

**Městský úřad Ostrov**  
**Odbor rozvoje a územního plánování**  
Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

---

SPIS. ZN.: ORÚP/08584/2023/Ma  
Č.J.: MěÚO/12953/2023  
VYŘIZUJE: Bc. Michaela Arvayová  
TEL.: 354 224 857  
E-MAIL: marvayova@ostrov.cz  
DATUM: 17.03.2023

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### **Závazná část:**

Odbor rozvoje a územního plánování, jako dotčený orgán příslušný podle § 6 odst. 1, pís. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") po posouzení žádosti, kterou dne 22.02.2023 podal

**Ars Fabrica, s.r.o., Ing. Mgr. akad. arch. Ivo Kraml, IČO 26493225, Na dolínách č.p. 30/8, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47,**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

**Obnova a statické zajištění objektu zřícenina loveckého zámku Mořičov,**

na pozemcích st. p. 56, parc. č. 858/6, 858/11 v katastrálním území Mořičov

(dále jen "záměr") vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto **závazné stanovisko:**

Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

**p ř í p u s t n ý.**

Dotčený orgán podle § 96b odst. 3 stavebního zákona nestanoví podmínky pro uskutečnění záměru.

### **Popis záměru:**

Dle předložené dokumentace s názvem: „Obnova a statické zajištění objektu zřícenina loveckého zámku Mořičov“, zpracované: Ars. Fabrica, s.r.o., Na Dolínách 8/30, 147 00 Praha 4 – Podolí, datum: 01/2023, 02/2023, stupeň: DSP, se jedná o:

obnovu a statické zajištění objektu loveckého zámku za účelem zachrany nemovité kulturní památky, tj. její statické zajištění, konzervace dochovaných architektonických prvků a fragmentů omítek, odvodnění "interiéru" a vložení nové náplně (kruhový ochoz po vnějším obvodu s naučnými interaktivními prvky, sezení v "interiéru" atd.) pro jeho novou funkci turistického cíle na blízké turistické stezce/cyklostezce.

Původní budova je zcela destruována, zachovány zůstaly v podstatě jen obvodové zdi. Torzální zdivo je v havarijním stavu díky dlouhodobému působení klimatických vlivů. Část zdiva je v současnosti sesunuta dovnitř, část vně po obvodu objektu. Na půdorysu nepravidelného jedenáctiúhelníku do výše 1. patra zůstalo zachováno lomové čedičové zdivo promíšené cihlami. Stěny jsou zevně členěny lizénami a profilovanou římsou mezi přízemím a patrem. Vchod je situován v jihovýchodní zdi. Okna jsou v cihlových rámech. Interiér byl dělen zdí na dva nestejně díly, klenby byly původně cihlové. Stropy, schodiště a střechy jsou nyní propadlé.

V rámci konzervace a statického zajištění objektu dojde k asanaci zachovalého zdiva (vyplnění prasklin, zpevnění koruny zdiva, zafixování uvolněných cihel, doplnění olověných parapetů atd.) a po

vyčištění úrovně přízemí od zbytků stropů a zříceného zdiva může být do objektu vložena nová náplň. Po realizaci systému odvodnění plochy podlahy nekrytého interiéru bude položena cihlová klinkerová dlažba typu antik a doplněno interiérové sezení, které navazuje na vybraných pozicích půdorysu na torza vnitřních příček. Jedná se o jednoduché hranolovité hmoty (převlečné koše z tahokovu + dřevěný sedák). Část plochy uvnitř půdorysu bude v místě původního schodiště vydlážděna nasucho z kamene formou tzv. štetování. Ze stejného materiálu bude provedena i přístupová rampa opatřená středovým madlem. Ta bude realizována standardním způsobem, kdy boky budou založeny do základu z prostého betonu s nadezděním bočnic z lomového kamene. Pro konstrukci rampy i pochozí vrstvu bude použit kámen, získaný z hromad sesutého zdiva. Na rampu naváže volně do ztracena štetovaná dlažba směrem k samotné přístupové lesní cestě (cyklostezce).

Po vnějším obvodu objektu na výškové niveletě navazující na plochu vnitřní, je mírně nad okolním terénem navržena kruhová obchozí trasa – dřevěná roštová paluba (sibiřský modřín) na dřevěné trámové konstrukci založené na zemních vrutech, se šesti vybočujícími zastaveními, z nichž jedno je vybaveno lavicovou houpačkou pro odpočinek a na dalších pěti je pak vždy interaktivní mechanický prvek. Na pozemku parc. č. 858/11 bude u cesty umístěn stojan na kola a odpadkový koš.

Objekt je v těsné blízkosti lesní cesty, po níž vede naučná stezka "Po starých cestách okolo Ostrova". Dále je dopravně napojen stávajícím sjezdem z lesní cesty, vedoucí lesním pozemkem. Ta je napojena na polní cestu, začínající v extravilánu obce Mořičov. Vjezd pro motorová vozidla je možný jen na zvláštní povolení správce lesa nebo příslušných úřadů. Doprava v klidu vzhledem k typu objektu a charakteru jeho obnovy není řešena.

Napojení elektroinstalace bude provedeno z rozvaděče umístěného v plastovém pilíři opatřeným zákrytem z dřevěných latí. Napojení rozvaděče bude provedeno pohyblivým přívodem z rozvodu NN nedaleké vodárny nebo pomocí mobilní elektrocentrály 230 V o příkonu do 3000 VA. Dešťové odpadní vody ze zpevněných ploch nádvoří objektu budou svedeny do centrální dvorní vpusti a odtud potrubím PVC KG do vsakovací jámy o ploše 12 m<sup>2</sup> vysypané šterkem a kamenivem vně samotného objektu. Na splaškovou kanalizaci, vodovod ani plynovod objekt nebude připojen.

**Toto závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.**

#### **Odůvodnění:**

Dotčený orgán obdržel dne 22.02.2023 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Předloženou projektovou dokumentaci prostudoval a shledal, že se jedná o sanační, konzervační záchranné práce na torzu loveckého záměčku a doplnění nových prvků pro jeho novou funkci turistického cíle na blízké cyklostezce.

**Soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4 a 5, závazné ode dne 01.09.2021 (PÚR ČR):**

Platná PÚR ČR záměr v dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených PÚR ČR nedotýká.

**Soulad záměru se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 vydané dne 21.06.2018 Zastupitelstvem Karlovarského kraje (A1ZÚR KK):**

A1ZÚR KK záměr v dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených A1ZÚR KK nedotýká.

#### **Soulad záměru s platným územním / regulačním plánem:**

Dle platného Územního plánu Ostrov se řešené území nachází částečně v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OV** a částečně v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití **Plochy lesní přírodní – NL2**. Pro tyto plochy jsou Územním plánem Ostrov stanoveny následující závazné regulační podmínky:

**Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OV**

- (1) **Hlavní využití:** stavby pro zařízení školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, sportovní, obchodní, veřejného stravování, administrativní, požární ochrany, nerušící služby, dočasné ubytování, zařízení bezpečnosti a armády.
- (2) **Přípustné využití:** služební byty v nebytových domech.
- (3) **Podmíněně přípustné:** nestanoví se.
- (4) **Nepřípustné využití:** obytné domy, rodinné domy, ČS PHM, tržnice, výroba všeho druhu.

**Koeficient zastavění pozemků (%): 40**

**Maximální podlažnost: 3+P**

**Minimální % ozelenění pozemku: 30**

**Plochy lesní přírodní – NL2**

(1) **Hlavní využití** – dominantní funkce plochy:

- Jsou charakteristické výrazně polyfunkčním využitím území.
- Jednotlivé funkce a činnosti zastoupené ve smíšené ploše jsou ve vzájemně rovnocenném, kompromisním postavení.
- Přírodní ekosystémy, které se v území vyskytují, jsou (a z hlediska kritérií vyplývajících z ochrany přírody a krajiny mohou být) využívány kompromisně.
- Ve smíšených plochách jsou nejčastěji zastoupeny následující funkce s uvedenými činnostmi:  
a) přírodní funkce:
  - Základní ochrana přírody a krajiny (obecná ochrana druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů, zvláštní ochrana vzácných a ohrožených druhů, ochrana dřevin rostoucích mimo les).
  - Ochrana a vytváření částí místního ÚSES.
  - Ochrana zvláště chráněných částí přírody a krajiny (plošně méně rozsáhlých).
  - Udržování a vytváření podmínek pro zachování přirozeného charakteru a přírodě blízkého vzhledu vodních ploch, toků a mokřadů.

b) lesní výroba:

- Mimoprodukční funkce lesa (ovlivnění mikroklimatických podmínek, zlepšování vodohospodářských poměrů, půdoochranná funkce, prostředí pro mnohé druhy rostlin a živočichů).

(2) **Přípustné využití:**

- Lesní výroba - např. lesy zvláštního určení, lesy ochranné.
- Uznané bažantnice a obory.
- Nezbytně nutné stavby pro lesní výrobu (např. seníky apod.).
- Rekreace nepobytová, především turistika, cykloturistika.
- Sportoviště s minimálním podílem zpevněných a zastavěných ploch.
- Obnova a udržení krajinného rázu.
- Stavby technické a dopravní infrastruktury, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci území.
- obnova výstavby na historických stavebních parcelách stavbami pro bydlení a individuální rekreaci.

(3) **Podmíněně přípustné:** nestanoví se.

(4) **Nepřípustné:**

- Umisťovat stavby, které nesouvisí s lesnickou prvovýrobou vázanou na daný půdní fond.
- Nenávratně poškozovat půdní povrch.
- Zneškodňovat odpady, které mají původ mimo plochu.
- Měnit vodní režim pozemků.
- Provádět terénní úpravy značného rozsahu.

Vzhledem k typu objektu a rozsahu navržených úprav lze konstatovat, že **záměr je v souladu** s platnou územně plánovací dokumentací města Ostrov.

**Soulad záměru s uplatňovanými cíli a úkoly územního plánování:**

Záměr je v souladu s uplatňovanými cíli a úkoly územního plánování uvedenými v ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona.

**Poučení:**

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Ing. Alexandra Förbachová  
vedoucí odboru rozvoje a územního plánování

**Obdrží:**

Žadatel

Ars Fabrica, s.r.o., IDDS: bknndyz

sídlo: Na dolínách č.p. 30/8, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47

Ostatní

Městský úřad Ostrov, odbor výstavby, IDDS: d5zbgz2

sídlo: Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří