

KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Vaše č. j.: PK-RR/1610/24
Ze dne: 05. 03. 2024
Naše č. j.: PK-RR/2365/24
Spis. zn.: ZN/201/RR/24
Počet listů: 4
Počet příloh: 0
Počet listů příloh: 0

Krajský úřad Plzeňského kraje
Odbor regionálního rozvoje
Oddělení stavebního řádu
Škroupova 18
306 13 PLZEŇ

Vyřizuje: Bc. Josef Velíšek
Tel.: 377 195 483
E-mail: josef.velisek@plzensky-kraj.cz

Datum: 23. 04. 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“) ve vazbě na § 149 odst. 7 správního řádu, obdržel žádost o přezkum závazného stanoviska orgánu územního plánování jako součásti Koordinovaného stanoviska, které vydal Městský úřad Tachov, Hornická 1695, 347 01 Tachov pod č.j. 347/2022-VED/TC dne 21. 11. 2022. Koordinované stanovisko bylo vydáno k záměru “Bytové domy na pozemku p.č. 3165/1, k.ú. Tachov – dostavba lokality” se stavebními objekty S01 – bytový dům č. 02.1, S02 – bytový dům č. 03.3, S03 – komunikace a zpevněné plochy, S04 – venkovní vodovod a kanalizace, S05 – prodloužení plynovodního řádu a přípojky, S06 – veřejné osvětlení, komunikační vedení (dále také jako “Záměr”), celý záměr se nachází na pozemku p.č. 3165/1 v k.ú. Tachov. Žadatelem o koordinované stanovisko byl Ing. Jan Rossler, bytem Na Terasě 1914, 347 01 Tachov zastupující společnost RAZKA develop s.r.o., se sídlem nám. Republiky 86, 347 01 TACHOV, IČO 05016878. Proti společnému povolení Městského úřadu Tachov, odboru výstavby a územního plánování, které bylo k záměru vydáno dne 8. 12. 2023 pod č.j. 3922/2023-OVÚP/TC, se odvolali účastníci řízení, pí. Šárka Hudcová a pí. Jana Burgerová, obě zastupené Mgr. Petrem Žižkou LL. M., advokátem se sídlem Sedláčkova 209/16, 301 00 Plzeň. Mimo jiné nsouhlasili s vyhodnoceným souladem Záměru s územním plánem Tachov.

Krajský úřad přezkoumal podnět k přezkumu, a rozhodl, že výše uvedené závazné stanovisko orgánu územního plánování jako součást koordinovaného závazného stanoviska **se potvrzuje**.

Odůvodnění:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního plánování, obdržel dne 05. 03. 2024 žádost o posouzení závazného stanoviska orgánu územního plánování jako součásti výše uvedeného koordinovaného stanoviska Městského úřadu Tachov k Záměru Ing. Jana Rosslera (bytem Na Terasě 1914, 347 01 Tachov) a společnosti RAZKA (sídlo nám. Republiky 86, 347 01 Tachov) vystavět soubor 2 bytových domů v Palackého ul. v Tachově. Součástí záměru je související dopravní a technická infrastruktura (parkovací stání, chodníky, vodovodní řád,

kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení). Záměr navazuje na jiný projekt o 4 bytových domech severněji, tj. blíže ke stávající zástavbě.

Hlavními argumenty úřadu územního plánování jako součásti odboru výstavby a územního plánování na MěÚ v Tachově je soulad s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, územním plánem Tachov a bylo odůvodněno odchýlení od územní studie k předmětné lokalitě. Nebyl nalezen nesoulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Záměr je umístěn do plochy s rozdílným způsobem využití pro bydlení hromadné, projekt splňuje stanovené podmínky prostorového uspořádání. Odchýlení od zpracované územní studie nemá vliv na koncepci zástavby v lokalitě.

Hlavními argumenty odvolatelů, jmenovitě Šárka Hudcová, Palackého 2123, 347 01 TACHOV a Jana Burgerová, Kollárova 3003/21b, 301 00 PLZEŇ, obě právně zastoupeny Mgr. Petrem Žížkou LL. M., advokátem se sídlem Sedláčkova 209/16, 301 00 Plzeň, které se týkají územního plánování, je nepřiměřenost výšky staveb Záměru vzhledem k okolní zástavbě a narušení architektonické jednoty lokality.

Podklady pro přezkum závazného stanoviska:

Politika územního rozvoje ČR v úplném znění ke dni 1. 9. 2021

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje v úplném znění ke dni 28. 9. 2023

ÚP Tachov ve znění změny č. 4 s nabytím účinnosti k 7. 1. 2023

Územní studie obytné zóny Palackého – sever Tachov, schválení možnosti využití 06. 04. 2022

Souhrnná technická zpráva k Záměru "Bytové domy na p.p.č. 3165/1, k.ú. Tachov", zpracováno Ing. Jan Rossler, Na Terasě 1914, 347 01 Tachov, datum 09/2022

Koordinované závazné stanovisko MěÚ Tachov pod č.j. 347/2022-VED/TC ze dne 21. 11. 2022

Odvolání odvolatelů - jmenovitě Šárka Hudcová, Palackého 2123, 347 01 TACHOV a Jana Burgerová, Kollárova 3003/21b, 301 00 PLZEŇ, obě právně zastoupeny Mgr. Petrem Žížkou LL. M., advokátem se sídlem Sedláčkova 209/16, 301 00 Plzeň.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního plánování, primárně posoudil obsahové náležitosti vydaného závazného stanoviska. Z § 96b, odst. 3 stavebního zákona vyplývá povinnost určit, zda je předložený záměr na změnu v území přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací v území, a také z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování či nikoliv.

Z hlediska Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 5 ze dne 1. 9. 2021 není záměr v kolizi s žádným záměrem celorepublikového významu. Ve vztahu

k republikovým prioritám pro zajištění trvale udržitelného rozvoje jsou tyto priority zpracovány do územního plánu Tachov a Záměr s nimi není v rozporu.

Z hlediska souladu s územním rozvojovým plánem toto nebylo vyhodnoceno, neboť dosud není Územní rozvojový plán pořízen.

Z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 4 a 4, která nabyla účinnosti dne 28. 9. 2023, lze konstatovat, že Záměr není v kolizi s jiným záměrem nadmístního významu.

Územní plán Tachov, ve znění změny č. 4, který nabyl účinnosti 7. 1. 2023, vymezuje pozemky pro umístění záměru v zastavitelné ploše pro bydlení hromadné s označením T/Z – B12 – Obytná zóna Palackého - sever nad Máchovou a Sládkovou ulicí. Regulativy územního plánu stanovují hlavní využití pro bydlení v bytových domech, jako přípustné je bydlení v polyfunkčních bytových domech, bydlení v nízkopodlažních bytových domech, garáže a parkoviště pro obsluhu území, obytná zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury veřejná prostranství se zelení či dětská hřiště. Z hlediska podmínek prostorového uspořádání je stanoven koeficient míry využití území na maximálně 50%, maximální podlažnost pro nízkopodlažní výstavbu je 6 nadzemních pater, vysokopodlažní výstavba pak až max. 8 NP. Minimální podíl zeleně je 35%. Dostavba a stavební úpravy stávající zástavby musí respektovat objemem a řešením měřítko a charakter okolní zástavby. Stávající bytové domy mohou mít 14 NP.

Pro rozhodování v území byla v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie. Ta byla zpracována Ing. arch. Karlem Schmiedem, vzata na vědomí zastupitelstvem města Tachov dne 6. 4. 2022 a následně vložena do evidence územně plánovací činnosti jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území. Celá lokalita se dělí na 2 části, Záměr se nachází v jihovýchodní části lokality a je II. etapou výstavby v této lokalitě. Oproti územní studii je z projektové dokumentace patrné odchýlení umístění místní komunikace, a to z důvodu zpomalení dopravy v lokalitě a umožnění bezbariérových přístupů.

Z hlediska parametrů Záměru je rozloha dotčeného pozemku p.č. 3165/1 v k.ú. Tachov 13 398 m², zastavěná plocha jednotlivými bytovými domy v I. etapě je 1 600 m², Záměr na další 2 bytové domy zabírá dalších cca 1000 m², místní komunikace 675 m², chodníky 70 m², parkovací stání 431 m², zpevněné plochy komunikací, chodníků a parkování 1 195 m², jsou tedy splněny parametry pro maximální koeficient zastavění cca 20 % rozlohy pozemku a minimální podíl zeleně zůstane cca 53% rozlohy pozemku. Z hlediska souladu Záměru s územním plánem bude dodržen regulativ na maximálně 6 nadzemních podlaží. Z hlediska vyhodnocení souladu Záměru se zpracovanou územní studií pro předmětnou lokalitu bude snížen celkový počet bytových domů i bytových jednotek, projektant našel racionálnější vedení dopravní a technické infrastruktury, a nadále bude dodržen regulativ stanovený územním plánem Tachov.

Z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování v území je Záměr v zastavitelné ploše, využívá hospodářský i společenský potenciál pro rozvoj lokality stanovený územním plánem Tachov, nenarušuje jiné veřejné zájmy v území, Záměr dodržuje regulativy stanovené územním plánem.

Z hlediska uplatněných odvolání k výše uvedenému společnému povolení Krajský úřad Plzeňského kraje, oddělení územního plánování, je kompetentní k posouzení pouze z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací.

Zpracovatel ÚP Tachov, Ing. arch. Alexandra Kasková, již v původním územním plánu Tachov z r. 2010 vymezila předmětnou lokalitu jako lokalitu vhodnou k zástavbě bytovými domy, regulativ územního plánu rozlišuje i stávající lokality v centru města s mnohem vyšší zástavbou (8NP, resp. 14NP). Pokud by byla lokalita cenná a nová výstavba o max. 6 NP by jakkoliv narušila krajinný horizont jižním směrem od města Tachova, byl by jistě zvolen vhodnější typ regulace nové zástavby, např. závaznější než je stanoven v územní studii Palackého – sever. Ačkoliv okolní zástavba nižší (2NP plus technické podlaží se sedlovou střechou), parametry Záměru na ni navazují a splňují regulativ stanovený územním plánem. Předmětem Záměru je II. etapa výstavby o shodné výškové hladině jako I. etapa, Záměr nesousedí s nízkopodlažní zástavbou severně.

Vzhledem k výše uvedenému Krajský úřad, oddělení územního plánování, sděluje, že argumentace úřadu územního plánování byla z hlediska souladu záměru s cíly a úkoly územního plánování dostatečná, koncepce územního plánu Tachova je jasná a v souladu se záměrem.

Ing. arch. Miloslav Michalec
vedoucí odboru regionálního rozvoje

v z. Ing. Helena Štvánová
vedoucí oddělení stavebního řádu

podepsáno elektronicky