



# MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Obec Žďár  
Žďár 5  
679 02 Rájec - Jestřebí

Vaše čj.: žádost 12.08.2014  
Naše čj.: SMBK27898/2014/SÚ  
(MBK 27898/2014)  
Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová  
Tel.: 516 775 711  
Fax: 516 775 186  
E-mail: sejhohova@blansko.cz

Datum: 29.09.2014

## Prověření možnosti využití Územní studie Žďár lokalita US-II „V dílech“, v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb.

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje pro Město Blansko jeho územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) a územně plánovací podklady (dále jen ÚPP) a sleduje, jako Pořizovatel ÚPD a úřad územního plánování, zájmy územního plánování ve svěřeném území, obdržel od Ing. Milany Smatany, starosty obce Žďár, jedno vyhotovení Územní studie Žďár lokalita US-II „V dílech“ (dále jen dokumentace ÚS-II) a na základě zmocnění daného v ust. §30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, dokumentaci posuzuje a k dané věci sděluje následující:

Iniciátorem zpracování dokumentace ÚS-II byla Obec Žďár zastoupená starostou (dále jen zadavatel). Zpracování dokumentace ÚS-II vyplynulo z Územního plánu Žďár, vydaného 09.12.2013 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 25.12.2013 (dále jen ÚP Žďár). Dokumentace ÚS-II, která byla Pořizovateli ÚPD doručena 12.08.2014), byla zpracována projekční kanceláří Atelier A.VE, M.Majerové 3, Ing.arch. Štěpánem Kočišem a Ing.arch. Helenou Kočišovou (dále jen zhotovitel), na základě Zadání územní studie. V Zadání územní studie Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Návrh územní studie byl v průběhu prací konzultován pouze se zástupci Obce.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou dokumentaci ÚS-II **je možno využít** jako územně plánovací podklad **pro rozhodování o změnách v území** (využití území a umístění staveb) a jako podklad **pro změny ÚP Žďár** (možná konkretizace řešení a vymezení ploch VPS a VPO) v rámci pravidelné aktualizace.

Projektant dokumentace ÚS-II i Pořizovatel ÚPD předpokládá, že k naplňování představeného řešení dojde postupným rozšiřováním zastavěného území společně s úpravami veřejné infrastruktury.

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

### *a) vymezení řešeného území:*

V ÚS bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelné plochy Bs8, zahrnující část zastavitelné plochy ZS-VI a plochu přestavby P-I, obě definované v ÚP Žďár. Hranice řešeného území byla v ÚS -II upřesněna oproti vymezení v ÚP a toto území bylo rozšířeno severním směrem o veřejný prostor se stávající místní komunikací, která bezprostředně provozně s plochou vymezenou v ÚP souvisí a je ve vlastnictví zadavatele.

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

Navržené 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 zachovala a zlepšila prostupnost území. V lokalitě jsou navrženy nové ulice tak, aby nebyl vyloučen budoucí možný rozvoj obce směrem k Petrovicím. Východní část území je obslužena ze stávající místní komunikace. Trasa nadzemního vedení VN je v souladu s platným ÚP odkloněna mimo lokalitu a v návrhu parcelace je respektován hlavní vodovodní řád, který pokračuje do obce Petrovice. Do veřejného prostoru je navrženo přeložení technických sítí procházejících východní částí daného území. Etapizace není v ÚS-II navržena vzhledem k malému rozsahu řešeného území. Z hlediska podmiňujících opatření v jednotlivých částech lokality a zájmu konkrétních vlastníků pozemků o výstavbu bude nejprve založena struktura ulic (šířka veřejného prostranství se předpokládá 8,5m) a sítí TI. Celkem je v lokalitě, relativně konkrétně, navrženo 18 pozemků pro umístění rodinných domů, které jsou organizovány ve 4 blocích. Veřejná prostranství tvoří veřejný prostor Qu, který slouží k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě zeleně, případnému rekreačnímu a sportovnímu využití, a prostranství Qr sloužící zejména k rekreaci.

### *c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch*

Zpracovatel ÚS-II prověřil a navrhl uspořádání daného území, které – v souladu se zákonným zmocněním zpracovaného podkladu, konkretizuje řešení ÚP Žďár v detailu jednotlivých stavebních pozemků. Požadavek na veřejná prostranství je splněn. Z části návrhem kompaktní plochy s rekreační funkcí (předpokládá se zde výsadba izolační zeleně a osazení herního a pobytového mobiliáře) a z části definicí uličních prostorů mírně nad rámec požadavků platných předpisů. Ve vyhlášce 501/2006Sb. je totiž uveden požadavek na šíři ulice zpřístupňující RD 8m. v ÚS-II je řešeno, v návaznosti na předřazená území, v šíři 8,5m. V zastavitelných plochách jsou definována doporučení pro umístění staveb a stanoveny uliční čáry. Návrh řešení tedy respektuje předpokládanou intenzitu využití území a navrhuje odpovídající veřejná prostranství.

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

Navržený dopravní skelet vychází z platné ÚPD. Studie navrhuje tři místa připojení na stávající síť komunikací - stávající napojení na silnici III/37365 a dvě napojení na místní komunikace. Předpokládá se vytvoření obytných ulic, jejichž součástí budou chodníky. Odstavování vozidel obyvatel a majitelů domků bude zajištěno na vlastních pozemcích staveb. Zelené pruhy podél komunikací budou využity k uložení sítí a umístění lamp veřejného osvětlení. V zimním období budou tyto pruhy sloužit jako místo pro odhrnutí sněhu z vozovek. Dimenze navržených komunikací umožní průjezd vozidel záchranného systému a jsou dostatečné rovněž pro obsluhu. V rámci projektu pro územní řízení budou v ulicích navržena veřejná parkovací místa v kapacitách dle požadavku ČSN 736110. Zásobovací řád pitné vody bude napojen na stávající rozvod v obci. Hlavní řád vedoucí směrem do Petrovic bude zachován ve stávající trase. Odkanalizování daného území bude řešeno oddílnou kanalizací s napojením na kanalizační systém obce. Bude sloužit i pro odvodnění komunikací. V trase obslužných komunikací bude položeno kabelové vedení NN. Stávající vedení VN, které prochází řešeným územím, bude kabelizováno a přeloženo mimo lokalitu a to podél silnice II/37365. Napojení na STL plynovod bude řešeno napojením na stávající systém obce západně od lokality.

e) *koncepte uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití*  
Zpracovatel ÚS-II navrhuje v lokalitě umístění cca 18 pozemků o velikosti od cca 629m<sup>2</sup> do 1222m<sup>2</sup>. Velikost takto nově vzniklých parcel odpovídá velikosti, členění a měřítku parcel v území stávající zástavby. Nová zástavba tak přirozeně a nenásilně naváže na zástavbu stávající – v měřítku i celkovém charakteru.

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

Celá lokalita je dle ÚPD plochou pro bydlení v rodinných domech s možnými službami a řemesly. Zpracovatel ÚS nestanovil jiné využití a v souladu s ÚPD navrhuje umístění volně stojících domů s maximální výškou 1NP s možností využití podkroví. V lokalitě byla navržena plocha veřejného prostranství, která bude podrobněji řešena v navazující dokumentaci.

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*

V územní studii byla potvrzena plocha veřejného prostranství, která je navržena na pozemku zadavatele a je umístěna v severní části řešené lokality. Na tomto pozemku se předpokládá výsadba solitérní i izolační zeleně a vytvoření oddechového prostoru pro relaxaci a setkávání obyvatel. Rozsah plochy může být zpřesněn v dokumentaci pro územní řízení, plocha může být například rozšířena jižním směrem.

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, 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. Do pozemků veřejných prostranství je zařazen koridor šířky 4m, navržený v místě vedení hlavního vodovodního řádu směřujícího na Petrovice. Tento koridor má zároveň sloužit jako přístupová komunikace k přilehlým zahradám. Řešení veřejných prostranství může být revidováno při aktualizaci ÚPD (prověřuje autorizovaný projektant), nebo v územních řízení (posuzuje SŘ SÚ MěÚ Blansko)

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*

Realizace výstavby na území Bs8 bude dána dohodami mezi vlastníky dotčených pozemků a Obcí s tím, že bude nejprve vybudována veřejná dopravní a technická infrastruktura a teprve následně budou umístovány stavby RD. V průběhu zástavby musí být, dle uvedených údajů, zohledněna přítomnost stávajícího vedení vodovodního přivaděče do obce Petrovice.

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

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání ÚS-II. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Dokumentace obsahuje 5 výkresů – v souladu s požadavky byl zpracován v měřítku 1:1000 výkres č.5 „Koordinační výkres“. Výkres hlavní je rozdělen do tří samostatných výkresů – výkres č.2 „Urbanistická koncepce, prostorové řešení“, výkres č.3 „Koncepce dopravní infrastruktury“ a výkres č. 4 „Koncepce technické infrastruktury“. Výkres základního členění požadovaný v Zadání samostatně zpracovaný nebyl, jeho obsah je však zařazen v ostatních výkresech. Nad rámec požadavků byl zpracován výkres č.1 „Širší vztahy“.

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 pořízena, (Obec Žďár) a příslušnému stavebnímu úřadu (SÚ Blansko – poslouží paré Pořizovatele ÚPD). Oznámení míst, kde je do dokumentace ÚS-II možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace ÚS-II bude rovněž k nahlédnutí na stránkách města Blanska <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

### **Odůvodnění:**

Požadavek na pořízení Územní studie Žďár lokalita ÚS-II „V dílech“, vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Žďár, které je součástí výrokové části OOP z 09.12.2013. 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-II bylo zpracováno volně (přiměřeně sledovanému účelu podkladu) na základě požadavků prováděcího předpisu stavebního zákona pro ÚPD na stupni regulační plán. Zhotovitel ÚS-II tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání dokumentace ÚS-II bylo Pořizovatelem ÚPD prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS-II 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 následných projednání v případech, kdy nebude 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 odd. SŘ SÚ MěÚ Blansko (Ing. Eva Šestáková, tel.: 516775726, e-mail: sestakova@blansko.cz), který stanoví rozsah nezbytných příloh a typ žádosti.

S pozdravem

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

### **Na vědomí :**

SÚ Blansko – Ing. Eva Šestáková