



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Břetislav Tesař - starosta obce Bořitov
U Václava 11
679 21 Černá Hora

Vaše čj.: žádost 02.07.2014
Naše čj.: SMBK18971/2014/SÚ
MBK 23 606/2014/Šj
Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová
Tel.: 516 775 711
Fax: 516 775 186
E-mail: sejnohova@blansko.cz
Datum: 17.07.2014

Prověření možnosti využití Územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu obce Bořitov- lokalita Záhumenky, Zlámanina, v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb.

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje na žádost obcí územně plánovací dokumentace a sleduje, jako Pořizovatel ÚPD a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel 02.07.2014 od starosty obce Bořitov, Ing. Břetislava Tesaře, U Václava 11, Bořitov, 679 21 Černá Hora, žádost o posouzení možnosti využití zpracované Územní studie pro zastavitelnou plochu Územního plánu Bořitov lokalita Záhumenky, Zlámanina (dále jen ÚS). Na základě zmocnění, daného v ust. §30 zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, sděluje úřad územního plánování k dané věci následující:

Dokumentace US, předaná k posouzení dne 02.07.2014, byla zpracována Urbanistickým střediskem Brno, spol. s.r.o., Příkop 8, 602 00 Brno, Ing. arch. Emil Navrátil (urbanismus), Ing. J.Hrnčířem (dopravní řešení) a ing. P Veselým (tech. infrastruktura), Ing. Soňa Matulová (grafické práce) v červnu 2014 na základě Zadání US, ve kterém Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah US, přičemž text Zadání US nebyl navrhovatelem ani jeho projektantem v průběhu prací nijak rozporován. Objednatelem US je obec Bořitov.

Před předáním podkladu Pořizovateli ÚPD byla dne 16.6.2014 realizována jedna konzultace za přítomnosti projektanta a Pořizovatele, kde bylo zjištěno, že ÚS je rozpracována v intencích iniciačního podkladu v několika možných variantách lišících se zejména v koncepci dopravní obsluhy území a s ní souvisejícím návrhem uspořádání pozemků budoucích RD, v souladu s předpoklady vyjádřenými v platné ÚPD a v pokynech Zadání ÚS. *Řešení ÚS nerozvíjí ani nereviduje koncepci území založenou v ÚP Bořitov a zachyceným dílčím problémem je návrh veřejného prostranství v poloze, která neovlivní urbanistickou kvalitu řešeného území. K návrhu této plochy došlo v poloze, kde již jsou plochy podobné funkce zastoupeny a především v poloze, navazující z podstatné části pouze na pobytové (klidové) provozy navržených rodinných domů a nikoli na jejich průčelí, jak by bylo možné očekávat. Tento prvek návrhu zde tedy nebyl využit pro definici prostoru návsi nového souboru staveb (tato možnost se zřejmě nabízela v prostoru mezi lokalitami 1 - 2 - 3), ale de facto pouze jako další rozšíření ploch hřbitova.*

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že **posuzovanou ÚS**, zpracovanou Ing. arch Emilem Navrátilem - ČKA 742 (zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě a

zhotovitel prokázal splnění požadavku ust. §18, odst. 1. zákona č. 360/1992 Sb.) **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování** v řešeném území a **jako podklad pro aktualizaci ÚP Bořitov**, popř. pro změnu ÚP Bořitov.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – textová část:

a) vymezení řešeného území:

V ÚS bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelných ploch definovaných v ÚP Bořitov. Jedná se o plochy č. 24, 25, 26 pro plochy bydlení (smíšené obytné), č. 17 pro sídelní zeleň, č. 4 pro tělovýchovu a sport a č. 11 a 12 pro veřejná prostranství komunikací. Současně bylo prověřeno umístění plochy veřejného prostranství v rámci plochy č. 17 pro zajištění urbanistické kvality prostředí u souvislých ploch pro bydlení nad 2 ha včetně prověření umístění plochy územní rezervy pro rozšíření hřbitova 1-OH-ÚR.

Hranice řešeného území je vymezena v grafické části ÚS, výkres č. 1 – Hlavní výkres - urbanistické řešení a popsána v textové části.

b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot:

Navržené řešení návrhem struktury, měřítkem a charakterem navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území s tím, že vytváří optimální předpoklady ekonomického využití s jistou výhradou k funkčnímu uspořádání řešeného území (viz výše). Etapizace je v ÚS navržena s ohledem na realizovatelnost zástavby, z hlediska podmiňujících opatření v jednotlivých částech lokality a zájmu Obce o výstavbu. První etapa založí strukturu i dimenzi ulic (výstavba objektů u ulice K Vodárně označená č. 1 – 18 a 33 – 37), v další etapě je navržena výstavba objektů č. 19 – 32 a výstavba školního hřiště a výsadba parku. V dalších etapách bude doplněna zástavba jižně od ulice K Vodárně a následně, po případném propojení s ulicí Polní, zbývající část zastavitelných ploch. V tomto území zřejmě může v budoucnu dojít k novému prověření polohy veřejného prostranství samostatnou územní studií. Jak již bylo výše uvedeno, posuzovaný podklad má na v této části návrhu rezervy, neboť celkový rozsah ploch budoucích stavebních pozemků je shodný s vymezením zastavitelných ploch ÚP Bořitov.

V celé lokalitě je, relativně konkrétně, navrženo umístění celkem 60 RD, z toho I. etapa výstavby zahrnuje výstavbu 21 RD a současně výstavbu technické a dopravní infrastruktury prodloužené ulice K Vodárně. Ve II. etapě se předpokládá výstavba návazného infrastrukturního skeletu směrem jižním od této ulice a současně vybudování školního hřiště a výsadbu parku. Ve III. a IV. etapě je potom předpokládána výstavba rodinných domků v centrálních a okrajových částech území, pro které budou postupně dobudovány příjezdové komunikace a sítě. Současně zůstane zachována plocha pro rozšíření hřbitova, která bude do doby jeho realizace využívána rovněž jako součást ozeleněného veřejného prostranství.

Napojení celé lokality z jižní strany nové zástavby z ulice Polní bude předmětem případných dalších dohod s vlastníky pozemků.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Zpracovatel ÚS prověřil a navrhl uspořádání daného území, které v souladu se zákonným zmocněním zpracovaného podkladu konkretizuje řešení ÚP Bořitov v detailu jednotlivých stavebních pozemků. Požadavek na veřejná prostranství je splněn z části návrhem plochy parku a hřiště a z části vymezením a definicí funkční a dimenzí uličních prostorů. V zastavitelných plochách jsou definována konkrétní doporučení pro umístění staveb (jsou stanoveny uliční čáry a stavební hranice), jsou navrženy šířky pozemních komunikací (je uvažována obousměrná š. 3,5 až 5,5 m). Návrh řešení respektuje předpokládanou intenzitu využití území (jako orientační výměra parcely byla v ÚP uvažována výměra cca 900 m²) a navrhuje odpovídající veřejná prostranství.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Navržený dopravní skelet v plném rozsahu vychází z platné ÚPD. Studie navrhuje dvě místa připojení na stávající síť místních komunikací. Pěší trasy jsou navrženy i ve směru sever – jih z ulice Dolní Zádvoří do prostoru plochy pro park a ke kostelu se hřbitovem. Chodníky jsou

vedeny souběžně s uliční čarou podél komunikací. Na navrženou komunikační síť navazují na stávající síť účelových komunikací, čímž je zajištěn přístup do volné krajiny pro obsluhu, pěší a cyklisty. Odstavování vozidel obyvatel a majitelů domků bude zajištěno na vlastních pozemcích staveb. Dimenze navržených komunikací umožní průjezd vozidel záchranného systému a jsou dostatečné rovněž pro běžnou obsluhu území. Podél nebo v komunikacích budou uloženy sítě TI. Pitná voda bude do území přivedena ze dvou bodů na stávajícím vodovodním řádu. Předpokládá se, že na trase vodovodu bude umístěn normový počet požárních hydrantů. Přípojky k jednotlivým domkům budou odbočeny do parcel. Odkanalizování území je navrženo jednotnou kanalizační soustavou, která bude dle konfigurace terénu rozdělena na dvě povodí – severní a jižní část. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domků budou v plném rozsahu likvidovány vsakem na vlastních pozemcích. Pro zásobování navržené zástavby el energií je navržena zděná trafostanice, která bude napojena kabelovým vedením na stávající nadzemní vedení VN. Trafostanice je umístěna na při vstupu do řešeného území ulicí K Vodárně. Podzemní kabelové vedení VN bude napojeno ze stávajícího nadzemního vedení VN v ulici Pod Kostelem a vedeno touto ulicí k navržené zděné trafostanici. Z trafostanice bude vyvedeno kabelové vedení NN napájející jednotlivé nemovitosti. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně.

e) koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití
Zpracovatel ÚS navrhuje v lokalitě umístění celkem 60 RD. Velikost takto navržených parcel odpovídá velikosti, členění a měřítku stávajících parcel v navazujícím území. Jednotlivé etapy výstavby na sebe navazují. Prostor parku bude oživen stromořadími, navržena je výsadba s ohledem na možné budoucí využití části parku pro rozšíření hřbitova – navržena je alej v prodloužení hlavní hřbitovní cesty. Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy 2 stupně a v něm jsou vymezeny 2 lokality 1 stupně; platí, že má-li se zde provádět stavební činnost (či jiné zemní práce), stavebníci již od doby přípravy stavby (či zemních prací) jsou povinni tento záměr v předstihu oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Po východním okraji řešeného území prochází místní biokoridor LBK7, jehož funkčnost a biologická skladba nesmí být narušena stavební činností ani následným užíváním, např. deponiemi zeminy nebo skladováním stavebního materiálu.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
Zpracovatel ÚS nestanovil jiné nebo odlišné využití a v souladu s ÚPD navrhuje umístění volně stojících domů s maximální výškou dvou nadzemních podlaží. U zástavby o maximální výšce dvě podlaží není předpokládáno využití podkroví, u jednopodlažní zástavby je přípustné. Vyšší zástavba se nepřipouští z důvodu ochrany krajinného. Podmínky umístění staveb jsou popsány v kapitole 6 textové části.

g) návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Vypracovaná územní studie nemění hranice řešeného území ani vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch. V územní studii byly v rámci návrhových ploch bydlení konkretizovány plochy veřejných prostranství zahrnující zejména koridory dopravní i technické infrastruktury. Na částech pozemků, kde jsou tyto koridory navrženy, lze při zpracování aktualizovaného ÚP Bořitov, v tomtéž rozsahu případně vymezit veřejně prospěšné stavby. Projektant v závěrečném shrnutí US doporučuje Zastupitelstvu obce Bořitov zvážit v rámci aktualizace ÚP Bořitov vymezení veřejně prospěšné stavby při vstupu do lokality z jihu, kde přístup ulicí Polní nesplňuje podmínky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, §22 odst.2. Ten stanoví, že nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Pořizovatel pak, v návaznosti na výše uvedené, doporučuje nové prověření struktury centrální části území a navržené původní polohy a funkce veřejného prostranství, spojené

případně s revizí návrhu dopravní obsluhy východního okraje řešeného území.

h) návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

Na částech pozemků, kde je navržen veřejný prostor – veřejná zeleň (veřejně prospěšné opatření), lze po zpracování do ÚPD uplatnit předkupní právo. Veřejné prostory lze, ve smyslu novely prováděcí vyhlášky stavebního zákona č.501/2006Sb (viz vyhláška č.269/2009 účinná 26.08.2009), vymezovat při zpracování ÚPD. V novém ustanovení §7 odst.2 prováděcí vyhlášky stavebního zákona je uvedeno: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“ Ustanovení §22 stejné vyhlášky platí v souběhu.

i) pokud je to účelné, vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění

Návrh neřeší výstavbu kapacitnějších forem bydlení (bytové a polyfunkční domy). Kapacita lokality a navržených veřejných prostranství tedy odpovídá předpokladu danému v ÚPD.

j) stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění

Etapizace výstavby na území je dána majetkoprávními poměry a technickými podmínkami výstavby viz bod b) - I. etapa výstavby zahrnuje výstavbu úseku komunikace a sítí v ulici K Vodárně a výstavbu rodinných domů v části zlámanina podle zpracované „Zástavbové studie RD Bořítov Zlámanina“ (BESTA, ing. Brázda, srpen 2014, investor obec Bořítov), bezprostředně navazující na zastavěné území. Projektant ÚS měl na prostorová řešení této části území odlišný názor, zde nakonec návrh požadavku Obce přizpůsobil. Další etapy – což je výstavba navazujícího infrastrukturního skeletu na území, výstavba jednotlivých rodinných domků v okrajových částech území, včetně vybudování hřiště a vysázení parku, bude závislá na dohodách s vlastníky pozemků a ekonomických možnostech Obce. Realizace těchto etap bude, v případě nedohod s vlastníky dotčených pozemků (popř. staveb), závislá na úpravě územního plánu obce Bořítov a vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – Grafická část:

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání ÚS. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Dokumentace obsahuje 5 výkresů – v souladu s požadavky byl zpracován hlavní výkres a koordinační výkres, dále výkres dopravního řešení, technické infrastruktury a výkres širších vztahů. Vzhledem k tomu, že vypracovaná územní studie nemění hranice řešeného území ani vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch, nenavrhuje plochy přestavby a další opatření v řešeném či navazujícím území, ani návrh vymezení ploch pro případné další podrobnější prověření změn využití území nebo vymezení ploch připojeného detailnějšího návrhu, nebyl zpracován výkres základního členění území, neboť je shodný s výkresem základního členění území Územního plánu. Výkresy obsahově splňují požadavky uvedené v Zadání. Předložené řešení je vzhledem k návrhu popisu etapizace akceptovatelné.

Byť to z platných předpisů přímo nevyplývá, územní studie, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, se ukládá u Pořizovatele a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořizena (předpokládáme, že tento krok realizoval zhotovitel v rámci plnění), Obci (zajistí zadavatel ÚS) a příslušnému stavebnímu úřadu (SÚ Černá Hora). Oznámení míst, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace ÚS bude rovněž k nahlédnutí na stránkách města Blanska <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

Odůvodnění:

Požadavek na pořízení ÚS pro návrhovou plochu Změny ÚP Bořitov, lokalita Záhumenky, Zlámanina, zahrnující plochy smíšené obytné 24-SO a 25-SO v prodloužení ulice K Vodárně, 26-SO v lokalitě za hřbitovem, plochu tělovýchovy a sportu 4-OS v lokalitě u hřbitova za mateřskou školou, plochu sídelní zeleně 17-Z v lokalitě za hřbitovem, plochu veřejného prostranství v rámci plochy 17-Z (parku), plochu územní rezervy 1-OH-ÚR a plochy veřejných prostranství 11-U a 12-U, vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP, vydaného Opatřením obecné povahy dne 13.2.2012.

Na základě ust. §30 stavebního zákona je v daném případě zpracování ÚS a schválení možnosti využití ÚS podmínkou pro rozhodnutí o umístění stavby ve vymezeném území. Zadání ÚS bylo zpracováno volně (přiměřeně sledovanému účelu podkladu) na základě požadavků prováděcích předpisů stavebního zákona pro ÚPD. Zhotovitel ÚS tento vstupní podklad nijak nerozporoval. Po projednání a odevzdání dokumentace ÚS bylo Pořizovatelem ÚPD, ve lhůtě běžné pro vyřízení obecné žádosti dle správního řádu, prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS s výsledkem, popsáním v úvodní části tohoto přípisu odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko.

Poučení:

Toto sdělení není rozhodnutím ani jiným opatřením dle stavebního zákona a nepředjímá výsledky budoucích projednání záměrů umístění RD a jejich doplňkových staveb na pozemcích v dané lokalitě. Umožňuje pouze přistoupení k projednání záměrů v územním řízení nebo využití zjednodušujících institutů projednání v případě, kdy nebude tento záměr podmíněn rozšířením či úpravou veřejné infrastruktury či budou k dispozici odpovídající podklady. Jednotlivé návrhy na umístění staveb (dokumentace stavby pro územní řízení zpracovaná oprávněnou osobou v rozsahu platných požadavků) budou projednávány s příslušným referentem SÚ Černá Hora, který stanoví rozsah nezbytných příloh a typ žádosti.

Ing. arch. Jiří Kouřil
vedoucí odd.ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

Na vědomí :
SÚ Černá Hora