



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Obec Spešov
Spešov 22
679 02 Rájec-Jestřebí

Vaše čj.:
Naše čj.: SMBK 2170/2016
MBK 33991/2016
Vyřizuje: Ing.arch. Zita Řehůrková
Tel.: 516 775 712
E-mail: rehurkova@blansko.cz

Datum: 20.09.2016

Prověření možnosti využití Územní studie lokality pro rozvojovou lokalitu na severozápadním okraji obce Spešov– plochy 3B, 14-U/v, 22-U/v, 16-U/v, 25-U, 3-B v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb.

MěÚ Blansko, Odbor stavební úřad, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje, na žádost obce Spešov, územní studie a sleduje, jako Pořizovatel a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel od obce Spešov dne 07.09.2016 se žádostí o posouzení jedno vyhotovení „Územní studie lokality pro rozvojovou lokalitu na severozápadním okraji obce Spešov“ (dále územní studie). Na základě zmocnění, daného v § 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 územní studie, která byla doručena 07.09.2016, byla zpracována autorizovaným architektem Ing.arch. Petrem Golešem, Purkyňova 35 A, 612 00 Brno, číslo autorizace 03613, na základě Zadání územní studie zpracované Pořizovatelem ze dne 12.11.2015. V Zadání územní studie Pořizovatel územně plánovací dokumentace (ÚPD) stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Text Zadání nebyl obcí Spešov ani projektantem v průběhu prací rozporován. Během zpracování bylo celkové řešení s Pořizovatelem ÚPD konzultováno.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou územní studii **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území** a pro změnu (konkretizaci) Územního plánu Spešov (ÚP) v rámci pravidelné aktualizace. Sporné části řešení budou předmětem územního řízení. Zpracovaná územní studie není závazným podkladem, v řadě míst obsahuje pouze náznak řešení, výsledek projednání proto nelze předjímat.

Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – textová část:

a) vymezení řešeného území :

Předmětem řešení jsou zastavitelné plochy bydlení 3-B, plochy veřejných prostranství pro obsluhu území 14-U/v, 22-U/v a 16-U/v. Podle Zadání a Výkresu základního členění měla být součástí řešení rovněž i plocha veřejného prostranství 25-U. Tato plocha byla navržena jako

odpočinková plocha, která měla být součástí veřejného prostranství ve vazbě na plochy bydlení (3-B). Po dohodě Pořizovatele a zhotovitele byla tato plocha z řešení územní studie vypuštěna s tím, že bude vytvořena nová plocha veřejných prostranství v jiné části rozvojové lokality 3-B, která tuto plochu nahradí. Důvodem je respektování vodního zdroje a jeho ochranného pásma I. stupně, situovaného v ploše 25-U. V době zpracování ÚP Spešov byly Pořizovateli poskytnuty údaje o vodním zdroji (Spešov II), včetně ochranného pásma I. stupně, v jiné poloze, než je skutečný vodní zdroj. ÚP Spešov navrhl veřejné prostranství 25-U do místa, ve kterém nemohl předpokládat tento významný limit v území. Realizace veřejného prostranství v ploše 25-U by tedy nebyla možná. Vypuštění veřejného prostranství 25-U bude prověřeno v nejbližší změně ÚP.

Plochy jsou vymezeny ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres v měřítku 1: 5000.

V kapitole C. textové části územní studie jsou vypsány parcely dle katastru nemovitostí, které jsou územní studií dotčeny.

Rozloha řešeného území je 6,95 ha.

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

Podle kapitoly C2) výroku ÚP byly pro rozvojovou plochu 3-B stanoveny podmínky využití. Formou územní studie měla být vyřešena funkční obytná struktura způsobem, který bude nejen logický a obecně nezpochybnitelný, ale zejména vykonatelný. Měl být navržen ekonomický uliční skelet diferencovaných úrovní, vybavený nejen dopravními, ale i dostatečnými veřejně přístupnými (pobytovými) plochami. Dále mělo být navrženo nové dělení pozemků, tak aby byly stavební pozemky pro rodinné domy využitelné, stejně tak navržena dostatečná šířka veřejného prostranství dle platných právních předpisů. Měl být uveden předpokládaný počet rodinných domů a předpokládaný nárůst počtu obyvatel. Návrh měl vycházet z podmínek vyplývajících z C2) výrokové části ÚP, dále podmínek prostorového uspořádání a intenzity pozemků v zastavitelných plochách uvedené v kap. F.1 ve výrokové části ÚP a podmínek pro zajištění ochrany krajinného rázu uvedených v kap. F.1. Rovněž měla být prověřena ochrana budoucí zástavby před extravilánovými vodami a případně navrženo opatření v území řešeném územní studií. Lokální biokoridor LBK4 měl být zohledněn.

Územní studie podmínky Zadání převážně splňuje. Urbanistická koncepce je popsána v kapitole b). Územní studie navrhuje obytnou strukturu odvozením z původní zemědělské parcelace (požadavek obce). Byla ovlivněna snahou o max. respektování hranic parcel, požadavkem na respektování max. možného sklonu komunikací 8,33%, min. šířky komunikací 8 m a respektování ochranných pásem technické infrastruktury a pietního pásma hřbitova. V kapitole e) územní studie se uvádí, že navržené dělení pozemků stavebních parcel pro bydlení není v územní studii stanoveno závazně, je pouze směrné a slouží zejména ke stanovení optimální hustoty zastavění. Pokud však bude v praxi vlastníky pozemků požadováno jiné dělení parcel, než je navrženo v územní studii, je nutno zajistit dodržení v ÚP stanoveného rozmezí výměry, a to min. 300 m² / 1RD a max. 1600 m² /1RD.

V lokalitě lze situovat max. 40 rodinných domů, je vymezeno 38 pozemků (cca 96 obyvatel – předpoklad pro návrh sítě technické infrastruktury). Lokalita je doplněna plochami pro odpočinek a setkávání v rozsahu respektujícím platnou legislativu. Je rovněž vymezeno místo pro kontejnery na tříděný odpad. Problematika zachycení extravilánových vod je rovněž v územní studii řešena. Podél severního okraje plochy (případně s využitím pozemku veřejných prostranství č. 54), bude v případě potřeby řešen odvodňovací (příp. zasakovací) příkop se zaústěním do navržené dešťové kanalizace (podrobněji má být řešeno v navazující projektové dokumentaci).

Územní studie je zpracována v souladu s platným územním plánem, tj. podrobné vymezení ploch odpovídá hlavnímu využití ploch s rozdílným způsobem využití. V kapitole E územní studie jsou uváděny podmínky odpovídající podrobnosti regulačního plánu. Pořizovatel ÚPD tento odpovědný přístup projektanta vítá, nicméně v Zadání územní studie nebyl uveden požadavek na takto podrobné řešení. Podmínky využití, které přísluší stupni regulačního plánu, je

nutno považovat za doporučující.

c) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Koncepce dopravní infrastruktury a veřejná prostranství je popsána v kapitole d)1. Koncepce technické infrastruktury je popsána v kapitole d)2. Je zobrazena v grafické části ve výkrese „Hlavní výkres“ a „Koordinační výkres“.

Územní studie vytváří podmínky týkající se vsakování a nakládání s dešťovými vodami, a to definováním optimálního využití stavebního pozemku, které je vyjádřeno max. indexem zastavění a zpevněných ploch a min. indexem zeleně v souladu s legislativou tak, aby dešťové vody byly vsakovány v max. míře na pozemcích. Je navržena likvidace splaškových vod. Odvedení dešťových vod z komunikací je navrženo v kombinaci ze zasakováním. Územní studie respektuje širší vazby v území navržené územním plánem (plochy protierozních opatření, lokální ÚSES, plochy územních rezerv). Napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno prodloužením stávající komunikace a stávajících sítí TI. Hlavní dopravní obsluha včetně pěší prostupnosti území je řešena přes v ÚP navrhované plochy veřejných prostranství 16-U. Pro obsluhu pozemků rodinných domů jsou navrženy pozemky veřejných prostranství o kapacitě umožňující v podrobnější dokumentaci navrhnout komunikace (v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami) zajišťující i průjezdnost vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky; umožňující situování sítí technické infrastruktury a v podrobnější dokumentaci vymezení parkovací stání pro parkování návštěv, dále viz kap. d)1.a d)2. Z důvodu respektování maximálního povoleného podélného sklonu komunikace 8,33%, byla změněna koncepce obsluhy řešeného území. Hlavní komunikace není řešena podél severního okraje lokality tak, jak bylo navrženo v územním plánu (plocha 14-U) – v ÚS hlavní páteřní komunikace z původního začátku trasy na severozápadním okraji lokality vychází, ale v oblouku se odpojuje a prochází ve tvaru písmene „U“ napříč lokalitou, kde se na jejím severovýchodním konci na plochu 14-U zpět napojuje.

Územní studie byla projednána se správcem inženýrských sítí (vodovod, VN) procházející řešeným územím. Sítě jsou respektovány, přeložky nebyly navrženy.

Požadavky zadání uvedené v této kapitole byly splněny, odchylné části řešení byly zdůvodněny.

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

Podrobné členění ploch je v souladu s hlavním a přípustným využitím dle kapitoly F textové části územního plánu.

Pro plochy bydlení B je v ÚP stanovena intenzita využití pozemků min. 300 m²/1RD, max. 1600 m²/1RD, což je v územní studii respektováno. V řešeném území lze situovat max. 40 rodinných domů. Akceptovatelnou výjimkou je možné sloučení pozemku pro bydlení v rodinných domech (č. 37) s pozemkem pro zahradu (č. 62), a to z důvodu respektování ochranného pásma technické infrastruktury a podmínek výstavby v pietním pásmu hřbitova.

Jsou respektovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, definované v platném ÚP, pro plochy bydlení B a plochy veřejných prostranství U. V územní studii jsou podmínky pro vymezené pozemky pro bydlení v rodinných domech a pozemky veřejných prostranství upraveny s ohledem na polohu lokality v rámci obce. Pořizovatel ÚPD konstatuje, že jako veřejné prostranství lze využít i pozemek označený číslem 11, který má být dotčen ze tří stran provozem z přilehlé komunikace.

U pozemků pro bydlení v rodinných domech je konkretizováno hlavní využití (rodinné domy); přípustné a podmíněně přípustné využití je upřesněno a doplněno (podmínky, které se netýkají řešeného území, byly vypuštěny) a podmínky využití jsou dále rozvedeny s ohledem na podrobnější řešení.

Dále jsou uvedeny podmínky prostorového uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území a ochrany krajinného rázu (např. umístění staveb na

pozemcích, intenzita využití stavebních pozemků, stavební forma, stavební čára, stavební hranice, výška staveb apod.)

e) návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebo uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou v územní studii respektována, nové nejsou vymezeny. V území řešeném studií nejsou navržena veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 101 stavebního zákona.

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

Územní studie zohledňuje širší územní vztahy – vazby na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a krajinu.

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

Je navržena etapizace výstavby, která je zřejmá z grafické části. Lokalita bude řešena, vzhledem k terénní konfiguraci, postupně od západního okraje směrem k východu, a to z hlavního nápojného bodu na severozápadním okraji lokality, kde končí místní komunikace a inženýrské sítě. Napojení bude upřesněno v rámci územního řízení, stejně tak i funkční skupiny komunikací. V 1. etapě bude vybudována komunikace a vedení sítí technické infrastruktury v pozemku veřejných prostranství směr koupaliště, sloužící pro obsluhu pozemků rodinných domů navržených na západním okraji lokality (č. 51), dále bude realizována část hlavní páteřní komunikace a příp. dle potřeby část severní komunikace (č. 54) a obestavěna rodinnými domy. 2. etapa výstavby bude řešena až do postupného zastavění lokality. Plochy pro odpočinek a setkávání budou realizovány až ve 2. etapě. Nacházejí se ve východní části lokality. Východní část lokality bude v případě pomalého naplnění nadále zemědělsky využívána.

Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – Grafická část:

Hlavní výkres byl zpracován na podkladu katastrální mapy, s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu v měřítku 1:1 000, se zřetelným majetkovým členěním a identifikací jednotlivých pozemků. Obsahuje identifikační údaje, legendu použitých prvků, urbanistickou koncepci (např. stavební čáru, stavební hranice, zastavitelná část pozemku), detailnější a podrobnější členění ploch s rozdílným využitím z platného ÚP na jednotlivé druhy pozemků a staveb v souladu s textovou částí. Součástí hlavního výkresu je i koncepce veřejné infrastruktury.

Koordinační výkres byl zpracován na podkladu katastrální mapy, s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu v měřítku 1:1 000. Obsahuje vyznačení všech přítomných limitů v území a omezení. Do územní studie byly zařazeny také hranice pozemků bezprostředně navazujících – zejména vedení sítí technické infrastruktury. Koordinační výkres obsahuje limity využití území z územně analytických podkladů ORP Blansko z roku 2014. Vodní zdroj „Spešov II“ byl upřesněn podle aktuálních údajů od správce vodovodu. Změna limitů může mít vliv na koncepci západního okraje území.

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání územní studie (hlavní výkres a koordinační výkres). Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Řešení je 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, v tomto případě Obci Spešov a příslušnému stavebnímu úřadu. Oznámení míst, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace územní studie bude rovněž k nahlédnutí na stránkách Města Blansko

<http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>

Odůvodnění:

Požadavek na pořízení územní studie vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Spešov, které je součástí výrokové části OOP z 02.10.2010. Na základě ust. § 30 stavebního zákona je v daném případě zpracování územní studie a schválení možnosti využití územní studie podmínkou pro rozhodování ve vymezeném území. Zadání územní studie bylo zpracováno volně (přiměřeně sledovanému účelu podkladu) s přihlédnutím k požadavkům prováděcího předpisu stavebního zákona pro ÚPD na stupni regulační plán. Zhotovitel územní studie tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání územní studie bylo Pořizovatelem ÚPD, ve lhůtě běžné pro vyřízení obecné žádosti dle správního řádu, prověřeno splnění požadavků Zadání územní studie 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 staveb 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.

S pozdravem

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

Na vědomí :

Obec Spešov
Stavební úřad - Ing. Antonín Paděra