



# Městský úřad Mariánské Lázně

## Stavební úřad, oddělení územního plánování

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Příčná 647/3, 353 01 Mariánské Lázně, tel.: 354 922 111  
e-mail: muml@muml.cz, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, ISDS: bprbqms

Vážený pan,  
Ing. Ondřej Beránek  
Antala Staška 26/40  
350 02 Cheb  
ISDS: tfwcku8 PFO

Vaše značka:

Naše značka:  
STAV/23/3304/MN

Vyřizuje/linka:  
Novotný/381

V Mariánských Lázních  
27.09.2023

### **Závazné stanovisko orgánu územního plánování**

Městský úřad Mariánské Lázně jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území. 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:

***„ZUŠ Fryderyka Chopina – venkovní učebna a galerie“***

#### **který obsahuje:**

Stavební úpravy a přestavba venkovního schodiště na učebnu.  
Záměr proběhne na: st.p.č. 401, k.ú. Mariánské Lázně

#### **Závěry posouzení:**

**Záměr je přípustný**  
Podmínky se nestanovují

Platnost závazného stanoviska:

**Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.**

#### **Odůvodnění:**

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor Stavební úřad, oddělení územního plánování, obdržel dne 05.06.2023, žádost o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování k záměru: „ZUŠ Fryderyka Chopina – venkovní učebna a galerie na st.p.č. 401, k.ú. Mariánské Lázně“.

#### **K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:**

- žádost o Závazné stanovisko orgánu územního plánování
- projektová dokumentace kterou zpracovala projektová kancelář Beránek & Hradil, Ing. Ondřej Beránek, Svobody 7/1, 350 02 Cheb

#### **Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel úřad územního plánování z:**

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále také PÚR ČR)
- Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č.1, která nabyla účinnosti dne 13.7.2018 (dále jen ZÚR KK)

- Územního plánu města Mariánské Lázně, jehož obecně závazná vyhláška nabyla účinnosti 27.5.2003, v úplném znění územního plánu po změnách č. 1–27 (dále také „ÚP“)
- Územně analytické podklady – 5. úplná aktualizace 2020

#### **Přezkoumání záměru:**

Stavební úřad, oddělení územního plánování jako orgán územního plánování posoudil podle §96 odst.1 stavebního zákona záměr a shledal, že tento záměr vyvolá změnu v území, konkrétně dojde odstranění stávajícího dřevěného schodiště a vybudování nové venkovní otevřené učebny. Dále bude upraveny zpevněné a ozeleněné plochy na boku stávající základní umělecké školy.

OÚP dále přezkoumal soulad záměru s PÚR ČR a ZÚR KK a vyhodnotil, že Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje konkrétní záměr neřeší.

OÚP přezkoumal soulad záměru s Územním plánem města Mariánské Lázně:

#### **Záměr je v souladu s platným Územním plánem města Mariánské Lázně**

Stavební pozemek č. 401 k.ú. Mariánské Lázně, kterého se záměr týká, leží v zastavěném území v ploše „**Území bydlení městského typu Bm1**“, lokalita 134.

*Plochy Bm jsou určeny pro bydlení a umísťují se v něm stavby bytových domů. Přípustné je zde umísťovat stavby pro drobné zařízení maloobchodu, veřejné stravování, služby a drobnou výrobu, kulturu, zdravotnictví a stavby pro sport, které zajišťují obsluhu vymezené lokality a dále **stavby pro školství**, veřejné ubytování a sociální péči. Podle charakteru zástavby je území městského bydlení děleno na Bm1 a Bm2.*

**Záměr stavby otevřené venkovní učebny v místě odstraněného schodiště úprava zpevněných a ozeleněných ploch u stávajícího objektu ZUŠ je v souladu s využitím ploch Bm1.**

#### **Pro plochy Bm1 jsou určeny tyto regulativy prostorového využití:**

*maximální % zastavění pozemku – 50*

*minimální % ozelenění pozemku – 40*

*maximální podlažnost – 3-8*

*charakter zástavby – rozvolněná*

*Při posuzování procenta ozelenění je možné realizovat max. 1/3 ozeleněných ploch jako součást objektu (např. střešní zahrada atd.).*

Vzhledem k tomu, že stávající objekt ZUŠ již nyní nesplňuje regulativy stanovené v ÚP použijeme pro posouzení článek 31 OZV, kde se v odstavci 7 uvádí: *V případě stavební úpravy objektu (stavby), který svou stávající velikostí není v souladu s platnými regulativy, není nutno dodržet max. procento zastavění pozemku, min. procento ozelenění pozemku a min.-max. podlažnost, ale stavební úprava nesmí regulativy prostorového využití dále zhoršit.*

Nová učebna bude v místě stávajícího dřevěného schodiště, které bude odstraněno. Schodiště je nevyužívané a vede do 2 NP. Je tvořeno několika platformami propojenými schodištěm. Nová učebna bude tvořena nově upravenou stávající zpevněnou plochou, na které bude umístěn stůl s židlemi a celé to bude polokryté dřevěnými platformami. Během stavebních úprav budou upraveny i stávající zpevněné a ozeleněné plochy, přičemž jejich velikost zůstane zachována v rámci úprav bude vyměněn stávající plot.

Venkovní učebna u stávající ZUŠ je považována za doplněk stavby pro školství, a proto není nutné požadovat minimální podlažnost, kterou splňuje hlavní budova.

**Plánovaná stavba venkovní učebny a úpravy zpevněných ploch tak stávající nesplňující regulativy nezhorší, a proto lze záměr považovat za přípustný.**

Venkovní učebna bude napojena na elektrickou síť NN skrze stávající objekt školy. Žádné nové požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu tak nevzniknou.

Orgán územního plánování posoudil **soulad navrhovaného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování** stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr stavby venkovní učebny a úprava stávajících zpevněných ploch je v souladu se způsobem využití stanoveným v územním plánu, stejně tak nedojde ke zhoršení stávajících prostorových regulativů. Stávající ZUŠ dříve sloužil jako střední škola

(Obchodní akademie) a v okolí se nachází základní škola Jih a Střední hotelová škola. Odstraněním dřevěného schodiště a vybudováním venkovní učebny tak nebude narušen stávající charakter okolní zástavby.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily 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.

„otisk razítka“

Bc. Miroslav Novotný v.r.  
referent oddělení územního plánování

Příloha:

Ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru.