

**MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO**  
**odbor stavební úřad**  
**oddělení územního plánování a regionálního rozvoje**  
nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko  
pracoviště: nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko

---

Obec Šebrov-Kateřina Šebrov-Kateřina 64 679 22 Šebrov-Kateřina	Sp. zn.:	SMBK-17274/2022-SÚ/Šj
	Naše čj.:	MBK 23046/2022/Šj
	Vyřizuje:	Ing. Jarmila Šejnohová
	Tel.:	516 775 711
	E-mail:	sejnohova@blansko.cz
	ID dat. schránky:	ecmb355
	Datum:	08.06.2022

**Prověření možnosti využití Územní studie - rozvojová lokalita Sádek na jihozápadním okraji části obce Šebrov, v souladu s ustanovením § 25 a 30 zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.**

Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje (dále jen "Úřad územního plánování Blansko") jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též "stavební zákon"), obdržel žádost, kterou podala **Obec Šebrov-Kateřina, Šebrov-Kateřina 64, 679 22 Šebrov-Kateřina, o prověření možnosti využití Územní studie - rozvojová lokalita Sádek na jihozápadním okraji části obce Šebrov, v souladu s ustanovením § 25 a 30 zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.**

Úřad územního plánování, který pořizuje pro obec Šebrov – Kateřina její územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) a územně plánovací podklady (dále jen „ÚPP“) posoudil možnost využití územní studie „Územní studie - rozvojová lokalita Sádek na jihozápadním okraji části obce Šebrov“ (dále jen „ÚS“, nebo „ÚS Sádek“) a na základě zmocnění daného v ustanovení § 30 stavebního zákona sděluje úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) k dané věci následující:

Iniciátorem zpracování dokumentace ÚS Sádek byla obec Šebrov-Kateřina (dále jen „Obec“) zastoupená starostou. Požadavek na zpracování ÚS Sádek byl definován v Územním plánu Šebrov-Kateřina, vydaném 19.11.2013 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 13.12.2013 (dále jen „ÚP Šebrov-Kateřina“).

Dokumentace ÚS Sádek, která byla Pořizovateli ÚPD doručena 04.04.2022, byla zpracována Ing. arch. Ivanou Golešovou, ČKA 1115 (dále jen „projektant“), Běly Pažoutové 4, 624 00 Brno, na základě Zadání územní studie pro rozvojovou lokalitu Sádek na západním okraji části obce Šebrov zahrnující plochy Z 7 a Z 21 (dále jen „Zadání“), s datem 09.11.2020. V Zadání Pořizovatel stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Návrh územní studie byl v průběhu prací a před jejich dokončením projektantem konzultován se starostou obce a Pořizovatelem. Dokumentace ÚS Sádek obsahuje textovou část (počet stran 25, přílohu I)1 a fotodokumentaci (kapitola m) a grafickou část v počtu 3 výkresů – výkres č. 01 Hlavní výkres, č. 02 Koordinační výkres, a výkres č. 03 širší vztahy.

Pořizovatel konstatuje, že posuzovanou ÚS Sádek **je možno využít** jako rámcový ÚPP pro rozhodování o změnách v území (využití území a umístění staveb) a jako podklad pro změny ÚP Šebrov-Kateřina (možná konkretizace řešení a vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření) v rámci pravidelné aktualizace.

Projektant ÚS Sádek i Pořizovatel ÚPD předpokládají, že k naplňování představeného řešení dojde postupným rozšiřováním zastavěného území společně s úpravami (rozšířením) veřejné infrastruktury a následnému propojení a zaokruhování infrastruktury s navazujícím nově zastavěným územím obce, což bylo jedním z cílů ÚS.

### **Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – textová část:**

Odůvodnění splnění zadání bylo zhotovitelem zpracováno v kapitole j) textové části

#### **a) vymezení řešeného území:**

V ÚS bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelné plochy bydlení Z7 a plochy veřejných prostranství pro obsluhu území Z21 severně od zastavitelné plochy a v návaznosti na plochu Z41 obsluhující téměř využitou plochu bydlení Z6 řešenou v ÚP Šebrov - Kateřina. V grafické části zobrazeno ve výkrese 03 Širší vztahy.

Průběh hranic jednotlivých funkčních ploch byl územní studií upřesněn. Byl navržen skelet a členění území a byla zachována jeho prostupnost. Bylo respektováno stávající vedení VN a ochranného pásma. Většina území je vymezena jako plocha BI zahrnující stavební pozemky RD. V severozápadním cípu je respektována plocha veřejného prostranství pro setkávání a odpočinek. V rámci plochy veřejných prostranství je řešen orientační návrh komunikace a vedení TI. Lokalita je dopravně napojitelná na stávající místní komunikaci a ve své jižní části zpřístupňuje i navazující krajinu.

Rozloha řešeného území je 1,53 hektaru.

#### **b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny:**

Návrh povšechně respektuje rozdělení území na plochy s rozdílným způsobem využití a upřesňuje je. Zpracovatel ÚS prověřil možnosti a navrhl uspořádání daného území, které v souladu se zákonným zmocněním zpracovaného podkladu, konkretizuje řešení ÚP Šebrov – Kateřina v detailu jednotlivých stavebních pozemků. Celková plocha pozemků pro bydlení je 8528 m<sup>2</sup> s předpokladem počtu 8 stavebních pozemků pro samostatně stojící domy. Nově navržené pozemky jsou dimenzovány v rozmezí 879 m<sup>2</sup> až 1187 m<sup>2</sup>. Tvary pozemků odpovídají typu umísťovaného objektu, možnosti území a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikace a inženýrských sítí a jejich následnému užívání a údržbě.

Pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny prostorové regulace, zejména hranice zástavby vymežující plochu, ve které lze realizovat jednotlivé hlavní objekty, a kterou nesmí hlavní hmota objektů překročit. Stavební čára, ke které by měl přiléhat hlavní objekt, je navržena ve vzdálenosti 6 m od veřejného prostranství, před touto čárou je nezastavitelný prostor předzahrádek. Dále jsou stanoveny podmínky pro nezastavitelnou část pozemků za a před stavební hranicí. Vzdálenost RD od hranic pozemku je min 3,0 m od hranice sousedního pozemku, pokud není v grafické části stanoveno jinak a 7 m mezi RD. ÚS se zabývá parkováním a odstavováním vozidel, situováním oplocení a doporučuje typ zastřešení.

V řešeném území je v severní části řešeného území vyčleněn pozemek veřejných prostranství jako plocha pro setkávání a odpočinek (č. 10). Další pozemky veřejných prostranství zahrnují místní komunikace, pěší provoz (č. 09), zejména v rámci pásu s překryvným symbolem - vjezdy na pozemky, parkování návštěv a veřejnou zeleň.

#### **c) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

V rámci pozemku, který je vymezen v šířce min. 8 m, bude řešena místní komunikace, v úseku mezi hlavním vstupem do řešeného území po navržené obratiště, kde je rozšířen na cca 9 m, a to z důvodu umožnění předpokládaných terénních úprav. Komunikace pro šířku dopravního prostoru 5 m je uvažována ve funkční skupině D1 (komunikace se smíšeným provozem) – obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. V prostoru hlavního vstupu do řešeného území bude komunikace řešena tak, aby respektovala významný solitérní strom (lípa) a trafostanici.

Podél jižního okraje lokality je navržen pozemek dopravní infrastruktury – účelová komunikace (č. 12), který vzájemně propojí stávající účelové komunikace. Pozemek bude sloužit v případě potřeby též k obsluze zahrad navržených pozemků RD a navazujících pozemků v krajině.

Obsluha lokality technickou infrastrukturou je řešena v rámci pozemku veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09), napojeného na stávající komunikace v nápojném bodu na severovýchodním okraji lokality – hlavní vstup do řešeného území a v nápojném bodu na západním okraji lokality – vedlejší vstup do řešeného území. Vedení technické infrastruktury je zakresleno pouze informativně. Konkrétní trasování bude řešeno v navazující projektové dokumentaci. Pitná voda pro zásobování lokality bude odebírána z vodovodního systému obce. Lokalita bude napojena ze stávajícího vodovodního řadu dle požadavků správce vodovodu, a má být v maximální možné míře zaokružována. Navržený řad vodovodu je trasován ve veřejném prostranství č. 09 tak, aby byly napojeny všechny stavební pozemky. Stavební pozemky budou napojeny přípojkami. Pro odvedení splaškových vod z jednotlivých stavebních pozemků je navržena stoka splaškové kanalizace, která je trasována v rámci navrženého veřejného prostranství a je vyspádována k hlavnímu vstupu do lokality, kde bude napojena do splaškové kanalizace ve stávající místní komunikaci. Srážkové vody z jednotlivých pozemků RD budou využity a likvidovány přímo na jednotlivých pozemcích RD. Řešení vsakování srážkových vod je v ÚS podpořeno definováním intenzity využití stavebních pozemků (index zastavění je stanoven max. 25% a index zeleně min. 40 %). Srážkové vody z veřejných prostranství budou zasakovány přímo v pozemcích veřejných prostranství a přebývající srážkové vody budou odvedeny navrženým kanalizačním řadem pro dešťovou kanalizaci v rámci navrženého pozemku veřejných prostranství. Trasa dešťové kanalizace naváže na trasu kanalizace ve stávající místní komunikaci. V ÚS jsou navrženy rozvody podzemního vedení NN, napojené na stávající rozvody NN a stávající sloupové trafostanice.

Severní okraj řešeného území limituje trasa nadzemního vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo je vymezeno 10 m od krajního vodiče (v souladu s ÚAP) a zasahuje do rozvojových pozemků č. 01, 02, 09, 10, 11. Vedení a ochranné pásmo je zakresleno ve výkresu 02 Koordinační výkres.

#### d) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Lokalita řešená v dokumentaci ÚS zahrnuje dle ÚPD plochy pro bydlení v rodinných domech, plochy veřejných prostranství zahrnující místní komunikace, pěší provoz, realizaci zeleně včetně stromů, parkování, vjezdů na pozemky, vedení technické infrastruktury, plochy dopravní infrastruktury a pozemky ploch krajinné zeleně a zeleně ochranné a izolační.

V souladu s ÚP je v plochách bydlení navrženo umístění volně stojících domů, s maximální výškou 1NP s možností využití podkroví. Dále jsou v kapitole e) regulovány stavební čáry, stavební hranice, umístění staveb, rozmezí výměry stavebních pozemků a intenzita jejich zastavění. Nad rámec požadavků Zadání a podrobnosti územní studie je doporučen tvar a sklon střech, stavební forma a charakter zástavby a poloha a výška oplocení.

Pro stavby pro dopravní infrastrukturu jsou v kapitole f1) Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství stanoveny všeobecné podmínky pro řešení obousměrné komunikace, trasování technické infrastruktury a, obytné ulice, pojezdové chodníky.

Stavby pro technickou infrastrukturu mají být dle kapitoly f2) Technická infrastruktura umístovány zejména ve veřejném prostoru. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání u ploch veřejných prostranství jsou blíže popsány v kapitole d). Na všech je umožněna výsadba vzrostlé zeleně a vedení sítí TI.

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

Územní studie nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nad rámec platného ÚP.

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

Územní studie nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

ÚS Sádek je řešena tak, aby zohlednila vazby na navazující území. Na tyto vazby byl brán ohled již při vymezení řešeného území.

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

S ohledem na malý rozsah řešeného území a jeho charakteristiku není etapizace navržena.

### **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 3 výkresy – v souladu s požadavky byly zpracovány převážně v měřítku 1:1000. Výkres č.01 Hlavní výkres obsahuje vyznačení hranice řešeného území, obsahuje urbanistické řešení a prostorové uspořádání území, výkres č. 02 Koordinační výkres vychází z hlavního výkresu a dále obsahuje zejména informace o stávajících sítích v území. Nad rámec Zadání je doložen výkres č. 03 Širší vztahy s vyznačením vazeb na navazující území.

Představované řešení je akceptovatelné. Není v plném rozsahu závazné, ale slouží jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu a usměrňování podkladů žádostí o vydání ÚR.

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 pořízena (Obec Šebrov - Kateřina) a příslušnému stavebnímu úřadu (SÚ Blansko – poslouží paré Pořizovatele ÚPD). Oznámení míst, kde je do dokumentace ÚS 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 Sádek, vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Šebrov - Kateřina. Na základě ust. §30 stavebního zákona je v daném případě zpracování územní studie a schválení možnosti využití územní studie podmínkou pro rozhodnutí o umístění staveb ve vymezeném území. Zadání ÚS Sádek bylo zpracováno volně (přiměřeně sledovanému účelu podkladu) na základě požadavků prováděcího předpisu stavebního zákona pro ÚPD na stupni regulační plán. Zhotovitel ÚS tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání dokumentace ÚS Sádek bylo Pořizovatelem ÚPD prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS s výsledkem, popsáním v úvodní části tohoto přípisu.

### **Poučení:**

Toto sdělení není rozhodnutím ani jiným opatřením dle stavebního zákona a nepředjímá výsledky budoucích projednání záměrů umístění RD a ani jejich doplňkových staveb, staveb veřejného prostranství a technické infrastruktury na pozemcích v dané lokalitě. Umožňuje pouze přistoupení k projednání záměrů v územním řízení nebo využití zjednodušujících institutů následných projednání v dílčích případech, kdy nebude záměr podmíněn rozšířením či úpravou veřejné infrastruktury, či budou k dispozici jiné odpovídající podklady. Jednotlivé návrhy na umístění staveb (dokumentace stavby pro územní řízení zpracovaná oprávněnou osobou v rozsahu platných požadavků) budou projednávány s příslušným referentem odd. SŘ SÚ MěÚ Blansko (Ing. arch Daniela Babíčková, tel.: 516775725, e-mail: [babickoca@blansko.cz](mailto:babickoca@blansko.cz)), který stanoví rozsah nezbytných příloh a typ žádosti.