



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Městys Sloup
Sloup 1
679 13 Sloup

Vaše čj.: žádost z 18.12.2018
Naše čj.: SMBK 45886/2017
MBK 3163/2018
Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová
Tel.: 516 775 711
E-mail: sejnohova@blansko.cz
Datum: 23.01.2018

Prověření možnosti využití Územní studie Sloup - Lokalita Z11 - U Koupaliště, dle § 30 stavebního zákona.

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje pro Městys Sloup jeho územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) a územně plánovací podklady (dále jen ÚPP) a sleduje, jako Pořizovatel ÚPD, zájmy územního plánování ve svěřeném území, obdržel dne 18.12.2017 od Ing. Martina Mikuláška, starosty městysu Sloup, jedno vyhotovení Územní studie Sloup - Lokalita Z11 - U Koupaliště (dále jen ÚS Z11) a na základě zmocnění daného v ustanovení § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), dokumentaci US Z11 posuzuje a k dané věci sděluje následující:

Iniciátorem zpracování dokumentace ÚS Z11 byl Městys Sloup, zastoupený starostou (dále jen Městys). Zpracování ÚS Z11 vyplynulo z Územního plánu Sloup, vydaného 19.12.2012 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 05.01.2013 (dále jen ÚP Sloup). Dokumentace ÚS Z11, která byla Pořizovateli ÚPD doručena 18.12.2017, byla zpracována kanceláří Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno, Ing. arch. Alenou Palackou, ČKA 00812 (dále jen projektant), na základě Zadání Územní studie Sloup, lokalita Z11 „U Koupaliště“ (dále jen Zadání). V Zadání Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Návrh územní studie byl v průběhu prací a před jejich dokončením projektantem konzultován se starostou Městysu a Pořizovatelem ÚPD.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou ÚS Z11 **je možno využít** jako rámcový ÚPP **pro rozhodování o změnách v území** (využití území a umístění staveb) a **jako podklad pro změny** ÚP Sloup (možná konkretizace řešení a vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření) v rámci pravidelné aktualizace. Tento ÚPP však nepředjímá výsledek projednání záměru v územním řízení (uspořádání dopravního prostoru v plochách 8 - U a 7-U). Projektant ÚS Z11 i Pořizovatel ÚPD předpokládají, že k naplňování představeného řešení dojde postupně úpravami hlavní přístupové komunikace a technické infrastruktury, a následně postupným rozšiřováním zastavěného území.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS Z11 textová část:

a) vymezení řešeného území:

V ÚS Z11 bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelné plochy Z11 (plocha smíšená

obytná – SO) a souvisejících lokalit - Z18 (plochy sídelní zeleně – ochranná a izolační zeleň – ZO) a Z19 (plocha veřejných prostranství – U, vymezená pro rozšíření stávající komunikace a prostoru křižovatky na silnici II/373), definovaných v ÚP Sloup. Dále je do řešení zahrnuto navazující území s plochu ochranné zeleně podél východní hranice lokality Z11 (R3-ZO), s rozšířením komunikace na západním okraji řešeného území (R2-DU) a novou komunikací pro pěší podél potoka (R1-DU), zlepšující přístup do ploch navazujících severně na řešené území a dopravní napojení navazujícího území (6-U).

Výměra řešeného území ÚS Z11 je dle ÚP Sloup cca 3,05 ha. Nad rámec schváleného Zadání bylo prověřeno území o velikosti cca 3,45 ha.

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

Požadavky uvedené v Zadání ÚS Z11 byly splněny. Řešení návrhem struktury, měřítkem a charakterem navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území. Cestní síť je navržena tak, aby bylo dané území obsluženo a aby se zvýšila prostupnost území. Napojení lokality na komunikační skelet je navrženo ze stávající přístupové komunikace, která má být rozšířena již od křižovatky se silnicí II/373 (5-DU). Nová komunikační síť je tvořena dvěma hlavními obslužnými komunikacemi (7-U a 8-U), které protínají řešené území a jsou navrženy jako slepé, ukončené obratiště. Prostor komunikace 8-U je však nedořešený z hlediska vyhybání a otáčení vozidel, prostor komunikace 7-U neobsahuje návrh poloh veřejných parkovacích ploch. Pořizovatel ÚPD předpokládá, že realizovatelné řešení bude nalezeno v podkladech pro územní řízení, společně se stanovením provozně vyhovujícího rozsahu veřejného prostranství obratiště v ploše 8-U. Zde navržené dělení pozemků zatím není možno považovat za definitivní. Relativním problémem je i návrh šířkového uspořádání ulic bez možnosti realizace oplocení na uliční hranici budoucích stavebních pozemků. Toto řešení nemusí všem stavebníkům lokality vyhovovat. Navržená kapacitnější komunikace je propojena s komunikací na západním okraji řešeného území, pro obsluhu rekreačních objektů západně od lokality. Rovněž toto řešení může být zdrojem problémů.

Z hlediska využití a vymezení pozemků je celá lokalita navržena pro bydlení v přízemních rodinných domech samostatně stojících (27 RD), s šířkou parcel 20 m – 24 m a výměrou pozemků v rozmezí cca 660 m² až 1073 m². Průměrná velikost pozemku pro rodinné domy je 860 m². Tvar pozemků (poměr šířky a hloubky) odpovídá předpokládanému typu objektů a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí a k možnostem jejich napojení na stávající infrastrukturu. Obytné území doplňují pozemky určené pro sídelní (ochrannou a izolační) zeleň. Vliv infrastruktury umístěné do těchto ploch na výsadbu nebyl projektantem graficky ani jinak vyhodnocen.

Požadavek na veřejná prostranství daný v ÚP Sloup je splněn. Vymezení veřejného prostranství, odpovídající výměře dle platné legislativy, je řešeno v severní části lokality (12-ZV), záměrně na okraji navržené zástavby s využitím vyvýšeného terénu, v návaznosti na lesní pozemky a krajinu. Plocha je uvažována jako odpočinková plocha pro setkávání a oddych obyvatel, s možností umístění dětského hřiště. Do ploch veřejných prostranstvím jsou rovněž zahrnuty uliční prostory, které mají smíšenou funkci a zahrnují komunikace, sítě technické infrastruktury a veřejnou zeleň.

V zastavitelných plochách jsou definována doporučení pro umístění staveb a jsou stanoveny stavební čáry a stavební hranice. Nad rámec ÚP jsou územní studii stanoveny další podmínky pro využití území, zahrnující požadavky na výškové uspořádání zástavby, architektonické řešení, koeficient zastavění pozemků, požadavků na využití ploch v pásmu 20 m od hranice PUPFL, podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, ochranu veřejného zdraví a na dopravní obsluhu, odstavování vozidel a na obsluhu inženýrskými sítěmi.

c) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Navržený dopravní skelet vychází z platné ÚPD. Lokalita bude dopravně napojena ze silnice II/373 upravenou komunikací probíhající východním okrajem řešeného území. Navazující komunikace jsou navrženy v rámci veřejných prostranství minimální šíře tak, aby byla zajištěna vyhovující prostupnost území. Předpokládá se vytvoření obousměrných ulic s jednostranným

chodníkem a jednostranným parkováním, s tím, že odstavování vozidel obyvatel bude zajištěno na vlastních pozemcích staveb. Veřejná prostranství budou využita i k uložení sítí a umístění veřejného osvětlení. Dimenze navržených komunikací je dostatečná pro obsluhu území a umožní průjezd vozidel záchranného systému s výjimkou navržené ulice 8-U, jejíž řešení (plošné a šířkové uspořádání) bude při přípravě dokumentace pro projednání v územním řízení přepracováno. V této části lokality nelze návrh ÚS Z11, do detailnějšího prověření, využít pro definitivní dělení pozemků. V rámci projektu pro územní řízení budou v ulicích navržena veřejná parkovací místa v kapacitách dle požadavku ČSN 736110.

Je uvedeno, že zásobovací řád pitné vody bude napojen na stávající rozvod v obci. Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody a pro hasební účely nadzemními hydranty. Jejich umístění vyplyne z podrobnějšího zpracování v navazující projektové dokumentaci. Odkanalizování řešené lokality bude provedeno oddílnou kanalizací s napojením na kanalizační systém obce. Vedení jednotlivých kanalizačních stok je navrženo do tras budoucích komunikací. Navržený STL plynovod bude napojen na stávající řad. Trasy navržených plynovodů jsou umístěny především do chodníků a zelených pásů. Zásobování elektrickou energií se předpokládá kabelovým vedením NN, uloženým ve volném terénu (zelený pás) nebo chodníku. Lokalita má být napojena na novou kioskovou trafostanici (13–TI), navrženou ve východní části řešeného území. Stávající sloupová trafostanice a stávající nadzemní a podzemní vedení VN, procházející řešeným územím a limitující možnosti jeho využití, jsou navrženy ke zrušení. Vůči plánovanému využití území se jedná o podmiňující investici.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot území navržené řešení, svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy, respektuje zásady ochrany krajinného rázu. Návrh respektuje podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientovaná nezastavěná část stavebního pozemku. Přejechod zástavby do krajiny je tedy oddělen návrhem pásu ozelenění.

d) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Převažující část řešeného území, která byla v ÚS podrobně řešena, je dle platného ÚP Sloup zařazena do návrhové plochy SO – plochy smíšené obytné. Projektant ÚS Z11 nestanovil jiné využití a v souladu s ÚP Sloup navrhuje umístění volně stojících domů s maximální výškou 1NP s možností využití podkroví. Dále, v kapitolách 2.3 a 7 textové části a v hlavním výkrese č. 1 „Hlavní výkres“, stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání pro stavby na pozemcích SO jako je stavební čára, stavební hranice, výška zástavby, koeficient zastavění pozemků hlavní stavbou, dále upravuje vzhled převažujícího tvaru střech, formu zastavění a využití nezastavitelné části pozemků, které by měl stavení úřad požadovat v rámci ochrany charakteru území. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu jsou stanoveny v kapitole 8 textové části.

e) 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

V územní studii byly projektantem navrženy konkrétní plochy pro vymezení veřejné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství a plochy izolační zeleně. Jedná se zejména o navrhované plochy vymezené pro účelové komunikace zahrnující návrh vedení technické infrastruktury (viz výkres č.2 „Dopravní infrastruktura“ a výkres č.3 „Technická infrastruktura“), doplněné izolační zelení. V hlavním komunikačním prostoru nebyl předložen řez izolační zelení v ploše dotčené návrhem plynovodu a vodovodu. Není proto zřejmé, zda bude ozeleněná plocha plnit očekávanou (v ÚP Sloup požadovanou) izolační funkci.

Konkretizace vymezení veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření v ÚP Sloup bude stanovena až na základě konkrétních požadavků Městysu (v pokynech pro zpracování návrhu změn v rámci Zprávy o uplatňování, případně v rámci Zadání případných změn vydaného ÚP). Veřejné prostory lze, ve smyslu novely prováděcí vyhlášky stavebního zákona č.501/2006 Sb. (viz vyhláška č.269/2009 účinná 26.08.2009), vymezovat při

zpracování ÚPD. Řešení veřejných prostranství může být revidováno při aktualizaci ÚPD (prověřuje autorizovaný projektant), nebo v územních řízeních (posuzuje SŘ SÚ MěÚ Blansko). I v případě, kdy k tomu nedojde, Městys předpokládá postupné naplňování území na základě dohod mezi vlastníky dotčených pozemků a Městyssem.

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

Pořadí změn v území formou návrhu etapizace nebylo po dohodě projektanta s Městyssem navrženo. Realizace výstavby a postupné naplňování území bude dáno dohodami mezi vlastníky dotčených pozemků a Městyssem s tím, že bude nejprve postupně a návazně budována veřejná dopravní a technická infrastruktura a následně budou umístovány stavby RD. Jiný postup bude Pořizovatelem ÚPD při projednání hodnocen jako rozpor se zájmy ÚP.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS Z11 – Grafická část:

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání ÚS Z11. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení hlavních územních vazeb. Chybí pouze vypořádání užívané komunikace pro těžkou dopravu jižně od návrhu R2-DU. Dokumentace obsahuje 4 výkresy zpracované v měřítku 1 : 1000 – výkres č.1 „Hlavní výkres – Urbanistické řešení“, výkres č.2 „Dopravní infrastruktura“, výkres č.3 „Technická infrastruktura“ a výkres č. 4 „Koordinační výkres“. Výkres základního členění požadovaný v Zadání samostatně zpracovaný nebyl, jeho obsah je však zařazen v ostatních výkresech.

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, (Městys Sloup) a příslušnému stavebnímu úřadu (SÚ Blansko – poslouží paré Pořizovatele ÚPD). Místo, kde je do dokumentace ÚS Z11 možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace ÚS Z11 bude rovněž k nahlédnutí na stránkách Města Blansko (ORP Blansko) <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

Odůvodnění:

Požadavek na pořízení US Z11, vyplynul z řešení vydaného ÚP Sloup, které je součástí výrokové části OOP z 05.01.2013. 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 Z11 bylo zpracováno přiměřeně sledovanému účelu podkladu. Projektant ÚS Z11 tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání dokumentace ÚS Z11 bylo Pořizovatelem ÚPD prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS Z11, s konkrétními poznámkami (výhradami), s výsledkem popsáním v úvodní části tohoto hodnocení. ÚS Z11 lze využít pro navazující jednání.

Poučení:

Toto sdělení není rozhodnutím ani jiným opatřením dle stavebního zákona a nepředjímá výsledky budoucích projednání na pozemcích lokality. Umožňuje pouze přistoupení k projednání záměrů v územním řízení. Jednotlivé návrhy na umístění staveb (dokumentace stavby pro územní řízení zpracovaná oprávněnou osobou v rozsahu platných požadavků) budou opatřeny závazným stanoviskem úřadu územního plánování a projednávány s příslušným referentem odd. SŘ SÚ MěÚ Blansko (Ing. Šárka Trusinová, tel.: 516775723, e-mail: trusinova@blansko.cz).

S pozdravem

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

Na vědomí :

SÚ Blansko – Ing. Šárka Trusinová