

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Váš dopis zn.: ---
Ze dne: ---
Č. j.: JMK 48562/2020
Sp. zn.: S-JMK 163510/2019 OÚPSŘ
Vyřizuje: Ing. Prskavcová
Telefon: 541 651 394
Počet listů: 3
Počet příloh: 1
Datum: 06.04.2020

Adresáti: dle rozdělovníku

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje na dobu nejméně 15-ti dnů. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Uvědomění účastníků řízení o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí dle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, odd. stavebního řádu (dále „KrÚ OÚPSŘ-SŘ“), bylo dne 13.11.2019, opatřením Úřadu městyse Drnholce, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), pod spis. zn.: SUMDR 188/2018 PIAL, č.j.: UMDR 1941/2019 WOLL, ze dne 22.10.2019, předáno k provedení odvolacího řízení odvolání, které podal Marek Pitra, Novosedly č. p. 344, 691 82 Novosedly, právně zastoupen AK Frank Bold Advokáti, s.r.o., se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno (dále „Odvolatel“), proti rozhodnutí stavebního úřadu pod spis. zn.: SUMDR 188/2018 PIAL, č.j.: UMDR 1164/2019 WOLL, ze dne 31.07.2019, ve věci „Objekt přechodného ubytování pro zaměstnance firmy HTS s.r.o.“ (dále jen „Záměr“), na pozemcích parc.č. 5420/62, 5420/63, 5420/149 (dříve 5420/1), 5420/150 (dříve 5420/1), 5420/163 (dříve 5420/1), 5420/2, 5420/3 a 5420/30 v katastrálním území Novosedly na Moravě.

KrÚ uvědomuje účastníky řízení, že v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu mají možnost vyjádřit se ke shromážděným podkladům pro rozhodnutí ve věci, a to **ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto opatření.**

Podklady pro rozhodnutí jsou k nahlédnutí výhradně po telefonické domluvě (tel. 541 651 394 nebo 541 651 362) na vrátnici Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3, Brno, vždy v úřední den, tzn. v **pondělí v době od 8.00 do 11.00 hod.** a ve **středu v době od 13.00 - 16.00 hod.**

Nechá-li se některý z účastníků řízení zastupovat, předloží jeho zástupce plnou moc.

Otisk razítka

Ing. arch. Eva Hamrlová, v.r.
vedoucí odboru

Příloha:

Rozhodnutí KrÚ OÚPSŘ, oddělení ÚP č.j. JMK 46638/2020 OÚPSŘ ze dne 20.03.2020

Obdrží:

Účastníci řízení:

-podle § 94k písm. a) stavebního zákona: stavebník (*doručováno jednotlivě*):
Heat Transfer Systems s.r.o., Novosedly 238, 691 82 Novosedly

-podle § 94k písm. b): obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn
(*doručováno jednotlivě*):
Obec Novosedly

-podle § 94k písm. d): vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku (*doručováno
jednotlivě*):
Obec Novosedly
E.ON Distribuce, a. s., F.A.Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice
GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 11 Břeclav

-podle § 94k písm. e): osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám
anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být společným povolením přímo dotčeno.
V tomto řízení s velkým počtem účastníků tyto osoby stavební úřad identifikoval označením pozemků
a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru (*doručováno
veřejnou vyhláškou*),

tj.: v katastrálním území Novosedly na Moravě: pozemky parc. č. st. 758, st. 763, 5420/4, 5420/40,
5420/60, 5420/61, st. 1168, 5420/145, 5420/157, č.p. 301, č.p. 302, č.p. 344, č.p. 457

Na vědomí: *(doručováno jednotlivě):*

Úřad městyse Drnholec, stavební úřad, Kostelní 368, 691 83 Drnholec

Žádost o vyvěšení na úřední desce:

- Krajský úřad Jihomoravského kraje
- Úřad městyse Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec
- Obec Novosedly, Novosedly 1, 691 82 Novosedly

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE
Odbor územního plánování a stavebního řádu
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Č. j.: JMK 46638/2020 OÚPSŘ Sp. zn.: S - JMK 1047/2020 OÚPSŘ

Brno 20.03.2020

Z Á V A Z N É S T A N O V I S K O

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování jako nadřízený orgán místně a věcně příslušný podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a jako orgán územního plánování příslušný podle § 7 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), při postupu podle ustanovení § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“),

p o t v r z u j e

závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané dne 23.04.2019 pod č.j.: MUMI 19015208, spis. zn.: STZI/11614/2019/KUBS Městským úřadem Mikulov, odborem stavebním a životního prostředí, k záměru „Objekt přechodného ubytování pro zaměstnance firmy HTS s.r.o.“ na pozemcích parc. č. 5420/2, 5420/3, 5420/30, 5420/62, 5420/63, 5420/149, 5420/150, 5420/163 v k. ú. Novosedly na Moravě.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 12.12.2019 od zdejšího oddělení stavebního řádu žádost ve smyslu § 149 odst. 5 správního řádu o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska ze dne 23.04.2019, č.j.: MUMI 19015208, spis. zn.: STZI/11614/2019/KUBS (dále jen „závazné stanovisko“), vydaného Městským úřadem Mikulov, odborem stavebním a životního prostředí, (dále jen „městský úřad“). K žádosti byly přiloženy kopie závazného stanoviska, odvolání účastníka společného územního a stavebního řízení proti rozhodnutí č.j.: UMDR 1164/2019 WOLL, spis. zn.: SUMDR 188/2018 PIAL ze dne 31.07.2019 (dále jen „rozhodnutí“), kterým Úřad městyse Drnholec, stavební úřad schválil stavební záměr, a vyjádření stavebního úřadu k podanému odvolání.

Na základě žádosti a zapůjčeného spisu k rozhodnutí, včetně dokumentace záměru pro společné povolení stavby, krajský úřad zjistil následující skutečnosti:

Posuzované závazné stanovisko k záměru „Objekt přechodného ubytování pro zaměstnance firmy HTS s.r.o.“ na pozemcích parc. č. 5420/2, 5420/3, 5420/30, 5420/62, 5420/63, 5420/149, 5420/150, 5420/163 v k. ú. Novosedly na Moravě (dále též „záměr“) bylo vydáno na základě žádosti stavebníka záměru, společnosti Heat Transfer Systems s.r.o., se sídlem Novosedly č.p. 238, 691 82 Novosedly. V závazném stanovisku městský úřad konstatoval, že předložený záměr je v souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování.

Předmětem závazného stanoviska je novostavba objektu sloužícího k přechodnému ubytování zaměstnanců stavebníka. Novostavba je navržena na pozemcích parc. č. 5420/62 a 5420/63 jako volně stojící, nepodsklepená, třípodlažní budova obdélníkového půdorysu s rozměry 37,95 x 12,0 m, zastřešená plochou střechou s výškou atiky +9,41 m nad úrovní podlahy 1. NP. Stavba obsahuje celkem **26 bytových jednotek 1+kk** s příslušenstvím a 1 byt správce objektu, který lze využít i jako kancelář. Potřebné odstavení vozidel rezidentů je navrženo na pozemcích parc. č. 5420/163, 5420/3, 5420/149. Záměr vyžaduje realizaci nových přípojek plynovodu, vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace (též na pozemcích parc. č. 5420/150 a 5420/2). Součástí záměru je také úprava veřejného prostoru před budovou, spočívající ve vybudování přístupových chodníků a ploch rekreační zeleně.

V rámci společného územního a stavebního řízení vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým byl záměr umístěn a povolen. Proti rozhodnutí stavebního úřadu se odvolal dne 21.08.2019 účastník společného řízení Marek Pitra, bytem Novosedly č.p. 344, 691 82 Novosedly, zastoupený advokátní kanceláří Frank Bold Advokáti, s.r.o., se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno (dále též „odvolatel“). Podané odvolání směřuje i proti závaznému stanovisku. Odvolatel namítá, že městský úřad vyhodnotil záměr chybně jako objekt pro bydlení – bytový dům. Podle odvolatele se jedná o stavbu ostatního ubytovacího zařízení ve smyslu § 2 písm. c) bod 4. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též „vyhláška“). Odvolatel upozorňuje, že bytový dům je určený k trvalému bydlení, zatímco ubytovací zařízení je určeno pouze k přechodnému ubytování a podle § 6 odst. 2 vyhlášky spadá do kategorie „občanské vybavení.“ Odvolatel namítá, že záměr není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, protože její funkční regulativy pro plochu SO, v níž má být záměr umístěn, nepřipouští v ploše tento typ občanské vybavenosti. Podle názoru odvolatele má být navržené ubytovací zařízení umístěno v ploše občanského vybavení, nikoliv v ploše SO. Odvolatel považuje závazné stanovisko za nezákonné (z důvodu nesprávného určení druhu stavby) a nepřezkoumatelné (z důvodu nesprávné kategorizace činností přípustných v ploše SO).

Na základě posouzení předmětného závazného stanoviska krajský úřad konstatuje následující skutečnosti:

Městský úřad v závazném stanovisku přezkoumal soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále „PÚR ČR“) a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZÚR JMK“) se závěrem, že PÚR ČR ani ZÚR JMK předmětný záměr neřeší.

Dle ověření krajským úřadem nevyplývají z PÚR ČR (ve znění platných aktualizací) a ZÚR JMK pro posuzovaný záměr a území dotčené záměrem žádné podmínky ani požadavky.

Městský úřad přezkoumal soulad záměru s Územním plánem Novosedly, ve znění platné Změny č. 1, účinné ode dne 25.01.2019 (dále jen „územní plán“). Městský úřad uvedl, že záměr se „nachází v zastavěném území obce Novosedly. Pozemky parc. č. 5420/2, 5420/3, 5420/62, 5420/63 se nachází

v **ploše smíšené obytné (SO)**. Plochy smíšené obytné (SO) jsou územním plánem určeny pro smíšené využití bydlení s jinými funkcemi. Lze do nich zahrnout bydlení v rodinných i nízkopodlažních bytových domech, zemědělské usedlosti, hospodářské zázemí domů, drobné podnikání a nerušící komerční zařízení. Nepřípustným využitím smíšených obytných ploch jsou školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu umístitelná na plochách určených speciálně pro tato zařízení, dále objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (kapacitní výroba a sklady, výrobní služby typu autoservis, dřevovýroba, zemědělská výroba, stavby pro velkoobchod a supermarkety, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu — čerpací stanice PH apod.), všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Pozemky parc. č. 5420/30, 5420/149, 5420/150, 5420/163 se nachází v **ploše veřejných prostranství**. Pro plochy veřejných prostranství územní plán stanovuje hlavním využitím veřejně přístupné plochy, tj. náves, komunikace, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, a přípustným zastávkou a zálivou hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky, veřejnou zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Záměr řeší novostavbu přechodného ubytování pro zaměstnance firmy HTS s.r.o. Novostavba je navržena na pozemcích parc. č. 5420/62 a 5420/63. Navrhovaná stavba obsahuje celkem 26 bytových jednotek o velikosti 1+kk s příslušenstvím pro celkem 52 zaměstnanců firmy HTS s.r.o. a 1 byt v 1.NP pro správce objektu, který může být využíván i jako kancelář. Dle předložených dokladů je patrné, že je stavba řešena jako bytový dům, každá jednotka má vlastní koupelnu a kuchyňský kout. V přízemí jsou navrženy sklepní kóje pro jednotlivé jednotky. Každá jednotka tak funguje samostatně jako byt a nejsou zde poskytovány služby (např. recepce, stravování, apod.) typické pro ubytovací zařízení typu penzion, hotel atd. Navržené ubytování pro zaměstnance tak může sloužit pro okruh zaměstnanců s delší vzdáleností dojížděky. Na základě těchto skutečností dospěl orgán územního plánování k tomu, že navržené využití stavby nebude mít negativní vliv na okolní obytnou zástavbu a je slučitelné s bydlením. Na pozemcích parc. č. 5420/2, 5420/3, 5420/30, 5420/149, 5420/150, 5420/163 je navrženo napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu, zpevněné plochy (chodníky a parkování) a zeleň. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v území přípustný dle platného územního plánu obce.“

Krajský úřad ověřil, že v přezkoumávaném závazném stanovisku jsou ve vztahu k územnímu plánu vydanému dne 11.12.2012, ve znění změny účinné ode dne 25.01.2019, uvedeny podstatné údaje o území a podmínky využití území, dle kterých městský úřad hodnotil přípustnost stavby.

Krajský úřad doplňuje, že dotčené plochy smíšené obytné (SO) a veřejných prostranství jsou podle územního plánu **stabilizované**, „tedy bez větších plánovaných zásahů (mají podmínky pro využití a prostorové uspořádání shodné se současným stavem)“. V ploše SO jsou přípustné pouze takové komerční stavby a zařízení, „které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu obytného území, například nerušící služby, a nezvyšují nad únosnou mez dopravní zátěž v území.“ Jako podmíněně přípustné využití plochy SO územní plán uvádí „pohostinství a restaurační provozy, nekapacitní výroba a výrobní služby. Při situování těchto provozoven je nutno prokázat, že nebudou obytnou zástavbu v okolí zatěžovat nadměrnou dopravou, hlukem nebo zplodinami z výroby.“ V ploše veřejných prostranství na pozemku parc. č. 5420/150 je územním plánem navržena místní komunikace, která je již v předmětném úseku zbudována.

Krajský úřad přezkoumal výše uvedené posouzení závazného stanoviska a ztotožňuje se s ním i s jeho závěrem, že záměr vyhoví podmínkám územního plánu. Krajský úřad ověřil, že záměr má **charakter stavby pro bydlení – bytového domu** (bez ohledu na formální označení stavby v dokumentaci), protože více

než polovina podlahové plochy novostavby odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je určena k časově neomezenému **bydlení zaměstnanců v místě pracoviště**. Navržené bytové jednotky 1+kk v objektu připomínají svou funkcí, plochou i společným provozním zázemím (společenské místnosti, kolárna, prádelna a sušárna) novodobé malometrážní „startovací“ byty pro mladé lidi či tzv. „kolektivní bydlení“ z 1. pol. 20. stol., ke kterému se současné stavebnictví znovu vrací. Účel užívání objektu je kompatibilní s funkcí trvalého bydlení také z důvodu stabilizace pracoviště zaměstnanců v obci, což reflektuje i územní plán vymezenou stabilizovanou funkční plochou výroby a skladování VP v západní části obce. Lze oprávněně předpokládat, že zaměstnanci společnosti HTS s.r.o. budou preferovat bydlení v místě pracoviště a jeho okolí.

Podle územního plánu je rezidenční využití předmětné plochy SO přípustné. Územní plán v ploše SO připouští bydlení v rodinných domech a nízkopodlažních bytových domech, přičemž prostorové parametry bytových domů nejsou výslovně stanoveny. V kap. A.6.1.1 *Zásady regulace území* územní plán uvádí, že stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, *jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality*. Krajský úřad ověřil, že kapacita, poloha a účel navržené třípodlažní stavby s půdorysným rozměrem 38 x 12 m a 26 malometrážními byty odpovídá sledovaným parametrům sousedních bytových domů na pozemcích parc. č. 758 a 715 – čtyřpodlažní stavbě BD s půdorysným rozměrem cca 38 x 13 m a 20 standardními byty a třípodlažní stavbě BD s půdorysným rozměrem cca 38 x 13 m a 14 standardními byty.

Územní plán v kap. A.6.1.1 *Zásady regulace území* dále stanoví, že stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, *jestliže mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí*, ovšem posouzení staveb ve smyslu takto formulované územně-technické podmínky orgánu územního plánování věcně nepřísluší. Orgán územního plánování není ze zákona kompetentní k tomu, aby předjímal či hodnotil možné negativní vlivy staveb na okolí, jež jsou vyvolané nedodržením obecných požadavků na umístování staveb a na vzájemné odstupy staveb, na ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, na denní osvětlení budov, větrání, vytápění, proslunění obytných a pobytových místností, na dopravu v klidu, ochranu proti hluku a vibracím apod. Posouzení souladu staveb s uvedenými požadavky na využívání území a na stavby ve smyslu prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) náleží stavebním úřadům, které o stavbách rozhodují v součinnosti s dalšími dotčenými orgány, např. s krajskou hygienickou stanicí, silničním správním úřadem, hasičským záchranným sborem atd.

Krajský úřad ověřil, že pro předmětnou funkční plochu SO nebyla zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace - regulační plán ani podrobnější územně plánovací podklad – územní studie.

Krajský úřad dále uvádí, že povinností úřadů územního plánování stanovenou v § 96b stavebního zákona je určit, zda je záměr v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 stavebního zákona. Cíle a úkoly územního plánování jsou zmocněním orgánů územního plánování pro jejich činnost, proto je nezbytné vyhodnotit, které z nich se uplatňují u posuzovaného záměru. Pro dotčené území není zpracován regulační plán, který by stanovil podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Je proto nutné, aby se městský úřad jako orgán územního plánování v souladu s cíli stanovenými v § 18

odst. 3 a odst. 4 zabýval posouzením záměru zejména podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. a), d) a e) stavebního zákona. Orgán územního plánování v tomto konkrétním případě musí posoudit zejména soulad záměru se stávajícím charakterem a hodnotami území a toto posouzení musí dostatečně odůvodnit.

Městský úřad se výše uvedeným posouzením v závazném stanovisku zabýval a uvedl, že se „jedná o lokalitu, kde se nachází dva čtyřpodlažní bytové domy, samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, zastřešené plochou střechou, a zástavba rodinných domů, jednopodlažních i dvoupodlažních, zastřešených plochými nebo šikmými střechami... Záměr řeší novostavbu přechodného ubytování pro zaměstnance firmy HTS s. r. o., včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Odstavování a parkování vozidel je řešeno navrženými stáními na veřejném prostranství před navrženou stavbou v počtu 26 stání. Záměr řeší novostavbu pro ubytování. Navržená stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, se třemi nadzemními podlažími, obdélníkového půdorysu o rozměrech 37,95 x 12,0 m, zastřešená plochou střechou s foliovanou krytinou a výškou atiky 9,59 m od nejnižší úrovně okolního upraveného terénu. Navrhovaná stavba obsahuje celkem 26 bytových jednotek o velikosti 1+kk s příslušenstvím pro celkem 52 zaměstnanců firmy HTS s.r.o. a 1 byt v 1. NP pro správce objektu, který může být využíván i jako kancelář. Navržená stavba svým řešením navazuje na stávající stavby bytových domů v okolí, je taktéž jednoduchého tvaru obdélníkového půdorysu, zastřešená plochou střechou. Oproti stávajícím stavbám bytových domů, které jsou čtyřpodlažní, je navržená stavba pouze třípodlažní. Navržená stavba respektuje charakter okolní zástavby. Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl orgán územního plánování k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona.“

Krajský úřad přezkoumal výše uvedené hodnocení a konstatuje, že podle jemu dostupných podkladů se v lokalitě nachází jediný bytový dům se 4 nadzemními podlažími, druhý bytový dům v lokalitě má 3 nadzemní podlaží. Záměr je umístěn v blízkosti těchto bytových domů a navazuje na jejich jednoduché objemové a architektonické řešení. Charakter předmětného zastavěného území je tvořený zejména stávající rezidenční zástavbou – převažující uzavřenou i otevřenou zástavbou rodinných domů, která dodržuje uliční čáru, a uvedenými bytovými domy, jež mají specifickou diagonální polohu vůči okolní zástavbě (je to patrné zejména u BD na pozemku parc. č. 758). Záměr nerespektuje rytmus zástavby (polohu) stávajících bytových domů. Je umístěný podél nové místní komunikace na pozemku parc. č. 5420/150, proto jeho poloha více koresponduje se stávající zástavbou rodinných domů. Krajský úřad se ztotožňuje se závěrem závazného stanoviska o souladu záměru s charakterem území a dodává, že navrhovaný záměr naplňuje požadavky územního plánování na hospodárné využívání zastavěného území a existující veřejné infrastruktury. Z hlediska urbanistické koncepce nemá záměr negativní vliv na využitelnost navazujícího území, vyhoví proto cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona.

Námítka odvolatele ve smyslu, že městský úřad vyhodnotil záměr chybně jako objekt pro bydlení (bytový dům), je krajským úřadem vyvrácena v odůvodnění tohoto závazného stanoviska. Krajský úřad se neztotožňuje s názorem odvolatele, že záměr měl být posuzován jako stavba ostatního ubytovacího zařízení ve smyslu § 2 písm. c) bod 4. vyhlášky č. 501/2006 Sb., čili jako občanská vybavenost, nepřípustná v ploše SO. Podle krajského úřadu záměr nespĺňuje charakteristiku ubytovacího zařízení, protože neposkytuje standardní služby spojené s ubytováním. Není komerční službou – zařízením pro veřejné ubytování, sociální službou ani péčí o rodiny. Dokumentace záměru navrhuje objekt s malometrážními

bytovými jednotkami pro zaměstnance v místě trvalého pracoviště. Nejedná se o ubytovací jednotky/pokoje pro turisty, studenty, klienty sociálních služeb. V objektu je navrženo standardní zázemí bytů (sklepní kóje pro bytové jednotky), naopak se v něm nenachází provozní zázemí a služby běžné ve stavbách ostatního ubytovacího zařízení. Účel užívání objektu je více kompatibilní s funkcí trvalého bydlení v ploše SO, než s funkcí přechodného ubytování v ploše občanské vybavenosti.

Z výše uvedených skutečností vyplývají důvody pro potvrzení závazného stanoviska podle ust. § 149 odst. 5 správního řádu krajským úřadem, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto závazného stanoviska č.j.: JMK 46638/2020 OÚPSŘ.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit pouze v režimu ust. § 149 odst. 5 a 6 správního řádu.

S pozdravem



Ing. arch. Eva Hamrlová, v.r.
vedoucí odboru

Počet listů stanoviska: 3

Stanovisko obdrží:

- Krajský úřad JMK, OÚPSŘ – oddělení stavebního řádu, zde
- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, IdDS: wp6bvkp