

# MĚSTSKÝ ÚŘAD KOSTELEC NAD ORLICÍ

## Stavební úřad - životní prostředí

Vaše č.j.: MUKO-130007/2021  
Naše č.j.: MUKO-17020/2021-L  
Spisová značka: 2098/2021  
Vyřizuje: Ing. Alena Malá  
Kontakt: amala@muko.cz  
Sp. znak, sk. režim: 52.1, S/5  
Datum: 11.05.2021

ŘEZANINA & BARTOŇ s.r.o.  
Gočárova třída 549/16  
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad – životní prostředí, jako úřad územního plánování příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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:

#### **Stavební úpravy č. p. 279 a č. p. 388 Pelcova ulice na bytové jednotky Kostelec nad Orlicí**

Investor: Město Kostelec nad Orlicí, Palackého náměstí 38, 517 41 Kostelec nad Orlicí

Záměr zahrnuje: adaptaci stávajícího objektu č.p. 279 (dnes domov mládeže) na bytové jednotky o počtu 33 bytů určených k trvalému bydlení, navýšení parkovacích ploch, úprava zpevněných ploch, opěrné stěny a areálových rozvodů na pozemcích 691, 693, 694, 695, 696 k. ú. Kostelec nad Orlicí.

#### **Záměr je přípustný**

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

#### **Odůvodnění:**

Záměr byl předložen Městskému úřadu Kostelec nad Orlicí, úřadu územního plánování dne 13.04.2021, v rámci žádosti o vydání závazného stanoviska.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace pro vydání společného povolení „Stavební úpravy č.p. 279 a č.p. 388, Pelcova ulice na bytové jednotky, Kostelec nad Orlicí“ vypracovaná společností Řezanina Bartoň, s.r.o. Jeníkovice 111, 503 46 Jeníkovice, zodp. projektant Ing. Jiří Bartoň (ČKAIT 0602517), datum 09/2020.
- Politika územního rozvoje ČR, schválená usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.07.2009 ve znění její aktualizace č. 5, schválené usnesením vlády ČR č. 833 dne 17.08.2020
- Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje vydané Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje dne 08.09.2011 usnesením č. 22/1564/2011 ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 4, poslední aktualizace č. 3 nabyla účinnosti 16.04.2021.
- Územní plán Kostelec nad Orlicí vydaný zastupitelstvem města dne 05.09.2011 s účinností od 20.09.2011 ve znění po poslední změně č.4 účinnost 31.03.2021.

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad – životní prostředí, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen úřad územního plánování) prověřil předložený záměr z hlediska jeho souladu s

Politikou územního rozvoje ČR, ve znění její aktualizace č. 5 (dále jen PÚR). Z PÚR nevyplyvá žádný konkrétní záměr na využití zájmových pozemků. Předložený záměr respektuje obecné zásady Politiky územního rozvoje a respektuje priority uvedené v kapitole PÚR - 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je s PÚR v souladu.

Úřad územního plánování dále prověřil předložený záměr z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací:

1. Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 4

Ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen ZÚR) pro území města vyplývají návrhy koridorů pro dopravní infrastrukturu DS36A, DS3Ar, DS36A a územní systémy ekologické stability označené jako K81B, K81MB, K81N, K81V, 502 Lipová stráž - Podhorná, 1764 Zdelovské, H021 Kostelecká niva, RK800, RK803. Město se nachází v území rozvojové osy Kostelec nad Orlicí - Vamberk - Pardubický kraj (NOS6). Ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen ZÚR) nevyplyvá žádný konkrétní záměr na využití zájmových pozemků. V předložené projektové dokumentaci jsou respektovány stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Jsou respektovány i principy a podmínky stanovené ve vyhodnocení vlivů ZÚR na životní prostředí.

Město Kostelec nad Orlicí se nachází v území Rozvojové osy Kostelec nad Orlicí - Vamberk - Pardubický kraj (NOS6), pro kterou vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

- Vymezováním ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytvářet územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost měst Kostelec nad Orlicí a Vamberk, jako polyfunkčních středisek osídlení z území OB4 Rozvojová oblast Hradec Králové /Pardubice,
- vymezovat plochy pro podporu ekonomického rozvoje a podporu rozvoje lidských zdrojů především v zastavěném území a v bezprostřední vazbě na něj a v území s odpovídajícími podmínkami dopravní obslužnosti; pro tyto účely přednostně nové využívat území ploch přestavby.

Vzhledem k povaze záměru, úřad územního plánování vyhodnotil, že stavba nemá negativní vliv na plnění výše uvedených úkolů.

Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je v souladu se ZÚR.

2. Územní plán Kostelec nad Orlicí, ve znění po změně č. 4 (dále jen územní plán)

Z územního plánu vyplývá, že dotčené pozemky parc. č. 691, 693, 694, 695, 696 k. ú. Kostelec nad Orlicí, na kterých je umisťován záměr, **jsou součástí zastavěného území jako plocha přestavby ZM 4.01 s funkčním využitím SM – plochy smíšené obytné - městské**

Hlavním využitím ploch **SM – plochy smíšené obytné - městské** jsou *plochy určené k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení městského charakteru, občanské vybavení, podnikatelské aktivity.*

*Přípustné využití: pozemky bytových domů, občanského vybavení a sportu, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně.*

*Podmínky využití území pro ZM4.01: zajistit obsluhu území v rámci stávajících veřejných prostranství a ploch pro dopravu, výšková hladina nové zástavby max. 21m k upravenému terénu.*

Záměr adaptace stávajícího objektu č.p. 279 na bytový dům splňuje využití uvedené plochy a je v souladu s územním plánem. Návrh dodržuje hlavní funkční využití i podmínky využití území. Navržené parkoviště zajišťuje obsluhu v území v rámci stávajících veřejných prostranství a

stávajících ploch pro dopravu. Výšková úroveň bytového domu činí 18m nad upravený terén. Areál bytového domu obsahuje 33 bytových jednotek je řešen vč. areálových rozvodů (přípojka vodovodu, vnější dešťová a splašková kanalizace, přeložka plynovodní přípojky, přípojka sítě telekomunikačního vedení, areálové osvětlení) a zpevněných ploch zahrnujících venkovní dlážděné parkoviště v jižní části a 4 dlážděná bezbariérová stání při severozápadní hranici.

Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je s územním plánem v souladu.

Úřad územního plánování dále prověřil předložený záměr z hlediska uplatňování cílů územního plánování podle § 18 stavebního zákona a úkolů územního plánování podle § 19 stavebního zákona.

Podmínky pro provedení změn v území dle § 19 odst. 1) písm. e) nejsou stanovovány, projektová dokumentace, podle které má být záměr realizován, respektuje stávající charakter a hodnoty území a využitelnost navazujícího území.

Úřad územního plánování dále prověřil, zda byly schváleny územně plánovací podklady, které se vztahují k předmětnému území. Tyto dokumenty prověřil jako další související podklady pro vydání stanoviska. V územně analytických podkladech pro ORP Kostelec nad Orlicí není evidován žádný jev, na základě něhož by bylo třeba v souvislosti s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stanovit podmínky pro předložený záměr. **Záměr je umístován v území chráněné akumulace vod CHOPAV Východočeská křída.**

Dne 17. 10. 2017 byla schválena a do evidence iKAS vložena „Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice- Kvasiny-Rychnov nad Kněžnou“, která uvádí závěry a doporučení mimo jiné i pro území města Kostelec nad Orlicí; konkrétní posuzovaný záměr je pak v souladu s touto studií ve smyslu navýšení ploch pro bytové domy formou přestaveb ploch ve stávajícím UP, a tím umožnit rozvoj bydlení v bytových domech.

Z hlediska „Územní studie krajiny Královéhradeckého kraje“, která je zpracována jako podklad pro aktualizaci ZÚR, pro územně plánovací činnost obcí s rozšířenou působností, pro územně plánovací činnosti obcí a pro další projektové a plánovací činnosti po jejím posouzení lze konstatovat, že záměr není v rozporu s předmětnou územní studií.

Vzhledem k tomu, že pro území, kam je předmětný záměr umístován, je vydána územně plánovací dokumentace a posuzovaný záměr je s ní v souladu, lze vyvodit závěr, že další cíle a úkoly územního plánování jsou naplněny. Soulad s cíli a úkoly územního plánování je uveden v odůvodnění územního plánu a v odůvodnění zásad územního rozvoje. Nerelevantní ustanovení § 18 a § 19 ve vztahu k posuzovanému záměru vyhodnocována nejsou.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že posuzovaný záměr je z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování 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.

Bc. Lucie **LÉDROVÁ**

Vedoucí odboru stavebního úřadu – životního prostředí

**Příloha**

Ověřený koordinační výkres

Ověřený výkres jižního a západního pohledu

UID: muksvp21v004xe

Počet listů: 2

Počet příloh: 2

Počet listů/svazků příloh: 2