



Městský úřad Ústí nad Orlicí
Stavební úřad



ustivp23v000la

Vaše č.j.:
Ze dne: 19.12.2022

Naše č.j.: **MUUO/109910/2022/SÚ/franz**
Číslo spisu: 429/2023
Spis. značka: ZSUP/429/2023
Poč. stránek: 3
Poč. příloh: 0
Poč. lis. př.: 0

Vyřizuje: Lukáš Franz
Tel: 465 514 253
E-mail: franz@muuo.cz
Datum: 12.01.2023
Místo: Ústí nad Orlicí

svoboda.plan s.r.o.
Dolní Čermná 391
561 53 DOLNÍ ČERMNÁ

ZÁVAZNÉ STANOVISKO
orgánu územního plánování

Stavební úřad Městského úřadu Ústí nad Orlicí 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, (dále jen „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:

„Zámek Brandýs nad Orlicí, záchrana kulturní památky a její zpřístupnění veřejnosti, etapa 3 – stavební úpravy, obnova průčelí a změna užívání, Komenského č.p. 1, Brandýs nad Orlicí“ na pozemcích st.p.č. 1/1, p.p.č. 7/1, p.p.č. 7/3, p.p.č. 9/5, st.p.č. 748, p.p.č. 7/4, p.p.č. 9/1, p.p.č. 9/2 v katastrálním území a obci Brandýs nad Orlicí. Záměr řeší stavební úpravy (úpravy vnitřních dispozic, opravu fasády, zateplení střechy a podlahy) zámku spojené se změnou užívání na objekt s prostory pro veřejné i soukromé společenské akce s kavárnou a ubytování (penzion). Dále záměr obsahuje demolici stávajícího a umístění nového skladu zahradních potřeb, nové venkovní schodiště, zpevněné plochy, novou přípojku splaškové kanalizace a nové areálové rozvody technické infrastruktury.

Záměr je přípustný.

Podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanovují.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Stavební úřad Městského úřadu Ústí nad Orlicí obdržel dne 19.12.2022 žádost o vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona k záměru „Zámek Brandýs nad Orlicí, záchrana kulturní památky a její zpřístupnění veřejnosti, etapa 3 – stavební úpravy, obnova průčelí a změna užívání, Komenského č.p. 1, Brandýs nad Orlicí“ na pozemcích st.p.č. 1/1, p.p.č. 7/1, p.p.č. 7/3, p.p.č. 9/5, st.p.č. 748, p.p.č. 7/4, p.p.č. 9/1, p.p.č. 9/2 v katastrálním území a obci Brandýs nad Orlicí. Investorem (stavebníkem) záměru je spol. ORLICE s.r.o., Na Štěpnici 851, 562 01 Ústí nad Orlicí. K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

- situační výkres vyhotovený na podkladu katastrální mapy se zakreslením záměru,
- půdorysy; řezy; pohledy; průvodní a souhrnná technická zpráva.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel orgán územního plánování z:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 4, závazné pro rozhodování v území od 01.09.2021,
- Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění aktualizace č. 3, která nabyla účinnosti dne 12.09.2020,
- Územního plánu Brandýs nad Orlicí, který nabyl účinnosti dne 17.06.2020.

adresa: Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 465 514 111
fax: +420 465 525 563

IČ: 00279676 **DIČ:** CZ00279676
email: podatelna@muuo.cz
web: <http://www.ustinadorlici.cz>

bankovní spojení:
KB Ústí nad Orlicí, č.ú.: 19-420611/0100
ID datové schránky: bxcbwmg

Orgán 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 záměr neřeší. V území dotčeném záměrem není platný Územní plán Brandýs nad Orlicí v rozporu s vydanými Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění aktualizace č. 3 a proto je záměr posuzován z hlediska souladu s územním plánem.

Pozemky st.p.č. 1/1, p.p.č. 7/1, p.p.č. 7/3, p.p.č. 9/5, st.p.č. 748, p.p.č. 7/4, p.p.č. 9/1, p.p.č. 9/2 v katastrálním území Brandýs nad Orlicí se podle platného Územního plánu Brandýs nad Orlicí nachází v zastavěném území ve funkční ploše *SC – plochy smíšené obytné – v centrech měst*. Jde o funkční plochu, kterou je přípustné využívat pro bydlení smíšené s obslužnou sférou místního a nadmístního významu, a to bytové domy, rodinné domy, stavby pro veřejnou administrativu, stavby pro maloobchod, stavby pro nevýrobní služby, stavby pro veřejné stravování a ubytování, stavby pro kulturu, stavby pro zdravotnictví, sociální péči a péči o rodinu, stavby pro veřejnou správu, související dopravní a technickou infrastrukturu – záměr je tedy z hlediska funkčního využití v souladu s Územním plánem Brandýs nad Orlicí.

Současně územní plán stanoví pro funkční plochy SC podmínky prostorové regulace, a to výšková regulace – maximálně 12 m (výjimka je přípustná pouze v případě vytváření nové pohledové dominanty v území); intenzita využití pozemků – koeficient zastavění – maximálně 50 %; intenzita využití pozemků – koeficient zeleně – minimálně 25 %; struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru této lokality.

Navržený záměr stanovené podmínky prostorové regulace respektuje – poloha zámku v území i jeho výška je dána a záměrem se nemění. Výška skladu zahradních potřeb je navrhována + 3 m od úrovně stávajícího terénu. Velikost dotčených pozemků ve vlastnictví stavebníka je 7867 m². Zastavěná plocha budov bude 883 m² (zámek 783 m² + sklad 100 m²) a koeficient zastavění tedy činí 11,2 %. Dále z předložených podkladů vyplývá, že zpevněné plochy (1513 m²) včetně zastavěné plochy budov (883 m²) budou celkem 2396 m². Plochy zeleně tj. nezpevněné plochy budou činit 5471 m² z plochy pozemku, tudíž koeficient zeleně je 69,5 %.

Dále orgán územního plánování posuzoval navrhovaný záměr z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. U tohoto posouzení vycházel především ze skutečností, že záměr se nachází v zastavěném území, což je v souladu s požadavkem na hospodárné využívání zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Současně záměr splňuje podmínky stanovené Územním plánem Brandýs nad Orlicí, a proto orgán územního plánování konstatuje, že záměr je v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný a není pro jeho umístění nutné stanovovat podmínky.

Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad k řízení podle stavebního zákona.

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

č. j.: MUUO/109910/2022/SÚ/franz
Č. spisu: 429/2023
spis. zn.: ZSUP/429/2023

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.

Petr Marčík
vedoucí stavebního úřadu

Lukáš Franz
oprávněná úřední osoba