



MUPCX00D83V3

**Městský úřad Přelouč**  
**odbor stavební**  
**Československé armády 1665, 535 33 Přelouč**

Spis.zn.: ST/6936/2020/Si  
Č.j.: MUPC 7866/2020  
Spis.,skart.znak 327, V, 10  
Vyřizuje: Bc. Silvia Špicová  
Tel.: 466 094 152  
E-mail: silvia.spicova@mestoprelouc.cz

Datum: 22.4.2020

**SPOLEČNÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO**  
**orgánu územního plánování a příslušného stavebního úřadu**

**Výroková část A:**

Městský úřad Přelouč, odbor stavební jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území. Přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr 31. 3. 2020 podala

**firma OPTIMA spol. s.r.o., Žižkova 738/IV, 566 01 Vysoké Mýto**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

**Regenerace sídliště U Sokolovny, Přelouč – 2. etapa**

který obsahuje: II. etapu projektu Regenerace sídliště U Sokolovny v Přelouči a jedná se o úpravy území ohraničeného ulicemi Žižkova, Československé armády, Smetanova a K. Čapka. Jedná se zejména o rekonstrukci stávajících chodníků, včetně oprav jednotlivých vstupů do budov. Dále zde budou zřízeny nové chodníky, které usnadní přístup k vybavení sídliště. Kromě rekonstrukce chodníku a návrhu nového chodníku se v II. etapě jedná i o rekonstrukci stávajících a návrh nových parkovacích stání, rekonstrukcí komunikací a nové zpevněné plochy pro kontejnery, hřiště, doplňkovou vybavenost, vegetační úpravy a veřejné osvětlení. (dále jen „záměr“).

**ZÁVĚRY POSOUZENÍ**

Městský úřad Přelouč, odbor stavební jako orgán územního plánování vydává podle ustanovení § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1 a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů toto **závazné stanovisko**:

**Záměr je přípustný**

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

## ODŮVODNĚNÍ

Městský úřad Přelouč, odbor stavební obdržel uvedený záměr s projektovou dokumentací pro společné územní a stavební řízení, kterou vypracovali Ing. Bohuslav Shejbal, Ing. Zbyněk Neudert a Ing. Šárka Šafránková, s názvem Regenerace sídliště U Sokolovny, Přelouč – 2. etapa, záměr se nachází na území ohraničeného ulicemi Žižkova, Československé armády, Smetanova a K. Čapka na k.ú. Přelouč, datum únor 2020.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel odbor stavební Městského úřadu Přelouč, jako orgán územního plánování z

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 2,3 schválené dne 2.9.2019
- Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, aktualizace č. 2 účinných od 5.7.2019
- Územních analytických podkladů ORP Přelouč
- Územního plánu Přelouč účinného od 15.11.2017

### Přezkoumání záměru

Odbor stavební Městského úřadu Přelouč jako orgán 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, či nikoliv.

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s **politikou územního rozvoje**. Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr neřeší. Platný územní plán Přelouč je v této lokalitě v souladu s vydanými **Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, proto byl záměr posuzován z hlediska souladu s územním plánem.

Orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s územním plánem**. Záměr regenerace sídliště je v souladu s územním plánem Přelouč. Záměr se podle platného územního plánu nachází v zastavěném území ve funkční ploše: **BH plochy bydlení - bydlení v bytových domech**. Hlavní využití: bydlení v bytových domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Přípustné využití: bytové domy včetně doplňkových staveb; související dopravní a technická infrastruktura; občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení; veřejná prostranství, zeleň, drobné vodní plochy; sportovní hřiště a dětská hřiště lokálního významu nerušící obytnou funkci; zahrady okrasné a užitkové. Nepřípustné využití: stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím; stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.). Podmínky prostorového uspořádání: nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat a rozvíjet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa; výška nových staveb i změn stávajících staveb bude respektovat výškovou hladinu navazující okolní zástavby bytových domů; Intenzita zástavby nových staveb i změn stávajících staveb bude respektovat koeficient zastavěnosti navazující okolní zástavby bytových domů.

Městský úřad Přelouč jako orgán územního plánování posuzoval navrhovanou regeneraci sídliště na území ohraničeného ulicemi Žižkova, Československé armády, Smetanova a K. Čapka v katastrálním území Přelouč z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. Za relevantní považoval zejména naplnění podmínek pro řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu s veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), a to, jak záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a jeho stávající charakter (§ 19 odst. 1 stavebního zákona); vycházel přitom z následujících skutečností:

Lokalita je vymezena územním plánem pro bydlení, doplňuje urbanistickou strukturu obce. Posuzovaný záměr vyhovuje urbanistickým architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Posuzovaný záměr na regeneraci sídliště je v souladu s Územním plánem Přelouč; splňuje rovněž podmínky pro obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 stavebního zákona. Podmínka pořízení územní studie nebyla v územním plánu stanovena.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

**Výroková část B:****Regenerace sídliště U Sokolovny, Přelouč - 2. etapa**

(dále jen „stavba“), na pozemcích parc. č. 882/2 (ostatní plocha), parc. č. 882/1 (ostatní plocha), parc. č. 882/6 (ostatní plocha), par. č. 907/19 (ostatní plocha), parc. č. 907/27 (ostatní plocha), 905/27 (ostatní plocha), 905/26 (ostatní plocha) v katastrálním území Přelouč.

Odbor stavební Městského úřadu Přelouč, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, k umístění části stavby:

**SO 101 oprava a úprava komunikací**

(dále jen „SO 101“) na pozemku **parc. č. 882/2 v katastrálním území Přelouč.**

**SO 102 oprava a úprava parkovacích stání**

(dále jen „SO 102“) na pozemku **parc. č. 882/2 v katastrálním území Přelouč.**

**SO 103 oprava a úprava chodníků**

(dále jen „SO 103“) na pozemku **parc. č. 882/2, 882/6, 907/19, 907/26 a 907/27 v katastrálním území Přelouč.**

**SO 401 veřejné osvětlení**

(dále jen „SO 401“) na pozemcích **parc. č. 882/1, 882/2, 905/26, 905/27 v katastrálním území Přelouč.**

Obecný stavební úřad jako dotčený orgán podle ustanovení § 94j odst. 2 stavebního zákona, podle ustanovení § 94j odst. 2 stavebního zákona a § 149 odst. 1 a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů shledal, že záměr je

**p ř í p u s t n ý,**

za dodržení **podmínek:**

1. SO 101 - nově umisťované komunikace budou umístěny na pozemku parc. č. 882/2 v k.ú Přelouč v souladu s výkresem č. C.3 Koordinační situace, který obsahuje současný stav území v měřítku 1:250 se zakreslením stavebního pozemku s požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. SO 02 - nově umisťovaná parkovací stání budou umístěna na pozemku parc. č. 882/2 v k.ú Přelouč v souladu s výkresem č. C.3 Koordinační situace, který obsahuje současný stav území v měřítku 1:250 se zakreslením stavebního pozemku s požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
3. SO 103 - nově umisťované chodníky budou umístěny na pozemku parc. č. 882/2 v k.ú Přelouč v souladu s výkresem č. C.3 Koordinační situace, který obsahuje současný stav území v měřítku 1:250 se zakreslením stavebního pozemku s požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
4. SO 401 - nová kabelová trasa veřejného osvětlení bude umístěna na pozemku parc. č. 882/1, 882/2, 905/26, 905/27 v k.ú Přelouč v souladu s výkresem č. C.3 Koordinační situace, který obsahuje současný stav území v měřítku 1:250 se zakreslením stavebního pozemku s požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
5. Před zahájením zemních prací je nutné zjistit přítomnost podzemních vedení v místě stavby, zajistit vytyčení jejich správci a obnovit časově omezená vyjádření správců podzemních sítí a zařízení. Budou respektovány všechny trasy inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem v souladu s příslušnými předpisy.

6. Budou dodrženy podmínky vlastníků a správců inženýrských sítí.
7. Pro stavební objekty SO 401 - stavebník před užíváním stavby požádá o kolaudační souhlas podle § 122 odst. 1 stavebního zákona.

**Odůvodnění:**

Dne 31. 3. 2020 podal žadatel žádost o vydání závazného stanoviska pro soubor staveb.

Obecný stavební úřad jako stavební úřad příslušný k umístění části stavby, posoudil předloženou dokumentaci stavby a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu. Proto obecný stavební úřad jako dotčený orgán podle ustanovení § 94j odst. 2 stavebního zákona vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko

Lubomír Novotný  
vedoucí odboru

**Obdrží:**

OPTIMA, spol. s r.o., IDDS: u2j6wf7