

Přezkumy závazných stanovisek úřadů územního plánování

Záměr:

Centrum sociálních služeb, Žďár nad Sázavou

novostavba dvoupodlažního objektu k poskytování služeb města v oblasti sociální péče ve tvaru písm. „U“ s pultovým tvarem střechy, se sklonem cca 7°

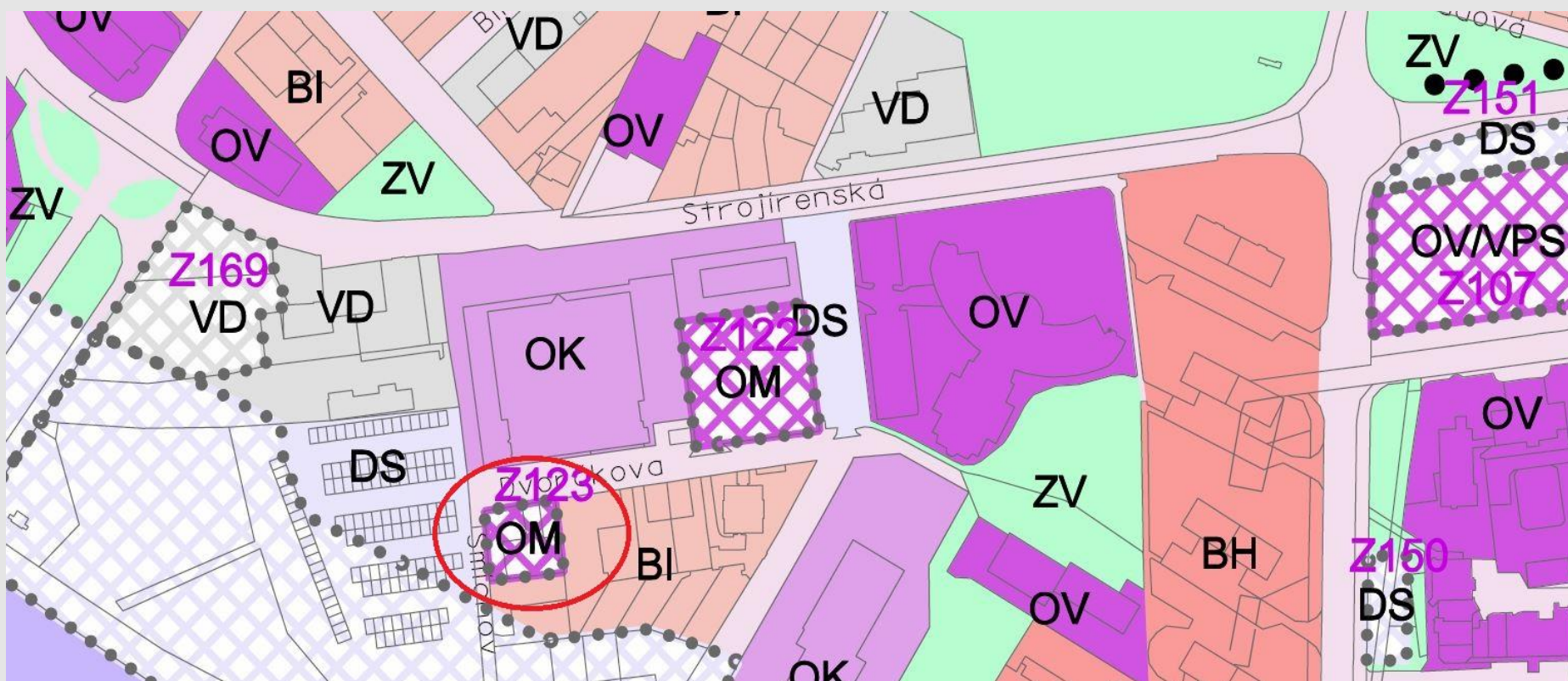


Umístění:



Územní plán Žďár nad Sázavou:

Záměr je umístěn v zastavěném území v návrhové ploše, dle platného územního plánu v ploše OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední



Závazné stanovisko úřadu územního plánování:

Záměr je přípustný

Odůvodnění:

- soulad s funkčním využitím dle ÚP,
- soulad s cíli a úkoly územního plánování,
- sociální služby svým charakterem odpovídají nevýrobním službám, které nevykazují negativní vliv na okolní zástavbu ve formě hluku, prachu, zápachu, zásobování nákladními automobily a požadavků na parkování
- svým objemem a charakterem nenarušuje související funkci bydlení v rodinných domech
- záměr respektuje zásadní architektonické znaky budov v bezprostředně souvisejícím územím

Problém:

chybné posouzení ve vztahu ke stanoveným požadavkům na využívání dané plochy s rozdílným způsobem využití

Odvolání:

REINPO KAPITAL a.s., majitelé sousední nemovitosti

Odvolání směřovalo proti obsahu závazného stanoviska úřadu územního plánování:

- Rozpor záměru s územním plánem
- Nesoulad záměru s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- Negativní ovlivnění lokality a blízkého okolí, kumulace obdobných staveb do jediné lokality

Závazné stanovisko Krajského úřadu Kraje Vysočina:

Z hlediska priorit PÚR ČR, ZÚR KrV:

- Zdůvodnění souladu s uvedenými prioritami úřad územního plánování v ZS neodůvodnil, pouze konstatoval že PÚR ČR záměr neřeší a dále posuzoval stavbu pouze z hlediska souladu s ÚP Žďár nad Sázavou, jelikož tento je v souladu se ZÚR KrV.

Přezkoumáním ZS dospěl krajský úřad k tomu, že záměr je z hlediska PÚR ČR přípustný:

- V rámci urbánního prostředí je uvedený záměr vhodný pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

S vyhodnocením souladu se ZÚR KrV se krajský úřad ztotožnil.

Závazné stanovisko Krajského úřadu Kraje Vysočina:

Z hlediska souladu s ÚP Žďár nad Sázavou:

- Posouzení záměru bylo provedeno pouze z hlediska funkčního využití dotčených ploch aniž byla posouzena urbanistická koncepce.
- Záměr byl posouzen z hlediska souladu podmínek pro využití plochy OM jako přípustný

Krajský úřad vyhodnocení tohoto souladu považuje za chybné a nedostatečné.

Záměr je z hlediska podmínek pro využití plochy OM nepřípustný z důvodu nesouladu se stanovenými požadavky na využívání dané plochy.

- Z hlediska ÚP krajský úřad vyhodnotil záměr **nepřípustným**.

Závazné stanovisko Krajského úřadu Kraje Vysočina:

Z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování:

- Při posouzení záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování vycházel úřad územního plánování z mylné úvahy, že se jedná o komerční aktivitu včetně nevýrobních služeb. Záměr byl posouzen jako přípustný

Krajský úřad se i přes mylnou úvahu se závěrem vyhodnocením tohoto souladu ztotožnil.

- Z hlediska cílů a úkolů územního plánování krajský úřad vyhodnotil záměr **přípustným**.

Upozorňujeme, že v závazných stanoviscích ve většině případů není zdůvodnění, že posuzovaný záměr je změnou v území.

Závěr:

Doporučení:

Při vymezení ploch v územních plánech, při stanovování podmínek jejich využití a umístování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území používat **ustanovení části druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb.** o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

(např: vyhláška rozlišuje pojmy: sociální služby, zdravotní služby, ubytování, stravování, služby, ...)

Děkuji za pozornost 😊