



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor územního plánování,
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 tel. 485 243 111

Č. j.: UP/7110/425212/24/Br - UPUP
CJ MML 449238/24

Liberec dne 26.11.2024

Vyřizuje: Bc. Tereza Brožková/485 243 530

Město Chrastava
náměstí 1. máje č.p. 1
463 31 Chrastava

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Výroková část:

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování na základě ustanovení § 330 odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), jako orgán územního plánování (dále jen „ÚÚP“) příslušný podle § 6 odst. (1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen „stavební zákon“) k vydávání závazných stanovisek, obdržel dne 1.11.2024 žádost o závazné stanovisko orgánu územního plánování, kterou podalo:

Město Chrastava, IČO 00262871, náměstí 1. máje č.p. 1, 463 31 Chrastava, které zastupuje V & M spol. s r.o., IČO 47282525, Matoušova č.p. 453/21, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec 7

(dále jen "žadatel")

ve věci:

Rekonstrukce podkroví centra volnočasových aktivit v Chrastavě k.ú. Chrastava.

Záměr řeší rekonstrukci nyní nevyužívaného podkroví u objektu č. p. 407 Centra volnočasových aktivit. Budova CVA je objekt se dvěma nadzemními podlažími, 1.PP a nevyužívaným podkrovím, půdorysného tvaru "L". Objekt je zastřešen převážně valbovou střechou, severní část objektu je zastřešena sedlovou střechou. U západní stěny ve dvoře je navržena přístavba nového proskleného výtahu o půdorysných rozměrech 1,85 x 3,39 m a zastavěné ploše 6,27 m², tím bude zajištěn bezbariérový přístup do všech nadzemních podlaží. V podkroví vzniknou nové hygienické prostory. Dále v rámci rekonstrukce dojde k demolicí konstrukcí komína a kompletní demontáži krytiny střechy a její výměny. Kromě podkroví se dispozice nemění. Ve dvoře dojde k odbourání schodiště, vstupu do 1.PP a vedlejšího vchodu do 1.NP. Zastavěná plocha objektu bude z 430 m² zmenšena na cca 422 m². Max. výška objektu zůstává beze změny. Objekt CVA je dopravně napojen stávajícím sjezdem z komunikace parc. č. 1480/1. Napojení na inženýrské sítě zůstane také stávající.

(dále jen „záměr“)

Záměr se nachází na pozemcích **st. p. 446, parc. č. 330/1 v katastrálním území Chrastava I** (katastrální území již nebude dále uváděno).

Orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území. Proto přezkoumal podle § 96b odst. (3) stavebního zákona záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a ve vazbě na § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění vydává toto závazné stanovisko:

ZÁMĚR JE PŘÍPUSTNÝ

Odůvodnění:

Při vydání závazného stanoviska vycházel orgán územního plánování z následujících podkladů předložených žadatelem:

» *dokumentace „Rekonstrukce podkroví centra volnočasových aktivit v Chrastavě k.ú. Chrastava“ pro příslušné stavební povolení, zodpovědný projektant Ing. Miloslav Jon, ČKAIT 0500134, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, z 06/2024 pod č. zakázky 24-10.*

» *Společné povolení podané dne 28. 6. 2024 Městskému úřadu Chrastava, odboru výstavby a územní správy*

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel orgán územního plánování z:

- » Politiky územního rozvoje České republiky v platném znění (dále jen „APÚR“), dostupné na WWW: <<https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky/Navrh-Aktualizace-c-1-Politiky-uzemniho-rozvoje-CR>>
- » Zásad územního rozvoje Libereckého kraje v úplném znění po Aktualizaci č. 1 a 2 (dále jen „ZÚRLK“), dostupné na WWW: <<https://oupsr.kraj-lbc.cz/ZURLK/poAkt1a2>>
- » Územního plánu Chrastava, účinného od 18. 11. 2014 (dále jen „územní plán“) včetně platných změn, dostupné na WWW: <<https://www.liberec.cz/cz/prakticke-informace/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/mesto-chrastava/>>
- » Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“), dostupné na WWW: <<https://www.liberec.cz/UAP/>>
- » Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Závazná stanoviska orgánů územního plánování“ 4. vydání. Rok vydání 2022, dostupné na WWW: <https://www.uur.cz/media/2o1nx4ow/75-mmr-48589_2021_81-zavazna-stanoviska-4-vydani-20221007.pdf>.

I. Zákonné zmocnění a posouzení pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona.

Záměr se nachází na území obce s rozšířenou působností Liberec a nepřesahuje přes jeho hranice. Proto je ÚÚP dle § 6 odst. (1) písm. e) **místně příslušným orgánem, který je oprávněn vydat toto závazné stanovisko.**

Podle ustanovení § 96b odst. (1) stavebního zákona v platném znění se vydává závazné stanovisko, jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území. Podle ustanovení § 96b odst. (1) stavebního zákona v platném znění se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává pro:

- a) záměry uvedené v § 79 odst. 2 stavebního zákona,
- b) záměry uvedené v § 80 odst. 3 stavebního zákona,

- c) záměry uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) až e) stavebního zákona, které nezasahují do nezastavěného území,
- d) dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy,
- e) studny individuálního zásobování vodou,
- f) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů související s bydlením či bydlení podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich,
- g) stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů,
- h) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.

Předmětný záměr nespadá do kategorie záměrů uvedených v § 96b odst. (1) stavebního zákona, pro které se závazné stanovisko nevydává. Záměr ale vyvolává změnu v území dle § 2 odst. (1) písm. a) stavebního zákona, protože záměr řeší rekonstrukci podkroví, výměnu střešní krytiny a přístavbu proskleného výtahu k objektu centra volnočasových aktivit. **Proto je ÚÚP oprávněn k vydání závazného stanoviska.**

II. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje v platném znění.

Územní plán Chrastava byl v rámci změny č. 2 podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s PÚR ČR a ZÚR LK. V rámci ZÚR LK došlo ke zpřesnění rozvojových os, oblastí a koridorů, vymezených v PÚR ČR. V rámci územního plánu byly republikové priority územního plánování, definované v PÚR ČR, a požadavky, vyplývající ze ZÚR LK, zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území.

Záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje nedotýká.

III. Posouzení souladu s územním plánem.

Pro pozemky st. p. 446, parc. č. 330/1 v katastrálním území Chrastava I bylo stanoveno funkční využití „**plochy smíšené obytné centrální (SC)**“ s regulačním kódem **SC.15**. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy *stabilizované*, které jsou *zastavitelné*.

Podle kapitoly *F.2.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – ZASTAVĚNÉ PLOCHY, ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY – Plochy smíšené centrální (C) – Přípustné využití* závazné části územního plánu tyto plochy umožňují občanské vybavení. Stávající objekt je dle katastru nemovitostí kategorizován jako objekt občanské vybavenosti. Objekt slouží jako centrum volnočasových aktivit. ***Záměr je tudíž v souladu s koncepcí územního plánu z hlediska funkčního využití.***

Dle kapitoly *D.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ* závazné části územního plánu navrhuje územní plán pro úplnou likvidaci odpadních vod s postupným napojováním dalších lokalit a odstraňováním výústí dokončit výstavbu 2. linky biologické části čistírny odpadních vod; a postupně rozšířit splaškovou kanalizační síť ve městě. ***Záměr bude napojen stávající přípojkou na veřejnou kanalizaci, což je v souladu s koncepcí územního plánu.***

Dle kapitoly *F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (15. odrážka)* závazné části územního plánu **charakter a struktura nové zástavby** na stabilizovaných i zastavitelných plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby (bloková,

soliterní, městská, venkovská, ...) pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

Záměr je součástí území, které lze charakterizovat smíšenou zástavbou rodinných domů o 1 – 2 NP. a podkrovím, zastřešené sedlovými střechami se sklonem (35 – 45°) s max. výškou 6 – 9 m, dále se v okolní zástavbě nachází objekty občanské vybavenosti (kino, ZŠ, školní jídelna, dům s pečovatelskou službou) a obytné domy což jsou objekty se dvěma až třemi nadzemními podlažími a podkrovím, se sedlovými či mansardovými střechami vyšších sklonů (35 – 50°) a o maximální výšce 12,5 – 14,6 m. Tyto stavby jsou doplněny přístavbami, zastřešenými pultovými či plochými střechami o výšce 3 – 7 m. Záměrem jsou stavební úpravy a přístavba u stávajícího centra volnočasových aktivit. Z výše uvedeného vyplývá, že realizací záměru nebude narušen stávající charakter ani struktura zástavby. ***Záměr respektuje charakter stávající okolní zástavby.***

Dle kapitoly *F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (5. odrážka)* závazné části územního plánu **výšková hladina zástavby** nesmí překročit stanovenou maximální hodnotu v metrech, přičemž z této hodnoty 6 m je určeno pouze pro zahrnutí rozdílu mezi nejnižším a nejvyšším místem napojení na svažité terén resp. přípustnost využitelných zakončujících podlaží (= podkroví). Výšková hladina zástavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s terénem – nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží. Záměr je umisťován do regulačního bloku s regulačním kódem SC.15, z čehož vyplývá maximální výška stavby 15 m od nejnižšího místa stavby v kontaktu s terénem. Objekt bude mít po provedení stavebních úprav, přístavby výtahu stejnou výšku 13,74 m, nemění se. Okolní zástavba se pohybuje v max. výškové hladině okolo 14,6 m. ***Záměr tudíž nepřevyšuje výškovou hladinu stávající zástavby a v této části tudíž splňuje podmínku stanovenou koncepcí územního plánu.***

Podle kapitoly *F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ* stanovil územní plán intenzitu využití území prostřednictvím těchto koeficientů: ***Kn*** (= koeficient zastavění nadzemními stavbami, 8. odrážka), který se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy jako *poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami k celkové výměře plochy x 100 [%]*; a ***Kz*** (= koeficient zeleně, 9. odrážka), který se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy jako *poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení k celkové výměře plochy x 100 [%]*. Dále však územní plán uvádí (11. odrážka), že při výstavbě na stabilizovaných plochách bude *Kn* a *Kz* uplatňován pouze vzhledem k dané ploše, stanovení intenzity využití pozemků v plochách bude prováděno s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře plochy (intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, rozmístění veřejných prostranství a zeleně,...) nebo k urbanistické struktuře nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací.

Záměr je umisťován na pozemky o výměře 929 m². Zastavěná plocha stávajícího objektu je 430 m². Stávající koeficient zastavění nadzemními stavbami činí 46,2 %. Po provedení přístavby výtahu a odbourání schodiště, vstupu do 1.PP a vedlejšího vchodu do 1.NP bude koeficient zastavění nadzemními stavbami činit $(422 \text{ m}^2 \text{ stávající objekt včetně přístavby výtahu}) / 929 \text{ m}^2 \text{ plocha pozemků záměru} = 45,4 \%$. Z výše uvedeného vyplývá, že poměry velikostí stávajících staveb na zdejší pozemky budou s přihlédnutím ke stávající struktuře plochy zachovány a nebudou záměrem narušeny. ***Záměr respektuje zastavění pozemků nadzemními stavbami charakteristické pro danou lokalitu a je v souladu se strukturou okolní zástavby.***

Záměr je v souladu s koncepcí územního plánu z hlediska podmínek prostorového uspořádání.

Předmětný záměr je v souladu s územním plánem Chrastava.

IV. Posouzení souladu s regulačním plánem.

Na území města Chrastava je vydán regulační plán „Polní ulice 60 RD Chrastava“, který se však pozemku, na nějž je záměr umístěn, nedotýká.

V. Posouzení souladu s cíli územního plánování a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona).

Orgán územního plánování posoudil záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona, zejména soulad s ustanovením § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona, podle kterého se má posuzovat soulad záměru se stávajícím charakterem území, který je veřejným zájmem, který je třeba chránit a soulad s §19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona, podle kterého se má zkoumat, 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 součástí území, které lze charakterizovat smíšenou zástavbou rodinných domů o 1 – 2 NP. a podkrovím, zastřešené sedlovými střechami se sklonem (35 – 45°) s max. výškou 6 – 9 m, dále se v okolní zástavbě nachází objekty občanské vybavenosti (kino, ZŠ, školní jídelna, dům s pečovatelskou službou) a obytné domy což jsou objekty se dvěma až třemi nadzemními podlažími a podkrovím, se sedlovými či mansardovými střechami vyšších sklonů (35 – 50°) a o maximální výšce 12,5 – 14,6 m. Tyto stavby jsou doplněny přístavbami, zastřešenými pultovými či plochými střechami o výšce 3 – 7 m. Záměrem jsou stavební úpravy a přístavba u stávajícího centra volnočasových aktivit.

Zastavěná plocha stávajícího objektu centra volnočasových aktivit je 430 m², po provedení stavebních úprav přístavbě proskleného výtahu a odbourání schodiště, vstupu do 1.PP a vedlejšího vchodu do 1.NP bude zastavěná plocha činit 422 m². Záměr řeší rekonstrukci nyní nevyužívaného podkroví u objektu č. p. 407 Centra volnočasových aktivit. U západní stěny ve dvoře je navržena přístavba nového proskleného výtahu o půdorysných rozměrech 1,85 x 3,39 m a zastavěné ploše 6,27 m². Dále v rámci rekonstrukce dojde k demolici konstrukcí komína a kompletní demontáži krytiny střechy a její výměny. Ve dvoře dojde k odbourání schodiště, vstupu do 1.PP a vedlejšího vchodu do 1.NP. Max. výška objektu 13,74 m se nemění. ***Z výše uvedených údajů lze vyhodnotit, že navržený záměr svými parametry odpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na prostorové uspořádání území a řešení staveb v tomto území.***

Objekt CVA je dopravně napojen stávajícím sjezdem z komunikace parc. č. 1480/1. Napojení na inženýrské sítě zůstane také stávající. ***Lze vyhodnotit, že záměr nevyvolá zvýšené negativní dopady na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a její hospodárné využívání.***

Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

VI. Doplnující informace:

- Dle § 96b odst. (5) stavebního zákona závazné stanovisko CJ MML 449238/24 platí 2 roky ode dne vydání, tj. od 26.11.2024.
- Dle § 96b odst. (6) stavebního zákona platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.
- Dle § 96b odst. (7) stavebního zákona závazné stanovisko nepozbývá platnosti:
 - a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
 - b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
 - c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska
- Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze **samostatně** odvolat. Dle § 149, odst. (7) zákona č. 500/2004 Sb. (dále jen „správní řád“) se lze odvolat **proti obsahu** závazného stanoviska, a to v souladu s ustanovením § 81 odst. (1) správního řádu až **po vydání příslušného rozhodnutí stavebním úřadem** a v souladu s ustanovením § 83 odst. (1) správního řádu do 15 dnů ode dne vydání rozhodnutí k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje. Odvolání se v souladu s ustanovením § 86 odst. (1) správního řádu podává ke správnímu orgánu, který napadené rozhodnutí vydal (stavební úřad).
- Dle § 149 odst. (8) správního řádu lze závazné stanovisko **zrušit nebo změnit v přezkumném řízení**, a to v případě, že je závazné stanovisko **nezákonné**. K přezkumnému řízení je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko (Krajský úřad Libereckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu). Na postup přezkumného řízení se bude přiměřeně aplikovat § 94 až 99 správního řádu. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu.

Ing. Petr Kolomazník
vedoucí odboru územního plánování

Za správnost vyhotovení: Bc. Tereza Brožková

Příloha:

Digitálně podepsané části dokumentace „Rekonstrukce podkroví centra volnočasových aktivit v Chrastavě“ (*Průvodní zpráva, Souhrnná technická zpráva, Technická zpráva, Koordinační situace v M 1:250, Pohledy J,S,Z,V M 1:100, 3.NP bourací výkres M 1:100, Řezy bourací výkres M 1:100, střecha bourací výkres M 1:100, nový stav 1.PP, 1.NP, 3.NP, řezy, střecha m 1:100, pohledy nový stav J,S,Z,V M 1:100, vizualizace nový stav*) ze dne 26.11.2024 pod č. j. UP/7110/425212/24/Br - UPUP nezbytných k vydání závazného stanoviska.

Počet listů: 4**Počet příloh:** 21**Obdrží s přílohou:**

V & M spol. s r.o., IDDS: 7rw9hsk

sídlo: Matoušova č.p. 453/21, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec 7

Na vědomí:

Městský úřad Chrastava, odbor výstavby a územní správy, IDDS: awcbeyc

sídlo: náměstí 1. máje č.p. 1, 463 31 Chrastava