



Městský úřad Humpolec

STAVEBNÍ ÚŘAD

Horní náměstí 300, 396 22 HUMPOLEC

Č. j. MUHU/23209/2024/Ts s.z. STAV/127/2024/

Vyřizuje: Bc. Petra Tošerová / tel. 565 518 109

E-mail: petra.toserova@mesto-humpolec.cz

Humpolec 12. července 2024

Žadatel:

ARTENDR s.r.o., IČO 24190853, Nádražní č. p. 67, 281 51 Velký Osek

Závazné stanovisko

Stavební úřad Městského úřadu Humpolec, 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 pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2, zákona č. 283/2021 Sb., 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:

„Školní statek Humpolec – Objekt dílen – Oprava střechy, fotovoltaika, změna topného tělesa“

na pozemku parc. č. st. 3595 v k.ú. Humpolec“

Záměr obsahuje:

- výměna střechy,
- instalace nového topného média a otopné soustavy, vzduchotechniky, elektroinstalace + FVE
- výměna garážových vrat 4ks.

Záměr je přípustný za splnění podmínek:

- Záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro stavební povolení, která byla podkladem k vypracování tohoto stanoviska

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr výstavby byl předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska:

- dne 21.6.2024
- Ing. Josefem Kadlecem, Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Dokumentace pro stavební povolení záměru zpracovaná projektantem **ARTENDR s.r.o.** Nádražní 67, 281 51 Velký Osek, IČO: 24 19 08 53,
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace číslo 1 - 7.
- Zásady územního rozvoje kraje Vysočina ve znění aktualizací číslo 1 - 8.
- Územní plán Humpolec s účinností úplného znění po změně číslo 1A, 1B, 2, 3, a 5.
- Zaregistrované Územní studie města Humpolec

Dle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona vydává úřad územního plánování závazné stanovisko podle § 96b, není-li příslušný krajský úřad. V tomto případě se jedná o záměr, který se nachází pouze ve správním

obvodu obce s rozšířenou působností Humpolec, proto je MěÚ Humpolec, stavební úřad jako úřad územního plánování příslušným orgánem dle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona k vydání tohoto závazného stanoviska na výše uvedený záměr.

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

U jednotlivých druhů úkonů a rozhodnutí je významné pro vydávání závazného stanoviska, zda půjde o změnu v území, a to zejména s přihlédnutím k dikci, že závisí na posouzení jimi vyvolané změny v území. V tomto konkrétním případě pro uvedený záměr úřad územního plánování posoudil, zda se jedná o změnu v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Dle této úvahy, vyplývá, že u se jedná o povolení stavby, je umisťována stavba a že předmětný záměr nepochybně vyvolává změnou v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Záměry, pro které se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává, jsou vyjmenovány v § 96b odst. 1 stavebního zákona. Jelikož výše uvedený záměr není v tomto ustanovení vyjmenován, vydává úřad územního plánování toto závazné stanovisko, které slouží jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.

Úřad 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 vymezila na území obce Humpolec (katastr. území Humpolec) rozvojovou oblast republikového významu OB11 Jihlava. ZÚR KrV tuto rozvojovou oblast zpřesňuje.
- Dopravní koridor SD21 vymezený v PÚR a zpřesněný v ZÚR se nedotýká území, ve kterém se záměr nachází. Další místně konkrétní úkoly z PÚR pro předmětné území nevyplývají. Záměr je tedy z hlediska PÚR přípustný.
- Území obce se nenachází v PÚR ČR vymezené specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.
- Lze tedy konstatovat, že záměr není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.
- Na základě výše uvedeného, lze konstatovat, že **záměr je v souladu s PÚR ČR.**
- Dále ZÚR kraje Vysočina vymezují na území obce koridor DK 04 pro silnici první třídy I/34, koridor DK 07a pro silnici druhé třídy II/129 a koridor DK 14 pro silnici druhé třídy II/347.
- Území města se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB11, zpřesněné v ZÚR. ZÚR stanovují pro tuto rozvojovou oblast zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změně v území. Tyto zásady se nevztahují na stavební úpravy stávajících objektů v zastavěném území.
- Na území obce je vymezen koridor pro nadzemní vedení E26.
- Na území obce jsou dále vymezeny koridory a plochy pro ÚSES nadmístního významu. Jedná se o dva regionální biokoridory RK 438 Orlík – U215 a plochu pro regionální biocentrum RBC 712 Čerňák. Při vyhodnocení souladu záměru z hlediska ZÚR KrV lze konstatovat, že předložený záměr nekřížuje, ani neprochází koridory nebo plochami vymezenými pro dopravu, technickou infrastrukturu nebo ÚSES nadmístního významu a že neovlivní zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území, není v rozporu se stanovenými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje kraje.
- Záměr se nachází v typu krajiny pro cílové využití krajiny s vyšší mírou urbanizace a je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV stanoveny pro tento typ krajiny. Záměr se rovněž nachází v oblasti krajinného rázu CZ0610-OB006 Humpolecko a je v souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tuto oblast krajinného rázu.
- Platná Politika územního rozvoje České republiky vymezila na území obce Humpolec (katastr. území Humpolec) rozvojovou oblast republikového významu OB11 Jihlava. ZÚR KrV tuto rozvojovou oblast zpřesňuje.
- ZÚR stanovují pro tuto rozvojovou oblast, zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změně v území. Záměr splňuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změně v rozvojových oblastech a osách tím, že preferuje využití nevyužitých nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území.

- Konkrétní veřejně prospěšné stavby, které jsou v ZÚR vymezeny na území obce se nedotýkají území, ve kterém se nachází záměr stavebních úprav nachází a záměr s nimi není v rozporu.
- Na základě výše uvedeného, lze konstatovat, že **záměr je v souladu se ZÚR KrV.**
- Platný územní plán Humpolec je v souladu s vydanými ZÚR KrV, proto byl záměr posuzován z hlediska souladu s územním plánem.
- Územní studie zpracované pro území města Humpolec ani Územní studie krajiny ORP Humpolec neřeší území, ve kterém se záměr nachází.

Záměr:

Jedná se rekonstrukci stávajícího objektu sloužící jako dílna pro zemědělskou školu v Humpolci. Dojde k výměně střešní konstrukce + jejího zateplení. Vstupní vrata budou vyměněna za nová se sendvičovou výplní, z přední strany budou vrata sekční, z boční a zadní strany budou vrata stejného tvaru akorát s novou sendvičovou výplní.

Instalace nového systému vytápění pomocí plynového kondenzačního kotle o výkonu 44kW + plynových ohříváčů vzduchu. Zprovoznění VZT rozvodů a instalace nové VZT rekuperační jednotky. Plynofikace v objektu a celková výměna elektroinstalace + FVE.

Objekt je již napojen na stávající dopravní i technickou infrastrukturu. Navržené stavební úpravy budou řádně diskutovány s dotčenými síťáři. Nedochází k žádným změnám jejich délky ani napojení. Kvůli instalaci FVE může dojít pouze k úpravě smluvních podmínek mezi majitelem a síťáři.

Pozemky parc. č. st. 3595 v katastrálním území Humpolec na kterém je záměr plánován se podle platného Územního plánu Humpolec nachází v zastavěném území v ploše „**VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ**“, kde **hlavním funkčním** využitím je zemědělská výroba a skladování. Mezi **přípustná využití** patří zemědělské stavby, tj. stavby pro chov hospodářských zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby, stavby související s hlavním využitím, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna, servisy a opravy zemědělských strojů, čerpací stanice pohonných hmot, integrovaný byt správce, stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, související ochranná a izolační zeleň, související dopravní a technická infrastruktura, podzemní stavby veřejné technické infrastruktury **Podmíněně přípustné využití**: stacionární zdroje znečišťování ovzduší, pokud budou vybaveny technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících nebo pachových látek (nízkoemisní technologie)

Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: bytové domy, rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské kolonie, stavby občanského vybavení neuvedené v přípustném využití, hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven, stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití, stavby a zařízení lesního hospodářství.

Předložený záměr je tak v souladu s přípustným způsobem využití dané plochy.

ÚP dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Intenzita využití stavebního pozemku nesmí být vyšší než 50 %.

Navržené zastavění pozemku se předloženým záměrem nemění a zůstává stávající.

Nedochází ke zvětšení plochy objektu.

Koeficient zeleně nesmí být nižší než 30 %.

Koeficient zeleně se nemění a zůstává stávající.

Jedná se rekonstrukci stávajícího objektu. Nedochází ke zvětšení plochy objektu

Nové stavby budou odpovídat způsobu využití a nebudou mít negativní dopad na charakter a ráz bezprostředního okolí stavby.

Předložený záměr odpovídá způsobu využití a nebude mít negativní dopad na charakter a ráz bezprostředního okolí. Jedná se rekonstrukci stávajícího objektu. Nedochází ke zvětšení plochy objektu ani jeho výšky.

Podmínky prostorového uspořádání předložený záměr splňuje.

Plánovaný záměr na pozemku p.č. st. 3595 v katastrálním území Humpolec dle předložené dokumentace je v souladu s platným územním plánem Humpolec i v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Stavební úřad Městského úřadu Humpolec jako orgán územního plánování posuzoval navrhované umístění záměru 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.

Záměr je umístěn na pozemku v zastavěném území obce. Objekt je již napojen na stávající dopravní i technickou infrastrukturu. Dopravní řešení zůstává stávající. Navržená stavba splňuje podmínku hospodárného využívání zastavěného území.

Cíle územního plánování jsou navrženou stavbou dodrženy, zejména zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Posuzovaný 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 v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, splňuje též podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Umístění navrhovaného záměru v katastrálním území Humpolec je v souladu s platným územním plánem Humpolce, a v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

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

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) nabyli-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.

Bc. Petra Tošerová
referent stavebního úřadu
Městského úřadu Humpolec

Rozdělovník:

ARTENDR s.r.o., Nádražní č. p. 67, 281 51 Velký Osek, DS: PO, wa57ww3