



# Městský úřad Mariánské Lázně

## Stavební úřad, oddělení územního plánování

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně, tel.: 354 922 111  
e-mail: muml@muml.cz, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, ISDS: bprbqms

Vážený pan  
Ing. Ivan Hložek / UNIART  
Tepelská 137/1  
353 01 Mariánské Lázně

Vaše značka:

Naše značka:  
STAV/23/3000/NOV

Vyřizuje/linka:  
Novák/109

V Mariánských Lázních  
28.08.2023

### **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:

#### **„MNICHOV – DOMOV „PRAMEN“ – ÚPRAVA ZAHRADY“**

#### **který obsahuje:**

Úpravu stávající zahrady a novostavbu altánu a doplňkového objektu.  
Místo stavby: p.p.č. 1896, 138/3 a st.p.č. 60/3 k.ú., Mnichov u Mariánských Lázní

#### **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 04.08.2023, žádost o vydání závazného stanoviska k záměru: „MNICHOV – DOMOV „PRAMEN“ – ÚPRAVA ZAHRADY na p.p.č. 1896, 138/3 a st.p.č. 60/3 k.ú., Mnichov u Mariánských LázníL“.

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

- žádost o závazné stanovisko orgánu územního plánování

- projektová dokumentace kterou zpracoval UNIART – projektová kancelář, Ing. arch. Dalibor Urbanec, Ing. Ivan Hložek, Tepelská 137, 353 01 Mariánské Lázně

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

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (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)
- Územní plán Mnichov, který nabyl účinnosti dne 13. 10. 2014

**A dalších podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska**

- 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 se jedná o úpravu uzavřeného areálu zahrady domova pro osoby se zdravotním postižením PRAMEN. V rámci těchto úprav budou upraveny stávající a vyčleněny nové zpevněné plochy (chodníčky), drobná architektura (zabezpečení a zakonzervování stávajících nefunkčních studen v podobě stíněné lavičky), bude postaven nový otevřený letní altán (přízemní, obdélníkového půdorysu zastřešený valbovou střechou), který bude sloužit pro sezónní drobnou zemědělskou/zahradkářskou výrobu, nová pergola a v místě odstraněné nevyužívané stavby bude postaven nový doplňkový objekt (přízemní, obdélníkového půdorysu zastřešený valbovou střechou), který bude sloužit pro obsluhu a údržbu zahrady.

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 Mnichov:

**Záměr je v souladu s platným Územním plánem Mnichov**

Pozemek parcelní číslo 1896, 138/3 a st.p.č. 60/3 k.ú., Mnichov u Mariánských Lázní se nachází v zastavěném a nezastavěném území a zasahují do ploch **Plochy výroby a skladování – výroba specifická (VX)**, **Plochy občanského vybavení nekomerční (OV)** a **Plochy zemědělské – trvalý travní porost**.

Vzhledem k tomu, že stávající uzavřený areál zahrady domova PRAMEN zasahuje do zastavěného i nezastavěného území a leží v třech různých plochách rozdílného způsobu využití, ÚUP si rozdělil záměr na tři jednotlivé posuzované části.

**Část první: zastavěné území a Plochy výroby a skladování – výroba specifická (VX) – p.p.č. 1896**

*Plochy VX – Jsou určeny pro plochy zařízení zemědělské a drobné výroby, skladů.*

Zde bude umístěn nový otevřený letní altán, který bude sloužit výhradně pro sezónní drobnou výrobu a zpracování zemědělských/zahradních produktů a část nových a upravovaných zpevněných ploch.

**Záměr novostavby otevřeného letního altánu pro zpracování zemědělských produktů stejně jako části zpevněných ploch je v souladu se způsobem využití pro plochy VX.**

**Pro plochy VX jsou určeny tyto regulativy prostorového využití:**

*maximální % zastavění pozemku – 70*

*minimální % ozelenění pozemku – 30*

*maximální podlažnost – 2*

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

**Zastavění** – nový altán bude mít 104 m<sup>2</sup> což činí 3,52 % z celkové plochy p.p.č. 1896 – **regulativ splněn.**

**Ozelenění** – po odečtení všech zastavěných a zpevněných ploch (cca 204 m<sup>2</sup>) od plochy pozemku získáme 2747 m<sup>2</sup> tj. 93,08 % pro zeleň – **regulativ splněn.**

**Podlažnost** – objekt bude jednopodlažní – **regulativ splněn.**

**Část druhá: zastavěné území Plochy občanského vybavení nekomerční (OV) st.p.č. 60/3 a p.p.č. 133**

Plochy OV – Jsou určeny pro veřejnou správu, školství, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, administrativu, pošty, archivy, policii, vědu a výzkum.

Zde se bude nacházet část doplňkového objektu pro zahradní náčiní na údržbu travních ploch a bude umístěna v místě stávajícího objektu, který bude odstraněn, dále zde budou nové a upravené stávající zpevněné plochy a část pergoly.

**Záměr umístění části doplňkového objektu a pergoly stejně jako úpravy stávajících a umístění nových zpevněných ploch k domovu pro osoby se zdravotním postižením PRAMEN v rámci sociální péče je v souladu se způsobem využití pro plochy OV.**

**Pro plochy OV jsou určeny tyto regulativy prostorového využití:**

maximální % zastavění pozemku – 40

minimální % ozelenění pozemku – 40

maximální podlažnost – 3+p

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

Pro výpočet prostorových regulativů ploch OV budou st.p.č. 60/3 a p.p.č. 133 brány jako areál (dohromady 4300 m<sup>2</sup>)

**Zastavění** – nové a stávající zastavěné plochy budou činit cca 1608 m<sup>2</sup> což činí 37,39 % z celkové plochy areálu – **regulativ splněn.**

**Ozelenění** – po odečtení všech zastavěných a zpevněných ploch (cca 2255 m<sup>2</sup>) od plochy areálu získáme 2045 m<sup>2</sup> tj. 47,55 % pro zeleň – **regulativ splněn.**

**Podlažnost** – doplňkový objekt a část pergoly jsou jednopodlažní – **regulativ splněn.**

### **Část třetí: nezastavěné území Plochy zemědělské – trvalý travní porost p.p.č. 138/3**

Plochy zemědělské – trvalý travní porost – Jsou určeny pro pozemky zemědělského půdního fondu – převážně pro trvalý travní porost. V rámci zemědělského půdního fondu jsou přípustné změny druhu pozemku (kultury).

Na těchto plochách je přípustné umisťovat stavby doplňkových vybavení.

Nepřípustné jsou ostatní účely využití.

Zde se bude nacházet druhá část doplňkového objektu pro zahradní náčiní na údržbu travních ploch, část pergoly, upravené stávající zpevněné plochy a nová zpevněná plocha sloužící jako přístup ke stávající kapli, která se nachází na p.p.č. 138/3 (st.p.č. 60/4 plocha OV), dále drobná zahradní architektura (stíněná lavička), která bude umístěna v místě stávající nefunkční studny – tím bude studna zabezpečena a zakonzervována.

**Záměr umístění části doplňkového objektu pro zahradní náčiní, zabezpečení stávající studny a stejně jako úpravy stávajících zpevněných ploch jako doplňkového vybavení je v souladu se způsobem využití pro Plochy zemědělské – trvalý travní porost.**

Pro posouzení umístění části pergoly a nových zpevněných ploch v nezastavěném území (přístup ke stávající kapli) můžeme využít § 18 odst. 5 stavebního zákona: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Charakter území je zde jasně určen dlouhodobým užíváním jako odpočinkové zahrady stávajícího domu PRAMEN, a tedy lze plánovaný záměr označit za přípustný.

Pro Plochy zemědělské – trvalý travní porost nejsou v ÚP určeny regulativy prostorového využití.

Veškeré napojení na inženýrské sítě stejně jako dopravní napojení zůstane stávající. Žádné nové požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu tak nevzniknou.

Aby mohl orgán územního plánování posoudit **soulad navrhovaného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování** stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona a dospět tak ke konečnému závěru, je třeba tento stavební záměr posoudit komplexně jako celek (i když pro jednotlivé plochy bylo třeba si záměr rozdělit na jednotlivé části). Stávající dům PRAMEN, který slouží pro zdravotní a sociální péči pro osoby se zdravotním postižením se nachází v uzavřeném areálu, kdy část sloužící jako zahrada, a to především v části, která je v ÚP vedena jako nezastavěná, slouží pro tento záměr již více než 50 let. Dle historických ortofoto map z roku 1952 se zde již tehdy nacházela zahrada s upravenými chodníčky, kašna, kaple a další zahradní doplňky (lavičky, odpočívadla se stíněním, drobné objekty atd.). Dům PRAMEN byl postaven jako součást sousedícího kláštera, kde

se řádové sestry staraly o děti, během let 1947–1960 zde byla umístěna vojenská posádka a od roku 1963 slouží pro osoby se zdravotním postižením. Z výše uvedených důvodů posuzoval úřad územního plánování navržený stavební záměr i jako jeden funkční celek a shledal ho přípustný.

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.

  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
*úřad územního plánování*  
**Mariánské Lázně ②**

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

Příloha:

Ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru.

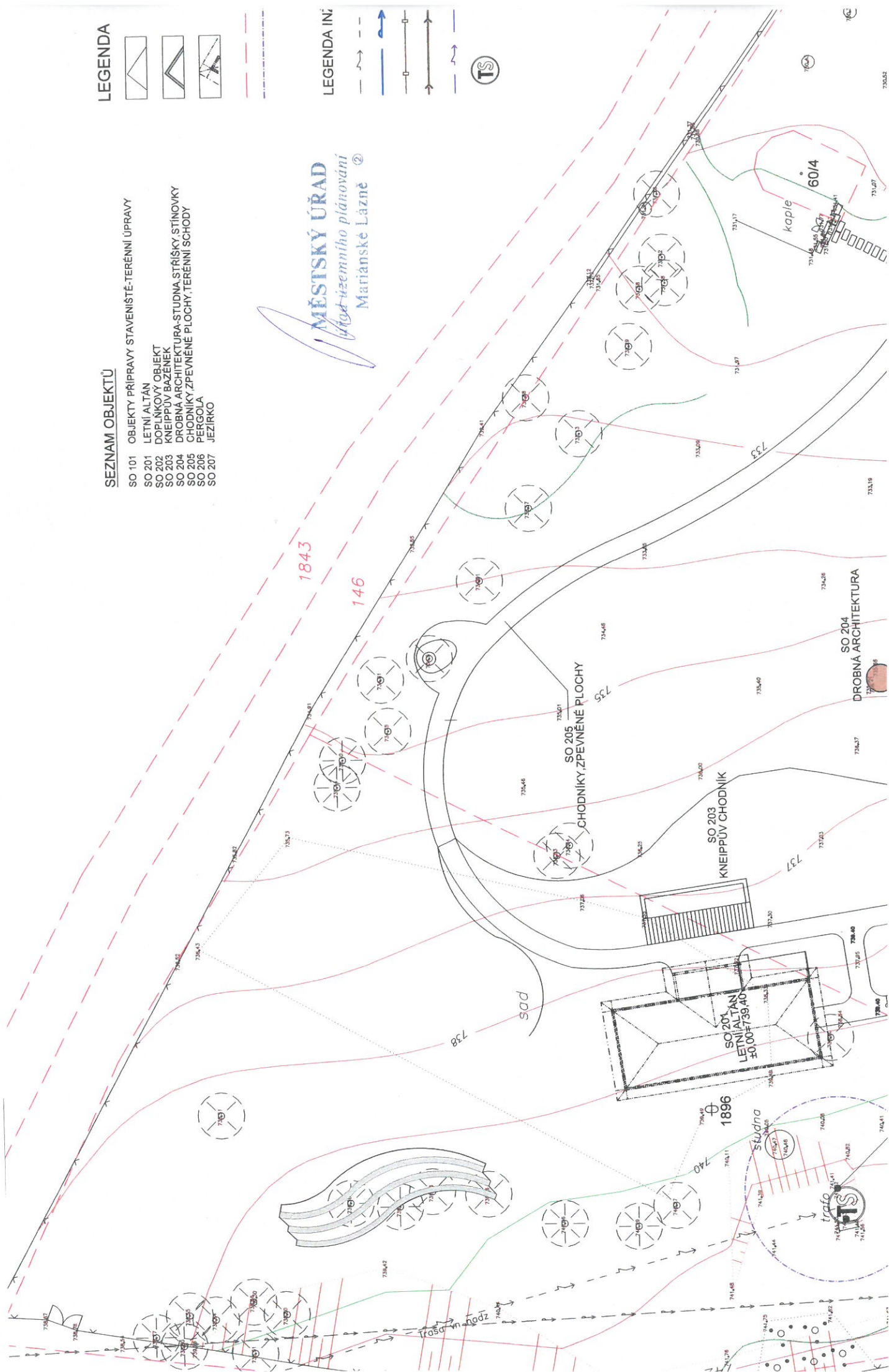
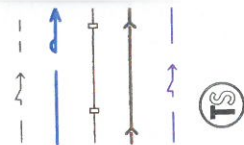


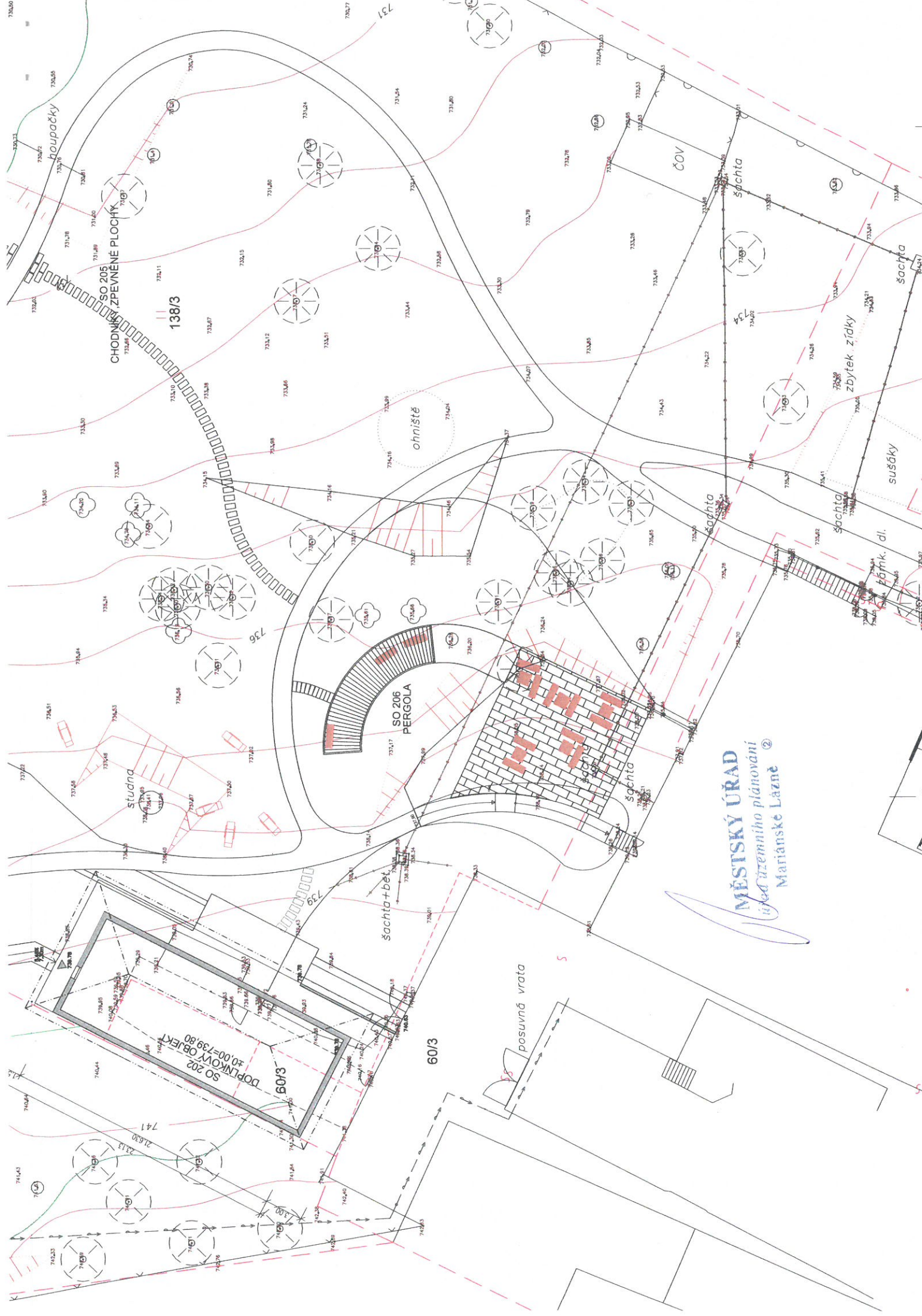
## LEGENDA

- |        |   |
|--------|---|
| SO 101 | OBJEKTY PŘÍPRAVY STAVENIŠTĚ-TERÉNNÍ ÚPRAVY    |
| SO 201 | LETNÍ ALTÁN                                   |
| SO 202 | DOPLNĚKOVÝ OBJEKT                             |
| SO 203 | KNEIPPUV BAZÉN                                |
| SO 204 | DROBNÁ ARCHITEKTURA-STUDNA, STRÁŠKY, STÍNOVKY |
| SO 205 | CHODNÍKY,ZPEVNĚNÉ PLOCHY,TERÉNNÍ SCHOBY       |
| SO 206 | PERGOLA                                       |
| SO 207 | JEZÍRKO                                       |

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
úřad územního plánování  
Mariánské Lázně ②

## LEGENDA IN:





SO 205  
CHODNÍK ZPEVNĚNÉ PLOCHY

138/3

ohniště

SO 206  
PERGOLA

SO 202  
DOPLNKOVÝ OBJEKT  
40,00x73,9,80

60/3

šachta+bet

posuvná vrata

MĚSTSKÝ ÚŘAD  
úřad územního plánování  
Marianské Lázně

čov

šachta

zbytek zídky

sušáky

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

šachta

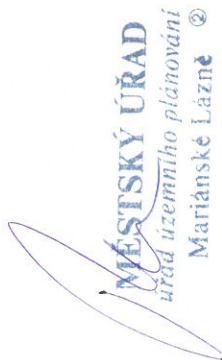
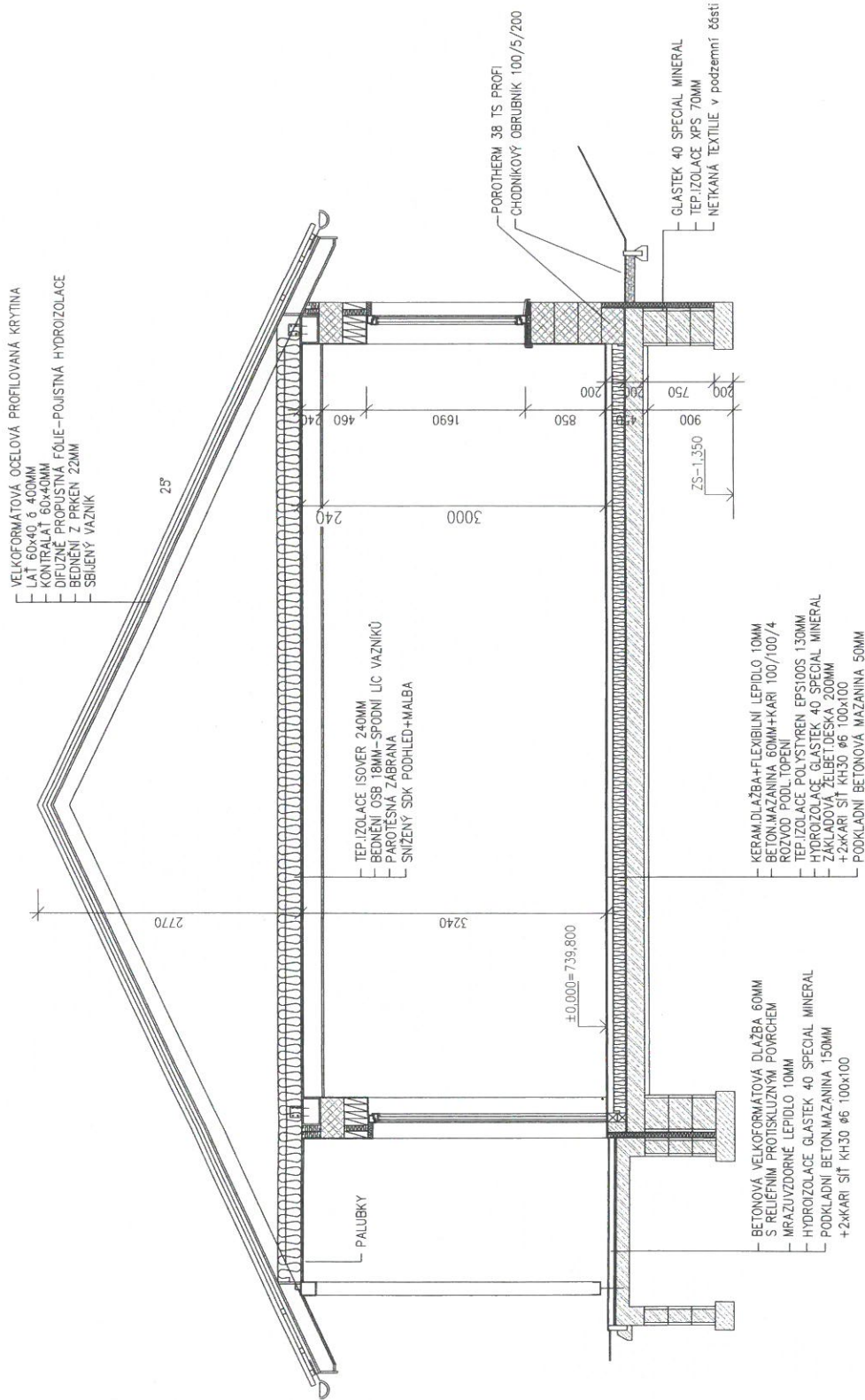
šachta

šachta

šachta

šachta





ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	STAVEBNÍ ŘEŠENÍ	
<div>uniart</div> <div>PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ, TEPELSKÁ 13 TEL./FAX. 354 623 578, 354 620 07</div>		
VED. PROJEKTANT	ODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL
ING. ARCH.	ING. I. HLOŽEK	M. NOVÁK
D. URBANEC		
INVESTOR	DOMOV PRAMEN, MNICHOV 142	
MĚSTSKÝ ÚRAD	MARIÁNSKÉ LÁZNĚ	
MNICHOV p.p.č.1869, p.p.č.138/3, st.p.č.60/3 k.ú.Mnichov u Mar.Lázní <b>DOMOV "PRAMEN"—ÚPRAVA ZAHRADY</b> NOVOSTAVBA		
SO 202 DOPLŇKOVÝ OBJEKT—ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ		
<b>PŘÍČNÝ ŘEZ</b>		
TENTO VÝKRES JE MAJETKEM INVESTORA, BEZ JEHOŽ PÍSEMNÉHO SOUHLASU NESMÍ		