

Městský úřad Litomyšl
odbor výstavby a územního plánování
J.E.Purkyně 918, 570 20 Litomyšl
tel. +420 461 653 333, IDDS: x4cbvs8, e-mail: podatelna@litomysl.cz

Sp.zn.: SZ MěÚ Litomyšl 064103/2023

Litomyšl, dne 12.9.2023

Č.j.: MěÚ Litomyšl 064103/2023

Vyřizuje: RNDr. Michala Vavřínová, tel.+420 461 653 355

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Litomyšl, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) po posouzení žádosti, kterou dne 7.9.2023 podal

**Městský úřad Litomyšl, odbor výstavby a územního plánování, oddělení stavebního úřadu,
IČO 00276944, Bří Šťastných č.p. 1000, 570 01 Litomyšl-Město,**

(dále jen „žadatel“), ve věci záměru

Nová budova pečovatelské služby FCHL Litomyšl-Město

na pozemku parc. č. 1265, 1266/12, 1266/13, 2312/10, 2312/11 v katastrálním území Litomyšl vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto závazné stanovisko:

záměr je přípustný

z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Záměr obsahuje:

- Předmětem projektové dokumentace je novostavba budovy pečovatelské služby.
- Budova zajistí dostatečné zázemí pro vykonávání pečovatelské služby, tj. skladové plochy, hygienické a technické zázemí, pracovna a kanceláře, shromažďovací prostor, plochy odpočinku a dostatečnou kapacitu dopravy v klidu.
- V severní části je navrhovaný objekt částečně zasazen pod terén, v tomto křídle se nachází především hygienické, technické a skladové zázemí. Místnosti pracoven a odpočinku jsou sdruženy v centrální části, křídlo pak uzavírá zasedací místnost s přístupem na terasu odstíněnou od ulice. Navrhovaná budova má nepravidelný půdorys o maximálních rozměrech 18,200 x 22,650 m. K domu přiléhá přístřešek skladu pod terénem obdélníkového půdorysu o rozměrech 3,200 x 10,350 m. Objekt je zastřešen plochou střechou s výškou +4,100 m.
- Celková zastavěná plocha včetně venkovních krytých ploch 326,2 m².
- Dopravně bude budova napojena na stávající silnici III. třídy na jižní straně pozemku a pěší cestou na místní komunikaci na SZ straně pozemku. Na příjezd k budově budou navazovat plochy s 8 parkovacími stáními pro zaměstnance (2 řešena jako bezbariérové). Dále bude k dispozici zpevněná plocha pro příležitostné parkování dalších 8 automobilů klientů.
- Z technické infrastruktury bude objekt napojen na distribuční soustavu elektr. energie, vodovodní řád, kanalizaci a sdělovací vedení.

Odůvodnění:

Záměr byl dne 7.9.2023 předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska.

Úřad územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona a shledal, že vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 stavebního

zákona nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území a že záměr je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Posouzení souladu záměru s politikou územního rozvoje (Politika územního rozvoje ve znění její Aktualizace č. 6 - závazná od 1.9.2023):

Záměr byl posouzen z hlediska platné Politiky územního rozvoje České republiky; žádná omezení z tohoto dokumentu pro tento záměr nevyplynou.

Posouzení souladu záměru se zásadami územního rozvoje (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění jejich Aktualizace č. 3 - nabyly účinnosti dne 12.9.2020):

Záměr byl posouzen z hlediska platných Zásad územního rozvoje Pardubického kraje; žádná omezení z tohoto dokumentu pro tento záměr nevyplynou.

Posouzení souladu záměru s územním plánem (Územní plán Litomyšl ve znění jeho změny č. 4 - nabyly účinnosti 29.12.2021):

Záměr se dle platného územního plánu Litomyšl nachází v zastavěném území a je umístěn do funkční plochy s označením „Výroba lehká (VL)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je: umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků až do velikosti 10 000 m², a pro kterou je stanoveno toto přípustné využití: provozovny výroby a výrobních služeb; sklady a skladové plochy; zábavní zařízení; technické a dopravní služby; parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území příslušného pozemku; služebny policie; výrobní aktivity zemědělského charakteru; provozovny pro prodej: nábytek, vybavení pro domácnost a dům; potřeby pro stavebníky; autosalony, servisy osobních a nákladních vozů, autobusů, zemědělské a stavební a jiné techniky; potraviny do 150 m² hrubé podlažní plochy v dílu města 1-město a 2-předměstí; potraviny do 200 m² hrubé podlažní plochy v dílu města 3-venkov; v lokalitě Svitavská (ozn. 3.06) pro nadzemní stavby je stanovena nepřekročitelná výška stavby 7 m za podmínky prokázání nenarušení rázu města (např. pomocí doložení zákresu záměru stavby do panoramatických pohledů).

Podmíněně přípustné jsou: byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že je součástí stavebního objemu předmětné provozovny; administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních či skladových areálů; stavby pro sportovní, školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí areálu výroby a služeb; čerpací stanice pohonných hmot v územích pracovních aktivit, jsou-li přímo napojeny na trasy automobilové dopravy a jsou-li zároveň úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží nebo provozovnami obchodu, služeb a výroby; stavby, činnosti a zařízení přesahující významnými rušivými vlivy za hranici svého pozemku za podmínky vyhlášení ochranného pásma pro tyto vlivy, a to ochranné pásmo nesmí zasahovat na „funkční plochy“ BI, BH, BVa, BVb, OV, Osa, SMi1, SMi2, SMh1 nebo SMh2.

Nepřípustné jsou: obchody nebo soubor obchodů vyžadující více jak 30 odstavných a parkovacích stání na jedno dopravní napojení; stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné; maloobchodní a velkoobchodní provozovny s výjimkou provozoven zařazených mezi přípustné; stavby pro bydlení, nejedná-li se o přípustné nebo podmíněně přípustné; stavby mající chráněný venkovní prostor, kromě staveb a zařízení uvedených jako přípustné nebo podmíněně přípustné; pozemky mající chráněný venkovní prostor; stavby mající významný rušivý vliv na okolí a hlukem překračující limitní hodnoty za hranice svého areálu, sousedí-li s funkčními plochami BI, BH, BVa, BVb, SMi1, SMi2, SMh1 nebo SMh2.

Podmínky prostorového uspořádání: nepřekročitelná výška stavby: 9 m.

Obsahové podmínky využití: Aby bylo zabráněno nadměrnému odtoku srážkových vod z území, požaduje se jejich zasakování v ploše zeleně na min. 20 % návrhové plochy. Tam, kde není umožněn vsak srážkových vod nebo v odůvodněných případech, je možné zasakování nahradit zadržováním srážkové vody, a to v kapacitě 20 mm denního úhrnu před jejich svedením do vodního toku či do kanalizace.

Další prvky regulačního plánu – podmínky pro řešení oplocení: směrem do veřejného prostoru:

- max. výška 1,8 m;
- nepřípustné je celoplošné neprůhledné oplocení (min. 20 %n plochy oplocení bude řešeno jako průhledné, do posuzované plochy není uvažována plocha podezdívky ani nedokročení max. stanovené výšky oplocení, tj. plocha mezi skutečnou výškou oplocení a max. stanovenou výškou oplocení);

- max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,8 m, ve svažitém terénu od 3° do 7,5° je max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,5 m, při větším sklonu bude posuzováno individuálně;
- pro prostorově vnímaný celek (např. vizuálně vnímaná část oplocení areálu) budou dodrženy společné znaky – výška podezdívky, výška oplocení, materiálové řešení;
- v případě neprůhledné části oplocení je vhodné doplnění vegetačními prvky, např. popínavou zelení.

Posuzovaný stavební záměr je v souladu s územním plánem Litomyšl, neboť je v souladu s podrobnými podmínkami pro využití plochy výroba lehká (VL), posuzovaný stavební záměr respektuje podmínky prostorového uspořádání stanovené pro tuto plochu a další stanovené požadavky, jak vyplývá z porovnání popisu posuzovaného záměru a konkrétních požadavků stanovených tímto územním plánem.

Záměr výstavby budovy pečovatelské služby FCHL je v souladu s územním plánem Litomyšl. Posuzovaným záměrem dojde k vybudování skladovacího zázemí pro pečovatelskou službu jejíž součástí bude také administrativní část. Zároveň bude zbudována plocha potřebná pro parkování vozidel pečovatelské služby. Naplněno tak bude přípustné a podmínečně přípustné využití plochy výroby lehké (VL). Posuzovaný záměr také respektuje nepřekročitelnou výšku staveb v této funkční ploše.

Posouzení souladu navrhovaného záměru s cíli a úkoly územního plánování:

Úřad územního plánování posuzoval záměr jenom ve vztahu k těm cílům a úkolům, které jsou k záměru relevantní, a vycházel z následujících skutečností:

- záměr respektuje siluetu obce i současné výškové zónování, záměr svým tvarem, rozměry ani použitými materiály nevybočuje z charakteru stávajících i rozestavěných domů v blízkém okolí a nedojde ani k narušení architektonické jednoty celku.

K jednotlivým cílům a úkolům úřad územního plánování uvádí následující:

K ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona: záměrem nebude narušen vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ani nebudou ohrožovány podmínky života generací budoucích.

K ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona: záměr je v souladu předpoklady pro udržitelný rozvoj území a nenarušuje soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona: záměr není v rozporu s jinými veřejnými i soukromými záměry ani s veřejnými zájmy vyplývajícími ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

K ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona: úřad územního plánování vzal v úvahu naplnění podmínek pro hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

K ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona: záměr se neumísťuje do nezastavěného území.

K ustanovení § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona: záměr nenarušuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

K ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: záměr je v souladu s koncepcí rozvoje obce.

K ustanovení § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona: záměr není zdrojem problémů či rizik nepřiměřených poměrům v území.

K ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona: úřad územního plánování vzal v úvahu 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.

K ustanovení § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona: záměr respektuje podmínky pro provedení změn v území.

K ustanovení § 19 odst. 1 písm. p) stavebního zákona: záměr respektuje uplatněné poznatky z architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče zapracované do územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.

K ustanovení § 19 odst. 2 stavebního zákona: záměr respektuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Úřad územního plánování posuzoval soulad záměru s územně analytickými podklady. Z aktuálních územně analytických podkladů ORP Litomyšl nevyplývají pro posuzovaný záměr žádná omezení.

Platné Územně analytické podklady pořizované Krajským úřadem Pardubického kraje záměr v jím dotčeném území neřeší.

Úřad územního plánování tedy došel k závěru, že posuzovaný stavební záměr je z výše uvedených důvodů v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

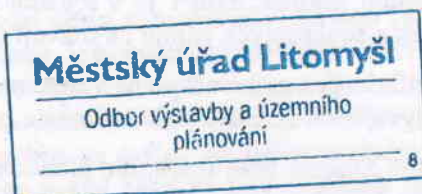
- dokumentace, zpracoval Ing. František Májek, Fplan projekty a stavby s.r.o., Kornická 148, 570 01 Litomyšl, IČO 08282765, ČKAIT 0011286 v srpnu 2023 pod zak.č. 114-23-07,
- Politika územního rozvoje ve znění její Aktualizace č. 6 - závazná od 1.9.2023,
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění jejich Aktualizace č. 3 - nabyly účinnosti dne 12.9.2020,
- Územní plán Litomyšl ve znění jeho změny č. 4 (nabyl účinnosti 29.12.2021),
- Územně analytické podklady pořizované Krajským úřadem Pardubického kraje,
- Územně analytické podklady ORP Litomyšl.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání. 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.

Tamra

RNDr. Michala Vavřínová
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování



Obdrží:

navrhovatelé (doručenka)

Městský úřad Litomyšl, oddělení stavebního úřadu, Bří Šťastných č.p. 1000, 570 01 Litomyšl-Město

Přílohy:

- situace

