

GAVLAS, spol. s r.o.

Politických vězňů 21

110 00 Praha 1

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
14. 3. 2024

NAŠE ZNAČKA
MuJc/2024/10188/UP/DuT

VYŘIZUJE
Mgr. Durdil

JIČÍN
10. 4. 2024

**Územně plánovací informace č. 52/2024:
Funkční využití dle schválené ÚPD pozemků
p.č. 58/3 a st. 178, 179, 180 vše v k.ú. Březka**

Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, oddělení úřad územního plánování obdržel dne 14. 3. 2024 od paní [REDAKCE] ze společnosti GAVLAS, spol. s r.o., sídlem Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, IČ: 60472049, písemnou žádost o územně plánovací informaci (dále jen ÚPI) o podmínkách využívání území a změn jeho využití podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. a), odst. 2 až 4 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, týkající se záměru Funkční využití dle schválené ÚPD pozemků p.č. 58/3 a st. 178, 179, 180 vše v k.ú. Březka dle schválené územně plánovací dokumentace a z hlediska uplatňování záměrů územního plánování.

Navrhovaný záměr byl v žádosti popsán následovně:

Popis požadovaného záměru:

Vážení, pro případnou změnu stavby, eventuálně novou výstavbu Vás zdvořile žádáme o územně plánovací informaci a to zejména:

- funkční využití území včetně jeho definice,
- parametry možné zástavby (maximální zastavěná plocha, maximální podlažnost, výškové omezení),
- jiné omezující či podmiňující podmínky zástavby,
- informaci o případné plánované výstavbě významnější komunikace nebo komerční zástavby v blízkém okolí,
- informaci o případné územní studii.

Dále Vás žádáme o sdělení, zda je v ulici zaveden vodovod a kanalizace, zda jsou přípojky ve vlastnictví vlastníka nemovitosti či ve vlastnictví správce sítí. Pokud nejsou zavedeny, zda se jejich zavedení plánuje.

K výše uvedenému uvádíme následující:

1) Pro obec Libuň, pod které spadá i katastrální území Březka, byl dne 15. 9. 2021 schválen Územní plán Libuň (dále jen „ÚP Libuň“), který nabyl účinnosti dne 1. 10. 2021.

2) Dle platného ÚP Libuň se plocha dotčených pozemků p.č. 58/3 a st. 178, 179, 180 vše v k.ú. Březka nachází v zastavěném území ve stabilizované ploše s funkčním využitím „*Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)*“ (viz obr. 1 a 2 níže).



Obr. 1: letecký snímek s překryvem aktuální katastrální mapy, dotčený pozemek je barevně zvýrazněn



Obr. 2: výřez z výkresu „Hlavní výkres“, který je součástí ÚP Libuň; dotčený pozemek je zvýrazněn červenou linií a šrafovou

3.1) Pro výše uvedené funkční plochy platí dle ÚP Libuň následující závazné regulativy dané obecně závaznou vyhláškou:

Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI

Hlavní využití:

- **rodinná rekreace;**

Přípustné využití:

- **pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace (rekreační chata, zahrádkářská chata, rekreační domek, rekreační chalupa);**

- stávající objekty bydlení dle platných povolení;

- pozemky, stavby a zařízení pro společné zařízení chatové osady (např. hygienické zařízení, klubovna, hřiště);

- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;

- **pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;**

- **pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;**

- pozemky sídelní zeleně (soukromé, veřejné, ochranné a přírodní);

- vodní plochy a toky;

- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení v části Holenicko, za podmínky přestavby stávajících objektů rodinné rekreace;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování;

- **pozemky, stavby a zařízení pro trvalé bydlení** (vyjma stávajících dle platných povolení);

- čerpací stanice pohonných hmot;

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím, stavby a činnosti, jejichž užívání by si vyžadovalo omezení využití hlavního;

- mobilní domy na území CHKO Český ráj (vyjma již existujících dle platných povolení do doby nabytí účinnosti ÚP Libuň);

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- **hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemu a výšky;**

- **maximální podlažnost 1 NP + podkroví;**

3.2) K předmětnému záměru, který je předmětem této územně plánovací informace, se vztahuje následující z kap. 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, systému sídelní zeleně:

rekreační chata - stavba pro rodinnou rekreaci s **obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m²**, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví;

zahrádkářská chata - stavba pro rodinnou rekreaci s **obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m²**, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví;

rekreační domek - stavba pro rodinnou rekreaci **se zastavěnou plochou nejvýše 80 m²**, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží;

rekreační chalupa - stavba pro rodinnou rekreaci je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci;

4) Záměr musí pro realizaci splňovat mj. také ustanovení vyhlášky č. 501/2006.Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména následující:

- §20 odst. 3: „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*“

- §20 odst. 4: „*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*“

- §20 odst. 7: „*Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejméně 50 m od stavby.*“

- §21 odst. 4. „*Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.*“

- §23 odst. 1 „*Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.*“

- §23 odst. 2 „*Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.*“

- §25 odst. 1 „*Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, např. technickou infrastrukturu.*“

- §25 odst. 2 „*Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných*

podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností, ...“

5) Z hlediska urbanistického a architektonického s důrazem na uplatnění ustanovení § 19 odst.1 písm. d) stavebního zákona **je nezbytné ctít charakter a ráz venkovské zástavby** – urbanistické a architektonické řešení vlastních staveb, tzn. jejich měřítko, proporce, situování v terénu a na stavebním pozemku, popř. zapojení do stávající střešní krajiny a urbanistické vztahy v území (půdorysná struktura zástavby, parcelace, umístění od komunikace apod.). Stejně tak tyto principy platí pro stavby doplňkové, nezastavěné plochy, oplocení pozemku apod., které by měly spadat do kategorie „venkovské“ nikoli „městské“. U staveb doplňkových navíc platí, že by i jejich situování na dotčeném pozemku mělo respektovat tradiční vesnickou urbanistickou strukturu, tj. stavby doplňkové situovat na úrovni stavby hlavní nebo za ní (v žádném případě však ne před stavbu hlavní).

6) Plocha dotčených pozemků je omezena následujícími limity, vyplývajícími z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jičín (obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a slouží mj. k rozhodování v území):

- | | |
|--|---|
| ○ region lidové architektury – Libuňsko | ○ oblast a místo krajinného rázu |
| ○ sesuvná území | ○ archeologické naleziště |
| ○ PKL, LBK – místní (lokální) biokoridor | ○ typický krajinný celek |
| ○ vzdálenost 50 m od okraje lesa | ○ krajinářský kompoziční prvek |
| ○ plocha lesa hospodářského | ○ geopark UNESCO Český ráj |
| ○ vodovodní řad včetně ochranného pásma | ○ migračně významná území |
| ○ ochranné pásmo radioreléové trasy (RRT) | ○ CHOPAV – chráněné oblasti přirozené akumulace vod |
| ○ ochranné pásmo komunikačního vedení | ○ útvar podzemních vod, rozvodnice |
| ○ Chráněná krajinná oblast Český ráj – III. zóna CHKO | |



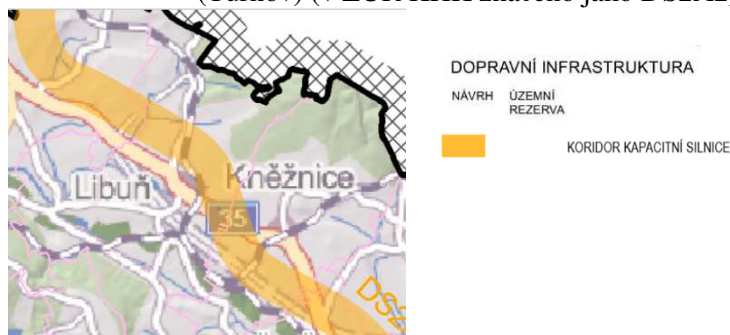
obr. 3: Výřezy z vrstvy „ÚAP inženýrské sítě“, „ÚAP suroviny“ a „ÚAP příroda, krajina“ kde jsou dotčené pozemky ohraničeny červenou linií;

- inženýrské sítě: modré linie – vodovodní řad včetně OP;
- suroviny: vínová linie – sesuvná území;
- příroda, krajina: železná hranice s oranžovými šipkami – PKL, LBK – místní (lokální) biokoridor, žluté šrafování – migračně významná území

Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a slouží mj. k rozhodování v území. Uvedené limity mají pouze orientační charakter, přesné umístění limitů je nutné ověřit u jejich správců.

7) Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje v obci Libuň vymezují (viz obr. 4):

- prvky ploch a koridorů nadmístního významu
 - kapacitní silnici S5 (v kategorii silnice I. třídy) – úsek Úlibice – Jičín - hranice kraje (Turnov) (v ZUR KHK značeno jako DS2A2)



Obr. 4: Výřez z Výkresu ploch a koridorů nadmístního významu Aktualizace č. 3 ZÚR Královéhradeckého kraje

Výkresy, které jsou součástí grafické části ZÚR KHK jsou vydány v měřítku 1:100 000, tedy v měřítku, které neumožňuje žádným způsobem identifikovat jednotlivé pozemky v řešeném území. Koridory a plochy vymezené ZÚR KHK v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje až územní plán, ve kterém je možné identifikaci jednotlivých pozemků provést. Aktualizace č. 5 ZÚR KHK nabyla účinnosti dne 9. 5. 2023.

ÚP Libuň byl vydán v roce 2021, tj. 2 roky před vydáním aktualizace č. 5 ZÚR KHK. Případné zpřesnění ploch a koridorů nadmístního významu tedy nemůže být v ÚP Libuň zaneseno. To bude učiněno až po vydání změny ÚP Libuň.

Závěr:

Dle ÚP Libuň se dotčená plocha pozemků p.č. 58/3 a st. 178, 179, 180 vše v k.ú. Březka nachází v zastavěném území ve stabilizované ploše s funkčním využitím: „*Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)*“.

Plocha dotčených pozemků je dle ÚP Libuň primárně určena pro rodinnou rekreaci. Stanoveným podmínkám využití popsaných výše (viz body 3.1 – 6 tohoto sdělení), musí také odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich stavebních a funkčních změn.

Definice funkčního využití včetně parametrů a regulativů možné zástavby jsou uvedeny v rámci bodů 3.1. a 3.2 tohoto sdělení (viz str. 2 a 3 tohoto sdělení).

Zejména, kdy stavba pro rodinnou rekreaci (rekreační chata) může být navržena s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Plocha dotčených pozemků není podmíněna ani ovlivněna územní studií.

K podání informací ohledně plánované výstavby v blízkém okolí je věcně a místně příslušný předmětný stavební úřad – MěÚ Jičín – stavební úřad.

V rámci plochy dotčených pozemků se nachází veřejný vodovodní řad včetně svého ochranného pásma. Jeho přibližné umístění je patrné z obr. 3 na str. 4 (bod 6) tohoto sdělení. Přesné trasování předmětného vodovodního řadu je možné zjistit u správce předmětného vodovodního řadu, v tomto případě společnost VOS Jičín a.s.

Další informace ohledně přípojek je možné zjistit u jednotlivých správců sítí nebo na příslušném stavebním úřadě (MěÚ Jičín – stavební úřad).

Doporučujeme případný budoucí návrh v rámci plochy dotčených pozemků (architektonické a urbanistické řešení) následně konzultovat s Odborem územního plánování a rozvoje města.

Z pohledu územního plánování by měl obecně navrhovaný záměr v rámci svého urbanistického a architektonického řešení respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, např. respektováním stávající urbanistické struktury, místního rázu venkovské zástavby, intenzity využití pozemků, podmínek stanovených v ÚP Libuň a příslušných právních ustanovení.

Výše uvedené posouzení není rozhodnutím ani nenahrazuje výrok závazného stanoviska. Orgán územního plánování výše uvedené informace uvádí s přihlédnutím k ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád („*správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje.*“).

Na základě ustanovení § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona platí, že ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon a jeho prováděcích vyhlášek), s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související, které v přechodném období nelze zahájit.

Dle §21 odst. 3 stavebního zákona platí poskytnutá územně plánovací informace 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Na závěr upozorňujeme, že poskytnutá územně plánovací informace není rozhodnutím, je poskytnuta jako předběžná informace dle §139 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu.

Informace o účelu zpracování osobních údajů subjektu údajů, které je město Jičín, potažmo Městský úřad Jičín, oprávněno zpracovávat, o právním titulu, o pověření, o formě zpracování, době uchování a o právech subjektu údajů je zveřejněna na webu města a Městského úřadu Jičín: www.mujiicin.cz, nabídka „Městský úřad“, sekce „GDPR“.

Ing. Radek Koliáš
odbor ÚP a RM MěÚ v Jičíně
vedoucí oddělení
Úřad územního plánování