

# MĚSTO PŘELOUČ

Masarykovo nám. 25, 535 33 Přelouč

K č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/za

Počet listů:4

*Ministerstvu pro místní rozvoj ČR  
prostřednictvím Krajského úřadu Pardubického kraje  
odboru majetkového a stavebního řádu*

## Věc: Odvolání proti usnesení č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/za

Tímto Město Přelouč podává jakožto účastník řízení v zákonem stanovené lhůtě odvolání proti usnesení Krajského úřadu Pardubického kraje č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/za, vydaného dne 9.10.2008 (doručeného Městu Přelouč 14.10.2008), kterým krajský úřad rozhodl o zahájení přezkumného řízení k rozhodnutí Městského úřadu Přelouč, odboru stavebního, vodoprávního a dopravy ze dne 1.7.2008 vydaného pod č.j. ST 170/2008/Zd.

Krajský úřad tak rozhodl, protože považuje za důvodnou pochybnost o tom, že výrok o umístění stavby „bytová zástavba lokalita „Hodinářka“ – I. etapa Přelouč“ výše uvedeného rozhodnutí byl vydán v souladu s právními předpisy.

*Počet stejnopisů odvolání v počtu účastníků původního řízení + 1x správní orgán: 7x*

### **1. Skutkové okolnosti významné pro posouzení věci:**

Zastupitelstvo města Přelouče dne 14.12.2006 schválilo usnesením č. III bod 2) v souladu s § 26 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 84 odst. 2b) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení - dále jen zákona o obcích) Územní plán města Přelouče. Zastupitelstvo města Přelouče současně vydalo obecně závaznou vyhlášku města Přelouče č. 1/2006, o závazných částech územního plánu města Přelouče (*dále jen vyhláška*), na základě zmocnění dle § 84 odst. 2i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), kterou se vyhláší závazné části Územního plánu města Přelouče.

Výstavba bytových domů v lokalitě Na Hodinářce v Přelouči je umístěna na pozemcích p.č. 749/3, 916/1, 916/104, 917/1, 1817/1, 1817/4, 1817/9, 1820/1 a 1820/3 v katastrálním území Přelouč a je umístěna v ploše bydlení městského typu (*dále plocha Bm*)

Plocha pro stavbu bytových domů Na Hodinářce je umístěna jižním okrajem města, sousedí na severní straně s areálem cca 300 řadových garáží, na jižní straně navazuje na stávající skladový areál. Na straně východní bezprostředně navazuje na stávající bytovou zástavbu a na plochy určené územním plánem jako plocha bytová – plocha B4. Stávající bytovou zástavbou na sousední východní straně jsou domy realizované panelovou montovanou technologií, výškově mají šest nadzemních podlaží a suterén.

Při posouzení žádosti o umístění stavby dvou nových bytových domů vycházel stavební úřad z ustanovení vyhlášky o výjimkách - v článku 3 odst. 4 vyhlášky „Vymezení pojmů“ se upřesňuje „výjimečně přípustné využití“ takto :

výjimečně přípustné využití je takové využití území, které není v regulativech funkčních ploch vyjmenováno jako přípustné nebo nepřípustné, které ale nenarušuje základní charakter využití území a dopl-

ňuje optimální funkční využití území. V území je lze povolovat na základě posouzení všech urbanistických, hygienických, dopravních, energetických a hledisek ochrany životního prostředí, přírody a krajiny.

Pro umístění staveb jsou v druhé části vyhlášky stanoveny závazné regulativy (citovány jsou pouze ustanovení důležitá pro umístění zpochybněné stavby) :

#### Článek 4 - Urbanistická koncepce

3. Při přípravě nových staveb a stavebních úprav bude respektován historický ráz města v jeho panoramatu a dominantách věží občanské záložny, kostela sv. Jakuba (Masarykovo náměstí), Evangelického kostela (Českokobratrská ul.) a kostela navštívení Panny Marie (hřbitov). Výškové řešení staveb musí zachovat pohledy na tyto dominanty zejména v hlavních osách ulice Pardubické a Pražské, a dále z jižní i severní strany města.

5. Při všech aktivitách v území, zejména při přípravě staveb, zastavovacích studií a regulačních plánů, bude respektován historický charakter centra města v jeho struktuře. Nové stavby budou v účelu, architektonickém výrazu a objemu přizpůsobeny okolí tak, aby nepoškozovaly vnímání historicky cenných objektů a vazeb. Zejména se jedná o objekty památkově chráněné a jejich nejbližší okolí.

8. Regulativy prostorového uspořádání území

a) Zástavba ve funkčních plochách bydlení městského typu může využívat všech forem rodinného bydlení. Výška budov - maximálně dvě nadzemní podlaží s využitím podkroví. Při výrazném nesouladu objemů navržených staveb při jejich přípravě, může stavební úřad požadovat úpravu záměru.

c) Zástavba ve funkční ploše bytové výstavby B4 může být zástavba bytových domů o 8-mi nadzemních podlažích, lokálně se záměrem vytvořit novou dominantu může být po zhodnocení dálkových pohledů i zástavba vyšší. Zástavba v ploše B5 může být nejvýše 6-ti podlažní se sestupnou tendencí k jižnímu okraji zástavby.

#### Článek 5 - Využití ploch a jejich uspořádání

2. Stanovení závazných regulativů pro funkční využití v jednotlivých plochách je uvedeno v článku 8 této vyhlášky.

#### Článek 8 - Funkční regulace

4. Plocha bydlení městského typu (Bm)

Slouží pro bydlení a doprovodné funkce a ve vymezené ploše k výstavbě hromadných garáží

##### **Přípustné:**

Rodinné domy a drobné objekty s doplňující funkcí k bydlení

##### Bytové domy

Stavby pro maloobchod do 400m<sup>2</sup> prodejní plochy

Stavby pro služby

Stavby pro nerušící řemeslnické provozy.

Dětská hřiště a sportovní plochy

Garáže v souvislosti s rodinným bydlením

V ploše vymezené na výkrese č. B2 jako „plocha bydlení městského typu s možností výstavby technické vybavenosti“ jsou přípustné stavby hromadných garáží

Realizace obytné zástavby v lokalitě Bm2c je možná až po realizaci obchvatu silnice I/2.

##### **Nepřípustné:**

Čerpací stanice PHM

Stavby pro průmyslovou výrobu a skladování

Stavby pro zemědělskou výrobu

Hromadné odstavné plochy pro vozidla a hromadné garáže kromě vymezené „plochy pro možnost výstavby technické vybavenosti“ na výkrese č. B2

##### **Za výjimečně přípustné lze považovat například :**

Bytové domy v měřítku okolní zástavby

Stavby pro ubytování  
Stavby školské místního významu  
Stavby pro zdravotnictví  
Stavby pro sportovní vybavenost  
Stavby pro administrativu  
Stavby pro veřejné stravování

## Článek 9 - Funkční složky

### Zásady uspořádání bytové výstavby a občanské vybavenosti

d) Pro plochy bytové výstavby je vhodné zpracovat urbanistickou studii konceptu řešení nebo regulační plán tak, aby byly řešeny komplexně technické a provozní vazby a byly vymezeny plochy pro veřejnou zeleň, sport a občanskou vybavenost. Bytová výstavba bude koncipována tak, aby výškově navazovala na stávající bytové domy s možností vytvoření lokální dominanty a směrem do krajiny výška staveb klesala.

### 2. Argumenty pro odvolání proti usnesení krajského úřadu :

Požadavek stanovený v článku 4 odst. 3 a 5 na urbanistickou koncepci považuje město za splněné – stavebník i zpracovatel projektu respektovali oba závazné ukazatele, zpracovali zastavovací urbanistickou studii koncepce zástavby včetně „dálkových pohledů“ – tj. zákresu navrhovaných staveb do fotografií pořízených z několika míst Přelouče tak, aby byla zřejmá návaznost na okolní zástavbu a bylo prokázáno zachování pohledů na historické dominanty města.

**Město nepovažuje rozhodnutí o umístění stavby navržené zástavby v rozporu s článkem 4 odst. 8 písm. a) a c) – rovněž jako stavební úřad nevidí v navržené zástavbě „výrazný nesoulad“ objemů navržených staveb.**

V regulativech prostorového uspořádání území (čl. 4 odst. 8) se stanoví max. počet podlaží zástavby rodinného bydlení. Plochy Bm, jako forma smíšené zástavby rodinnými i bytovými domy, jsou navrženy na většině nových rozvojových ploch určených v katastrálním území Přelouče pro bydlení. Minimum ploch je určených jako čistě bytových. Většina ploch Bm navazuje na původní zástavbu rodinnými domy a proto je stanoven regulativ maximálního počtu podlaží „rodinného bydlení“ tak, aby nebyla pohoda bydlení narušena novou výstavbou.

Plocha Bm3, jejíž součástí je i lokalita Na Hodinářce, je územím o ploše větší než 20 ha a většinou navazuje na stávající a nebo nově navrhovanou výstavbu s rodinnými domy, umístění budov o více než dvou nadzemních podlaží by mohlo negativně ovlivnit pohodu bydlení, a proto je nutné zde uplatnit relativ.

Část plochy Bm3 ale mezuje na východní straně se stávající zástavbou bytovou s výškou budov šesti nadzemních podlaží (a suterénu) a od rodinných domů stávajících (příp. i nově realizovaných v lokalitě „Lipiny“) je oddělena areálem cca 300 řadových garáží. Navíc sousedí i s nově vytvořenou plochou pro bytové domy (B4), kde územní plán umožňuje v celé ploše až 8-mi podlažní zástavbu. Proto zde byla výstavba dvou bytových domů o šesti nadzemních podlažích umístěna souhlasem stavebního úřadu jako stavba výjimečně přípustná.

Zásadním pro umístění stavby považuje město článek 5 odst. 2 a článek 8 odst. 4. V ustanovení čl. 5 o využití ploch a jejich uspořádání je v odst. 2 pro stanovení „závazných regulativů“ pro funkční využití v jednotlivých plochách odkaz na článek 8 této vyhlášky.

Dle čl. 8 „funkční regulace“ pro plochu Bm je jako výjimečně přípustná tato stavba „v měřítku okolní zástavby“. Stavební úřad při procesu projednání návrhu na vydání územního rozhodnutí posoudil jednoznačně soulad s tímto ustanovením.

Jednoznačný soulad považuje město v řešení návrhu dle článku 9 vyhlášky. Navrhovatel postupoval v souladu s tímto článkem 9 - funkční složky, který řeší zásady uspořádání bytové výstavby a občanské vybavenosti. Podle tohoto článku vypracoval autorizovaný architekt ing. Kozub zastavovací studii a návrhy výškového řešení.

Urbanistická studie konceptu řešení téměř doslovně respektuje tento regulativ, jelikož je bytová výstavba koncipována tak, aby ve výškově navazuje na stávající bytové domy a vytváří lokální dominanty a směrem do krajiny (v jižním směru) výška staveb klesá.

Studie byla projednána na zasedání zastupitelstva města dne 27.9. a následně 22.10.2007, kdy dalo zastupitelstvo souhlas s předloženou zastavovací studií a výškovým řešením bytových domů pro výstavbu v Přelouči „Na Hodinářce“ prezentovanou firmou K2 investiční, s.r.o. Chrudim.

Město Přelouč je přesvědčeno, že stavební úřad správně posoudil, že studie naplnila požadavek závazných regulativů z vyhlášky – navržená zástavba nezasáhla do historického rázu města a respektuje stávající dominanty jako např. věž občanské záložny, kostela sv. Jakuba, Evangelického kostela a kostela navštívení Panny Marie (hřbitov), nové stavby jsou v architektonickém výrazu přizpůsobeny okolí tak, aby nepoškozovaly vnímání historicky cenných objektů a vazeb.

Nově navržená zástavba vycházela i z ust. čl. 9 zásad uspořádání bytové výstavby a občanské vybavenosti, kdy v písm d) se stanoví, aby nově navržená bytová výstavba byla koncipována tak, aby výškově navazovala na stávající bytové domy s možností vytvoření lokální dominanty a směrem do krajiny výška staveb klesala.

Stavební úřad nepovažoval návrh zástavby za nesouladný s podmínkami stanovenými vyhláškou, nepožadoval proto úpravu záměru.

Stavebnímu úřadu je svěřena územním plánem pravomoc projednat a schválit předložené řešení. Přesto považoval za vhodné předložit navržené řešení k projednání orgánu, který je kompetentní ke schvalování územního plánu.

Je nutné vycházet z toho, že žádný v druhé části vyhlášky uvedený závazný regulativ není ve vzájemném rozporu a protikladu. Jednotlivé regulativy se navzájem doplňují a upřesňují.

Urbanistická studie byla projednávána na veřejných zasedáních zastupitelstva, nikdo z veřejnosti se proti záměru zastavět toto území tímto způsobem nepostavil.

Z výše uvedeného vyplývá, že krajský úřad neposuzoval soulad s územním plánem ve všech souvislostech, vybral pouze část textu v ust. čl. 4 odst. 8 a nepřihlédl k právně rovnocenným ustanovením téže části vyhlášky a tudíž nesprávně posoudil právní stav věci.

**Z výše uvedených důvodů navrhuje, aby ministerstvo zrušilo usnesení č.j. SpKrÚ-35174/148/2008/OMSŘ/MV/za o zahájení přezkumného řízení, a řízení pro neopodstatněnost zastavilo, neboť pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu č.j. ST 170/2008/Zd ve věci územního řízení a stavebního souhlasu není v rozporu s právními předpisy.**

V Přelouči dne 23.10.2008

Za Město Přelouč

.....  
Irena Burešová

Starostka města Přelouče

**MĚSTO PŘELOUČ**  
MASARYKOVO NÁMĚSTÍ 25  
535 33 PŘELOUČ  
IČO 274 101  
-3-