



Městský úřad LETOVICE

Odbor výstavby a životního prostředí

Masarykovo náměstí 19, 679 61 Letovice

Spis.zn.: MLE/01564/23/Ja
Č.j.: MLE/02739/23/OVŽP
Vyřizuje: Ing. Helena Janoušková
Telefon: 516482243
Email: mu.janouskova@letovice.net

Letovice, dne 18.5.2023

Veřejná vyhláška

ROZHODNUTÍ

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad v Letovicích, odbor výstavby a ŽP, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o využití území s dělením pozemků, kterou dne 13.2.2023 podalo

Město Letovice, IČO 00280518, Masarykovo náměstí 19/210, 679 61 Letovice

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává** podle § 80, 82 a 92 stavebního zákona a § 10 a 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o využití území a dělení pozemků

parc. č. 1949/1 (orná půda), 1949/4 (orná půda) v katastrálním území Letovice, z důvodu stanovení podmínek nové výstavby:

Lokalita Komenského pro 50 rodinných domů Letovice.

Popis:

Rozdělením pozemků p.č. 1949/1 a 1949/4 v k.ú.Letovice vzniknou nové pozemky p.č. 1949/5-54 pro budoucí výstavbu 50 -ti rodinných domů (pozemky označeny 1-50), jeden pozemek pro komunikaci a zeleň p.č. 1949/55 a zůstatková část původního pozemku p.č. 1949/1.

Celé území je rozděleno do 3 bloků.

Blok 1 dvojdomy u kterých je předpokládána výstavba developerem z důvodu zachování jednotného vzhledu. Dvojdomy budou s dvěma nadzemními podlažími, zastřešené plochou střechou. Maximální zastavitelná plocha rodinným domem je 120m², součástí rodinného domu bude garáž.

Blok 2 je určený pro samostatně stojící rodinné domy s dvěma nadzemními podlažími, zastřešené plochou střechou a u pozemků č. 13-17 budou rodinné domy typu bungalov. Maximální zastavitelná plocha rodinným domem je pro jednotlivé pozemky stanovena ve výkrese, součástí rodinného domu bude garáž. 2.NP může být předsazeno o 2m před uliční čáru.

Blok 3 je určený pro samostatně stojící rodinné domy s dvěma nadzemními podlažími, zastřešené plochou střechou nebo jednopodlažní s plochou střechou, případně s obytným nebo půdním prostorem se sedlovou (valbovou) střechou. Maximální zastavitelná plocha rodinným domem je pro jednotlivé pozemky stanovena ve výkrese. Součástí rodinného domu bude garáž. 2.NP může být předsazeno o 2m před uliční čáru.

II. Stanoví podmínky pro využití území a dělení pozemků:

1. Dělení pozemků bude provedeno v souladu s geometrickým plánem č. 2419-5564/2022 a využití území bude v souladu s ověřenou projektovou dokumentací (situace s podmínkami výstavby), která obsahuje situační výkres současného stavu území v měřítku 1:500 s vyznačením nových hranic pozemků a podmínky výstavby pro jednotlivé pozemky.
2. Uliční čára nové výstavby je nepřekročitelná, v celé lokalitě je stanovena na 6,0m od hranice pozemku a je povoleno předsazení 2.NP o 2m před uliční čáru, pouze u dvojdomků je snížena na 4,5m a předsazení 2.NP není možné.
3. Odstupy od sousedních hranic minimálně 3,5m, není možné vydat výjimku.
4. Maximální výška zástavby 6,5m po atiku nebo hřeben rodinného domu.
5. Ploché střechy budou provedeny jako extenzivní zelené, šikmé střechy budou mít orientaci hlavního hřebene východ - západ z důvodu možného umístění fotovoltaických elektráren.
6. Součástí zpevněných ploch bude parkování pro dva osobní automobily a u dvojdomů pro jeden osobní automobil.
7. U každého rodinného domu bude umístěna retenční nádrž na dešťové vody o objemu min. 5m³ pro zpětné využití (zálivka, mytí ...). Nevyužité dešťové vody budou zasakovány vhodným způsobem na pozemku, dešťové vody ze zpevněných ploch před domem mohou být svedeny do dešťové kanalizace. V případě, že bude prokázáno, že na pozemku není možné vody zasakovat nebo likvidovat jiným způsobem, může být dešťová voda z přepadu retence svedena do dešťové kanalizace.
8. Oplocení k ulici bude provedeno s betonovou podezdívkou výšky 0,4m a se sloupky výšky 1,0m s výplněmi (dřevo, hliník, plech, plast) maximální výšky 1,4m nad terémem.
9. V rámci samostatných zahrad bude vegetace řešena v rámci samostatných návrhů investorů. Veřejné části budou osety travou a bude provedena výsadba stromů.
10. Územně technické podmínky a zajištění technických podmínek požární ochrany jsou řešeny v rámci územního rozhodnutí č.j.: MLE/04040/21/OVŽP ze dne 3.5.2021 a následné změny č.j.: MLE/08848/22/OVŽP ze dne 21.9.2022
11. Podmínky **MěÚ Boskovic, TOŽP** z vyjádření č.j.: DMBO 3440/2023/TOŽP/Mz ze dne 9.2.2023:
 - *Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*
Ke kácení dřevin rostoucích mimo les o obvodu kmene větším než 80cm v měřitelné výšce 130cm nad zemí nebo zapojených porostů dřevin rostoucích mimo les nad celkovou plochu 40cm² požádá budoucí investor stavby o povolení kácení dřevin u věcně a místně příslušného orgánu ochrany a přírody (MěÚ Letovice) dle § 8 odst. 1 nebo 6 zák. č. 114/1992.
 - *Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zák.č. 334/1992 Sb.*
K umístění jednotlivých rodinných domů bude investorem stavby podána žádost o vydání souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF na komunikace byl řešen v rámci územního rozhodnutí č.j.: MLE/04040/21/OVŽP ze dne 3.5.2021 a následné změny č.j.: MLE/08848/22/OVŽP ze dne 21.9.2022
 - *Z hlediska zákona o vodách, zák. č 254/2001 Sb.*
Pozemek p.č. 1949/1 v k.ú.Letovice se nachází v ochranném pásmu 2b vodního zdroje „V Potůčkách“. Ochranné pásmo bylo vyhlášeno rozhodnutím Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Blansko č.j.: VLHZ1015b/88-Ry, ze dne 15.9.1988. Případná realizace staveb vyžaduje souhlas vodoprávního úřadu podle § 17, odst. 1 písm. e) vodního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Město Letovice, Masarykovo náměstí 19/210, 679 61 Letovice

Odůvodnění:

Dne 13.2.2023 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemků p.č. 1949/1 a 1949/4 v k.ú.Letovice a jejich využití pro budoucí výstavbu rodinných domů.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům veřejnou vyhláškou ze dne 15.2.2023, č.j.: MLE/01713/23/OVŽP. Důvodem veřejné vyhlášky byl počet účastníků řízení, kterých bylo více jak 30. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. V rámci provedeného řízení se mohli účastníci řízení v souladu s § 36 odst. 3 zákona 500/2004 Sb., správní řád, do doby vydání rozhodnutí seznámit a vyjádřit se k podkladům rozhodnutí do 5 dnů od uplynutí lhůty pro podání námitek a připomínek.

Před vydáním rozhodnutí podalo Město Letovice žádost o změnu podkladů spočívající ve změně podmínek výstavby rodinných domů. Jedná se o pozemky č. 13-17, kde z dvoupatrových rodinných domů s plochou střechou budou rodinné domy typu bungalov, ostatní parametry výstavby budou zachovány dle původního schválení.

Stavební úřad oznámil změnu podkladů veřejnou vyhláškou ze dne 12.4.2023, č.j.: MLE/03506/23/OVŽP a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. V rámci provedeného řízení se mohli účastníci řízení v souladu s § 36 odst. 3 zákona 500/2004 Sb., správní řád, do doby vydání rozhodnutí seznámit a vyjádřit se k podkladům rozhodnutí do 5 dnů od uplynutí lhůty pro podání námitek a připomínek.

Při vymezení okruhu účastníků územního řízení postupoval stavební úřad podle § 85 stavebního zákona. Z tohoto pohledu přiznal stavební úřad postavení účastníka řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) žadateli, Městu Letovice. Účastníkem územního řízení ve smyslu ustanovení §85 odst. 1 písm. b) je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. taktéž Město Letovice. Účastníkem řízení dle §85 odst. 2 písm. a) je vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. Město Letovice, jako vlastník pozemku 1949/1 a 1949/4. Účastníci územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbách na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno - tito účastníci jsou identifikováni číslem pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru, tj. pozemky: parc. 364/1, 365, 367/2, 367/3, 367/4, 367/8, 1949/2, 1951/1, 1951/4, 1953/2, 1954/2, 1954/3, 1954/5, 1954/7, 1954/8, 1954/9, 1954/10, 1954/11, 1954/12, 1954/13, 1954/14, 1954/15, 1954/16, 1954/17, 1954/18, 1960, 1961/1, 1961/2, 1962/1, 1962/2, 1963/1, 1963/2, 1964, 1965, 1966/1, 1966/2, 1967, 1968/1, 1968/2 v katastrálním území Letovice a stavby Letovice č.e. 141, č.e. 121 a č.e. 34

Vlastnická ani jiná práva k ostatním (vzdálenějším) pozemkům nebo stavbám nemohou být dle úsudku stavebního úřadu stavbou přímo dotčena.

Obec může uplatňovat v územním řízení námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) může uplatňovat námítky proti projednávanému záměru pouze v rozsahu, jakým je jeho právo přímo dotčeno.

Dělení pozemků a využití území je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Jedná se o návrhovou plochu B – všeobecné bydlení, kde hlavním využitím jsou činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením s přípustným využitím: pozemky rodinných domů, bytových domů, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství. Orgán územního plánování MěÚ Boskovice vydal sdělení č.j.: DMBO 2381/2023/STAV/Št ze dne 27.1.2023, že závazné stanovisko nebylo vydáno ve lhůtě pro jeho vydání a považuje se podle § 4 odst. 9 stavebního zákona za souhlasné a bez podmínek.

Územně technické podmínky a zajištění technických podmínek požární ochrany byly řešeny v rámci územního rozhodnutí č.j.: MLE/04040/21/OVŽP ze dne 3.5.2021 a následné změny č.j.: MLE/08848/22/OVŽP ze dne 21.9.2022.

K řízení bylo doloženo vyjádření MěÚ Boskovice, odboru výstavby a ŽP, č.j.: DMBO 3440/2023/TOŽP/Mz ze dne 9.2.2023, jehož požadavky byly zahrnuty do výrokové části rozhodnutí.

Stanoviska sdělili:

- MěÚ Boskovice, Odbor výstavby a územního plánování - sdělení ze dne 27.1.2023, č.j.: DMBO 2381/2023/STAV/Št

- MěÚ Boskovice, TOŽP – vyjádření ze dne 9.2.2023, č.j.: DMBO 3440/2023

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 364/1, 365, 367/2, 367/3, 367/4, 367/8, 1949/2, 1951/1, 1951/4, 1953/2, 1954/2, 1954/3, 1954/5, 1954/7, 1954/8, 1954/9, 1954/10, 1954/11, 1954/12, 1954/13, 1954/14, 1954/15, 1954/16, 1954/17, 1954/18, 1960, 1961/1, 1961/2, 1962/1, 1962/2, 1963/1, 1963/2, 1964, 1965, 1966/1, 1966/2, 1967, 1968/1, 1968/2 v katastrálním území Letovice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Letovice č.e. 141, č.e. 121 a č.e. 34

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Nebyly uplatněny.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Město Letovice požádalo o změnu podkladů spočívající ve změně podmínek výstavby rodinných domů, a to u pozemků č. 13-17 změnu z dvoupatrových rodinných domů s plochou střechou na rodinné domy typu bungalov.

Žádosti bylo vyhověno, požadavek byl zahrnut do výrokové části rozhodnutí v popisu stavby.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou.

Ing. Jan Eisner
vedoucí odboru výstavby a ŽP

Toto oznámení bude vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Vyvěsí:

Město Letovice

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se nevyměřuje.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Město Letovice, Masarykovo náměstí č.p. 210/19, 679 61 Letovice

Účastníci řízení dle §85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona – identifikování označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí, dotčených vlivem záměru:

Pozemky: parc. č. 364/1, 365, 367/2, 367/3, 367/4, 367/8, 1949/2, 1951/1, 1951/4, 1953/2, 1954/2, 1954/3, 1954/5, 1954/7, 1954/8, 1954/9, 1954/10, 1954/11, 1954/12, 1954/13, 1954/14, 1954/15, 1954/16, 1954/17, 1954/18, 1960, 1961/1, 1961/2, 1962/1, 1962/2, 1963/1, 1963/2, 1964, 1965, 1966/1, 1966/2, 1967, 1968/1, 1968/2 v katastrálním území Letovice

Stavby: Letovice č.e. 141, č.e. 121 a č.e. 34

dotčené správní úřady

MěÚ Boskovice, Odbor tvorby a ochrany životního prostředí, IDDS: qmkbq7h

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 4/2, 680 01 Boskovice

MěÚ Boskovice, odbor výstavby a ÚP, IDDS: qmkbq7h

sídlo: nám. 9.května 2, 680 01 Boskovice

ostatní

Město Letovice, technický odbor, Masarykovo náměstí č.p. 210/19, 679 61 Letovice