není v souladu s cíli a úkoly územního plánování., a proto je nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.9 Stavba dvojdomu bez koordinace výrazu stavby obou částí objektu

Obecný popis problému:

Záměr na umístění dvojdomu s odlišným architektonickým návrhem zpracování zastřešení, střešních oken a detailů fasády u obou polovin dvojdomu.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby dvojdomu na pozemcích na pozemcích parc. č. …a … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro vydání územního souhlasu … [vybrané části přílohy č. 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky, Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

Podle územního plánu … se stavba navrhuje do plochy bydlení, záměr je tedy s územním plánem … v souladu.

NEAKTUÁLNÍ

Dále byl návrh přezkoumán z hlediska naplňování relevantních cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Na základě prostudování předložené dokumentace k vydání územního souhlasu a na základě vlastního šetření orgán územního plánován í konstatuje, že způsob architektonického řešení stavby dvojdomu odporuje zásadám urbanistické a architektonické tvorby při navrhování tohoto typu stavby. Pro navrhování dvojdomů je typické jednotné architektonické pojetí objemu, výšky stavby, zastřešení, umístění otvorů, barevného pojetí a dalších architektonických detailů.

Předložený návrh řešení dvojdomu je v rozporu s principy architektonické tvorby tohoto typu stavby pro bydlení. Z hlediska sledování souladu veřejných a soukromých zájmů je nezbytné chránit estetickou úroveň navrhovaných staveb, jejich měřítko, harmonii a architektonický detail (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Předmětná část obce je charakterizována výstavbou dvojdomů a ochrana tohoto charakteru zástavby je nezpochybnitelně veřejným zájmem (§ 18 odst. 3 stavebního zákona)

Orgán územního plánování terénním průzkumem v souladu s § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona zjistil a posoudil stav zastavěného území, z kterého vyplývají podmínky pro ochranu charakteru zástavby obce včetně architektonického detailu.

Nesouhlas s posuzovaným záměrem vychází především z toho, že navržené řešení v rozporu s požadavky § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona nerespektuje architektonické a estetické požadavky na řešení dvojdomů, které jsou charakteristické svým jednotným architektonickým výrazem.

Navržené řešení stavby nerespektuje zásady pro projektování dvojdomů a v důsledku toho nerespektuje charakter území (zástavba typickými dvojdomy s jednotným architektonickým výrazem), proto byl shledán nesoulad s charakterem území; to je v rozporu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Při zpracování závazného stanoviska orgán územního plánování v souladu s § 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona využívá poznatky z oboru architektura a stavitelství, které definují potřebu zachovávat v rámci rozvoje sídel jednotný charakter staveb dvojdomů, který se podílí na celkové kvalitě obytného prostředí.

Z uvedených důvodů je posuzovaný záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

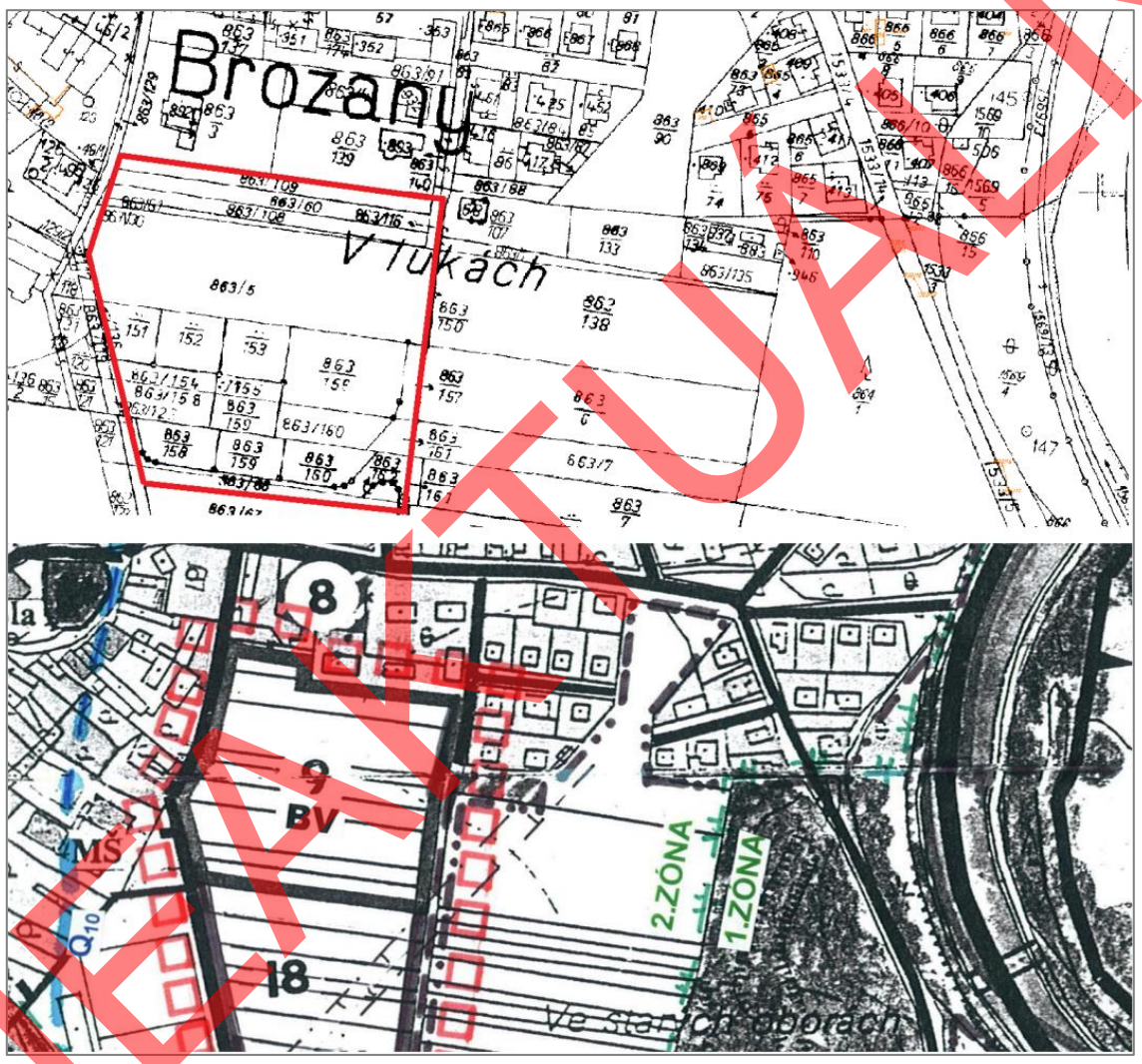
NEAKTUÁLNÍ

C.10 Umístění RD v záplavovém území

Obecný popis problému:

Záměr na umístění rodinného domu je v souladu s územním plánem, ale ve vymezeném záplavovém území Q_{100}.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek:

V projektové dokumentaci stavby bude řešeno umístění úrovně přízemí na kótě min. Q_{100} v dané lokalitě, přičemž výška nejnižšího obytného podlaží musí být o 0,3 m nad touto hranicí.

Kromě výše uvedené podmínky bude záměr umístěn v souladu s částí dokumentace pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí …[§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

NEAKTUÁLNÍ

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

Požadavek na umístění rodinného domu respektuje platný územní plán ….., ve znění jeho změny č. …., v níž byla předmětná lokalita zahrnuta do zastavitelných ploch na základě souhlasu dotčeného orgánu, který zároveň stanovil podmínky prostorového uspořádání (pro výstavbu obytných, hlavních objektů) takto: „pro stavby v záplavovém území Q_{100} řeky ... je stanoveno umístění úrovně přízemí na kótě min. Q_{100} s tím, že výška nejnižšího obytného podlaží musí být o 0,3m nad touto hranicí.“.

Orgán územního plánování posoudil záměr také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Konstatoval, že koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území (veřejný zájem na protipovodňové ochraně a soukromý zájem na výstavbě RD), jak ukládá § 18 odst. 3 stavebního zákona, je zajištěna v tomto případě formulací podmínky v platném územním plánu. V souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona bylo posouzeno riziko umístění stavby RD v záplavovém území a bylo konstatováno, že při splnění uložené podmínky pro řešení stavby v projektové dokumentaci bude toto riziko eliminováno.

Z těchto důvodů bylo vydáno závazné stanovisko určující záměr jako přípustný.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

d) 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,
e) 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
f) nabyl-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha: Ověřená část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru.

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.11 Neúměrná délka řadové zástavby bez přerušení

Obecný popis problému:

Záměr na umístění skupiny rodinných domů v lokalitě v souladu s územním plánem, ale v nevyhovujícím rozsahu, který omezuje průchodnost území a snižuje kvalitu obytného prostředí.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění skupiny řadových rodinných domů na pozemcích parc. č. …. v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje …kraje záměr neřeší.

Umístění skupiny řadových rodinných domů v lokalitě je v souladu s územním plánem … navrhováno do plochy bydlení, ale svým rozsahem – neúměrně dlouhou řadou rodinných domů však zásadním způsobem omezuje prostupnost území a tím snižuje kvalitu obytného prostředí.

NEAKTUÁLNÍ

Z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) byl záměr posouzen takto:

Umístění neúměrně dlouhé řady rodinných domů v rozporu s požadavky § 18 odst. 2 stavebního zákona ztěžuje a znemožňuje účelné využití a prostorové uspořádání území zejména tím, že neumožňuje průchod k veřejnému prostranství uvnitř obytné skupiny, kde se mimo jiné nachází hřiště a takové omezení prostupnosti je nepřípustné.

Navržené umístění řadových rodinných domů bez možnosti průchodu má negativní vliv na veřejnou infrastrukturu – značně omezuje přístup k ploše veřejného prostranství, což lze označit jako nesplnění úkolu územního plánování vyplývajícího z § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Navržené uspořádání staveb (řada rodinných domů bez přerušení) je z hlediska urbanistického nevhodné a tím není dodržen požadavek § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákon

Z výše uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

C.12 Zamezení prostupnosti (průchodnosti) územím v zástavbě

Obecný popis problému:

Záměr na umístění řadového rodinného domu na pozemek, který je v současné době využíván jako přístupová pěší komunikace k zastávce MHD. Štíty stávající řadové zástavby dostavbu umožňují, dochází však k likvidaci pěšího tahu. Záměr je v souladu s územním plánem, ale není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. …. v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemky parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „individuální bydlení (BI-15)“. Umístění dalšího rodinného domu v proluce v řadové zástavbě je v souladu s územním plánem jak z hlediska funkčního, tak z hlediska základních podmínek prostorového uspořádání zástavby, kde je stanoveno uspořádání rodinných domů v řadové zástavbě a jednotná výška rodinných na 2 nadzemní podlaží. Předložený návrh je v souladu s územním plánem.

Dále byl posuzován soulad předloženého záměru s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Relevantní v této věci bylo zejména posouzení souladu s § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona. V citovaných ustanoveních jsou uvedeny úkoly územního plánování, jejichž plnění orgán územního plánování sleduje:

- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Při posouzení záměru z těchto hledisek postupoval orgán územního plánování následovně:

Terénním šetřením ověřil, že přes pozemek parc. č. … v katastrálním území … je vedena pěší trasa, která zpřístupňuje enklávu rodinného bydlení k zastávce MHD (autobus). Pěší trasa navazuje na další vnitřní pěší komunikace v zástavbě. Přestože štíty navazující řadové zástavby vestavbu dalšího domu umožňují, není zástavba žádoucí z hlediska zachování pěší prostupnosti obytným územím. Bylo dále konstatováno, že dostavba rodinného domu není vhodná ani z hlediska daného prostorového uspořádání území, protože spojením dvou stávajících řadových „čtyřdomů“ vznikne příliš dlouhá hmota celkem devíti objektů, která nemá odezvu v již založeném urbanistickém souboru, v němž po určitých úsecích byly záměrně vynechány proluky v řadové zástavbě rodinných domů, aby bylo zachováno přijatelné měřítko a určitý podíl ploch zeleně prostupujících zástavbou. V závěru posouzení orgán územního plánování usoudil, že na provedení požadované změny v území (zastavění proluky v řadové zástavbě a likvidace významného pěšího tahu) není veřejný zájem a jeho realizace by měla spíše negativní vliv na veřejnou infrastrukturu a rovněž by se jednalo o nežádoucí zásah do stabilizovaného urbanistického schématu zástavby řadových rodinných domů, čímž by byl narušen stávající charakter území (řadová zástavba v řadách o min. 3 rodinných domech a max. 6 rodinných domech, která je přerušována prostupy zeleně).

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

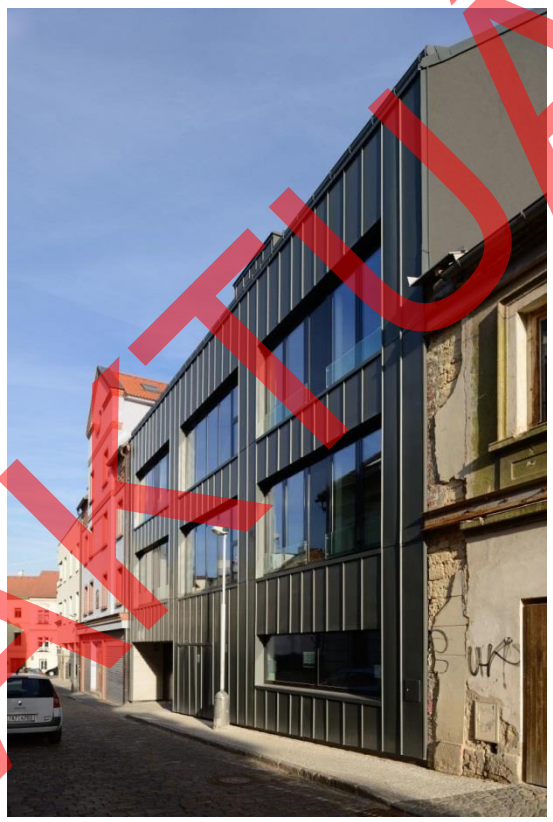
4.D Problémový okruh D - Zástavba v proluce

D.1 Novostavba bytového domu v proluce

Obecný popis problému:

Záměr na umístění novostavby bytového domu v proluce, v historické zástavbě města s různorodostí sousedních staveb co do kvality, stáří a architektonických stylů. Hmota domu je jednoduchá se sedlovou střechou reagující svým tvarem i výškou parapetů a hlavní římsy na sousední objekty. Odlišným stylem materiálového zpracování sice stavba sleduje moderní trendy designu v architektuře, ale nerespektuje charakter stávající zástavby v území.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění novostavby bytového domu v ulici … na pozemku parc. č. … v katastrálním území … v proluce stávající historické zástavby města“.

Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek:

- uliční fasáda domu bude řešena jako zděná s finální úpravou omítkou,
- na fasádě budou použity maximálně dva barevné odstíny.
- kromě výše uvedených podmínek bude záměr umístěn v souladu s částí dokumentace pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

» dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)

» Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …

» Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …

» Územní plán … vydaný dne …

» výsledků šetření na místě ze dne … protokol založen do spisu.

NEAKTUÁLNÍ

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší, proto byl záměr posuzován z hlediska souladu s územním plánem.

Posuzovaný záměr představuje umístění novostavby bytového domu v proluce historické zástavby města … s různorodostí sousedních staveb co do kvality, stáří a architektonických stylů. Hmota domu je jednoduchá se sedlovou střechou reagující svým tvarem i výškou parapetů a hlavní římsy na sousední objekty. Odlišným stylem materiálového zpracování stavba sice reaguje na moderní trendy designu v architektuře, ale nerespektuje charakter stávající zástavby v území.

Pozemek parc. č. … v katastrálním území …se podle platného územního plánu nachází v zastavěném území, v ploše stabilizované SM – smíšené obytné městského typu. Podle územního plánu jde o plochu, jejímž hlavním (převažujícím) využitím je bydlení v bytových domech v kombinaci s občanským vybavením a případně dalším využitím, které nezhorší podmínky v území. Z hlediska funkčního využití je záměr v souladu s územním plánem.

Územní plán současně pro plochu SM stanovuje podmínky prostorového uspořádání zástavby charakter a strukturu zástavby, maximální koeficient zastavění …, koeficient minimálního zastoupení zeleně … a maximální výškovou hladinu zástavby (maximálně 3 NP a podkroví). Předložený záměr stanovený charakter a strukturu zástavby (uzavřená bloková zástavba) respektuje. Umístění novostavby bytového domu je navrženo do stavební proluky ve stávající zástavbě a dodržuje stavební čáru danou stávající zástavbou v ulici. Navržený záměr je v souladu s územním plánem …

Záměr byl posuzován i z hlediska relevantních ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona upravujících cíle a úkoly územního plánování.

Umístění bytového domu do stavení proluky je účelným využitím území včetně napojení stavby na existující veřejnou infrastrukturu v ulici. Jde rovněž o vhodné dotvoření daného prostorového uspořádání dostavby proluky v zástavbě. Soukromý zájem na výstavbě bytového domu je v souladu s veřejným zájmem na dotvoření veřejného prostoru ulice vyplněním chybějící části uliční fronty domů. Proto je záměr v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona. Záměr splňuje požadavky na hospodárné využívání zastavěného území, neboť navržený dům nevyvolává žádné nové nároky na veřejnou infrastrukturu, což je v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Městský úřad … jako orgán územního plánování dospěl k názoru, že pro ochranu dosavadního charakteru zástavby nepostačuje pouze zachování prostorového uspořádání území daného existující zástavbou. Zásadní je také zachování charakteru uličních fasád existujících domů, které ohraničují veřejný prostor a ovlivňují významně kvalitu veřejného prostranství a jeho vnímání. Zvolené materiálové a barevné řešení fasády bytového domu hrubým způsobem narušuje stávající charakter zástavby ulice, která je tvořena zděnými činžovními domy s finální úpravou uliční fasády klasickou omítkou a z těchto hledisek není v souladu ani s požadavky ustanovení § 18 odst. 3 ani § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona. Na základě šetření na místě dospěl orgán územního plánování k závěru, že charakter stávající zástavby činžovními domy, jejichž významným shodným architektonickým znakem jsou zděné fasády s klasickou omítkou, případně se zdůrazněním členících nebo zdobných prvků na fasádě jiným barevným odstínem (s využitím maximálně dvou barevných odstínů), by byl zvoleným materiálovým a barevným řešením narušen. Předložený záměr lze upravit tak, aby mohl být realizován.

Proto orgán územního plánování podmínil přípustnost realizace záměru splněním podmínek stanovených v závazné části tohoto závazného stanoviska, které obsahují architektonické požadavky na řešení stavby, které reflektují stávající charakter území.

NEAKTUÁLNÍ

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

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

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha: Ověřená část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru.

Obdrží:

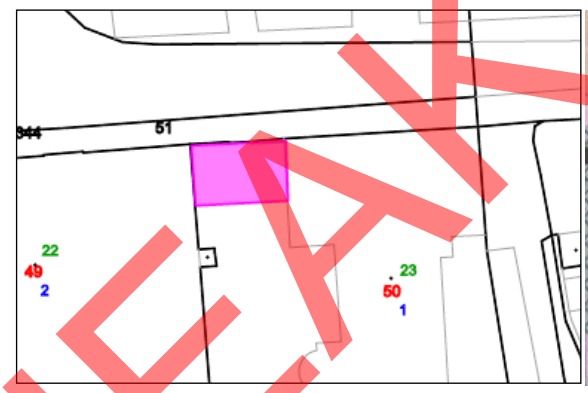
NEAKTUÁLNÍ

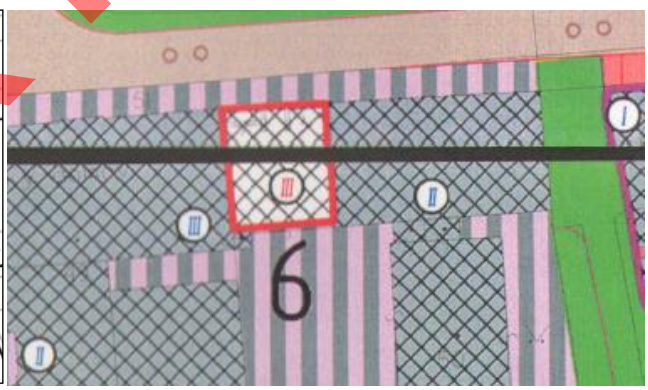
D.2 Nedodržení výškové hladiny

Obecný popis problému:

Záměr na umístění objektu do proluky ve stávající zástavbě. Navržené funkční využití (objekt pro administrativu) je v souladu s územním plánem. Objekt však nerespektuje výšku navazujících domů (do proluky je navrhován pouze jednopodlažní objekt se sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí, zatímco navazující objekty mají 2 NP a 3 NP). Pro území je rozpracován regulační plán, který pro dostavbu proluky stanovuje minimální výšku 2 NP a maximální výšku 3 NP, regulační plán zatím nebyl vydán.

Grafické vyjádření případu:





NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby administrativního budovy do proluky ve stávající zástavbě na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje …kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Podle územního plánu … se pozemek parc. č. … v katastrálním území … nachází v zastavěném území, v ploše „smíšené v centrální zóně“ (SC-9) – stabilizovaný stav. Z hlediska funkčního využití je umístění objektu pro administrativu v ploše SC-9 v souladu s platným územním plánem. Podle rozpracovaného regulačního plánu je proluka mezi stávajícími objekty parc. č. … a parc. č. … určena k dostavbě třípodlažním objektem, jehož průčelí bude lícovat se stavební čárou danou stávající zástavbou. Regulační plán zatím nebyl vydán, proto není závazným podkladem pro rozhodování v území. Kromě souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací je však nutné posoudit také soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování formulovanými zejména v ustanovení § 18 odst. 3 a 4, tj. soulad s veřejným zájmem na ochraně urbanistického a architektonického dědictví v historickém centru města a dále v § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona – tj. zejména z hlediska splnění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na prostorové uspořádání území a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Při posouzení záměru z těchto hledisek vycházel orgán územního plánování z následujících skutečností:

Z ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona vyplývá orgánům územního plánování mimo jiné povinnost koordinovat veřejné i soukromé záměry na změny v území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Historická zástavba v centru města je jednoznačně urbanistickým a architektonickým dědictvím, které je třeba ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet způsobem, který nebude znamenat nevhodný zásah do stávající zástavby.

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se nachází v centrální části města, v níž je sledován veřejný zájem na ochraně civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně urbanistického a architektonického dědictví a je kladen zvláštní důraz na takové řešení staveb, které bude odpovídat stávajícímu prostorovému uspořádání a řešení zástavby. Sousední objekty, na které by měl nový objekt navázat, vymezují svým průčelím stavební (a současně uliční) čáru; v tomto bodě bylo konstatováno, že navržené umístění nového objektu v proluce tuto stavební čáru respektuje. Sousední objekty však současně předurčují také podlažnost nového objektu v proluce. V návaznosti na podlažnost stávajících objektů by nový objekt měl mít minimálně 2 nadzemní podlaží (max. 3 nadzemní podlaží). Protože navržený objekt v proluce je řešen jako jednopodlažní, byl v tomto bodě konstatován rozpor s požadavky na uspořádání staveb v území, které je charakterizováno vícepodlažní historickou zástavbou.

V závěru posouzení záměru bylo konstatováno, že záměr je v rozporu s ustanovením §19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona a z tohoto důvodu bylo vydáno nesouhlasné stanovisko.

Z výše uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

D.3 Návrh na izolovaný objekt mezi slepými štíty

Obecný popis problému:

Záměr na umístění izolovaného rodinného domu na pozemku, který na obou stranách sousedí s již postavenou zástavbou se slepými štíty na hranici pozemku.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby izolovaného rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Umístění rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … je v souladu s územním plánem … navrhováno do plochy bydlení.

Při posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování dospěl orgán územního plánování k těmto závěrům:

Lokalita, do níž je novostavba izolovaného rodinného domu navrhována, je charakterizována zástavbou dvojdomů, troj a čtyřdomů, tedy řadovou zástavbou, a tomu odpovídá i parcelace pozemků. Na hranici pozemku parc. č. … je umístěn slepý štít sousední stavby. Je zřejmé, že jak parcelace, tak situování stávajících domů na sousedních pozemcích slepými štíty na hranicích pozemku, vytváří podmínky pro dostavbu proluky dalším objektem v řadové zástavbě – tj. v souladu se založenou urbanistickou koncepcí. Podle § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona dospěl orgán územního plánování k závěru, že urbanistická koncepce je daná stávající zástavbou a podmínky v území jednoznačně určují další rozvoj území v souladu s touto koncepcí. V tomto případě není možné uvažovat se stavbou izolovaného rodinného domu, protože by to bylo v rozporu s daným prostorovým uspořádáním území a jeho charakterem – tj. v rozporu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

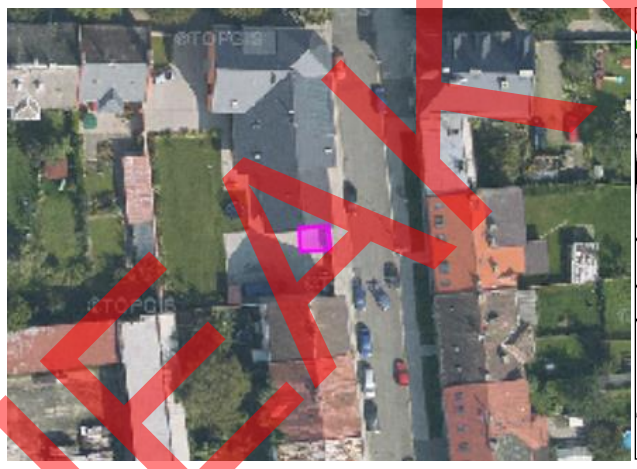
NEAKTUÁLNÍ

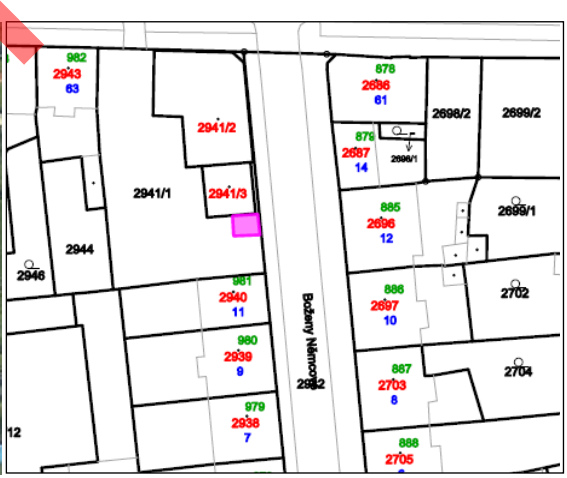
D.4 Záměr na provedení přístavby směrem do proluky se slepými štíty

Obecný popis problému:

Záměr na provedení přístavby garáže ke stávajícímu objektu s umístěním přístavby do ponechané volné proluky v řadové zástavbě bytových domů. Proluka se nachází mezi dvěma bytovými domy, které jsou do této proluky orientovány slepými štítovými zdmi. Záměr není v rozporu s územním plánem, ale umístění přístavby garáže do proluky není v souladu s charakterem zástavby území.

Grafické vyjádření případu:





NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby garáže na pozemku parc. č. … navazující na štítovou zeď rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území … do ponechané volné proluky v řadové zástavbě rodinných domů“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. …, na kterém má být garáž umístěna a rodinný dům na pozemku parc. č. … v katastrálním území … se podle územního plánu … nacházejí v zastavěném území, v ploše „smíšené obytné“ (SO-17) - stabilizovaný stav. Jedná se o plochu, v níž se prolínají převážně funkce bydlení s občanským vybavením a jinými činnostmi, které se s bydlením nevylučují. Z hlediska funkčního využití je umístění garáže pro osobní automobil v souladu s podrobnými podmínkami pro využití plochy SO-17, rovněž jsou dodrženy stanovené podmínky prostorového uspořádání (max. koeficient zastavění a max. výšková hladina zástavby). Záměr není v rozporu s územním plánem …

Dále byl záměr posuzován ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím z ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Přitom orgán územního plánování považoval za relevantní zejména posouzení, jak byly naplněny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území (v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona) a posouzení, zda předložený záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území [jak vyplývá z § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona].

Přitom orgán územního plánování vycházel z těchto skutečností:

Předmětné území je charakterizováno dvoupodlažní zástavbou rodinných a bytových domů (2 NP + podkroví) v řadové uliční zástavbě. Proluka, do níž se přístavba garáže navrhuje, je ze severní a jižní strany ohraničena stávajícími objekty (parc. č. … a …), konkrétně jejich slepými štítovými zdmi. Oba domy - původní objekt (parc. č. …) i nově postavený objekt (parc. č. …) - byly záměrně řešeny se slepými štíty, aby ponechanou proluku bylo možné v budoucnu využít pro dostavbu dalšího domu a došlo tak k vyplnění mezery v řadové uliční zástavbě. Umístění stavby garáže do ponechané proluky nejenže nerespektuje podlažnost stávající zástavby, ale navíc by jejím umístěním stavby došlo k nevhodnému zásahu do stávajícího urbanistického schématu ulice a znemožnění dostavby proluky v řadové zástavbě kvalitním objektem odpovídajícím charakteru území. To neodpovídá požadavku na hospodárné využívání zastavěného území (vyplnění proluky objektem pro bydlení, využití stávajících sítí veřejné infrastruktury). Bylo konstatováno, že předložený záměr neodpovídá charakteru území a svým nevhodným umístěním do proluky v zástavbě dvoupodlažních domů zásadním způsobem degraduje vzhled celé ulice s řadovou zástavbou a celkový architektonický a estetický výraz veřejného prostranství.

V závěru posouzení záměru orgán územního plánování konstatuje, že záměr sice není v rozporu s územním plánem, je však v rozporu s úkoly územního plánování formulovanými v ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona a nesplňuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

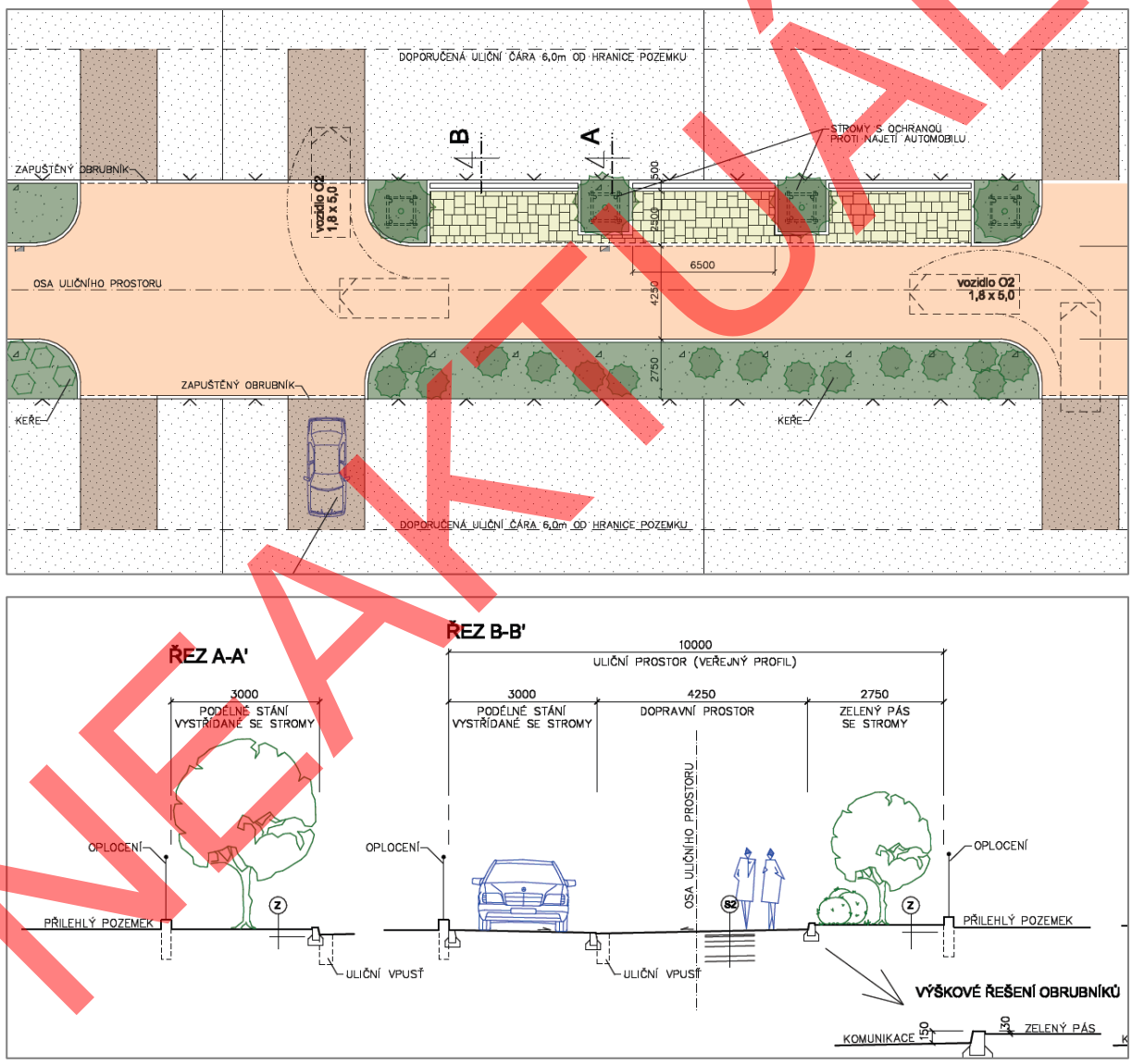
4.E Problémový okruh E - Veřejná prostranství

E.1 Návrh místní komunikace - obytná zóna

Obecný popis problému:

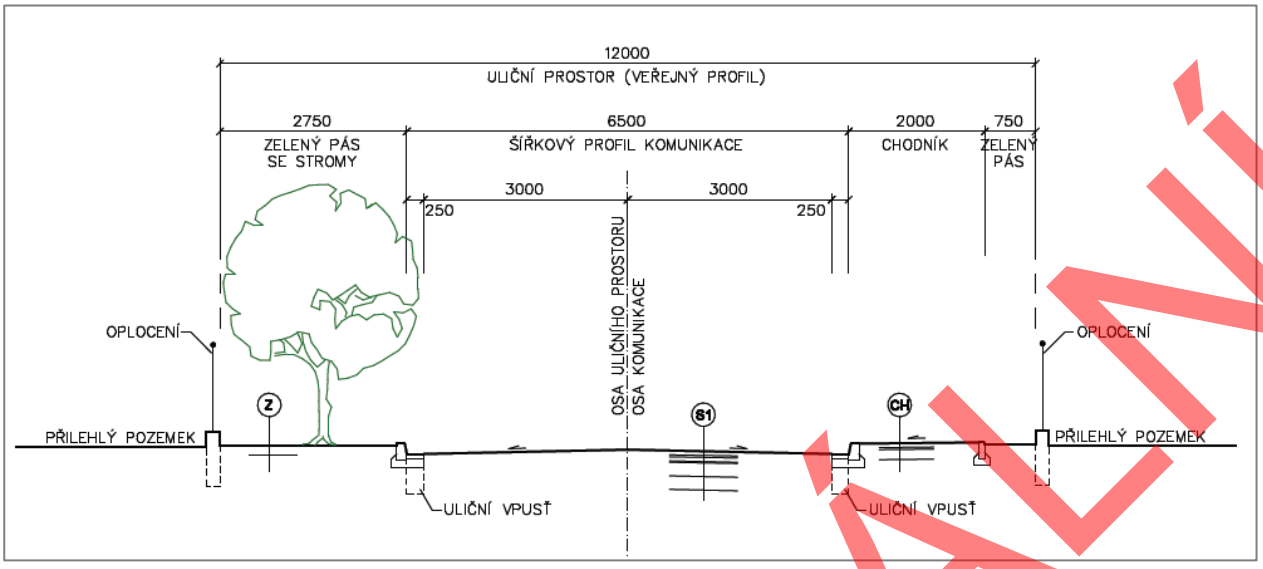
Záměr na vybudování místní komunikace v obytném území (rozvojová plocha SO-Z1) o uličním profilu šířky 10 m – D1 zklidněná komunikace, která dostatečně splňuje vyhláškou stanovenou minimální šířku (8 m), ale nezohledňuje evidovanou územní studii rozvojové lokality, která požaduje šířku 12 m a místní obslužnou komunikaci typu C.

Grafické vyjádření případu:



Obr.: Návrh místní komunikace – situace, řezy

NEAKTUÁLNÍ



Obr.: Návrh místní komunikace dle evidované územní studie - řez

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„Návrh místní komunikace v obytné zóně na pozemku parc. č. … v katastrálním území …, který obsahuje umístění místní komunikace v obytném území (rozvojová plocha SO-Z1) o uličním profilu šířky 10 m – D1 – zklidněná komunikace.“.

Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek:
navržené směrové vedení a osa komunikace bude zachována, ale budou upraveny šířkové parametry navrhované místí obslužné komunikace tak, aby šířka veřejného profilu byla 12 m a obsahovala také jednostranný chodník o šířce 2 m.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …

NEAKTUÁLNÍ

- Územní plán … vydaný dne …
- Územní studie pro řešení veřejné infrastruktury v ploše SO-Z1, vložená do evidence územně plánovací činnosti dne 15. 10. 2015, jejíž použití pro rozhodování o změnách v území schválil pořizovatel, resp. úřad územního plánování dne 1. října 2015.

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší a pro předmětný záměr ani pro jím dotčené území z nich žádné podmínky ani požadavky nevyplývají.

Z předložených materiálů vyplývá, že jde o návrh místní komunikace v obytném území (rozvojová plocha SO-Z1) o uličním profilu šířky 10 m – D1 zklidněná komunikace, která dostatečně splňuje vyhláškou stanovenou minimální šířku (8 m), ale nezohledňuje evidovanou územní studii rozvojové lokality, která požaduje šířku 12 m, a místní obslužnou komunikaci typ C.

Pozemek parc. č. … v katastrálním území …, na němž je navrženo umístění posuzovaného záměru se nachází v zastavěném území, v zastavitelné ploše označené podle s územního plánu … SO-Z1, která je v budoucnu určena pro smíšenou venkovskou zástavbu. Protože je zastavitelná plocha svou výměrou rozsáhlá a protože je nezbytné před zahájením výstavby v této ploše vymezit plochy veřejného prostranství, Územní plán vymezil tuto plochu jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a vložením těchto dat do evidence územně plánovací činnosti. Územní plán stanovil v kapitole … podmínky pro pořízení územní studie a lhůtu pro její pořízení do r. 2016. V podmíněně přípustném využití pro plochu SO-Z1 je stanoveno, že plochu lze využít pro výstavbu až po realizaci veřejné infrastruktury a že podmínky jejího prostorového uspořádání stanoví územní studie.

Územní studie pro řešení veřejné infrastruktury v ploše SO-Z1 byla pořízena v r. 2015, dne 1. 10. 2015 schválil pořizovatel, resp. úřad územního plánování její použití pro rozhodování o změnách v území a územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 15. 10. 2015. V evidované územní studii je místní obslužná komunikace navržena o šířce veřejného profilu 12 m, s jednostranným chodníkem o šířce 2 m. Důvodem pro uvedené řešení je skutečnost, že plocha SO-Z1 je určena pro vznik nové části obce a požadavkem obce bylo, aby páteřní obslužná komunikace zastavitelné plochy odpovídala budoucímu předpokládanému provozu po zastavění celé plochy, a to včetně vymezení podélných parkovacích stání tam, kde je to možné, u předpokládaných staveb občanského vybavení, služby, drobné nerušivé podnikání, u nichž bude požadavek na krátkodobé odstavení vozidla (zásobování, klienti). Vybudováním jednostranného chodníku o min. šířce 2 m je sledován bezpečný provoz pro pěší, zároveň se umožňuje výsadba zeleně-zelený pás, která má přispět k estetickému ztvárnění uličního prostoru a zajištění kvalitního prostředí pro bydlení v nové části obce.

Předložený záměr není v rozporu s územním plánem, směrové vedení a osa budoucí komunikace je v souladu s evidovanou územní studií, ale z hlediska prostorových parametrů územní studii – prostorovému řešení veřejného profilu, který byl stanoven na šířku 12 m s jednostranným chodníkem v ulici o šířce 2 m – neodpovídá.

Navržené řešení není sice v rozporu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle kterého nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, ale navržené řešení není v souladu s evidovanou územní studií, která je odborným podkladem, který musí být při územním rozhodování brán v potaz. Odbor … dospěl k závěru, že v tomto případě s ohledem na budoucí zástavbu v ploše SO-Z1 a zajištění komfortního a kvalitního bydlení, je třeba respektovat parametry budoucího veřejného profilu místní komunikace tak, jak jsou navrženy v územní studii.

NEAKTUÁLNÍ

Územní studie vložená do evidence 15. 10. 2015 odpovídá požadavkům § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území a na koordinaci výstavby ovlivňující rozvoj území – v tomto případě místní komunikací o šíři, která má vyhovovat i po předpokládaném rozšíření obce o další rodinné domy, popřípadě výstavbu občanského vybavení či služby, nerušivé drobné podnikání a umožnit i bezpečný pohyb chodců zajištěný jednostranným chodníkem o šíři 2 m. Územní studie v souladu s ustanoveními § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanoví urbanistickou koncepci veřejné dopravní infrastruktury s ohledem na podmínky v daném území, tak, aby byla přínosem pro dané území a umožnila vznik nové části obce navazující na stávající urbanizované území; v souladu s ů 19 odst. 1 písm. i) řeší územní studie budoucí uspořádání veřejného prostranství tak, aby jeho realizací byl dán základ pro kvalitní bydlení v celé lokalitě rozvojové plochy SO-Z1. Zvolené řešení umožní realizaci dostatečně širokého chodníku pro bezpečný pěší provoz a plynulý obousměrný provoz po nové místní komunikaci. Velkorysejší řešení veřejného profilu umožní jeho doplnění zelení, která přinese další kvalitu bydlení spočívající v estetickém a různorodém ztvárnění uličního prostoru.

Z uvedených důvodů podmínil orgán územního plánování přípustnost realizace záměru splněním podmínky, kterou se zajistí soulad záměru s evidovanou územní studií.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

d) 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,
e) 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
f) nabyl-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha: Ověřená část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru.

Obdrží:

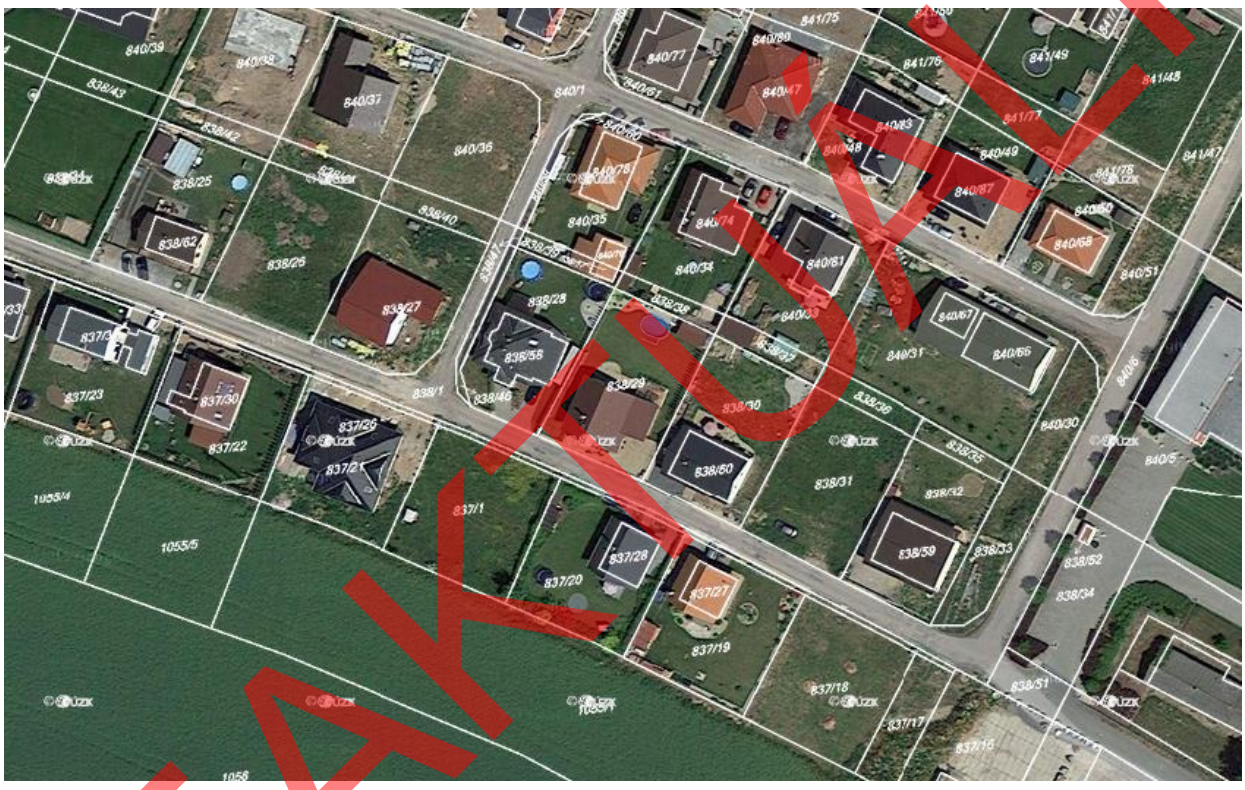
NEAKTUÁLNÍ

E.2 Nedodržená šířka veřejných prostranství

Obecný popis problému:

Negativní příklad lokality nové rodinné zástavby, která vznikla na základě dokumentace, kterou připravil majitel pozemků s vidinou maximálního zisku. Dokumentace řešila pouze parcelaci, nikoliv podmínky prostorového uspořádání. Výsledkem je problematická dopravní obslužnost (popeláři, záchranný systém…) a úplná absence veřejného prostoru a zeleně.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„dělení pozemků parc. č. … v katastrálním území … na stavební pozemky pro rodinné domy a na pozemky veřejných prostranství“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- podklady pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků [vybrané části přílohy č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.] zpracované …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Celá lokalita pro zástavbu rodinných domů se podle platného územního plánu … nachází v zastavitelné ploše „bydlení (BI-Z1)“. Jedná se o plochu určenou k zástavbě rodinnými domy, která vyžaduje vymezení stavebních pozemků pro výstavbu jednotlivých rodinných domů a vymezení pozemků veřejných prostranství (pro obslužné komunikace, odstavné plochy pro návštěvníky a plochy společných veřejných prostranství – např. hřiště, odpočinkové plochy v zeleni, parčík apod.). V podmíněně přípustném využití se uvádí, že v případě výstavby v ploše BI-Z1 musí být v této ploše řešena plocha veřejného prostranství o výměře min. 2000m2. Předložený návrh parcelace pozemků tento požadavek nerespektuje – záměr je tedy v rozporu s územním plánem.

Z předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je zřejmé, že šíře veřejných prostranství je mezi oplocením max. 5,5 m, to znamená, že při odstavení 1 vozidla v uličním prostoru už další automobil neprojede. Rovněž na křižovatkách jsou malé zakružovací oblouky, na kterých se větší auto nevytočí – z tohoto důvodu nebude možné v lokalitě provádět svoz komunálního odpadu. Naprosto chybí jakýkoliv další veřejný prostor (kromě komunikací) včetně zeleně. Řešení veřejných prostorů se v tomto případě zúžilo pouze na komunikace s minimální šířkou, která nesplňuje ani základní požadavky na dopravní obsluhu území.

Po posouzení záměru podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, která stanoví cíle a úkoly územního plánování, lze uvést následující:

Záměr je v rozporu s § 18 odst. 1 stavebního zákona, neboť navržené vymezení pozemků veřejných prostranství v lokalitě pro bydlení neodpovídá požadavkům na udržitelný rozvoj území, a to zejména v oblasti příznivého životního prostředí a soudržnosti společenství obyvatel území, pro které nejsou vytvořeny územní podmínky – není vymezen žádný společný veřejný prostor, který by umožňoval obyvatelům lokality společně se scházet, potkávat, vytvořit potřebné společné zázemí jak pro děti tak pro dospělé, které bude přístupné a využívané všemi bydlícími obyvateli a neexistence kvalitních ploch zeleně mezi zástavbou nepřispívá k vyšší kvalitě životního prostředí a bydlení v lokalitě a po zastavění všech pozemků rodinnými domy nebude ani v budoucnu možné plochy kvalitní zeleně do lokality doplnit. Předložené řešení tak nejenže neuspokojí potřeby současné generace, ale ani generace budoucí.

Není splněn ani požadavek § 18 odst. 2 stavebního zákona, protože navržené řešení není vhodnou kombinací veřejných a soukromých zájmů, naopak veřejný zájem na řešení kvalitního bydlení a kvalitních veřejných prostranství v potřebných parametrech. Předložené řešení parcelace je nekomplexní a neúčelné a navržené prostorové uspořádání území s nedostatkem ploch veřejných prostranství potenciál řešení kvalitního bydlení nevyužívá, ale spíše degraduje.

Záměr nerespektuje požadavky vyplývající z § 18 odst. 3 stavebního zákona. Vytváření kvalitních veřejných prostranství v sídlech je nepochybně veřejným zájmem, který je nutno koordinovat se zájmy soukromými. Orgán územního plánování konstatuje, že v případě předloženého záměru je jednoznačně upřednostněn soukromý zájem investora se snahou vytvořit co největší počet parcel pro výstavbu rodinných domů bez ohledu na skutečnost, že v důsledku nedostatečně vymezených ploch veřejných prostranství nelze hovořit o kvalitním bydlení. Tento přístup k tvorbě veřejných prostranství je nepřípustný.

Orgán územního plánování zjistil, že návrh vymezení pozemků veřejných prostranství v lokalitě pro bydlení neodpovídá urbanistickým požadavkům na prostorové uspořádání území [§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona].

Předložený záměr je v rozporu s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování.

Orgán územního plánování rovněž posoudil, zda předložený návrh na vymezení ploch a pozemků veřejných prostranství respektuje ustanovení § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

NEAKTUÁLNÍ

Ačkoliv lokalita pro bydlení svou výměrou přesahuje 2 ha a územní plán stanoví v podmíněně přípustném využití povinnost vymezit v případě výstavby v ploše BI-Z1 plochu veřejného prostranství o min. výměře 2000 m2, žádná taková plocha nebyla v návrhu parcelace pozemků vymezena. To je v rozporu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

Záměr neodpovídá ani požadavkům na vymezování ploch a pozemků veřejných prostranství podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., je tedy v rozporu s § 169 odst. 1 stavebního zákona, který ukládá povinnost respektovat obecné požadavky na výstavbu.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

E.3 Absence veřejných prostranství v obytném souboru větším než 2 ha

Obecný popis problému:

Návrh nového obytného souboru o rozloze 8,18 ha, pro cca 2200 obyvatel. Není vymezena odpovídající plocha veřejných prostranství.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění obytného souboru na pozemcích parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemky parc. č. … v katastrálním území …, na nichž je navrženo umístění obytného souboru, se podle vydaného územního plánu … nacházejí v zastavitelné ploše „bydlení (B-Z1)“. Jedná se o plochu určenou pro výstavbu bytových domů, přičemž v okrajové části plochy se připouští také zástavba rodinnými domy – v návaznosti na stávající venkovský ráz navazující východní části území. Z hlediska funkčního využití je předložený návrh v souladu s územním plánem, rovněž jsou dodrženy základní podmínky prostorového uspořádání zástavby v ploše BI-Z1 (max. podlažnost a koeficient zastavění plochy).

Kromě souladu s územním plánem byl záměr posuzován z hlediska cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Přitom orgán územního plánování vycházel z těchto zjištění:

Navrhovaný obytný soubor je lokalizován v okrajové části města, pro které je charakteristické prolínání zemědělské krajiny a drobné zástavby venkovského charakteru. Větší vzdálenost od centra města je zde nahrazena bezprostředním kontaktem s okolní krajinou. Západní část navrhovaného souboru tvoří zástavba 5 - 9 podlažními bytovými domy. Jedná se o zástavbu čistě obytnou celkem s cca 870 byty pro cca 2 200 – 2 300 obyvatel s hustotou až 340 obyv./ha. Ve východní části souboru je navrženo celkem 28 RD na ploše 1,99 ha s hustotou cca 60 obyv./ha. Veřejné prostory mezi jednotlivými bytovými domy zaplňují garáže, plochy pro parkování a přístupové komunikace. Plochy veřejných prostranství jsou minimální, spíše zbytkové a rozsahem cca 1,7 m²/obyv.

Výsledek posouzení dle relevantních ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona (cíle a úkoly územního plánování) je následující:

Navržené vymezení pozemků veřejných prostranství v lokalitě o výměře větší než 8 ha neodpovídá požadavkům na udržitelný rozvoj území, a to zejména v oblasti příznivého životního prostředí a soudržnosti společenství obyvatel území, pro které nejsou vytvořeny územní podmínky – není vymezen žádný společný veřejný prostor, který by umožňoval obyvatelům lokality společně se scházet, potkávat, vytvořit potřebné společné zázemí jak pro děti tak pro dospělé, které bude přístupné a využívané všemi bydlícími obyvateli a neexistence kvalitních ploch zeleně mezi zástavbou nepřispívá k vyšší kvalitě životního prostředí a bydlení v lokalitě. To neodpovídá cílům územního plánování vyjádřeným v § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Nejsou splněny ani cíle stanovené v § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Navržené řešení je nekomplexní a prostorové uspořádání území s nedostatkem ploch veřejných prostranství nevyužívá potenciálu území, nenavazuje na charakter okolní zástavby a nenabízí pestré a kvalitní obytné prostředí. Navrhovaný soubor bytových domů doplněný řadovou zástavbou rodinných domků nenabízí kvalitní a funkčně plnohodnotné obytné prostředí a proto je pro danou lokalitu nepřijatelný. Vytváření kvalitních veřejných prostranství v sídlech je nepochybně veřejným zájmem, který nebyl v řešení zohledněn.

Z hlediska dodržení § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že návrh na vymezení pozemků veřejných prostranství v obytném souboru neodpovídá urbanistickým požadavkům na prostorové uspořádání území a neodpovídá ani požadavkům na vymezování ploch a pozemků veřejných prostranství podle platných prováděcích předpisů (vyhláška č. 501/2006 Sb.).

Předložený záměr je tedy v rozporu s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování.

Orgán územního plánování dále posuzoval, zda předložený návrh na vymezení ploch a pozemků veřejných prostranství respektuje ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a zjistil, že řešená plocha pro bydlení svou výměrou přesahuje 8 ha a že územní plán stanovuje pro každou zastavitelnou plochu bydlení o výměře větší než 2 ha vymezit odpovídající plochu veřejného prostranství o výměře min. 2000 m². Pro lokalitu bydlení o výměře cca 8 ha by bylo odpovídající vymezení ploch veřejných prostranství o celkové výměře min. 8000 m². Tento požadavek návrh nesplňuje, což je v rozporu s § 7 vyhlášky.

NEAKTUÁLNÍ

Z výše uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

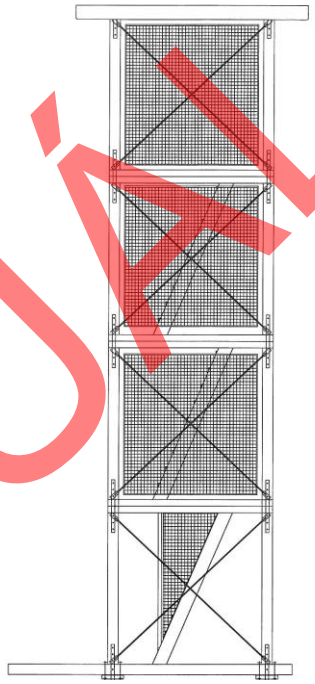
NEAKTUÁLNÍ

E.4 Umístění stavby - rozhledny ve veřejném prostranství

Obecný popis problému:

Návrh na umístění stavby rozhledny – „sousedské knihovny“ do pohledově frekventovaného veřejného prostranství, na území centra města – v městské památkové rezervaci.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rozhledny – *sousedské knihovny* na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše ZS - SÍDELNÍ ZELEŇ VEŘEJNÁ. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je veřejné prostranství zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně. Přípustným využitím je umístění mobiliáře pro relaxaci, drobných prvků zahradní architektury, případně nezbytného vedení liniového technického vybavení – inženýrských sítí. Využitím nepřípustným jsou všechny činnosti, které nesouvisejí s hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území. V podmínkách prostorového uspořádání se stanovuje: „Veřejná prostranství jsou nezastavitelná – výjimečně je zde možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.“

Z uvedeného vyplývá, že návrh na umístění stavby rozhledny s knihovnou v ploše ZS je v rozporu s územním plánem.

Dále byl posuzován soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Přitom byl v souladu s ustanovením § 18 odst. 3 konkretizován zájem na ochraně stávajícího charakteru zástavby v centru města jako urbanistického a architektonického dědictví (jedná se o městskou památkovou rezervaci) a že je třeba zajistit ochranu tohoto veřejného zájmu v souladu s ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona. Bylo konstatováno, že záměr je v rozporu s veřejným zájmem.

Navržené architektonické řešení stavby je necitlivé a v lokalitě městské památkové rezervace je svým umístěním, tvaroslovím, materiálem i svými parametry zcela nevhodné do veřejného prostranství v centru městské památkové zóny. Svým pojetím nerespektuje podmínky v území a narušuje charakter okolní zástavby. Bylo konstatováno, že předložené řešení stavby je v rozporu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Při posuzování předloženého záměru je třeba upřednostnit veřejný zájem na ochraně urbanistického a architektonického dědictví před soukromým zájmem na takovém řešení stavby, které chráněnému veřejnému zájmu odporuje.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

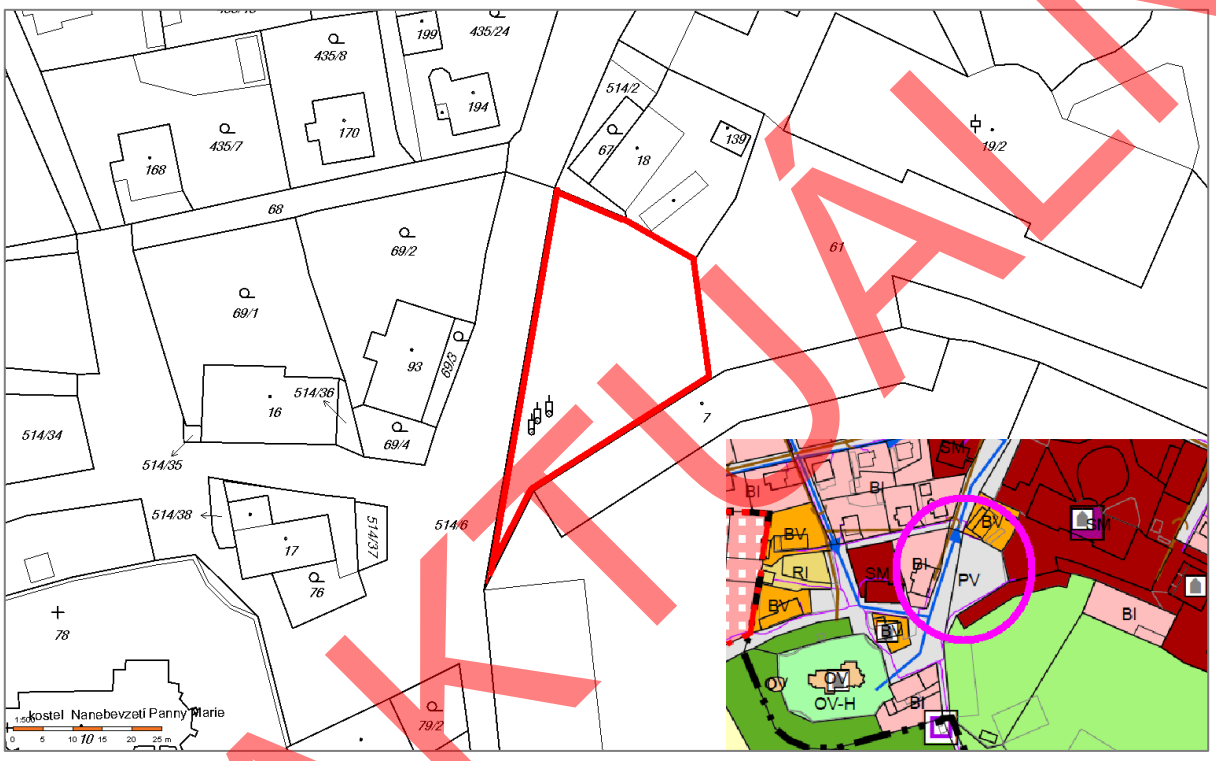
NEAKTUÁLNÍ

E.5 Umístění objektu do plochy veřejného prostranství

Obecný popis problému:

Záměr na umístění rodinného domu s dílnou v ploše, která je dle územního plánu zařazena do ploch veřejných prostranství. Záměr je v rozporu s územním plánem a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu s dílnou na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Předmětný pozemek, na kterém má být stavba umístěna je v platném územním plánu … klasifikován jako „plochy veřejných prostranství (PV)“. Podmínky pro využití ploch „PV“ jsou v kapitole f) územního plánu stanoveny takto:

„plochy veřejných prostranství (PV)

a) převažující účel využití: plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné: ulice, chodníky, návsi, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, dětských hřišť, veřejná zeleň, parky, nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury, parkoviště, odstavná stání

d) nepřípustné: všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že výstavba rodinného domu s dílnou je v ploše „VP“ nepřípustná. Předložený záměr je tedy v rozporu s platným územním plánem ….

Dále byl záměr prověřován také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) s tímto výsledkem:

Tvorba kvalitních veřejných prostranství a jejich ochrana je veřejným zájmem, který je v tomto případě zohledněn stanovením podmínek pro využití plochy „PV“ v územním plánu. Záměr nerespektuje nejen územní plán, ale není v souladu ani s cíli územního plánování uvedenými v § 18 odst. 3 stavebního zákona. Úkolem územního plánování je stanovovat podmínky pro provedení změn v území a tento úkol je naplněn již v územním plánu (stanovením podmínek pro využití plochy „PV“, které umístění předmětné stavby v této ploše neumožňují); záměr nevyhovuje ani z hlediska požadavku § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

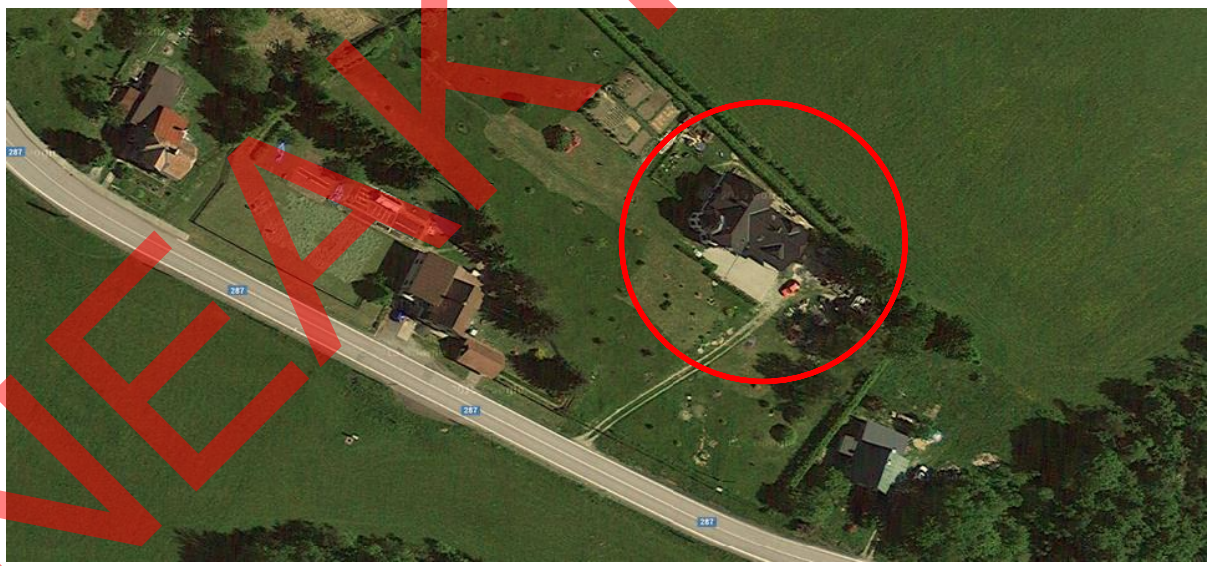
4.F Problémový okruh F - Krajina, krajinný ráz

F.1 Nevhodná hmota, architektonický výraz a umístění v přírodním prostředí

Obecný popis problému:

Příklad rodinného domu, nerespektujícího svým umístěním pomyslnou stavební čáru tradiční zástavby podél komunikace. Nejen situováním do zadního plánu, ale i svým celkovým architektonickým výrazem narušuje charakter okolní zástavby a necitlivě vstupuje do okolního přírodního prostředí. Záměr je v souladu s územním plánem, ale v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:



NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby rodinného domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č.. … v katastrálním území …, na němž je navržena stavba rodinného domu, se podle platného územního plánu … nachází v zastavitelné ploše „smíšené obytné (SO-Z1)“.

Z hlediska funkčního využití je umístění rodinného domu v této ploše přípustné a navržená stavba rovněž splňuje základní podmínky prostorového uspořádání zástavby stanovené pro plochu SO-Z1 (koeficient zastavění, výšková hladina zástavby). Předložený záměr není v rozporu s územním plánem ….

Při posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) vycházel úřad územního plánování z těchto zjištění:

Lokalita, do níž je novostavba izolovaného rodinného domu navrhována, je charakterizována stávající tradiční venkovskou zástavbou izolovaných objektů rodinných domů podél komunikace, dodržujících pomyslnou stavební čáru. Navržená novostavba rodinného domu nerespektuje danou stavební čáru a dosavadní uspořádání staveb v území. Její umístění hluboko do zadní části pozemku, která vytváří přirozený přechod mezi zastavěným územím a přírodním prostředím, neodpovídá založené urbanistické koncepci, přecházející do navazujícího nezastavěného území a přírodního prostředí. Nejen svým umístěním na pozemku, ale zejména svojí hmotou a celkovým nevhodným architektonickým výrazem narušuje stavba jak charakter zastavěného území, tak krajinný ráz navazujícího nezastavěného území.

Bylo konstatováno, že navržené umístění stavby je v rozporu s daným prostorovým uspořádáním území a jeho charakterem - tj. v rozporu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

F.2 Porušení krajinného rázu novostavbou

Obecný popis problému:

Záměr novostavby bytového domu ve výškově členitém přírodním prostředí vybočuje ze současně zastavěného území s tradičními formami zástavby a narušuje krajinný ráz jak svojí formou, tak i umístěním. Stavba je v rozporu s územním plánem a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby bytového domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území …, na němž se navrhuje umístění novostavby bytového domu, se podle platného územního plánu … nachází v zastavitelné ploše „smíšené obytné – venkovského charakteru (SV-Z5)“. Jedná se o plochu, v níž se připouští zástavba rodinnými domy nebo menšími bytovými domy na pozemcích o výměře min. 2000 m².

V základních podmínkách prostorového uspořádání je stanoven koeficient zastavění max. 0,30 a výšková hladina zástavby max. 2 NP. Územní plán nestanovuje tvar zastřešení objektů, protože by se jednalo o podrobnost, která územnímu plánu nepřísluší. Navržený objekt nerespektuje stanovenou max. výšku objektu (2 NP). Orgán územního plánování posoudil předloženou dokumentaci pro územní rozhodnutí a konstatoval, že záměr je v rozporu s územním plánem.

Při posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) vycházel orgán územního plánování z těchto zjištění:

Lokalita, do níž je novostavba bytového domu (6 b. j.) navrhována, je charakterizována tradiční rozvolněnou venkovskou zástavbou izolovaných objektů rodinných i bytových domů na rozsáhlejších pozemcích (s výměrou v rozmezí 2000 m² - 3000 m²) v členitém prostředí se zachovaným přírodním rázem. Vícepodlažní bytový dům, umístěný do přírodního prostředí v poloze izolované od stávajícího zastavěného území nerespektuje okolní prostředí jak svojí hmotou (3 NP s rovnou střechou), tak svým situováním na pozemku (v pohledově exponované poloze) a narušuje celkový krajinný ráz.

Bylo konstatováno, že navržené řešení a umístění stavby je v rozporu s daným prostorovým uspořádáním území a přírodním charakterem území i s architektonickými a estetickými požadavky na řešení staveb ve venkovském přírodním prostředí - tj. v rozporu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

F.3 Porušení charakteru místně typické zástavby

Obecný popis problému:

Záměr na umístění rodinného domu v lokalitě není v souladu s územním plánem, neboť nesplňuje stanovené podmínky prostorového uspořádání, a není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby bytového domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území … se podle platného územního plánu … nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)“. Jedná se o plochu určenou pro bydlení v rodinných domech – z hlediska funkčního využití je předložený záměr v souladu s územním plánem.

Pro plochy „BV“ však územní plán v kapitole 6.2 stanovuje podmínky prostorového uspořádání, které musí návrh předmětného objektu respektovat – jedná se zejména o podmínku: „v zastavěném území je přípustná dostavba objektů obdobného typu, jako jsou charakteristické okolní stavby.“ V územním plánu je zástavba rozdělena podle požadovaného charakteru a umístění v obci na plochy „bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“ a plochy „smíšené obytné – venkovské (SV)“. Vzhledem k tomu, že územní plán nemůže stanovit regulační podmínky náležející podrobnější dokumentaci (regulačnímu plánu), není v územním plánu přímo uveden požadavek na tvar zastřešení (sklon střechy) nebo půdorys objektu, který by mohl blíže osvětlit, co je: „… přípustnou dostavbou objektů obdobného typu, jako jsou charakteristické okolní stavby“.

Pro posouzení vhodnosti zvoleného architektonického řešení nového objektu je tedy podstatné posouzení stávajícího charakteru předmětné lokality, do níž se novostavba navrhuje a určení, jaká je v této lokalitě převládající forma zástavby. V případě předmětné lokality je zástavba charakterizována objekty domů klasického tvaru se sedlovou, zcela výjimečně valbovou nebo jehlanovou střechou a s obdélníkovým půdorysem.

Navržený rodinný dům s plochou střechou neodpovídá charakteristice okolních staveb a tudíž je z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání území v rozporu s územním plánem.

Návrh byl posouzen také z hlediska cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) s tímto výsledkem:

Bylo konstatováno, že v souladu s § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona je veřejným zájmem zachování stávajícího charakteru zástavby v lokalitě – tj. respektování klasického tvaru rodinného domu zpravidla na obdélníkovém půdorysu s 1 NP a podkrovím, se zastřešením sedlovou nebo polovalbovou střechou. Posuzovaný záměr je v rozporu s tímto veřejným zájmem. V rámci posouzení záměru podle § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona orgán územního plánování dospěl k závěru, že navržené řešení novostavby dvoupodlažního rodinného domu s plochou střechou uprostřed stávající charakteristické venkovské zástavby rodinných domů v lokalitě v lokalitě je v rozporu se stávajícím prostorovým uspořádáním a charakterem území.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

4.G Problémový okruh G - Ostatní

G.1 Umístění RD v úzké parcelaci 2 m od hranice s oknem obytné místnosti v boční stěně

Obecný popis problému:

Záměr na umístění rodinného domu v lokalitě připravené pro rodinnou zástavbu. Jedná se o první objekt rodinného domu v připravené lokalitě, jehož umístění je navrženo na poměrně úzké parcele boční východní zdí ve vzdálenosti 2 m od hranice sousedního pozemku, a to s oknem obytné místnosti v této boční zdi. Záměr je v souladu s územním plánem, ale není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a nerespektuje odstupové vzdálenosti podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Grafické vyjádření případu:

NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ...

Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby bytového domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemek parc. č. … v katastrálním území …se podle platného územního plánu …. nachází v zastavitelné ploše „bydlení individuální (BI-Z9)“. Jedná se o plochu, která je určena k výstavbě rodinných domů. V podmínkách prostorového uspořádání územní plán stanovuje koeficient zastavění 0,35 a výškovou hladinu zástavby 1NP + podkroví. Předložený záměr je z funkčního hlediska i z hlediska dodržení podmínek prostorového uspořádání zástavby v souladu s územním plánem.

Orgán územního plánování dále posuzoval soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), přičemž dospěl k těmto závěrům:

Území, do kterého je stavba navrhována, je charakterizováno parcelací pozemků pro jednotlivé rodinné domy, přičemž parcely ve východní polovině lokality jsou výměrou menší – pro umístění rodinných domů menších rozměrů. Navržená stavba rodinného domu však velikosti a parametrům pozemku parc. č. … v katastrálním území neodpovídá – z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí bylo zjištěno, že umístěním rodinného domu je téměř vyčerpán max. koeficient zastavění. Orgán územního plánování dospěl k závěru, že umístění rodinného domu s poměrně rozsáhlou zastavěnou plochou nerespektuje podmínky v území – konkrétně velikost a tvar vymezené parcely pro výstavbu rodinného domu. Jedná se o stavbu, která by měla být situována na větším pozemku. Navržené umístění stavby je tedy v rozporu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Nevhodnost navrženého umístění velkého domu na malé šířce pozemku je dále podtržena skutečností, že východní boční stěna s oknem do obytné místnosti je umístěna ve vzdálenosti pouhé 2 m od hranice pozemku. Ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v podstatě sice umožňuje minimální vzdálenost rodinných domů od společné hranice pozemků 2 m, ale vzdálenost mezi rodinnými domy navzájem musí být min. 7 m – znamená to, že umístěním rodinného domu podle návrhu (s oknem v boční stěně) by byl vlastník sousedního pozemku zcela zásadně omezen v případě výstavby rodinného domu (musel by rodinný dům na svém pozemku umístit ve vzdálenosti min. 5 m od společné hranice pozemků, což při velmi malé šířce pozemku znamená zásadní ztížení či dokonce znemožnění umístění kvalitního rodinného domu na pozemku). S ohledem na urbanistickou koncepci, která je svým způsobem založena provedenou parcelací pozemků, je realizace návrhu tak, jak je předložen, nepřípustná. Ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky rovněž uvádí, že „ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stran nejsou okna obytných místností“. Je otázkou, zda by příslušný stavební úřad posoudil podmínky v území jako „zvlášť stísněné“; v případě nevhodného umístění velkého objektu na malý pozemek se totiž nejedná o „stísněnost“ územních podmínek, ale právě o nevhodnou volbu parametrů objektu ve vztahu k pozemku, která ony „stísněné“ podmínky generuje [jedná se tedy opět o nerespektování podmínek v území – rozpor s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, jak bylo již uvedeno výše].

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

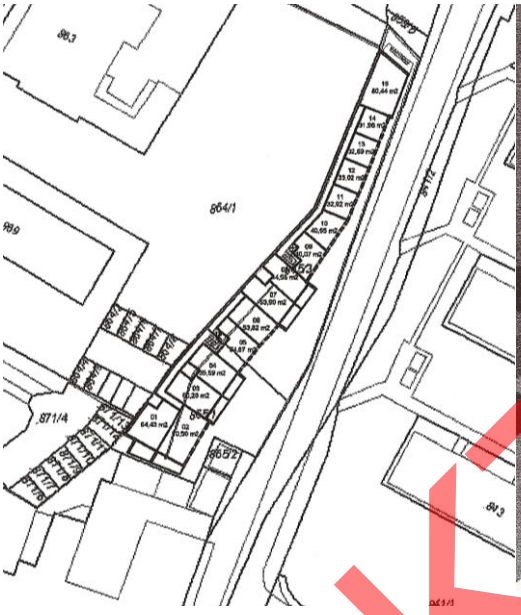
NEAKTUÁLNÍ

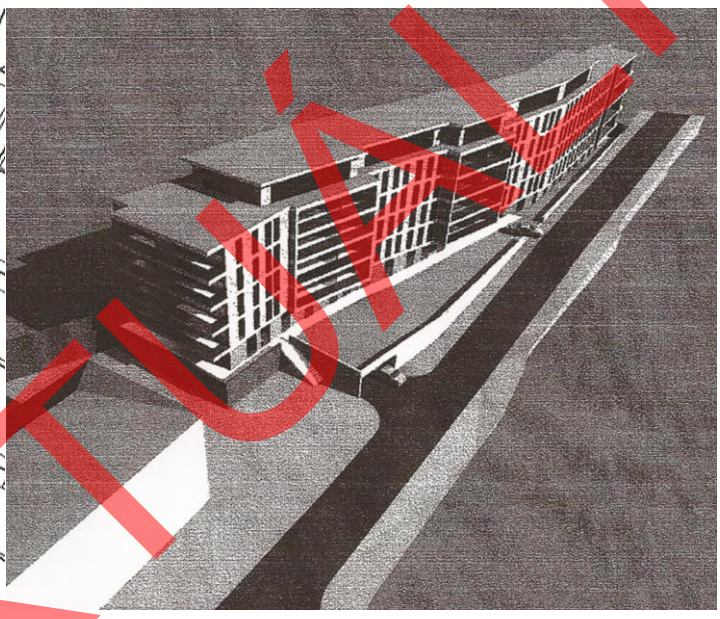
G.2 Umístění polyfunkčního objektu bez řešení dopravy v klidu

Obecný popis problému:

Záměr na umístění polyfunkčního domu do pohledově frekventovaného prostoru, na úzkou a velmi svažitou parcelu. Poloha a parametry stavební parcely neumožňují řešení dopravy v klidu – potřebného počtu parkovacích stání v souladu s platnými předpisy. Není v souladu s ÚP ani s cíli a úkoly územního plánování a nerespektuje vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Grafické vyjádření případu:





NEAKTUÁLNÍ

V … dne …

Městský úřad

Odbor ... Vypraveno dne: …

Č. j. …

Sp. zn. . . .

Vyřizuje: . . .

tel. . . .; e-mail: . . .

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad … jako orgán územního plánování 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:

„umístění stavby polyfunkčního domu na pozemku parc. č. … v katastrálním území …“.

Záměr je nepřípustný

Odůvodnění

Záměr byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska ……

[identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)]

dne …

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- dokumentace pro územní rozhodnutí … [§ 1 písm. a), b), c), popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná …… (identifikační údaje projektanta)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění … schválená dne …
- Zásady územního rozvoje … kraje vydané dne …
- Územní plán … vydaný dne …

Orgán 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, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje … kraje záměr neřeší.

NEAKTUÁLNÍ

Pozemky parc. č…., na nichž je navrhováno umístění polyfunkčního domu, se podle platného územního plánu … nacházejí v zastavěném území, v ploše „bydlení hromadného (BH)“. Kromě bytových domů jsou v této ploše přípustné i domy polyfunkční s prostory pro drobný obchod, služby a garáže pro osobní automobily. Pro danou stavbu je podstatný koeficient zeleně - KZ, který je předepsán v hodnotách 0,4/0,6 – tento koeficient není dodržen, rovněž je překročen max. koeficient zastavění pozemků budovami, který je stanoven na 0,4. Záměr je tedy v rozporu s územním plánem.

Záměr byl dále posuzován z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona).

Přitom bylo zjištěno, že předložený záměr není v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, protože svým měřítkem a umístěním na příliš malém pozemku neodpovídá stávajícímu charakteru území a jeho urbanistickému uspořádání. Umístění stavby, jejíž součástí jsou také byty, u velmi rušné komunikace může znamenat významné riziko s ohledem na veřejné zdraví bydlících obyvatel, což není v souladu s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Bylo konstatováno, že záměr není v souladu s výše uvedenými ustanoveními § 19 stavebního zákona.

Dále bylo zjištěno, že navržený počet garáží v suterénu polyfunkčního domu je ve vztahu k počtu bytů poloviční. Pro nebytové prostory – obchody, kanceláře apod. - není na pozemku žádný prostor pro řešení normového počtu parkovacích stání a doprava v klidu související s novostavbou není v dokumentaci pro územní rozhodnutí vůbec řešena. To je v rozporu s ustanovením § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Z uvedených důvodů je záměr nepřípustný.

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Obdrží:

NEAKTUÁLNÍ

5. Seznam zkratek

Č. j.	Číslo jednací
NP	Nadzemní podlaží
OP	Ochranné pásmo
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	Rodinný dům
RP	Regulační plán
Sp. zn.	Spisová značka
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚR	Územní rozhodnutí
ÚS	Územní studie
ZÚR	Zásady územního rozvoje

NEAKTUÁLNÍ

NEAKTUÁLNÍ

NEAKTUÁLNÍ

Název:	**Závazná stanoviska orgánů územního plánování** **Příklady s komentářem**
Vydává:	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
	odbor územního plánování
Podklad pro zpracování:	JUDr. Jan Mareček
	Asociace po urbanismus a územní plánování ČR
Rok vydání:	2018
Vydání:	první
Místo vydání:	Praha
Počet stran:	151
ISBN 978-80-7538-163-7	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, tištěná verze
ISBN 978-80-7538-164-4	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

NEAKTUÁLNÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
Fax: +420 224 861 333
www.mmr.cz