

MĚSTSKÝ ÚŘAD BROUMOV

odbor stavebního úřadu a územního plánování, třída Masarykova 239, 550 01 Broumov

VAŠE ČJ.: 00398/VC/21
ZE DNE: 28. 1. 2021
SPIS. ZN.: MUBR 2479/2021
Č. J.: PDMUBR 5954/2021
ZE DNE: 26. 2. 2021
ZPRACOVAL: Bc. Filip Chráska
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Bc. Filip Chráska
TEL.: 491 504 329
E-MAIL: chraska@broumov-mesto.cz

Vypraveno dne: 26. 2. 2021

Agentura pro ochranu přírody a krajiny
Regionální pracoviště Východní Čechy,
oddělení Správy CHKO Broumovsko
549 54 Police nad Metují

Vyjádření orgánu územního plánování

Městský úřad Broumov, odbor stavebního úřadu a územního plánování, jako orgán územního plánování (dále jen "**úřad územního plánování**"), příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**stavební zákon**") jako správní orgán příslušný věci a místem podle ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**správní řád**"), posoudil **žádost o vyjádření dle § 4 odst. 2 stavebního zákona k souladu záměru stavby rodinného domu a přidružených staveb na pozemcích st. p. č. 134 a p. p. č. 103/5, 840 a 106/1 v k. ú. Horní Adršpach územně plánovací dokumentaci obce Adršpach**. Součástí žádosti o vyjádření je i **žádost o případné navržení dalšího postupu ve věci narovnání kolizních prvků**. Žádost dne 28. 1. 2021 podala

Agentura pro ochranu přírody a krajiny, Regionální pracoviště Východní Čechy, oddělení Správy Chráněné krajinné oblasti Broumovsko (dále jen „SCHKO Broumovsko), Ledhujská 59, 549 54 Police nad Metují,

(dále jen "**žadatel**"), a na základě tohoto posouzení podle ustanovení §154 a násl. správního řádu sděluje níže uvedené skutečnosti.

Popis záměru:

Novostavba rodinného domu s obdélníkovým půdorysem, jednopodlažní s obytným podkrovím, podsklepený, s půdorysnými rozměry 12,05 m x 8,05 m. Stavba podzemního podlaží bude z monolitického železobetonu. Zbýlé dvě nadzemní podlaží budou zděné s cihelných tvárnic a impregnovaných cihel. Zastřešení rodinného domu tvoří sedlový krov o sklonu střešních rovin 45°s podélným vikýřem o sklonu střešní roviny 17°. Hřeben střechy dosahuje dle údajů z předané projektové dokumentace výšky 10,6 m od rostlého terénu v úrovni suterénu a 7,88 m od povrchu podlahy v 1. nadzemním podlaží. Povrch střechy tvoří střešní plechová prefa falcovaná krytina šedé barvy. Nadzemní povrch vnější fasády bude upraven pískovcovým obkladem. Ostatní části budou osazeny dřevěným obkladem světle hnědé barvy. Tyto části záměru leží na stavební parcele číslo 134 v k. ú. Horní Adršpach. Součástí záměru jsou rovněž stavebně zpevněné plochy z pískovcové dlažby dle výběru stavebníka, které se dle prozkoumání úřadu územního plánování rovněž snad nacházejí na st. p. č. 134 v k. ú. Horní Adršpach. Část terasy o ploše 9,78 m² se nachází v p. p. č. 103/5 v k. ú. Horní Adršpach stejně jako část stavebně zpevněných ploch o výměře 1,56 m² a 0,12 m² dle údajů

z projektové dokumentace na p. p. č. 103/5 v k. ú. Horní Adršpach. Dále jsou součástí záměru stavebně zpevněné plochy odstavné plochy pro parkování dvou osobních automobilů sériově za sebou a příjezdové cesty o šíři 3 metry o celkové výměře 52, 7 m² a nacházející se na p. p. č. 103/5, v k. ú. Horní Adršpach, kterou bude tvořit hutněný štěrk. Zbytek příjezdové cesty se nachází na p. p. č. 840 (11,41 m²) a p. p. č. 106/1 (105, 56 m²) v k. ú. Horní Adršpach včetně obratiště a sjezdu na veřejnou účelovou komunikaci na p. p. č. 841/1 v k. ú. Horní Adršpach.

Úřad územního plánování posoudil záměr s platným Územním plánem Adršpachu, Úplného znění po Změně č. 1, 2 a 4. Změna č. 4 vydaná usnesením zastupitelstva obce č. 15/19/2020 dne 23. 9. 2020 (nabytí účinnosti 22. 10. 2020) (dále jen "ÚP Adršpach") a konstatuje, že **soulad stavebního záměru v současném navržení není možný.**

Zdůvodnění sdělení:

Úřad územního plánování posuzuje v rámci posouzení souladu stavebního záměru s platnou územně plánovací dokumentací zejména soulad s koncepcemi stanovenými územně plánovací dokumentací, soulad záměru se stanovenými podmínkami využití a podmínkami prostorového uspořádání u stanovených ploch s rozdílným způsobem využití, posuzuje soulad záměru s nastavenými základními podmínkami ochrany krajinného rázu nebo obecnými podmínkami stanovenými pro ochranu veřejných zájmů v území. Rovněž posuzuje soulad záměru se stávajícím charakterem území a urbanistickou strukturou v lokalitě (zejména v případě městské zástavby v urbanizovaném prostředí). Dále sleduje a analyzuje možnou kolizi z navržení veřejně prospěšnými stavbami, veřejně prospěšnými opatřeními, plochami asanace a dalšími plochami či územními rezervami stanovenými územně plánovací dokumentací, na které má vliv předkupní právo v souladu s § 101 a § 102 stavebního zákona, případně závaznost pořízení územní studie či regulačního plánu před územním řízením v daném území.

Z hlediska základní koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejně infrastruktury neshledává úřad územního plánování rozpor.

Většina částí záměru se nachází na st. p. č. 134 a p. p. č. 103/5 v k. ú. Horní Adršpach, které se nachází v zastavěném území obce. Pozemek st. p. č. 134 v k. ú. Horní Adršpach se nachází v plochách smíšených obytných – venkovských (SV). Pozemek p. p. č. 103/5 v k. ú. Horní Adršpach se nachází na Plochách zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS) a částečně na Plochách vodních a vodohospodářských – plochy vodní a vodohospodářské (W). Zbytek příjezdové cesty na p. p. č. 840 a 106/1 v k. ú. Horní Adršpach se nachází v nezastavěném území v plochách zemědělských (NZ).

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- bydlení v bytových domech v části Horní Adršpach,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby),

- zeleň,
- vodní plochy,
- veřejná prostranství; u zastavitelných ploch větších než 2 ha v rozsahu min. 10 %.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití stavebních pozemků – max. 40 %,
- výšková hladina zástavby – max. 12,5 m.

Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)**Hlavní využití:**

- zeleň s omezeným přístupem veřejnosti.

Přípustné využití:

- zahrádkářství a chovatelství,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití stavebních pozemků – max. 5 %,
- výšková hladina zástavby – max. 5 m.

Plochy vodní a vodohospodářské – plochy vodní a vodohospodářské (W)**Hlavní využití:**

- vodohospodářské využití (stabilizace odtokových poměrů v krajině, akumulace vody a odvádění povrchových vod),
- protipovodňová a protierozní ochrana území.

Přípustné využití:

- liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy zemědělské – plochy zemědělské (NZ)**Hlavní využití:**

- obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- občanské vybavení – veřejná infrastruktura v prostoru současného výstupu z areálu Adršpašských skal při soutoku Adršpašského potoka a Metuje,
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle územních systémů ekologické stability,
- stavby a zařízení technické vybavenosti odpovídající ustanovení § 9 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- prvky územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění pozemků,
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (turistické a cyklistické stezky, informační systémy, odpočívadla),
- protierozní opatření,
- veřejná dopravní a technická infrastruktura,
- účelové komunikace.

Další podmínky využití:

- podmíněně přípustné využití může být uskutečněno v konkrétních případech pouze na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF. Takové souhlasy nemusejí být vydány v případě nevhodnosti návrhu v jednotlivých konkrétních případech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Z výše uvedených podmínek využití vyplývá, že stavba rodinného domu je hlavním využitím v plochách Plochy smíšené obytné – venkovské (SV). Stavebně zpevněné plochy a navržená terasa jsou stavby svou funkcí doplňující stavbu rodinného domu a jsou v plochách přípustné a s hlavním využitím související. V plochách zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) jsou umístění přesahy stavebně zpevněných ploch a část účelové komunikace, které nejsou výslovně v těchto plochách nepřípustné, zároveň ale nejsou ani výslovně přípustné nebo podmíněčně přípustné. Stejně tak technická zařízení a domovní přípojky včetně likvidace dešťových vod není v těchto plochách výslovně umožněno. V plochách vodních a vodohospodářských (W) jsou liniové stavby veřejných dopravních infrastruktur přijatelné. I když se jedná spíše o soukromou účelovou komunikaci, tak v rámci přístupnosti parcely a nutnosti požární ochrany v souladu s nastavenými koncepcemi územní plánu a vzhledem k tomu, že by se jednalo pouze o stavební úpravy stavebního mostku, jsou podmínky využití v těchto plochách dodrženy. V nezastavěném území v Plochách zemědělství (NZ) jsou účelové komunikace podmíněčně přípustné. Přístupová komunikace k nemovitostem je takovou účelovou komunikací a při dodržení podmínek je přípustná. Z hlediska podmínek prostorového uspořádání lze konstatovat, že výšková hladina nastavená na maximální výšku 12,5 metru nebyla porušena v plochách smíšených obytných – venkovských (SV). Dle předložené projektové dokumentace dosahuje nejvyšší bod novostavby rodinného domu 10,6 metru. V plochách zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS) byla výšková hladina rovněž dodržena, jelikož terasa není zastřešena a nepřekonává od rostlého terénu výšku 5 metrů. V ostatních plochách nejsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny. Dalším podmínkou prostorového uspořádání je intenzita využití stavebního pozemku. Význam tohoto regulativu je takovýto: „výraz intenzita využití stavebních pozemků, který je užíván v příloze č. 7 odst. 1 písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územních plánech, ve znění pozdějších předpisů. Významem/definicí tohoto výrazu pro účely výpočtu se rozumí poměr mezi stavebně zpevněnou částí plochy (stavba hlavní, stavby doplňkové, dvorky či nádvoří, vjezdy, chodníky apod.) a částí plochy ponechanou v nezpevněném stavu (předzahrádka, zahrady apod.).“ Výměra pozemku st. p. č. 134 v k. ú. Horní Adršpach dosahuje 204 m² a ta je jediná umístěna v Plochách smíšených obytných – venkovských (SV). Původně vytvořený zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona při současném vymezení v plochách zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS) nefunguje v rámci tohoto záměru, protože intenzita využití stavebního pozemku v rámci st. p. č. 134 v k. ú. Horní Adršpach nesmí přesáhnout zastavěnost stavbami, zařízeními a stavebně zpevněnými plochami 40%, tedy 80,4 m². V projektové dokumentaci je uvedena nová intenzita zastavění 100%, přičemž se nejedná o stavební úpravy stávajícího objektu, ale změnu v území v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, která navrhuje umístění novostavby rodinného domu a dalších staveb a zařízení doplňujících funkci stavby hlavní – novostavby rodinného domu. V projektové dokumentaci je rovněž plnění intenzity využití stavebního pozemku v plochách zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS). Pokud bude projekt realizován tak, jak je naprojektován, tak nastavené maximální intenzita využití stavebního pozemku bude dodržena, protože maximální zastavění stavebně zpevněnými plochami a přesahy novostavby rodinného domu tvoří plochu cca 37,76 m². Z celkové plochy pozemku p. p. č. 103/5 (1316 m²) tvoří 37,76 m² intenzitu využití stavebního pozemku o ploše 2,86 %, čímž z hlediska této podmínky prostorového využití není v rozporu.

Posouzení souladu záměru z hlediska ochrany krajinného rázu ponechá úřad územního plánování na žadatele SCHKO Broumovsko, protože je v tomto posuzování fundovanější a v rámci umístění záměru ve 3. zóně ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Broumovsko i povolanejší.

Stavební záměr nezasahuje do veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření. Není podmíněno územní studií, ani pořízením regulačního plánu. V územním plánu nejsou rovněž vymezeny plochy asanací, stavební uzávěry, územní rezervy a jiné formy opatření z hlediska stavebního zákona.

Upozornění:

Toto sdělení nenahrazuje závazné stanovisko orgánu územního plánování ve smyslu ustanovení § 96b stavebního zákona.

Ze shora uvedeného územního plánu mohou vyplývat ve vztahu ke konkrétním záměrům další podmínky. Platný územní plán Úplné znění po změně č. 1, 2 a 4 Adršpachu, je zveřejněn mimo jiné v elektronické podobě na webovém portálu města Broumov pod odkazem:

<https://broumov-mesto.cz/uzemni-plan-adrspachu/d-24572/p1=51>

"otisk úředního razítka"

Bc. Filip Chráska
oprávněná úřední osoba

"dokument je podepsán elektronicky"

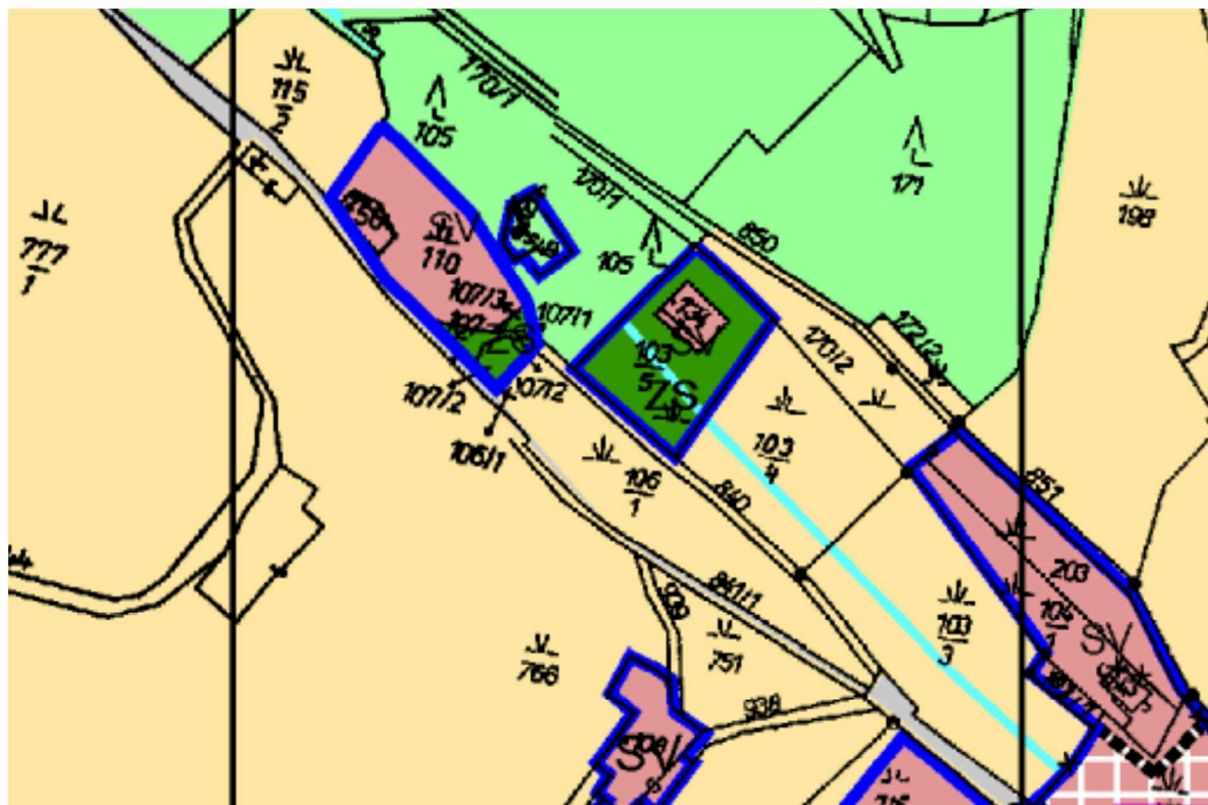
Příloha:

Příloha č. 1 Výřez z grafické části z Úplného znění po změně č. 1, 2 a 4 Územního plánu Adršpach

Obdrží:

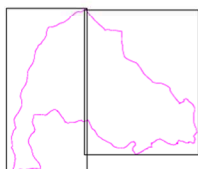
Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Východní Čechy, oddělení Správa CHKO Broumovsko, Ledhujská 59, 549 54 Police nad Metují, IDDS: kpddyvy

Příloha č. 1 Výřez z grafické části z Úplného znění po změně č. 1, 2 a 4 Územního plánu Adršpach



HRANICE

- hranice řešeného území
- hranice katastrálního území
- hranice zastavěného území 31. 7. 2015
- hranice zastavěných ploch
- hranice ploch přestavby
- hranice ploch změn v krajině



PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ

- | PLOCHY STABILIZOVANÉ | PLOCHY ZMĚN | ÚZEMNÍ REZERVY | PLOCHY BYDLENÍ |
|----------------------|-------------|----------------|--|
| | | | v bytových domech (BH) |
| | | | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ |
| | | | venkovské (SV) |
| | | | PLOCHY REKREACE |
| | | | plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) |
| | | | se specifickým využitím (RX) |
| | | | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ |
| | | | veřejná infrastruktura (OV) |
| | | | komerční zařízení malá a střední (OM) |
| | | | tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) |
| | | | se specifickým využitím (OX) |
| | | | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ |
| | | | lehký průmysl (VL) |
| | | | zemědělská výroba (VZ) |
| | | | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY |
| | | | silniční (DS) |
| | | | železniční (DZ) |
| | | | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY |
| | | | inženýrské sítě (TI) |
| | | | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ |
| | | | plochy vodní a vodohospodářské (W) |

- | PLOCHY STABILIZOVANÉ | PLOCHY ZMĚN | PLOCHY | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ |
|----------------------|-------------|--------|---|
| | | | veřejná zeleň (ZV) |
| | | | PLOCHY ZELENĚ |
| | | | soukromá a vyhrazená (ZS) |
| | | | ochranná a izolační (ZO) |
| | | | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ |
| | | | plochy smíšené nezastavěného území (NS) |
| | | | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ |
| | | | plochy zemědělské (NZ) |
| | | | PLOCHY LESNÍ |
| | | | plochy lesní (NL) |

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- nadregionální biocentrum
- nadregionální biokoridor
- regionální biocentrum
- regionální biokoridor
- místní biocentrum
- místní biokoridor

POZN: • pv - přírodní a vodohospodářské