



# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

## ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

úřad územního plánování  
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.4, skartační znak/skart. lhůta – S/10

Č. j. SMOL/141183/2021/ODUR/UUP/Sed  
Spisová značka: S-SMOL/121984/2021/ODUR.

V Olomouci 21.06.2021

*Uvádějte vždy v korespondenci*

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Zuzana Sedláková, dveře č. 5.32

Telefon: 588488395

E-mail: zuzana.sedlakova@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

### NAVAZUJÍCÍ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

#### orgánu územního plánování

Dne 24.05.2021 obdržel Magistrát města Olomouce pod č.j. SMOL/121984/2021/ODUR žádost o vydání závazného stanoviska dle § 6 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), ve věci záměru novostavby RD, zemědělských skladů a garáže, přípojky vody, kanalizace splaškové, domovního vedení NN, kanalizace dešťové, zpevněných ploch a akumulací jímky, na pozemcích parc. č. 42, parc. č. 40 a parc. č. 43 vše v k.ú. Břuchotín.

Žadatelem je

**Magistrát města Olomouce vydává** dle § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů jako příslušný orgán státní správy na úseku územního plánování, dle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění toto

#### navazující závazné stanovisko:

**Záměr** novostavby RD, zemědělských skladů a garáže, přípojky vody, kanalizace splaškové, domovního vedení NN, kanalizace dešťové, zpevněných ploch a akumulací jímky, na pozemcích parc. č. 42, parc. č. 40 a parc. č. 43 vše v k.ú. Břuchotín podle předložené projektové dokumentace, kterou vypracovala v roce 2021, Ing. Lenka Kotisová, ČKAIT 1001655, **je podle § 96b odst. 3 stavebního zákona** z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování

**nepřípustný**

#### Odůvodnění

Seznam všech relevantních dokumentů použitých při vydání závazného stanoviska:

Magistrát města Olomouce jako orgán územního plánování vycházel při vydání závazného stanoviska z následujících podkladů:

1. Žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 24.05.2021, č.j. SMOL/121984/2021/ODUR, jejíž přílohou je projektová dokumentace.
2. Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „PÚR“).
3. Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „ZÚR“).
4. Územního plánu Křelov-Břuchotín, který nabyl účinnosti dne 17.03.2018 (dále také „ÚP“).

5. Územně plánovací informace č.j. SMOL/194595/2020/ODUR/UUP/God ze dne 7.9.2020,
6. Závazného stanoviska č.j.: SMOL/276305/2020/ODUR/UUP/God ze dne 7.12.2020.

#### Popis záměru

Magistrát města Olomouce vydal závazné stanovisko ze dne 7. 12. 2020, č.j. SMOL/276305/2020/ODUR/UUP/God, podle něhož byl záměr žadatele nepřipustný. Žadatel předložený záměr upravil a předložil k posouzení. Dotčené orgány mohou v téže věci uplatňovat navazující závazná stanoviska pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnilly podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizované územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona. Žadatel doložil přepracovanou dokumentaci, ke které Magistrát města Olomouce v souladu s výše uvedeným uplatňuje navazující závazné stanovisko.

Oproti původní předložené projektové dokumentaci se záměr liší v následujícím:

1. mění se tvar, velikost výška a vzhled včetně členění fasády objektu vedlejšího ke stavbě hlavní (garáž se sklady), umístěného na pozemku parc.č. 40. Doplnková stavba je tedy nově o půdorysném obrysu písm. „L“, maximálních rozměrech 19,10 m x 11,65 m se zastavěnou plochou cca 142 m<sup>2</sup>. Tato stavba je umístěná 0,6 m od hranice s pozemkem parc.č. 38 a rohem se dotýká pozemku parc.č. 44. Stavba je zastřešena valbovou střechou o sklonu cca 40° s hřebenem ve výšce 6,130 m od úrovně 1. NP,
2. mění se tvar, velikost výška i vzhled rodinného domu, umístěného na pozemku parc.č. 42. Zastavěná plocha rodinného domu je 142 m<sup>2</sup>. Zastřešení stavby RD je navrhováno sedlovou střechou o sklonu cca 35° s hřebenem ve výšce 8,115 m od úrovně 1. NP. Nově je v souvislosti s navrženými změnami řešeno i členění fasády.

#### Přezkoumání záměru

Magistrát města Olomouce (dále „orgán územního plánování“) posoudil, že záměr vyvolává změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 96b odst. 1 věty první stavebního zákona. Současně se nejedná o záměr spadající mezi výjimky, ke kterým se v souladu s § 96b odst. 1 větou druhou stavebního zákona závazné stanovisko nevydává.

Orgán územního plánování dále přezkoumal záměr dle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

#### Soulad záměru s územně plánovací dokumentací

**Pozemky parc.č. 40 a 42 v k.ú. Břuchotín se podle ÚP nacházejí v zastavěném území a jsou součástí stabilizované plochy s označením 530-SX – plocha smíšená obytná.** Plocha 530-SX bezprostředně sousedí se stabilizovanou plochou 501-PV veřejných prostranství (historická náves).

S ohledem na předchozí vydané záporné závazné stanovisko jsou vyhodnoceny pouze ty části PD, které nebyly v souladu s ÚP.

Dle výr. části ÚP kap. Nástroje územního plánu plochy stabilizované v zastavěném území se vymezují pro zajištění kvalitních územních podmínek v urbanizovaném území, stabilizaci stávajícího funkčního využití a prostorového uspořádání v zastavěném území.

#### Dle výr. části ÚP Podmínky využití ploch:

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným využitím platí zároveň:

- Převažující část plochy je určena pro pozemky a stavby uvedené v hlavním využití (pokud je stanoveno).
- Minoritní část plochy lze využít pro pozemky a stavby uvedené v přípustném využití a rovněž pro pozemky a stavby uvedené v podmíněně přípustném využití při splnění stanovených podmínek. Není-li hlavní využití v ploše stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch

pozemků a staveb uvedených v přípustném využití i v podmíněně přípustném využití (při splnění stanovených podmínek).

- Plochu nelze využít ve prospěch pozemků a staveb uvedených v nepřípustném využití.
- Využití ploch musí zohlednit podmínky prostorového uspořádání, požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot a další ustanovení Územního plánu.

Dle výr. části ÚP kap. Urbanistická koncepce a Koncepce bydlení se pro zajištění podmínek především pro bydlení v kvalitním prostředí vymezují zejména plochy smíšené obytné (SX). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02.1) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 7. Hlavním využitím, tj. převažujícím využitím ploch smíšených obytných (SX) jsou:

- pozemky rodinných domů;
- pozemky rodinných domů, včetně staveb pro zemědělství, které spolu tvoří hospodářský celek.

Jako nepřípustné využití jsou mj. uvedeny:

- pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stabilizovaných plochách:
  - zástavba území (zejména zástavby proluk, přístavby a nástavby) bude odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (např. budou respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných a hospodářských stavení, rekreační charakter vnitrobloků) a jejich výška bude maximálně o jedno typické nadzemní podlaží vyšší než převažující zástavba území, maximálně však dvě nadzemní podlaží a podkroví (výjimečně třetí výrazně ustupující podlaží směrem od veřejného prostranství, přičemž míra ustoupení musí být rovna nebo větší než výška tohoto podlaží); jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií;

Z předložené dokumentace vyplývá, že umístění doplňkové stavby (zemědělských skladů a garáže) na pozemku parc.č. 40, tedy v proluce jinak souvislé zástavby, zůstalo beze změny, tzn., objekt, který plní funkci doplňkovou ke stavbě hlavní (RD), je umístěn ve stavební čáře původního rodinného domu bezprostředně v návaznosti na veřejné prostranství - historicky danou náves. Stejně tak se nemění ani umístění rodinného domu na pozemku parc.č. 42, tzn. rodinný dům je situován do klidového vnitrobloku na společnou hranici s pozemkem stávajícího objektu na parc.č. 45, který je zemědělkou stavbou (stodola). Z posouzení předloženého způsobu zastavění vymezeného stavebního pozemku je tedy zřejmé, že uspořádání staveb na něm zůstává stejné jako v případě předešlého záměru, k němuž úřad územního plánování vydal záporné závazné stanovisko, a to z důvodu toho, že záměr nenaplnuje výše uvedený požadavek územního plánu respektovat historickou strukturu obytných a hospodářských stavení a rekreační charakter vnitrobloků, když do ulice je orientována stavba vedlejší ke stavbě hlavní (v dokumentaci nazvaná „*objekt vedlejší při RD*“) a v zadní části ve vnitrobloku (v místě sousedící se stodolou) se naproti tomu navrhuje stavba RD. Vzhledem k tomu, že upravený záměr dle předložené dokumentace opět neprokázal, že navržená zástavba v proluce na pozemcích parc. č. 40 a 42 v k.ú. Břuchotín, **odpovídá převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (např. respektuje stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných a hospodářských stavení, rekreační charakter vnitrobloků, je takové řešení je v rozporu s podmínkami prostorového uspořádání ve stabilizovaných plochách smíšených obytných (SX).**

Jelikož ani upravená projektová dokumentace nenavrhlá takové řešení, které by prokázalo soulad záměru s územním plánem, řešení napojení na technickou infrastrukturu (včetně problematiky hospodaření s dešťovými vodami), úřad územního plánování neposuzoval, jelikož by toto posouzení nemělo na závěr navazujícího závazného stanoviska vliv, neboť je-li předložený záměr **v rozporu s jakoukoli podmínkou vyplývající z územního plánu, je v rozporu i s platným územním plánem.**

Soulad záměru s politikou územního rozvoje

Pro posuzovaný záměr vyplývá z PÚR požadavek č. 14 uvedený v kap. č. 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území* ve znění:

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. ... Požadavek PÚR č. 14, který je požadavkem z hlediska ochrany a rozvoje hodnot území, je konkretizován ve výše uvedených požadavcích územního plánu. Vzhledem k důvodům uvedeným v kapitole souladu záměru s ÚP je předložený záměr v rozporu s požadavkem PÚR č. 14, jelikož nerozvíjí civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví. Záměr svým řešením nezachovává ráz jedinečné urbanistické struktury v území, která je výrazem identity území, jeho tradice. Je tedy nutno konstatovat, že záměr je současně i v rozporu s PÚR.*

#### Soulad záměru se zásadami územního rozvoje

Ze ZÚR vyplývá pro posuzovaný záměr požadavek uvedený v textové části v kap. A.1. *STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ* stanovující: 5. *Priority v oblasti ochrany životního prostředí:*

- *chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.*

Obdobně jako u výše uvedeného požadavku PÚR č. 14 i požadavek ZÚR č. 5.1 níže upřesňuje územní plán a to s tím závěrem, že předložený záměr nesplňuje konkretizované požadavky na ochranu *kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistické. Je tedy nutno konstatovat, že záměr je současně i v rozporu se ZÚR.*

#### Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány v § 18 a § 19 stavebního zákona. Z těchto ustanovení pro posuzovaný záměr vyplývá *zejména:*

§ 18 (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...*

§ 19 (1) *Úkolem územního plánování je zejména:*

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území*

Jak je výše uvedeno v hodnocení z hlediska ÚP, záměr není v souladu s požadavky ÚP na prostorové uspořádání, konkrétně s požadavkem: **„zástavba území (zejména zástavby proluk, přístavby a nástavby) bude odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (např. budou respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných a hospodářských stavení, rekreační charakter vnitrobloků)“**. Tento požadavek upřesňuje a naplňuje také požadavky na rozvoj území, na ochranu a rozvoj hodnot území zástavby podle § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona. Z výše uvedených důvodů tak záměr nevyhovuje urbanistickým, a architektonickým požadavkům na prostorové uspořádání území, zejména na uspořádání a řešení staveb (odst. d) a podmínkám pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území (odst. e), stejně tak je v rozporu s koncepcí rozvoje území s ohledem na hodnoty území (jedná se o významný návěsní prostor s vysokou urbanistickou hodnotou), viz písm. b). Je tedy nutné konstatovat, že záměr je **také v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.**

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že **záměr** dle předložené projektové dokumentace a ověřené situace, která je součástí tohoto závazného stanoviska, je **nepřípustný.**

Proti tomuto závaznému stanovisku není samostatné odvolání přípustné. Lze se odvolat proti navazujícímu správnímu rozhodnutí, které bude na základě tohoto závazného stanoviska vydáno, ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Jeremenkova 40a, Olomouc, 779 11 Olomouc, prostřednictvím

správního orgánu, který toto navazující rozhodnutí vydá, a to do 15 dnů ode dne doručení tohoto navazujícího rozhodnutí.

**Ing. Marek Černý**  
vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje  
Magistrátu města Olomouce

**Rozdělovník**

1.

v

2. Spis.

**Vypraveno dne:**

