



OBEC BĚLKOVICE – LAŠTANY

Bělkovice - Laštany č.p.139, 783 16 pošta Dolany, IČ 00298654, DIČ CZ00298654
Telefon 585 396 661, 585 396 626, E-mail: obec@belkovice-lastany.cz
www.belkovice-lastany.cz

RADA OBCE BĚLKOVICE-LAŠTANY schvaluje podmínky pro výstavbu RD lokality Z07 TAKTO:

Zastavitelná plocha smíšeného bydlení Z07 – východní část

Zastavitelná plocha smíšeného bydlení Z07 byla na dříve nezastavěném území vymezena Územním plánem Bělkovice-Laštany ke dni jeho účinnosti, tj. 14.5.2021. Podmínky využití východní části plochy Z07 dále podrobněji stanovila územní studie, která byla schválena pro využití ke dni 25.08.2021.

V textové části územního plánu, v kap. I/C 2.1. *Koncepce bydlení* na straně č. 14 se uvádí: *I/C.2.1.8. Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby je vždy podmíněno zajištěním navržené veřejné infrastruktury dimenzované pro celou zájmovou plochu obsluhovanou touto infrastrukturou, včetně veřejných prostranství minimálně v šířce stanovené územním plánem, a to při respektování legislativně vyžadované minimální šířky pro přístup k rodinným případně i bytovým domům, jejich nezbytné parametry je nutno dodržet i v případě postupného rozvoje příslušné plochy po etapách.*

Podle § 2 odst.1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, mezi veřejnou infrastrukturou řadíme zejména veřejná prostranství, dopravní infrastrukturu (např. pozemní komunikace) a technickou infrastrukturu (např. kanalizace, vodovod, plynovod, silnoproud a slaboproud, veřejné osvětlení).

Z textové a grafické části územního plánu vyplývá, že v podrobnosti územního plánu je pro obsluhu východní části zastavitelné plochy Z07 navržena místní komunikace, vodovod, plynovod a silnoproud.

V § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona se uvádí, že žadatel o vydání územního rozhodnutí (např. o umístění stavby) k žádosti připojí: *smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.*

Současně se také v § 88 stavebního zákona uvádí, že: *Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví.*

Zájmem Obce Bělkovice-Laštany, jako vlastníka některé dopravní a technické infrastruktury v obci a současně také jako účastníka územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, je respektování požadavků územního plánu a pro zajištění

udržitelného rozvoje území obec trvá na podmínění výstavby v zastavitelné ploše zajištěním nezbytné veřejné infrastruktury, kterou je zejména veřejné prostranství, pozemní komunikace, kanalizace, plynovod, silnoproud a veřejné osvětlení.

Obec Bělkovice-Lašťany, jako vlastník kanalizace, vodovodu, místních a účelových komunikací a chodníků, je smluvní stranou pro smlouvy se stavebníky (vlastníky pozemků) na jejich prodloužení. Prodloužení plynovodu, silnoproudu a slaboproudu je nutné řešit s jejich vlastníky (GasNet, ČEZ Distribuce, Cetin).

Současně Obec Bělkovice-Lašťany upozorňuje, že její povinností není veřejnou infrastrukturu pro zastavitelné plochy jakkoliv zajišťovat a míra případné součinnosti obce s vlastníky pozemků na jejím zajištění je vždy vázána na rozhodnutí rady a zastupitelstva obce. Úloha, kterou Obec Bělkovice-Lašťany při rozvoji infrastruktury zastavitelných ploch zastává, je především koordinační.

Infrastruktura pro obsluhu východní části zastavitelné plochy Z07 podrobněji:

Veřejné prostranství:

Pro obsluhu pozemků východní části plochy Z07 musí být zajištěn koridor dostatečně širokého veřejného prostranství (územním plánem a územní studií navrženo minimálně nutných 8 m). Toto veřejné prostranství je v současné době zajištěno z části na pozemcích parc.č. 539/1, 539/2 v k.ú. Lašťany ve vlastnictví obce, na kterých se nachází nezpevněná účelová komunikace. Pro možnost využití východní části plochy Z07 je nutné zajistit rozšíření veřejného prostranství o již pro tento účel oddělené části pozemků parc.č. 623/11 až 623/18 a dále o část pozemku parc.č. 623/8, kde oddělení dosud neproběhlo.

Obec Bělkovice-Lašťany trvá na převodu pozemků určených pro rozšíření veřejného prostranství do majetku obce před zahájením výstavby infrastruktury ve veřejném prostranství, které jsou podmínkou výstavby samotných RD. Správně je nutné pro jednotlivé části pozemků určených pro rozšíření veřejného prostranství zajistit souhlas s odnětím půdy ze ZPF a na to je sloučit se sousedním obecním pozemkem parc.č. 539/2 v k.ú. Lašťany.

Pozn.: Za předpokladu, že výměra jednotlivých oddělovaných částí pro rozšíření veřejného prostranství nepřekročí 300 m², není nutné současně řešit změnu využití území (§ 80 odst. 3 písm. c) stavebního zákona). Slučování s obecním pozemkem je nutné z důvodů zajištění dopravního napojení zbylé části pozemku v zastavitelné ploše smíšeného bydlení, ve smyslu § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn (*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*).

Splašková kanalizace:

Ve veřejném prostranství se nachází stávající splašková kanalizace, která byla vybudována v rámci odkanalizování stávající protilehlé zástavby v obci. Do této kanalizace je možné (a nezbytné) napojit novou zástavbu ve východní části plochy Z07.

Vodovod:

Obec Bělkovice-Lašťany v rámci koordinace výstavby veřejné infrastruktury zajistila projektovou dokumentaci a stavební povolení na prodloužení vodovodu umístěného do veřejného prostranství obsluhující východní část zastavitelné plochy Z07, včetně přípojek pro jednotlivé pozemky. Realizace vodovodu je, jak je výše uvedeno, nezbytnou podmínkou pro výstavbu RD.

Obec Bělkovice - Lašťany navrhuje zajistit realizaci (financování) výstavby povoleného vodovodu následovně:

Varianta I (výstavba vodovodu po etapách)

Vlastník(ci) pozemku(ů) se obcí smluvně zaváže(i), že uhradí náklady spojené s vybudováním vodovodu v úseku až k jeho(jejich) vodovodní(m) přípojce (kám). Obec předtím na žádost vlastníka(ů) provede výběrové řízení na realizaci této dílčí etapy stavby a oznámí podmínky nejvýhodnější nabídky. Smluvní podmínkou zahájení výstavby úseku vodovodu bude složení finančních prostředků na bankovní účet obce ze strany vlastníka(ů) pozemků. Smlouva bude obsahovat také ujednání o případných méně/vícepracích při výstavbě vodovodu. Stavebníkem vodovodu bude obec. Vlastníci pozemků financující výstavbu úseku vodovodu nebudou mít záruku získat zpětně finanční podíl od těch vlastníků pozemků, jimž bude před pozemkem při této akci vybudován vodovod a kteří se nebudou podílet na jeho financování. Smlouvy s vlastníky pozemků a se zhotovitelem schvaluje zastupitelstvo obce.

Varianta II (výstavba vodovodu v jedné etapě)

Obec provede výběrové řízení na zhotovitele celého úseku vodovodu a nejvýhodnější celkové náklady rozdělí počtem vodovodních přípojek. Následně obec osloví všechny vlastníky pozemků ve východní části plochy Z07, pro které se navrhuje vodovodní přípojky a nabídne jim možnost realizace vodovodu v případě, že se všichni smluvně zaváží uhradit příslušný podíl nákladů a tento podíl uhradí. Smlouva s vlastníky bude obsahovat také ujednání o případných méně/vícepracích při výstavbě vodovodu. Smlouvy s vlastníky pozemků a se zhotovitelem schvaluje zastupitelstvo obce. Předpokládaná realizace nejdříve v roce 2025.

Pozemní komunikace a veřejné osvětlení:

Ve veřejném prostranství zajišťující obsluhu východní části plochy Z07 (a současně humna stávající zástavby) se nachází stávající neuzpevněná účelová komunikace (polní cesta). Z hlediska obce, jako jejího vlastníka, se jedná o komunikaci, která není kapacitní pro

obsahu nových RD, včetně přístupu stavební technicky pro výstavbu, pro provedení hasebního zásahu atd. Současně tato stávající komunikace není veřejně osvětlena.

Realizací územním plánem a územní studií navržené místní komunikace (vč. veřejného osvětlení) je tak nutné podmínit výstavbu RD v ploše Z07.

Obec Bělkovice-Lašťany navrhuje zajistit projektovou dokumentaci a povolení místní komunikace včetně veřejného osvětlení a to s podmínkou příspěvku ve výši XX Kč od každého vlastníka pozemku ve východní části v ploše Z07, přičemž rozdíl od ceny projektu a součtu vybraných příspěvků doplatí obec.

Obec Bělkovice - Lašťany následně navrhuje zajistit realizaci (financování) výstavby místní komunikace v provizorní podobě, tj. realizaci spodní stavby komunikace (šterkové podloží o mocnosti 0,4 m) a veřejné osvětlení obdobně ve variantách jako u vodovodu.

Dokončení místní komunikace - realizaci svrchní konstrukce komunikací (živičný povrch) a hospodaření se srážkovými vodami zajistí na své náklady obec až poté, co bude zástavba východní části plochy Z07 z větší části dokončena.

V Bělkovicích-Lašťanech dne 25.09.2023