

Adresát: Ing. Lenka Holendová, vedoucí Odboru územního plánování a stavebního řádu

Číslo jednací: 079599/2023/KUSK

Spisová značka: SZ_016835/2023/KUSK/01/4

Vyřizuje/Linka: Mgr. Michael Bartůšek, linka 329

Značka: KUL/BAR

Odbor: kultury a památkové péče

Datum: 14. 6. 2023

Z Á V A Z N É S T A N O V I S K O

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, jako příslušný správní orgán státní památkové péče a nadřízený Městskému úřadu Příbram, odboru stavebního úřadu a územního plánování, úseku památkové péče, na základě žádosti Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, zaslané v rámci řízení o odvolání

proti rozhodnutí Městského úřadu Příbram, stavebního úřadu, sp. zn. MeUPB/08309/2021/SÚÚP/JB ze dne 7. 11. 2022, kterým byla umístěna stavba „novostavba polyfunkčního domu vč. přípojek inženýrských sítí a zařízení staveniště“, na pozemku parc. č. 116, 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3195, 3201 v katastrálním území Příbram,

m ě n í,

podle ustanovení § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) závazné stanovisko Městského úřadu Příbram, odboru stavebního úřadu a územního plánování, památková péče, č. j. MeUPB 111743/2020 ze dne 18. 12. 2020 ve věci novostavby polyfunkčního domu, na pozemku p. č. 116, 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3195, 3201 v katastrálním území Příbram, na území památkového ochranného pásma areálu kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkového čísla v ÚSKP ČR 3255; podle předložené projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí nazvané: „Novostavba polyfunkčního domu“, kterou vypracovali Ing. Václav Forman, Ing. Martin Kristián a Ing. arch. Jan Izák - Origon spol. s r. o., IČ 45270201, Baarova 1541/42, 140 00 Praha 4 a autorizoval ing. arch. Jan Izák (ČKA 04499), zak. č.: 201541_V9, datum: 08/2020;

t a k t o :

Podmínky č. 1 a č. 2 ve výroku závazného stanoviska uložených dle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči a § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči, se ruší.


Odůvodnění

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče (dále též „krajský úřad“) obdržel jako příslušný správní orgán státní památkové péče a nadřízený Městskému úřadu Příbram, odboru stavebního úřadu a územního plánování (dále jen „dotčený orgán“) na základě ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu žádost Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako příslušného odvolacího správního orgánu o potvrzení či změnu závazného stanoviska dotčeného orgánu MeUPB 111743/2020 ze dne 18. 12. 2020 (dále též „napadené závazné stanovisko“) ve věci ve věci novostavby polyfunkčního domu, na pozemku p. č. 116, 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3195, 3201 v katastrálním území Příbram (dále též „předmětné pozemky“), na území památkového ochranného pásma areálu kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkového čísla v ÚSKP ČR 3255 (dále jen „ochranné pásmo“), podle předložené projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí nazvané: „Novostavba polyfunkčního domu“, kterou vypracovali Ing. Václav Forman, Ing. Martin Kristián a Ing. arch. Jan Izák - Orion spol. s r. o., IČ 45270201, Baarova 1541/42, 140 00 Praha 4 a autorizoval ing. arch. Jan Izák (ČKA 04499), zak.č.: 201541_V9, datum: 08/2020 (dále jen „projektová dokumentace“), spočívající v umístění novostavby polyfunkčního domu, která je navržena následujícím způsobem: celkový tvar a umístění objektu vychází z tvaru a umístění stávajících 3 objektů č.p. 104, 105 a 10 a rovněž kopíruje stávající uliční čáru; stavba je navržena jako multifunkční monoblok ve tvaru L, opticky rozdělený na 3 objekty, s odlišnými fasádami a hřebeny střech v různých úrovních, se stejnou úrovní podlaží; střechy do ulice a částečně do dvora jsou sedlové, výškově odstupňované; výška střešního hřebene novostaveb na místě č. p. 104 a 105 zachovává výškové řešení stávajících objektů; dvorní fasáda celého objektu sjednocená s ustupujícími terasami jednotlivých podlaží, které přecházejí do pobytové zahrady nad garážemi, s jezírkem mimo zastavěnou plochu; objekt je navržen s 3 nadzemními podlaží a podkrovím a jedním podzemním podlažím s garážemi, parter s komerčním využitím má být nejvyšší; navýšení objektu v místě č. p. 106 oproti původnímu baroknímu domu o jedno podlaží, sejmutí dvou nástěnných maleb z uliční fasády stávajícího č. p. 106 a jejich přemístění na novostavbu; odstranění stávajících oplocení a stavba nových opěrných stěn (bez další specifikace); zřízení nového sjezdu do podzemních garáží (bez další specifikace); nové vedení, přeložky a rušení stávajících inženýrských sítí (pouze předpokládané trasy).

Dotčený orgán v tomto závazném stanovisku dospěl k závěru, že předmětný záměr je z hlediska zájmů státní památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 2 a 3. zákona o státní památkové péči přípustný při splnění následujících podmínek, uložených v souladu s § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb, kterou se provádí zákon o státní památkové péči: 1. před zpracováním projektu pro stavební řízení bude ve správním řízení projednána přeložka kanalizace; 2. žadatel doloží fotodokumentaci prokazující, že neexistuje vizuální kontakt mezi dvorní fasádou navrhované novostavby a Svatou Horou; 3. bude předložen výkres stávajícího stavu pohledů z ulice s označením výšek; výškový rozdíl hřebenů střech

a korunních říms novostavby v místě stávajících č. p. 104 a 105 bude podle něj případně upraven; 4. před zahájením demolice čp. 106 bude proveden restaurátorský průzkum nástěnných obrazů Panny Marie Svatoborské a Madony Sixtinské, který stanoví způsob jejich přemístění na novostavbu.

Potvrzení či změnu předmětného závazného stanoviska si odvolací správní orgán vyžádal v rámci řízení o odvolání, které podali

 (dále též „odvolatelé“) proti rozhodnutí Městského úřadu Příbram, stavebního úřadu, sp. zn. MeUPB/08309/2021/SÚÚP/JB ze dne 7. 11. 2022, kterým byl umístěna předmětná stavba.

Odvolatelé ve vztahu k napadenému závaznému stanovisku zejména uvedli, že předmětný záměr bezdůvodně vybočuje z výškové charakteristiky staveb v ulici a narušuje vnější vzhled lokality. Navrhovaný typ stavby je pro danou lokalitu cizorodý a nepřirozený a neodpovídá podmínkám ochrany nemovité kulturní památky ve svém sousedství. Vzhledem k tomu, že památková ochrana byla stanovena mimo jiné za účelem ponechání a dotváření charakteru historické zástavby, je stavební záměr v rozporu s tímto účelem. Napadené rozhodnutí tedy není správné. Vzhledem k tomu, že napadené závazné stanovisko vycházelo z premisy, že neexistuje kontakt mezi dvorní fasádou navrhované novostavby a „Svatou horou“, ačkoliv z logiky věci by mělo jít o úplnou neexistenci vizuálního kontaktu, tak lze napadené závazné stanovisko označit za vadné.

Ze spisu předloženého dotčeným orgánem byly zjištěny následující podstatné skutečnosti.

Dne 15. 9. 2020 byla dotčenému orgánu doručena žádost o závazné stanovisko v předmětné věci, která byla na základě výzvy dotčeného orgánu ze dne 15. 9. 2020 doplněna předložením dopracované projektové dokumentace. Dotčený orgán si vyžádal ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště středních Čech v Praze, jakožto odborné organizace státní památkové péče (dále jen „NPÚ“), které bylo doručeno pod č. j. NPÚ-321/79385/2020 ze dne 21. 10. 2020. NPÚ vyjádřil akceptovatelnost navržených prací dle projektové dokumentace za těchto podmínek: „1. před zpracováním projektu pro stavební řízení bude ve správním řízení projednána přeložka kanalizace; 2. bude prověřen vizuální kontakt dvorní fasády mezi navrhovanou novostavbou a Svatou Horou.; 3. výškový rozdíl hřebenů střech novostavby v místě původních č. p. 104 a č. p. 105 bude zvětšen na dvojnásobek, navržených 70 mm není pro výškové rozlišení střech postačující a mělo by se projevit i ve výšce korunních říms.; 4. před zahájením demolice č. p. 106 bude proveden restaurátorský průzkum, který ověří možnost transferu nástěnných obrazů, provedených formou olejových maleb - Panny Marie Svatoborské a Madony Sixtinské, na novostavbu; 5. fasády upravené podle doporučení budou v rozpracovanosti projektu pro stavební řízení konzultovány s orgány památkové péče.“

Dotčený orgán seznámil žadatele s písemným vyjádřením NPÚ jakožto s podkladem pro vydání napadeného závazného stanoviska ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu a umožnil mu vyjádřit se vyjádřit k tomuto podkladu, čehož žadatel využil a uvedl, že souhlasí s podmínkou, která říká, že před zpracováním projektu pro stavební řízení bude ve správním řízení projednána přeložka kanalizace, přestože si není jistý, jak to souvisí s památkovou péčí a ochranným pásmem. Vedl už diskusi s administrátorem sítě ohledně podoby a parametrů přeložky a tato investice je zahrnuta v jeho souhrnné technické zprávě

a bez ní není možné realizovat polyfunkční objekt. Po první společné konzultaci se zástupci dotčeného orgánu a Národního památkového ústavu prověřil vizuální kontakt dvorní fasády mezi navrhovanou novostavbou a Svatou horou, jak bylo uvedeno v další podmínce. Zjistil, že vizuální kontakt tam není, a je schopen to doložit fotodokumentací. Pokud bude potřeba, je ochoten uspořádat místní šetření na Svaté Hoře. Podle další podmínky by výškový rozdíl hřebenů střech novostavby v místě původních č.p. 104 a 105 měl být zvětšen na dvojnásobek. Toto je pro žadatele přijatelné, za předpokladu, že hřeben č. p. 104 zvýší o 70 mm oproti č. p. 103. Musí dodržet stejný sklon střech a objekt č. p. 105 nelze již snížit kvůli konstrukčním výškám, které jsou omezeny sítěmi na jeho pozemku. Souhlasí také s podmínkou, že před zahájením demolice č. p. 106 bude proveden restaurátorský průzkum, který ověří možnost přenesení nástěnných obrazů provedených formou olejových maleb na novostavbu. Chce však nejen zachovat malby a jejich deponování, ale také je využít v rámci nové fasády a dát jim možnost dalšího života v rámci historického jádra. Dále žadatel ocenil také možnost konzultace s orgány památkové péče, jak bylo uvedeno v poslední podmínce. Jde o něco, co už v minulosti dobrovolně několikrát udělal při přípravě tohoto projektu. Domnívá se, že doporučení by neměla být vnucena jako podmínka pro kladné stanovisko. Navrhuje ponechat doporučení jako doporučení a domluvit jejich konečnou podobu během konzultací.

Dne 18. 12. 2020 vydal dotčený orgán dle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu a § 14 odst. 2 a 3 zákona o státní památkové péči napadené závazné stanovisko. Dotčený orgán v tomto závazném stanovisku dospěl k závěru, že zamýšlené práce jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné, za splnění výše uvedených podmínek. V odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že se částečně ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ a stanovil další podmínky pro realizaci předmětného záměru v souladu se zásadami ochranného pásma. Uložené podmínky pak odůvodnil následovně: *„Ad 1) V souladu s § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v ochranném pásmu nemovité kulturní památky je povinen k zamýšlené stavbě, prodejnímu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Jelikož i pozemek je nemovitostí, vyplývá z tohoto ustanovení, že se jedná o zákonnou povinnost. Přeložka kanalizace, bez které nelze realizovat navržené garáže pod novostavbou se dotkne prostoru Václavského náměstí, které je jedním z nejzachovalejších městských prostor Příbrami. Předložená dokumentace bohužel neposkytuje dostatek podkladů k posouzení a přeložka kanalizace se jeví jako problematická, požadujeme proto projednání přeložky kanalizace v samostatném správním řízení. Ad 2) Součástí urbanistické struktury je i střešní krajina, náhrada části střechy terasami se jeví jako problematická, a proto požadujeme prověřit vizuální kontakt s NKP Svatá Hora. Jelikož žadatel ve své námitce tvrdí, že toto může doložit pořizovanou fotodokumentací, správní orgán upravenou podmínkou žadatele k tomuto důkazu vyzval. Ad 3) Novostavba na místě staveb, jejichž podoba pochází z poslední čtvrtiny 19. století, a které vytvářejí významný městský prostor, bude zachovávat i jejich členitost, jejíž součástí jsou i rozdílné výšky střech. Vzhledem k tomu, že předložená dokumentace neobsahuje stávající stav, ale pouze navrhovaný, nelze tak z předložené dokumentace zcela bez pochyb ověřit, zda je dodržen jeden z hlavních požadavků orgánů památkové péče na dodržení hmoty, výšky hřebenů a korunních říms stávajících objektů č. p. 104 a 105. Správní orgán podmínku NPÚ na úpravu výšky hřebenů a korunních říms novostavby přepsal tak, aby toto bylo dodrženo. Ad 4) Obrazy jsou signovány J. Umlauf 1879, jež je autorem výzdoby kostela sv. Jakuba Staršího. Stávající objekt č. p. 106 není kulturní památkou, ale je uveden v příloze*

o vyhlášení ochranného pásma sv. Jakuba Staršího mezi významnými stavbami, které zasluhují ochranu. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo zachránit celý objekt, je třeba před jeho demolicí zachránit alespoň malby z fasády. Restaurátorský průzkum určí způsob jejich přemístění na novostavbu.“

Krajský úřad posoudil obsah napadených závazných stanovisek a dospěl k následujícím závěrům.

Předmětné nemovitosti nejsou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, ale nachází se na území na území památkového ochranného pásma areálu kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkového čísla 3255, vyhlášeného rozhodnutím referátu kultury, mládeže a tělovýchovy Okresního úřadu Příbram, č. j. 190/96 ze dne 7. 6. 1996, jehož hranice byla změněna rozhodnutím Městského úřadu Příbram, odborem koncepce a rozvoje města č. j. MeUPB 40314/2008 ze dne 3. 7. 2008. Podle ustanovení § 17 odst. 1 zákona o státní památkové péči vyžaduje-li to ochrana nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí, vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče územní rozhodnutí o ochranném pásmu a určí, u kterých nemovitostí v ochranném pásmu, nejsou-li kulturní památkou, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně úpravy dřevin, je vyloučena povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2; tato povinnost je vyloučena vždy, jde-li o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu této nemovitosti. Obecní úřad obce s rozšířenou působností může v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo učinit jiná vhodná opatření na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu.

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena (§ 6a, § 17). Podle odstavce 3 citovaného ustanovení v závazném stanovisku se vyjádří, zda práce tam uvedené jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné a stanoví se základní podmínky, za kterých lze práce připravovat a provést. Základní podmínky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru. Ve smyslu § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči si orgán státní památkové péče musí vyžádat písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče.

Na řízení o vydání závazného stanoviska dle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči se vztahuje správní řád.

V ustanoveních § 2 až § 8 správního řádu jsou zakotveny základní zásady, které je povinen správní orgán respektovat, vyjadřující v obecné formě hlavní zásady veškeré činnosti správních orgánů, na níž správní řád dopadá, rozvedené a konkretizované v dalších ustanoveních správního řádu.

V ustanovení § 3 správního řádu je vyjádřena zásada objektivní (materiální) pravdy. Obecně platí, že nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn

stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a současně v takovém rozsahu, aby úkon správního orgánu byl z obsahového hlediska v souladu se zásadami, které se promítají do vlastního obsahu správních aktů a které jsou uvedené v ustanovení § 2 správního řádu.

Lze konstatovat, že dotčený orgán dostatečně zjistil skutkový stav věci a odvolateli nebyly předestřeny důkazy, které by závěry dotčeného orgánu vyvracely nebo vážně zpochybnily. Dále lze konstatovat, že napadené závazné stanovisko netrpí po obsahové stránce vadami, které by měly za následek nezákonnost či nesprávnost tohoto závazného stanoviska. Odůvodnění napadeného závazného stanoviska je dle krajského úřadu dostatečné, a to jak svým rozsahem, tak svou věcnou argumentací.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že v předmětném případě je veřejným zájmem ochrana uvedené kulturní památky, k jejíž ochraně bylo dotčené památkové ochranné pásmo vymezeno. Meritorní otázkou řešené věci je tak otázka, zdali předmětný záměr poškodí či nikoliv chráněné památkové hodnoty areálu kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami. Je tedy nutné podotknout, že ochranné pásmo neslouží, na rozdíl od památkových zón či rezervací, k ochraně kulturně historických hodnot nemovitostí a jejich urbanistických vazeb ve vymezeném území. Činnosti v ochranném pásmu je tak třeba posuzovat nikoli z hlediska toho, jak se dotknou nemovitostí v ochranném pásmu, ale výlučně z toho hlediska, jak budou tyto činnosti působit na předmět, pro jehož ochranu bylo ochranné pásmo vymezeno, v posuzovaném případě tedy na kulturní památku kostela sv. Jakuba. Samotné hodnoty území ochranného pásma a nemovitostí, které se v něm nacházejí, nejsou vymezeným ochranným pásmem ve smyslu ustanovení § 17 zákona o státní památkové péči chráněny.

Na základě výše uvedeného je třeba vypořádat námitky odvolatelů směřujících k tomu, že předmětná stavba vybočuje z charakteru okolní zástavby, výškové charakteristiky staveb v ulici a narušuje vnější vzhled lokality. Navržené stavby svými proporcemi a hmotou odpovídají původním stavbám, mimo zástavbu na parcele domu č. p. 106, který je nyní hmotově navýšen, avšak tato skutečnost se nikterak nedotýká chráněných památkových hodnot kostela a jeho prostředí a pohledových vazeb s touto kulturní památkou. Navržená podoba staveb vychází ze současného architektonického tvarosloví, odpovídající skutečnosti, že se jedná o novostavbu, nikoliv o repliku historických staveb. Dodržením původních proporcí, členění či výškového uspořádání nevzniká rušivý prvek v prostředí dotčené kulturní památky ani v historickém charakteru zástavby lokality. Souvztažnost předmětných staveb k národní kulturní památce poutního areálu na Svaté Hoře pak není předmětem ochrany dotčeného ochranného pásma, které bylo vymezeno pro ochranu areálu kostel sv. Jakuba, jak je uvedeno výše.

Ačkoliv je Svatá Hora zjevně památkově nejhodnotnější areál na území města Příbram, není dotčené ochranné pásmo vymezeno k jeho ochraně ve smyslu zákona o státní památkové péči, a tak nelze vymáhat na základě dotčeného ochranného pásma ochranu prostředí této národní kulturní památky. Proto krajský úřad pro úplnost zrušil podmínku č. 2 napadeného závazného stanoviska, ačkoliv byla ze strany žadatele splněna. Obdobně krajský úřad přistoupil ke zrušení podmínky č. 1, neboť tato povinnost vyplývá pro žadatele již na základě zákona a je nedůvodné tímto podmiňovat přípustnost předmětného záměru.

Z výše uvedených důvodů krajský úřad podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu napadené závazné stanovisko změnil.

Krajský úřad touto cestou žádá o to, aby mu bylo dáno na vědomí, jak nadřízený stavební úřad naložil s předmětným odvoláním.

Poučení: Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat.

Mgr. Michael Bartůšek
referent odboru kultury a památkové péče

Obdrží na vědomí:

1. Městský úřad Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, Tyršova 108, 261 19 Příbram I