

Městský úřad Dačice
odbor stavební úřad, úsek územního plánování
Krajířova čp. 27/I, 380 13 Dačice, tel.: 384 401 242

Č. j.; spis. zn.: DACI/14547/24/OSÚ; 9-2024/CEKT

V Dačicích dne: 28.05.2024

Vyřizuje: Ing. arch. Tomáš Čekal, tel.: 384 401 242, e-mail: cekal@dacice.cz

Vypraveno dne: 28.05.2024

ZÁVAZNÉ STANOVISKO
orgánu územního plánování

Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, úsek územního plánování jako orgán územního plánování (dále také „úřad územního plánování“), který je věcně a místně příslušný k vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování, na základě zvláštních ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), níže uvedený záměr. Závazné stanovisko je vydáno podle § 96b odst. 1 stavebního zákona.

Zástupce žadatele (Ing. Jiří Baštář, IČ: 735 43 888, Hradištko čp. 33, 380 01 Dačice), který je dle plné moci zmocněn k zastupování žadatele (Obec Peč, IČ: 004 77 320, Peč čp. 62, 380 01 Dačice) ve věci vyřizování všech potřebných náležitostí ohledně vyřízení územního rozhodnutí a stavebního povolení na níže uvedený záměr, předložil úřadu územního plánování dne 17.05.2024 žádost o vydání závazného stanoviska (žádost je označena č. j.: DACI/13688/24/OSÚ) k záměru:

„ZTV sídliště: Lokalita pro bydlení v RD v obci Peč“. Jedná se o stavbu základní technické infrastruktury pro 17 rodinných domů a realizaci dalších souvisejících staveb, prací a zařízení. Navržený záměr je členěn na devět stavebních objektů: SO 101 Komunikace, SO 102 Rekonstrukce chodníku, SO 301 Kanalizace, SO 302 Vodovod, SO 303 Přípojky, SO 401 Veřejné osvětlení, SO 402 Trasa trubiček HDPE, SO 403 Kabelové vedení NN (samostatná akce rozvodných závodů), SO 501 STL Plynovod. Záměr je navržen na pozemcích p. č. 1857/1, p. č. 580/20, p. č. 1626/1, p. č. 1546/2 a p. č. 1626/2 v katastrálním území Peč. Nově navržená komunikace SO 101 bude provedena z asfaltového betonu; komunikace bude napojena na stávající místní komunikaci; komunikace bude zakončena obratištěm; lokalita bude řešena formou obytné zóny; chodníky, sjezdy, kontejnerová stání a parkovací stání budou dlážděné; navržené zpevněné plochy budou doplněny o plochy zeleně a prvky drobné architektury (lavičky, odpadkové koše atd.). Rekonstruovaný chodník SO 102 vedoucí do středu obce bude proveden z betonové zámkové dlažby. Dešťové vody z veřejných ploch a také z bezpečnostních přepadů dešťových vsaků na pozemcích budoucích rodinných domů budou zaústěny do retenčního a zasakovacího objektu (tj. povrchový suchý poldr o ploše 200 m²). V rámci veřejného osvětlení SO 401 bude osazeno 9 nových stožárů a také upraven stávající sloup veřejného osvětlení. Na jednotlivé pozemky rodinných domů budou přivedeny přípojky inženýrských sítí. Součástí záměru není oplocení.

Záměr, definovaný výše uvedeným textovým popisem a ověřenou částí předložené projektové dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska, je přípustný.

Odůvodnění:

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace DUR a DSP vypracovaná v květnu 2024 (vypracoval, projektant dílčí části: Ing. Jiří Baštář, IČ: 735 43 888, Hradištko čp. 33, 380 01 Dačice; zodpovědný projektant: Ing. Richard Tůma, IČ: 608 21 574, Hostkovice čp. 35, 380 01 Dačice, ČKAIT: 0101376)
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a č. 7 závazná ode dne 01.03.2024 (dále také „PÚR“)
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 4a., 5., 6., 7., 8., 9. a 11. aktualizace účinné ode dne 19.01.2024 (dále také „ZÚR“)
- Územní plán Peč ve znění Změny č. 1 účinný od 31.10.2023 (dále také „ÚP“)

Úřad územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Úřad územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a

územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování podle § 18, § 19 a § 19a stavebního zákona, či nikoliv.

Územní rozvojový plán, který na základě politiky územního rozvoje vydává Ministerstvo pro místní rozvoj pro celé území České republiky, nebyl doposud zpracován ani vydán. Z tohoto důvodu nemohlo být posouzení souladu navrženého záměru s územním rozvojovým plánem provedeno.

Z PÚR vyplývá, že navržený záměr nezasahuje do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy a do žádného koridoru ani plochy dopravní a technické infrastruktury. Podle PÚR předmětný záměr zasahuje do specifické oblasti označené SOB9 (specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem); vymezení specifické oblasti SOB9 je v grafické části PÚR zobrazeno pouze schematicky. Záměr nenarušuje a negativně neovlivňuje vodní režim v krajině. Veškeré priority a podmínky stanovené v PÚR jsou splněny.

Ze ZÚR vyplývá, že záměr nezasahuje do žádné rozvojové plochy ani rozvojové oblasti a do žádné plochy ani koridoru dopravní nebo technické infrastruktury; záměr zasahuje do rozvojové osy nadmístního významu N-OS9 (rozvojová osa Slavonicko – Dačická) a také do specifické oblasti SOB9 (specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem). Podle ZÚR je posuzované území součástí krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Předložený záměr respektuje charakter a cílovou charakteristiku krajiny, nevymyká se měřítku krajiny ani charakteru zástavby, nenarušuje ráz území, respektuje oblastně specifické krajinářské, přírodní a kulturní hodnoty území a negativně neovlivňuje panoramatické a dálkové pohledy ani sídelní či krajinné prostředí. Záměr citlivě doplňuje výraz sídla Peč a nenarušuje urbanistickou strukturu ani přírodní a architektonické hodnoty území. Záměr zároveň nenarušuje a negativně neovlivňuje vodní režim v krajině. Veškeré priority, podmínky a zásady stanovené v ZÚR jsou splněny.

Z platného ÚP vyplývá mimo jiné následující:

- dotčené části pozemků p. č. 1546/2 a p. č. 1626/2 v katastrálním území Peč se nachází v zastavěném území v PLOŠE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (U), kde jsou chodníky, ulice s úpravami reaguujícími na intenzivní pohyb pěších, veřejná zeleň a související dopravní a technická infrastruktura přípustným využitím. Realizací záměru bude naplněno hlavní využití plochy U.
- řešená část pozemku p. č. 1626/1 v katastrálním území Peč se nachází v zastavěném území v PLOŠE SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SO), kde jsou mj. veřejná prostranství, sídelní zeleň a související dopravní a technická infrastruktura přípustným využitím. Předložený záměr nenarušuje ani nepotlačuje hlavní využití plochy SO (plochy určené k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále například pro občanské vybavení).
- navrženým záměrem dotčené části pozemků p. č. 1857/1 a p. č. 580/20 v katastrálním území Peč se nachází v ZASTAVITELNÉ PLOŠE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (označení: Z18 – U/v). Přípustným využitím plochy U jsou mj. chodníky, ulice s úpravami reaguujícími na intenzivní pohyb pěších, veřejná zeleň a související dopravní a technická infrastruktura. Realizací záměru bude naplněno hlavní využití plochy U. V doplňujících podmínkách využití území zastavitelné plochy Z18 – U/v je uvedeno mj. toto: veřejné prostranství pro obsluhu navržených lokalit dopravní a technickou infrastrukturou Z1, Z2 a Z3. Posuzovaný záměr svým umístěním, funkcí a celkovým rozsahem tuto podmínku splňuje. Zastavitelná plocha Z18 – U/v je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury (V13: veřejné prostranství včetně inženýrských sítí), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Navržený záměr vzhledem ke svému umístění, funkci a celkovému rozsahu neznemožňuje případnou budoucí realizaci zbývajících částí veřejně prospěšné stavby V13.
- další záměrem dotčené části pozemků p. č. 1857/1 a p. č. 580/20 v katastrálním území Peč se nachází v ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – VENKOVSKÝCH (označení: Z1 – SO, Z2 – SO, Z3 – SO). Přípustným využitím plochy SO jsou mimo jiné veřejná prostranství, sídelní zeleň a související dopravní a technická infrastruktura. Posuzovaný záměr nenarušuje ani nepotlačuje hlavní využití plochy SO (tzn. plochy určené k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále například pro občanské vybavení). V doplňujících podmínkách využití území zastavitelných ploch Z1 – SO, Z2 – SO a Z3 – SO je uvedeno mj. toto: obsluha území – ze stávajících a navržených veřejných prostranství a inženýrských sítí; výšková regulace zástavby – max. 2 NP, rodinné domy s možností využití podkrovní; koeficient zastavění – 0,4; podíl zeleně na pozemku 60%. Posuzovaný záměr svým umístěním, funkcí a celkovým rozsahem stanovené podmínky splňuje. Realizací záměru nedochází k umístění rodinných domů ani jiných budov; z tohoto důvodu považujeme za bezpředmětné posuzovat záměr s výškovou regulací zástavby.
- z kapitoly F.2. mimo jiné vyplývá, že všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací. Navržený záměr tuto podmínku splňuje; dle předložené projektové dokumentace budou totiž navržené zpevněné plochy doplněny o plochy zeleně.
- z kapitoly E.3.2. mimo jiné vyplývá, že v rámci rozsáhlých ploch navržených k zastavění bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami podrobnějšími dokumentacemi. Navržený záměr podmínku splňuje. Dešťové vody z veřejných ploch a bezpečnostních přepadů dešťových vsaků na pozemcích budoucích

rodinných domů budou totiž zaústěny do retenčního a zasakovacího objektu (konkr. do povrchového suchého poldru o ploše 200 m²).

- na záměrem dotčené území zasahují meliorační zařízení; podmínky pro území dotčeného melioracemi nejsou v platném ÚP stanoveny.

Území, do kterého je posuzovaný záměr „ZTV sídliště: Lokalita pro bydlení v RD v obci Peč“ navrhován, je součástí rozvojové lokality na okraji sídla Peč určené pro smíšené obytnou výstavbu. Nejblížší okolí je mimo jiné charakterizováno smíšeně obytnou zástavbou (řadové rodinné domy, samostatně stojící rodinné domy, bytový dům a další doplňkové stavby související s bydlením a životem na venkově), drobnými stavbami pro zahrádkaření, sportovním areálem (fotbalové hřiště, tenisový kurt a související zázemí), blízkou návazností na volnou krajinu nezastavěného území a vysokým podílem zeleně (vysoká a nízká zeleň, pole, soukromé zahrady, veřejná zeleň). Záměr nenarušuje hodnoty území. Záměr respektuje a nenarušuje měřítko, funkci, charakter, strukturu a skladbu okolí. Záměr zároveň nevnaší do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky. Záměr vyhovuje využití stabilizovaných i zastavitelných ploch U a SO a veškerým dílčím podmínkám. Záměr respektuje koncepci veřejné infrastruktury, urbanistickou koncepci včetně urbanistické kompozice, koncepci uspořádání krajiny a rovněž základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Z výše uvedených důvodů je záměr v souladu s platným ÚP.

Úřadem územního plánování byl posuzován soulad záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování (podle ustanovení § 18, § 19 a § 19a stavebního zákona). Navržený záměr citlivě doplňuje a rozvíjí stávající sídelní strukturu. Záměr zároveň nenarušuje stávající charakter a hodnoty území ani využívání a prostorové uspořádání území. Posuzovaný záměr přispívá k rozvoji veřejné infrastruktury a není v rozporu s veřejným zájmem. Záměr nenarušuje vnímání veřejného prostoru. Předložený záměr nezasahuje do nezastavěného území. Při posuzování záměru a stávajícího stavu území byly mj. uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a také územního plánování. Stav dotčeného území byl posouzen komplexně s ohledem na jeho charakter a hodnoty.

Z výše uvedených důvodů je předložený záměr přípustný z hlediska souladu s PÚR, ZÚR, ÚP a také z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování (konkrétně dle § 18 odst. 3 a 4, § 19 odst. 1 a § 19a stavebního zákona). Součástí vydaného závazného stanoviska je příloha obsahující ověřenou část předložené projektové dokumentace.

Platnost závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona je 2 roky ode dne vydání. Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

„otisk úředního razítka“

Ing. arch. Tomáš Čekal
oprávněná osoba úřadu územního plánování
odbor stavební úřad MěÚ Dačice

Příloha: Ověřená část předložené projektové dokumentace: Koordinační situační výkres

Obdržel: Ing. Jiří Baštář, IČ: 735 43 888, Hradištko čp. 33, 380 01 Dačice, datová schránka: 45fj6ki