

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

Č. j.; spis. zn.: DACI/17613/21/OSÚ; 28-2021/CEKT

V Dačicích dne: 27.08.2021

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

Vypraveno dne: 27.08.2021

ZÁVAZNÉ STANOVISKO
orgánu územního plánování

Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, úsek územního plánování jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) příslušný dle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal dle § 96b odst. 3 stavebního zákona níže uvedený záměr. Toto závazné stanovisko je vydáno na základě ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona.

Zástupce žadatele (DELTA projekt s.r.o., Havlíčkovo náměstí 104/I, 380 01 Dačice, IČ: 25160150), který je na základě plné moci zmocněn k zastupování žadatele (Obec Volfířov, Volfířov 42, 380 01 Dačice, IČ: 00247715) ve věci obstarání územního rozhodnutí, stavebního povolení, jako též všech dalších potřebných úkonů souvisejících se zajištěním územního rozhodnutí a stavebního povolení na předmětný záměr, podal úřadu územního plánování dne 30.07.2021 žádost o vydání závazného stanoviska k záměru:

„ZTV sídliště RD Řečice“, konkrétně se jedná o vybudování dopravní a technické infrastruktury v lokalitě budoucího sídliště rodinných domů na okraji místní části Řečice a realizaci dalších souvisejících staveb, prací a zařízení. Záměr je členěn na tyto dílčí stavební objekty: SO 101 Komunikace, SO 102 Parkoviště, SO 301 Kanalizace, SO 302 Vodovod, SO 401 Veřejné osvětlení, SO 402 Rozvody NN (tento objekt bude řešen samostatným povolovacím řízením a není tedy součástí této projektové dokumentace). SO 101 bude řešen formou „obytné zóny“ o celkové ploše 1388 m²; z důvodu napojení SO 101 na stávající silnici III/4083 bude zřízen nový sjezd (v místě napojení bude proveden nový příčný žlab, který převede dešťové vody ze stávajícího mělkého silničního příkopu); hlavní pojížděné plochy budou tvořeny živичným asfaltbetonovým povrchem; na tuto pojížděnou plochu bude navazovat 5 podélných parkovacích stání pro osobní automobily krytých betonovou zámkovou dlažbou; šikmý práh a 3 sjezdy na pozemky rodinných domů jsou navrženy z žulových kostek; v části SO 101 budou provedeny betonové silniční přídlažby; nebezpečné plochy budou zatravněny a opatřeny výsadbou stromů a keřů; součástí SO 101 je navržen chodník z betonové zámkové dlažby, který naváže na chodník stávající. SO 102 bude tvořen šotolinovým povrchem a bude obsahovat 10 parkovacích stání pro osobní automobily; navrhované parkoviště bude napojeno na silnici II/408 stávajícím upraveným sjezdem; upravený sjezd bude opatřen živичným asfaltbetonovým povrchem. V rámci SO 301 dojde k vybudování nové splaškové kanalizace, která bude napojena na stávající jednotný kanalizační řad; dešťová kanalizace bude odvádět dešťové vody z veřejných ploch a z bezpečnostních přepadů dešťových zásaků na pozemcích budoucích rodinných domů do navrženého podzemního retenčního a zasakovacího objektu; bezpečnostní přepad z retenčního a zasakovacího objektu bude zaústěn do splaškové kanalizace; součástí záměru je navrženo 5 splaškových a 5 dešťových kanalizačních přípojek. SO 302 řeší vybudování nového vodovodního řádu napojeného na stávající vodovodního řad; součástí SO 302 je osazení 5 přípojek pro jednotlivé rodinné domy, podzemního hydrantu a uzavíracích armatur. Veřejné osvětlení SO 401 bude napojeno novým zemním kabelem na stávající rozvod veřejného osvětlení; v rámci SO 401 bude osazeno 7 nových osvětlovacích těles. Součástí záměru jsou mimo jiné navrženy terénní úpravy, kácení 1 vzrostlého listnatého stromu, vybudování svislého a vodorovného dopravního značení a přesun stávajícího dopravního značení označujícího začátek a konec obce. Záměr bude realizován na pozemcích p. č. 1120/2, 1120/4, 1120/5, 1081/6, 1081/9, 1264/3, 1278/1 a 1120/3 v katastrálním území Řečice.

Záměr je přípustný, jestliže bude umístěn a provedený v souladu s ověřenou částí předložené projektové dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.

Odůvodnění:

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- předložená projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí vypracovaná v červenci 2021 (zpracovatel: DELTA projekt s.r.o., Havlíčkovo náměstí 104/I, 380 01 Dačice, IČ: 25160150; hlavní projektant: Ing. arch. Miroslav Dvořák, ČKA: 00427)

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 závazná od 11.09.2020 (dále také „PÚR“)
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 5., 6. a 7. aktualizace účinné od 09.04.2021 (dále také „ZÚR“)
- Územní plán Volfířov účinný od 25.11.2011 (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 dle § 18 a § 19 stavebního zákona, či nikoliv.

Z PÚR a ZÚR vyplývá, že posuzovaný záměr „ZTV sídliště RD Řečice“ nezasahuje do žádné specifické oblasti, rozvojové plochy, rozvojové oblasti ani rozvojové osy a do žádného koridoru ani plochy dopravní nebo technické infrastruktury. Dle PÚR a ZÚR musí být chráněny hodnoty území a zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Záměr negativně neovlivňuje výraz sídla Řečice (místní část obce Volfířov) a nenarušuje venkovskou urbanistickou strukturu a přírodní a architektonické hodnoty. Záměr respektuje charakter krajiny, nevymyká se měřítku krajiny i charakteru zástavby, nenarušuje ráz prostředí a negativně neovlivňuje panoramatické a dálkové pohledy vč. sídelního a krajinného prostředí. Záměr také podporuje rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury s ohledem na hodnoty území. Veškeré priority, podmínky a zásady stanovené v PÚR a ZÚR jsou splněny.

Z platného ÚP vyplývá mimo jiné následující:

- záměrem dotčené pozemky p. č. 1120/3, 1120/4 a 1120/5 v katastrálním území Řečice se nachází v ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ v PLOŠE SMÍŠENÉ OBYTNÉ (Sm), kde je mimo jiné sídelní zeleň, veřejná prostranství a související dopravní a technická infrastruktura přípustným využitím. Realizaci záměru nedojde k narušení či potlačení hlavního využití plochy Sm (využití polyfunkční, převážně pro bydlení a občanskou vybavenost).
- záměrem dotčené pozemky p. č. 1081/6, 1120/2 a 1081/9 v katastrálním území Řečice se nachází v ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ v PLOŠE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA (Sh), kde jsou mimo jiné plochy zeleně a ostatní zařízení sloužící bezprostřední obsluze území (například parkoviště, infrastruktura) přípustným využitím. Podmíněně přípustným využitím plochy Sh je mimo jiné nezbytná technická infrastruktura a dále také zařízení, které budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu a rekreačnímu zařízení. Hlavní využití plochy Sh (sportovní areály typu hřiště, tělocvičny apod.) nebude realizaci záměru narušeno či potlačeno.
- další dotčená část pozemku p. č. 1081/9 v katastrálním území Řečice se nachází v ZASTAVITELNÉ PLOŠE SMÍŠENÉ OBYTNÉ (konkrétně v zastavitelných plochách označených Sm9 a Sm19), kde je mj. sídelní zeleň, veřejná prostranství a související dopravní a technická infrastruktura přípustným využitím. Realizaci předloženého záměru nedojde k narušení či potlačení hlavního využití plochy Sm (využití polyfunkční, převážně pro bydlení a občanskou vybavenost). Záměr rovněž splňuje doplňující podmínky zastavitelných ploch Sm9 a Sm19, ve kterých je uvedeno toto: plochy budou obslouženy ze stávající komunikace; technická infrastruktura je v bezprostřední blízkosti.
- záměrem dotčené části pozemků p. č. 1264/3 a 1278/1 v katastrálním území Řečice se nachází v NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ v PLOŠE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ PROSTRANSTVÍ (Uv), kde jsou mj. funkce umožňující veřejnou obsluhu sídla (komunikace, veřejné prostory, pojižděné chodníky) přípustným využitím. Podmíněně přípustným využitím plochy Uv jsou technické sítě, nezbytná technická infrastruktura, uliční zeleň a objekty urbanistického detailu. Hlavní využití plochy Uv (veřejně přístupná prostranství) nebude realizaci záměru narušeno či potlačeno.

Území, do kterého je záměr „ZTV sídliště RD Řečice“ navrhován, se nachází v okrajové části sídla Řečice (místní část obce Volfířov) a je charakterizováno smíšeně obytnou zástavbou (rodinné domy, hospodářské usedlosti, přístřešky, doplňkové stavby související s bydlením a životem na venkově), zástavbou občanské vybavenosti, vysokým podílem zeleně a přírodních prvků (vysoká a nízká zeleň, veřejná zeleň, soukromé zahrady, vodní prvky, zemědělské plochy), silnicemi II. a III. třídy (II/408, III/4083) a blízkou návazností na krajinu nezastavěného území. Záměr respektuje a nenarušuje stanovenou koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a také koncepci uspořádání krajiny. Záměr vyhovuje přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch Sm, Uv a Sh a respektuje kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Záměr rovněž neznechodňuje hodnoty území. 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 (dle § 18 a § 19 stavebního zákona). Předložený záměr citlivě doplňuje a rozvíjí stávající sídelní strukturu. Záměr respektuje a nenarušuje využívání a prostorové uspořádání území a stávající charakter a hodnoty území. Záměr rovněž přispívá k rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury a stávajících civilizačních

hodnot; realizací záměru mj. dojde ke zlepšení využitelnosti a přístupnosti navazujícího rozvojového území. Část záměru zasahuje do nezastavěného území – dle § 18 odst. 5 stavebního zákona lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření mj. pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu včetně staveb s nimi bezprostředně souvisejících, protože je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Z uvedených důvodů je posuzovaný záměr „ZTV sídliště RD Řečice“ přípustný z hlediska souladu s PÚR, ZÚR, ÚP i z hlediska cílů a úkolů územního plánování (konkrétně dle § 18 odst. 3, 4 a 5 a § 19 odst. 1 stavebního zákona).

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: 1. ověřený výkres z předložené projektové dokumentace: Koordinační situační výkres

Obdržel: DELTA projekt s.r.o., Havlíčkovo náměstí 104/I, 380 01 Dačice, IČ: 25160150, DS: tjuyhzi