



# MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Obec Habrůvka  
Habrůvka 63  
679 05 Křtiny

Vaše čj.:  
Naše čj.: SMBK 8401/2014  
MBK 33712/2014  
Vyřizuje: Ing.arch. Zita Řehůrková  
Tel.: 516 775 712  
Fax: 516 775 186  
E-mail: rehurkova@blansko.cz

Datum: 09.10.2014

## **Prověření možnosti využití Územní studie lokality pro výstavbu rodinných domů B1av, B1az, B1b v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb.**

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje, na žádost obce Habrůvka, územní studie a sleduje, jako Pořizovatel a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel od obce Habrůvka dne 02.10.2014 se žádostí o posouzení tří vyhotovení „Územní studie lokality pro výstavbu rodinných domů B1av, B1az, B1b“ (dále územní studie). 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 územní studie, která byla doručena 02.10.2014, byla zpracována společností LÖW & spol., s.r.o., Vranovská 102, 614 00 Brno (zodpovědný projektant Ing.arch. Jiří Löw), na základě Zadání územní studie zpracované Pořizovatelem ze dne 31.03.2014. V Zadání územní studie Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Text Zadání nebyl obcí Habrůvka 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) ÚP Habrůvka v rámci pravidelné aktualizace.

## **Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – textová část:**

### **a) vymezení řešeného území:**

Předmětem řešení územní studie jsou zastavitelné plochy bydlení B1av, B1az, B1b, návrhové plochy veřejné zeleně ZV3, ZV4, ZV5 a plochy návrhu dopravní infrastruktury – dopravy silniční - místní komunikace MK1 a MK3, plochy návrhu dopravní infrastruktury – dopravy silniční - účelové komunikace zahrnující návrhy částí komunikací UK1, UK2, plochy vodní a vodohospodářské - protierozních opatření WP – část otevřeného příkopu a plochy technické infrastruktury – energetika T2 a T3 (pro umístění trafostanic). US je vymezena ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ vydaného ÚP Habrůvka.

V kapitole A. textové části územní studie jsou vypsány parcely dle katastru nemovitostí, které

jsou územní studií dotčeny.

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

Řešené území je dle platného ÚP zařazeno do zastavitelných ploch bydlení B1av, B1az, B1b návrhových ploch veřejné zeleně ZV3, ZV4, ZV5 a ploch návrhu místní komunikace DM, zahrnující místní komunikace MK1 a MK3 a plochy návrhu účelové komunikace DU zahrnující návrhy částí komunikací UK1 a UK2, plochy protierozních opatření WP – část otevřeného příkopu P1a, a plochy zatravnění ZL. Území je dotčeno stávajícími sítěmi technické infrastruktury a návrhem nových sítí. Formou územní studie měla být vyřešena funkční obytná struktura způsobem, který bude logický a tedy obecně nezpochybnitelný a vykonatelný. Studií měl být navržen ekonomický uliční skelet diferencovaných úrovní, vybavený nejen dopravními, ale i dostatečnými veřejně přístupnými (pobytovými) plochami. V severní části lokality měl být prověřen rozsah ploch veřejného prostranství ZV3 s ohledem na návrh trafostanice, návrh místní komunikace a stávající VTL plynovodu s regulační stanicí. Dále mělo být navrženo nové dělení pozemků tak, aby byly stavební pozemky pro rodinné domy optimálně využitelné, stejně tak měla být navržena dostatečná šířka veřejného prostranství. Měl být uveden předpokládaný počet rodinných domů a předpokládaný nárůst počtu obyvatel. Návrh územní studie měl vycházet z podmínek vyplývajících z kapitoly F.1 výrokové části ÚP – viz. výše, dále podmínek prostorového uspořádání a intenzity pozemků v zastavitelných plochách uvedené v kap. F.2 ve výrokové části ÚP a podmínek pro zajištění ochrany krajinného rázu uvedených v kap. F.3. Tyto podmínky měly být případně upraveny a zdůvodněny.

Návrh řešení územní studie tyto požadavky splňuje. Byl odůvodněn ve vztahu k Zadání územní studie v Odůvodnění územní studie. Koncepce rozvoje území je popsána v kapitole D územní studie v odstavci „Základní uspořádání území“. Pozemky pro bydlení označené B1av a B1az - jsou navrženy podél nově navrhované místní komunikace MK1 a zástavba v ploše B1ab podél komunikace MK3. Podél obou komunikací jsou navrženy plochy veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu a jednostranný chodník označený CH1. Při detailnějším prověření byla mírně upravena trasa páteřní komunikace, naznačená v územním plánu. V souladu s podmínkou územního plánu byla vymezena plocha veřejného prostranství (v ÚP v ploše B1av), označená v územní studii jako ZVN – veřejná zeleň s mobiliářem. V severní části řešeného území, v území se stávající regulační stanicí plynu a navrhovanou trafostanicí T2, bylo zpřesněno vymezení veřejného prostranství pro technickou infrastrukturu a dále bylo vymezeno veřejné prostranství mimo ochranná pásma staveb technické infrastruktury ZV3a. V územní studii bylo rovněž zpřesněno vymezení veřejných prostranství. Plocha ZV3 byla rozdělena na části ZV3a, ZV3b, ZV3c a ZV3d. Kolem stávajícího vodovodního přívaděče byla vymezena veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu ZVT. Dále bylo zpřesněno vymezení veřejné zeleně ZV4 a ZV5, částí účelových komunikací UK1 a UK2 v rozsahu zasahujícím plochu řešenou územní studií. Došlo ke zpřesnění plochy části záchytného příkopu P1a a k vymezení pozemku pro zařízení technické infrastruktury T2 a T3. Pro zajištění dostupnosti několika RD, které nelze přímo napojit na místní komunikaci MK1, byly vymezeny vjezdy VJ1 a VJ2.

Vzhledem k tomu, že se řešená plocha nachází v pohledově exponované poloze, byly, v souladu s územním plánem, při zpracování územní studie zohledněny dopady na krajinný ráz a podmínky pro zástavbu byly stanoveny v kapitole D v odstavci „Architektonické podmínky“ s požadavkem na výsadbu pohledově izolační zeleně v rámci pozemků RD.

Dle odůvodnění územní studie bylo zpracováno odborné posouzení z hlediska vsakování vod a následného možného ovlivnění podzemních vod s výsledkem, že možnost vsakování srážkových vod do geologického prostředí je, vzhledem k výskytu špatně propustných až nepropustných hornin, nepříznivá (pozn. dokumentace posouzení je uložena na Obecním úřadě v obci Habruvka). Bude tedy zřejmě nutno řešit akumulární objekty a vsakovací objekty.

Dále územní studie stanovila kapacitu území. V plochách B1av a B1az je možno realizovat 25 RD, v ploše B1b 1 RD. Celkem tedy 26 RD. Výpočet vycházel z předpokladu 10%

zastoupení 2 bytových rodinných domů a pro jednotlivý byt bylo uvažováno se třemi obyvateli.

Návrh územní studie vycházel z podmínek stanovených v územním plánu (z kap. F.2 a F.3) Podle základní koncepce rozvoje území zde má být rozvíjeno pouze bydlení individuální, charakterem odpovídající venkovské zástavbě – viz kapitola D „Architektonické podmínky.“

Územní studie je zpracována v souladu s platným územním plánem, tj. podrobné vymezení ploch odpovídá hlavnímu využití ploch s rozdílným způsobem využití. V kapitole D 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 proto považovat za doporučující.

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

V řešeném území jsou navrženy plochy místních komunikací DM, zahrnující místní komunikace MK1 a MK3 a plochy účelových komunikací DU, zahrnující návrh komunikace UK1 a UK2. Území je dotčeno stávajícími sítěmi technické infrastruktury a návrhy nových sítí technické infrastruktury.

#### Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je podrobně popsána v kapitole E.1 a v grafické části ve výkrese „Dopravní řešení“. Byly vymezeny pozemky pro místní komunikace MK1 a MK3 a bylo zpřesněno vymezení účelových komunikací UK1 a UK3. Pozemky pro komunikace byly vymezeny tak, aby odpovídaly dle normy funkční skupině a typu (viz. kap. E.1). Byl doplněn chodník CH1 a vjezdy k několika RD - VJ1 a VJ2. Navrhované pozemky pro místní a účelové komunikace navazují na stávající dopravní systém v obci. Pozemek pro budoucí účelovou komunikaci UK2 umožňuje budoucí dopravní propojení do severovýchodní části území obce.

#### Technická infrastruktura

Pro umístění liniových sítí technické infrastruktury je navržen pás veřejného prostranství podél navržených místních komunikací. Pro zásobení elektrickou energií byly vymezeny pozemky pro trafostanice T2 a T3 a byla vymezena trasa kabelu VN u pozemku B1. Bylo rovněž řešeno zásobování vodou a odvedení všech odpadních vod, splaškových a dešťových. Jako podklad pro územní studii bylo zpracováno odborné posouzení z hlediska vsakování vod a následného možného ovlivnění podzemních vod. Dle odůvodnění projektanta byly přeložky nadřazených sítí technické infrastruktury konzultovány v průběhu zpracování se správci sítí – VN bylo umístěno v souladu s požadavkem správce sítě. Vodovodní přívaděč byl, oproti řešení v ÚP, ponechán, na základě pokynu Obce v původní trase. Záchytný příkop P1a byl navržen v rozsahu území řešeného územní studii.

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

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

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

Bylo provedeno zpřesnění využití pozemků v plochách a upřesnění přípustného, nepřípustného a podmíněně přípustného využití (viz. podrobněji v kapitole B „Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemku“).

Požadavky Zadání na intenzitu využití pozemků v zastavitelných plochách, uvedené ve výrokové části ÚP v kap. F.2, a podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu, uvedené v kap. F.3 ÚP, byly splněny. Podle základní koncepce rozvoje území má být rozvíjeno pouze bydlení individuální, charakterem odpovídající venkovské zástavbě – viz kapitola D územní studie.

#### 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

V územní studii byly potvrzeny a konkretizovány veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v platném ÚP. Jejich polohy jsou dány požadavky (návrhem) územního plánu. V územní studii došlo pouze k jejich zpřesnění.

### 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

Etapizace nebyla stanovena vzhledem k malému rozsahu funkčně provázaného řešení.

## **Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – Grafická část:**

Hlavní výkres byl zpracován na podkladu katastrální mapy, s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu v měřítku 1:1000, se zřetelným majetkovým členěním a identifikací jednotlivých pozemků. Obsahuje identifikační údaje, legendu použitých prvků, urbanistickou koncepci (např. stavební čáru, pomocnou stavební čáru), detailnější a podrobnější členění ploch s rozdílným využitím z platného ÚP na jednotlivé druhy pozemků a staveb v souladu s textovou částí. Do územní studie byly zařazeny také hranice pozemků bezprostředně navazujících – zejména ploch dopravních. Základní koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury je zakreslena v samostatných výkresech - č.2 „Dopravní řešení“, č.3 „Technická infrastruktura – vodní hospodářství“ a č.4 „Technická infrastruktura – energetika“.

Koordinační výkres byl zpracován na podkladu katastrální mapy, s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu v měřítku 1:500, z důvodu požadavku na zachycení vazeb jednotlivých liniových staveb technické infrastruktury. Obsahuje vyznačení všech přítomných limitů v území a omezení.

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání územní studie (hlavní výkres a koordinační výkres) a navíc bylo rozšířeno o další výkresy doplněné přílohami. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Řešení je proto 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, v tomto případě Obci Habrůvka a příslušnému stavebnímu úřadu (zajistí Obec Habrůvka). 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 Blanska <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

## **Odůvodnění:**

Požadavek na pořízení územní studie vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Habrůvka, které je součástí výrokové části OOP z 24.02.2014. 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 Habrůvka

Stavební úřad v Jedovnicích