



Městský úřad Český Brod

Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Husovo 70 | 282 01 | Český Brod

Váš dopis ze dne: 10.3.2024
Spis. zn.: S-MUCB 18192/2024/OVÚP-Šaf
Č.j.: MUCB 21295/2024
Vyřizuje: Bc. Michaela Šafrová
Telefon: 321 612 139
Email: safrova@cesbrod.cz
Český Brod, dne 25.3.2024

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Závazná část:

Městský úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování, jako dotčený orgán 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"), v souladu s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") po posouzení žádosti, kterou dne 10.3.2024 podalo

Město Český Brod, náměstí Husovo č.p. 70, 282 01 Český Brod,

které zastupuje

atelier nla s.r.o., Hlinky č.p. 135/68, Staré Brno, 603 00 Brno 3

(dále jen "žadatel"), ve věci:

ZMĚNA V UŽÍVÁNÍ STAVBY A STAVEBNÍ ÚPRAVY objektu č. p. 202

(dále jen "záměr") na pozemku st. p. 258 v katastrálním území Český Brod, vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto **závazné stanovisko**:

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

p ř í p u s t n ý.

Dotčený orgán podle § 96b odst. 3 stavebního zákona stanoví podmínky pro uskutečnění záměru:

- změna v užívání stavby a stavební úpravy objektu č. p. 202, na pozemku parc. č. st. 258 v k. ú. Český Brod bude v souladu s příloženou dokumentací (01/2024), která je nedílnou součástí žádosti o toto závazné stanovisko
- další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví

Závazné stanovisko je platné 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 10. 3. 2024 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

Důvody, o které se opírá obsah závazné části:

- jedná se o změnu dokončené dvoupatrové a částečně podsklepené stavby (její hlavní části)
 - o půdorysném tvaru lichoběžníka s valbovou střechou (výška hřebene +11,350m)
 - zůstává stávající připojení na dopravní (z dvorní části) a technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, hospodaření s dešťovou vodou)

- připojení na elektrickou energii je stávající (dojde jen k navýšení jističe a budou provedeny kompletně nové rozvody)
- stávající zastavěná plocha se nemění
- způsob využití objektu s administrativními prostory pro ZZN (přízemí) a dvou bytových jednotek (část prostor ve 2.NP je přístupná z dvorní části objektu) se mění na objekt dětské skupiny (dále jen „DS“):
 - celkem 3 DS a zázemí pro personál
- ostatní doplňkové stavby nejsou součástí této projektové dokumentace
- stavební úpravy jsou řešeny v rámci stávajícího objektu:
 - mj. ztužení obvodových konstrukcí napínavím lanem po celém obvodu objektu
 - větrání pomocí instalace vzduchotechnické jednotky umístěné v technické místnosti ve 2. NP (+ stojaté vnitřní jednotky) a její vyústění nad střechu
 - vytápění pomocí nového plynové kondenzačního kotle o topném výkonu 3,4kW – 37,0kW umístěného v 1.PP (+ nové vyvložkování stávajícího komínu)
 - příprava teplé vody pomocí nepřímotopného zásobníku teplé vody o objemu 200l
 - doprava v klidu – 3 odstavné stání (v přímé blízkosti objektu je v současné době umístěno veřejné parkoviště s celkovou kapacitou převyšující požadované odstavné stání pro jesle, mateřskou školu)
- výměra pozemku parc. č. st. 258 je 637 m²

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- projektová dokumentace (01/2024), kterou zpracovala společnost atelier nla s.r.o., Hlinky 135/68, 603 00 Brno – Staré Brno IČO: 06936431, zodpovědný projektant Ing. arch. Martin Štěpánek, Ph. D. ČKA 04938
- Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválena dne 20. 7. 2009 ve znění pozdějších aktualizací
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje účinné ode dne 22.2.2012 ve znění pozdějších aktualizací
- Územní plán Český Brod, vydaný dne 21. 12. 2016 a jeho 3 změny

Úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při hodnocení podkladů:

- záměr je v souladu s platným územním plánem Český Brod, ve znění pozdějších změn
- pozemek se nachází v zastavěném území obce
- pozemek se dle ÚP Český Brod, ve znění pozdějších změn nachází ve funkční **Plochy smíšené obytné – v centru měst (SC)**
 - Rámcová charakteristika:
 - plocha smíšená obytná v centrech měst užívaná zejména pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu a bydlení v bytových domech.
 - Určené využití (dominantní):
 - plochy, stavby a zařízení obslužné sféry města (občanského vybavení): maloobchod, stravovací zařízení, nerušící drobné služby, správní, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací, administrativní provozy.
 - Přípustné využití:
 - bydlení v bytových domech, výjimečně i rodinných domech, ubytování, sociální, zdravotní, vzdělávací a sportovní provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkové upravené a plochy zeleně.
 - Změna dokončené stavby obsahující byty či změna stavby před jejím dokončením obsahující byty, nebo novostavba obsahující byty, je přípustná za předpokladu, že minimálně první nadzemní podlaží stavby bude obsahovat pouze nebytové prostory nesouvisející s provozem bydlení (pro situování obchodu a nevýrobních i výrobních služeb).
 - Nepřípustné využití:

- veškeré takové provozy, a činnost, jako například výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservisy apod., která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí. Venkovní skladování. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.
- Regulativy prostorového uspořádání:
 - Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene, odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Objekty a zařízení technické infrastruktury budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.
 - Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %. Výjimku lze připustit u stávající proluky v Městské památkové zóně, kde celková maximální zastavěnost pozemku 30 % může být překročena.
 - Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku. Výjimku lze připustit u stávající proluky v Městské památkové zóně, kde minimálního podílu zeleně 25 % z celkové plochy pozemku nemusí být dosaženo.

Úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při výkladu právních předpisů:

- Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.
- Záměr je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky a je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- Úřad územního plánování jako orgán územního plánování posuzoval navrhovaný záměr z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona.
- Orgán územního plánování konstatoval, že koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území, jak ukládá § 18 odst. 3 stavebního zákona, je zajištěna.
- Zejména vzal v 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:

Jedná se o změnu dokončené dvoupatrové a částečně podsklepené stavby (její hlavní části) č. p. 202, na pozemku parc. č. st. 258 v k. ú. Český Brod a také změnu způsobu využití objektu s administrativními prostory pro ZZN (v přízemí) a dvou bytových jednotek (ve 2.NP) na objekt dětské skupiny.
- V souladu s ustanovením § 19 odst. 1 stavebního zákona bylo posouzeno umístění záměru a bylo konstatováno, že jsou splněny úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona.
- Navržený záměr je v souladu s Územním plánem Český Brod, ve znění pozdějších změn i s požadavky ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, splňuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona.
- Záměr se nachází v zastavěném území obce a záměr svým řešením nenarušuje charakter okolní zástavby.
- Z výše uvedených důvodů, dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný **záměr je z hlediska územního plánování přípustný.**

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, 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) 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.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Otisk úředního razítka

Ing. Jan Strnad v. r.

vedoucí stavebního odboru,

oprávněná úřední osoba

Za správnost vyhotovení Adam Turecký

Obdrží:

atelier nla s.r.o., IDDS: xe343fu

sídlo: Hlinky č.p. 135/68, Staré Brno, 603 00 Brno 3