

KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Vaše č. j.: PK-RR/5019/24

Ze dne: 14. 08. 2024

Naše č. j.: PK-RR/5164/24

Spis. zn.: ZN/434/RR/24

Počet listů: 4

Počet příloh:

Počet listů příloh:

KÚPK ORR

oddělení stavebního řádu

Ing. Gabriela Eretová

Vyřizuje: Mgr. Jaroslav Kovanda

Tel.: 377 195 563

E-mail: jaroslav.kovanda@plzensky-kraj.cz

Datum: 22. 08. 2024

Závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje – oddělení územního plánování, jako příslušný nadřízený orgán podle § 178 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal podle § 149 odst. 7 správního řádu závazné stanovisko orgánu územního plánování Městského úřadu Nýřany, odboru územního plánování (dále také „MěÚ Nýřany, OÚP“) čj. OÚP-Kre/33663/2022 ze dne 02. 11. 2024, ve věci „Privat park Vochov 3 – Výstavba RD + BD na pozemcích p. č. 505/18, 505/40, 505/250, 505/330, 505/331, 505,6 505/7 v k. ú. Vochov“ (dále také „Záměr“) a vydává následující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:

Závazné stanovisko Městského úřadu Nýřany, odboru územního plánování čj. OÚP-Kre/33663/2022 ze dne 02. 11. 2024 ve věci „Privat park Vochov 3 – Výstavba RD + BD na pozemcích p. č. 505/18, 505/40, 505/250, 505/330, 505/331, 505,6 505/7 v k. ú. Vochov“ se potvrzuje.

Odůvodnění:

Krajský úřad Plzeňského kraje, oddělení územního plánování odboru regionálního rozvoje (dále jen „nadřízený orgán“), obdržel dne 14. 08. 2024 žádost o provedení přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování čj. OÚP-Kre/33663/2022 ze dne 02. 11. 2024, které bylo vydáno MěÚ Nýřany, OÚP k Záměru.

Závazné stanovisko bylo vydáno úřadem územního plánování jako podklad k rozhodnutí, které vydal Městský úřad Město Touškov, stavební úřad, pod č. j. 181/2023/MUMT-14 dne 29. 05. 2024.

Proti tomuto rozhodnutí podala odvolání obec Vochov, Vochov 46, 330 23 Nýřany (dále také „Odvolatel“).

Při přezkumu předmětného závazného stanoviska orgánu územního plánování vycházel nadřízený orgán z následujících podkladů:

- Spisové materiály KÚPK ORR, spis. zn. ZN/416/RR/24
- Politika územního rozvoje České republiky, v platném znění, závazná ode dne 01. 03. 2024 (dále také „PÚR ČR“)
- Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4, nabytí účinnosti 28. 09. 2023 (dále také „ZÚR PK“),
- Územní plán Vochov, ve znění změny č. 3, nabytí účinnosti dne 05. 04. 2022

Předmětem Záměru stavba čtyř objektů bytových domů s byty 4x4kk, dále objektu 2x bytový dům 2x3kk + 2x4kk a dvou objektů řadových rodinných domů (3xRD), včetně infrastruktury – vodovod, kanalizace (dešťová, splašková), nové rozvody VO, komunikace, sadové úpravy na pozemcích p. č. 505/250, 505/330, 505/331, 505/7, 505/18, 505/40 v kú. Vochov. Objekty rodinných a bytových domů se nacházejí na pozemcích p. č. 505/250 a 5058/330 v k. ú. Vochov. Objekty jsou nepodsklepené dvoupodlažní s plochou střechou.

PÚR ČR a ZÚR PK

V případě posuzování záměru z hledisek souladu s politikou územního rozvoje a s krajskou územně plánovací dokumentací došel nadřízený orgán ke shodnému názoru, tedy že Záměr je s nimi v souladu, neboť PÚR ČR ani ZÚR PK v lokalitě dotčené Záměrem výstavby neřeší žádný jiný záměr republikového nebo nadmístního významu a umístění záměru dle předložené projektové dokumentace nemůže být vzhledem k svému charakteru, poloze a rozsahu ani v rozporu s obecnými republikovými a krajskými prioritami územního plánování, včetně požadavků a úkolů vyplývajících z umístění záměru v k. ú. Vochov

Územní plán Vochov

Z hlediska Územního plánu Vochov se nadřízený orgán ztotožňuje s názorem uvedeným v přezkoumávaném stanovisku – Záměr se nachází plochách bydlení venkovské, konkrétně pak v zastavitelné ploše Z11. Dané plochy jsou vymezeny jako plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru. Jako zásadní se v případě Záměru (i z hlediska odvolání) jeví „Podmínky prostorového uspořádání“:

- *nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz*
- *maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách:*
 - *izolované rodinné domy – 30 %*
 - *rodinné dvojdomy – 35 %*
 - *řadové rodinné domy – krajové 35 %, vnitřní 50 %*
 - *bytové domy – 35 %*
- *minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 50 %*

- *maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví*

V předmětném závazném stanovisku byl shledán soulad Záměru s výše uvedenými podmínkami prostorového uspořádání s tím, že zastavěná plocha pozemků u objektů RD č. 1 – 3 je 30,88%, u objektu č. 4 je 30,95 %, u objektu č. 5 je 29,47%. Objekt č. 6 má zastavěnost pozemku RD1 25,38%, RD2 48, 63%, RD3 30%. Objekt č. 7 má zastavěnost RD1 29,33 %, RD2 47,1 %, RD3 28,7%.

Nadřízený orgán se s tímto názorem ztotožňuje, Záměr odpovídá stávajícímu měřítku a charakteru okolní zástavby (de facto totožné či podobné novostavby), výška zástavby (2 nadzemní podlaží) je také respektována. Problematika maximálního podílu zastavění je zásadní částí odvolání z hlediska územního plánování, proto se ji nadřízený orgán věnoval podrobněji.

V Územním plánu Vochov je maximální podíl zastavění definován takto:

- *podíl všech ploch zastavěných stavbami vyžadujícími stavební povolení nebo ohlášení na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádření v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny, součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy.*

Z této definice vyplývá, že zpevněné plochy se nezapočítávají do zastavěné plochy a tudíž se nezapočítávají ani plochy parkovacích stání, které lze považovat za zpevněné plochy. Je třeba konstatovat, že na základě ustanovení § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (parkovací stání musí být vyřešeno na daném pozemku) lze považovat parkovací stání za součást Záměru (jejich plocha se započítává do celkové výměry), ale na základě výše uvedené definice se tyto parkovací stání nepovažují za zastavěnou plochu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěr uvedený v přezkoumávaném závazném stanovisku je správný, maximální podíl zastavění je respektován u všech objektů, které jsou součástí Záměru.

Lze tedy konstatovat, že Záměr je v souladu s Územním plánem Vochov, jelikož respektuje všechny požadavky dané touto územně plánovací dokumentací včetně podrobných podmínek prostorového uspořádání.

Cíle a úkoly územního plánování

Z hlediska cílů a úkolů územního plánování je v přezkoumávaném stanovisku vysloven soulad Záměru s cíli a úkoly územního plánování. Nadřízený orgán se s tímto závěrem ztotožňuje, soulad lze spatřovat zejména na základě respektování kulturních a civilizačních hodnot v území, zejména pak na základě respektování stávající urbanistické struktury a měřítka zástavby a prostorového uspořádání (§ 18 odst. 2 a 4) Soulad s výše uvedenými hodnotami v území zajišťuje zejména soulad s Územním plánem Vochov.

Odvolání

Nadřízený orgán se dále zabýval odvoláním. V odvolání je z hlediska územního plánování argumentováno nesprávným výpočtem maximálního podílu zastavění, kdy „do výpočtu plochy pozemků v koordinační situaci stavby jsou pro jednotlivé objekty započítávány i plochy parkovacích stání“.

Tato problematika již byla vysvětlena výše. Parkovací stání lze na základě § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (parkovací stání musí být vyřešeno na daném pozemku) považovat za součást Záměru, ze kterého se vypočítává maximální podíl zastavění, avšak z definice uvedené v Územním plánu Vochovy vyplývá, že zpevněné plochy, tudíž i parkovací stání, se za zastavěnou plochu nepovažují.

Na základě výše uvedeného považuje nadřízený orgán závěr uvedený v přezkoumávaném stanovisku za správný a ztotožňuje se s názorem, že Záměr je v souladu s požadavky stanovenými Územním plánem Vochovy.

Z výše uvedených skutečností je zřejmé, že nadřízený orgán přezkoumal Závazné stanovisko Městského úřadu Nýřany, odboru územního plánování ve věci „Privat park Vochovy 3 – Výstavba RD + BD na pozemcích p. č. 505/18, 505/40, 505/250, 505/330, 505/331, 505,6 505/7 v k. ú. Vochovy“ a potvrzuje jeho zákonnost a věcnou správnost.

Proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se nelze odvolat, opravný prostředek je možný podle § 149 odst. 8 správního řádu.

Ing. arch. Miloslav Michalec
vedoucí odboru regionálního rozvoje
podepsáno elektronicky

Na vědomí:

Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování, Škroupova 11,
304 66 Plzeň