

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

Ing. Karel Šustáček
Olomučany 319
679 03 Olomučany

Sp. zn.: SMBK-29973/2021-SÚ/Šj
Naše čj.: MBK 34516/2021/Šj

Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová
Tel.: 516 775 711

E-mail: sejnohova@blansko.cz
ID dat. schránky: ecmb355

Datum: 14.07.2021

**Prověření možnosti využití Územní studie Olomučany lokalita Z-III
„Za mlýnem“, v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb.**

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje na žádost obcí územně plánovací dokumentace a sleduje, jako Pořizovatel ÚPD a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel od iniciátora zpracování dokumentace ÚS Z-III, kterým je Ing. Karel Šustáček, bytem Olomučany 319, 679 03 Olomučany, vlastníků pozemku parc.č. 1094/9 v k.ú. Olomučany jedno vyhotovení dokumentace Územní studie Olomučany „Lokalita Z-III Za mlýnem“ (dále jen dokumentace ÚS Z-III) 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:

Zpracování dokumentace ÚS Z-III vyplynulo z Územního plánu Olomučany, vydaného 21.06.2012 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 07.07.2012 (dále jen ÚP Olomučany), úplné znění po vydání změn OI1-OI9 s nabytím účinnosti 08.11.2018.

Dokumentace ÚS Z-III, která byla Pořizovateli ÚPD doručena 14.06.2021 byla zpracována projekční kanceláří Atelier SVOBODA, zpracovatel Ing. arch. Stanislav Svoboda, IČO: 415 56 143, DIČ: CZ6811060696, Alšova 4, 679 61 Letovice (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.

Dokumentace ÚS Z-III obsahuje textovou část (počet stran 25) a grafickou část v počtu 7 výkresů – výkres č. 01 Výkres základního členění území (širší vztahy), č. 02 Hlavní výkres (urbanistické řešení), č. 03 Koordinační výkres, č. 04 Dopravní řešení, č. 05 Zásobování vodou, odkanalizování, č. 06 Zásobování el. energií, č. 07 Příčné řezy.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že **posuzovanou dokumentaci ÚS Z-III je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování o změnách v území** (využití území a umístění staveb) a jako podklad pro změny ÚP Olomučany (možná konkretizace řešení a vymezení ploch VPS a VPO) v rámci pravidelné aktualizace. Zhotovitel dokumentace ÚS Z-III i Pořizovatel ÚPD předpokládá, že k naplňování představeného řešení dojde postupným rozšiřováním zastavěného území společně s úpravami (rozšířením) veřejné infrastruktury, m.j. proto, že na řešené území navazují další zastavitelná území. To je ostatně cílem územního plánování, viz ustanovení §18 odst. 3 SZ.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – textová část:

Odůvodnění splnění zadání bylo zhotovitelem zpracováno v kapitole č.7 textové části

a) vymezení řešeného území:

V ÚS Z-III bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelného území Z-III řešeného v ÚP Olomučany. Toto území zahrnuje navržené plochy smíšené obytné Bs7 a Bs8, část plochy občanského vybavení Ovv1 a plochy veřejného prostranství Q, zahrnující plochy dopravní a plochy veřejné zeleně. Průběh hranic jednotlivých funkčních ploch byl územní studií upřesněn. Byl navržen skelet a členění území a byla zachována jeho prostupnost. Byl respektován stávající vodovodní řád. Většina území je vymezena jako plocha smíšená obytná zahrnující stavební pozemky RD. V západním cípu je respektována plocha občanského vybavení Ovv1 (veřejná vybavenost – správa a vzdělání). V rámci plochy veřejných prostranství Q2 je řešen orientační návrh komunikace a vedení TI. Lokalita je dopravně napojitelná na stávající místní komunikace – ulice Kostelní a Polní. Rozsah řešeného území je cca 3,3 ha.

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 Z-III prověřil možnosti a navrhl uspořádání daného území, které – v souladu se zákonným zmocněním zpracovaného podkladu, konkretizuje řešení ÚP Olomučany v detailu jednotlivých stavebních pozemků. Celková plocha pozemků pro bydlení je 20 871 m² s předpokladem počtu 23 stavebních pozemků pro samostatně stojící domy příp. dvojdomy. Nově navržené pozemky jsou dimenzovány v rozmezí 728 až 1352 m². Tvar pozemku (poměr šířky a hloubky) odpovídá typu umísťovaného objektu (samostatně stojící rodinný dům, dvojdomek) a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí a jejich následnému užívání a údržbě. V ploše BS8 je zástavba navrhována pouze v jedné řadě, plocha Bs7 je rozdělena tak, že budoucí stavební pozemky podél východní části mají být obsluženy z komunikace v rámci plochy veřejného prostranství Q2, v jihozápadní části budou pozemky obsluženy z komunikace navržené podél východní hranice plochy občanského vybavení a k pozemkům ozn.č. 20 a 21 je navržen přístup samostatnou slepou větví komunikace. Pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny prostorová regulace, zejména hranice zástavby vymezující plochu, ve kterých lze realizovat jednotlivé hlavní objekty, a kterou nesmí hlavní hmota objektů překročit, stavební čára, na které by měl začínat hlavní objekt, je navržena ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry, nezastavitelný prostor předzahrádek i místa pro příležitostné odstavení osobního automobilu před garáží či před garážovým stáním, která jsou součástí hmoty rodinného domu, a hranice pozemků pro bydlení. 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 i výškou oplocení a doporučuje typ zastřešení.

V řešeném území je dále vyčleněna plocha pro občanskou vybavenost s plánovaným využitím pro sociální služby, event. pro správu a vzdělání a služby pro veřejnost.

Nově navrhovaná páteřní obslužná komunikace je z jihu kolmo napojena na stávající místní komunikaci, která má být rovněž zkapacitněna od napojení na stávající místní komunikace pod kostelem. V severní části se napojuje na již existující místní komunikaci. Větev v ploše občanského vybavení umožňuje příjezd na navazující sousedící plochu zahrad. Tato komunikace je opatřena plochou pro otočení techniky HZS (požadavek ÚP Olomučany). V ÚS není řešen konkrétní přístup na zbytkový pozemek parc.č. 1094/10, který není součástí zastavitelných ploch. Jeho napojení bude řešeno v navazujících řízeních tak, aby byla zachována koncepce ÚS.

Trasa existujícího vodovodního řádu, procházejícího podél východní hranice řešeného území, včetně jeho ochranného pásma, je respektována a nachází se ve veřejném prostranství, který současně zpřístupňuje přilehlé plochy stávajících zahrad RD.

Hlavním veřejným prostranstvím jsou uliční prostory (Q2), které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, případně veřejná zeleň. Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru se zklidněnou obousměrnou komunikací je 8 m. V rámci veřejného uličního prostoru bude provedena výsadba na plochách určených k ozelenění. Základem koncepce zeleně uvnitř lokality jsou volné travnaté plochy se stromy a menšími skupinami stromů (dle

požadavků stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území - na každé dva hektary zastavitelné plochy se navrhuje výměře veřejného prostranství min. 1000 m² (do této výměry se nepočítají komunikace) o výměře 2638 m² po východním a jižním obvodu řešené plochy. V této ploše je možné umístění mobiliáře, případně vhodné herní a sportovní prvky pro děti i dospělé.

Zastavění řešeného území svým uspořádáním nenaruší životní prostředí a krajinu a neomezí využitelnost přírodních zdrojů. Výška zástavby je z důvodu ochrany krajinného rázu a dálkovým pohledům v souladu s územním plánem omezena na maximálně 2 nadzemní podlaží.

c) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Navržený dopravní skelet vychází z platné ÚPD. Uliční prostory jsou zařazeny do veřejných prostranství, jejichž šířka odpovídá požadavkům platných předpisů. V ÚS Z-III je řešeno, v návaznosti na předřazená území, v šíři 8m. Uvnitř řešeného území, v rámci nových veřejných prostranství, jsou navrženy místní komunikace obslužné, funkční skupiny C3, typu MO1, jednopruhové, obousměrné, bez chodníků „Zóna 30“. Šířka jízdního pásu je navržena 4,80 m, která navazuje na stávající ulici za kamenictvím, která je rovněž v šířce 4,8 m, se sloučeným vozidlovým a pěším provozem. Uliční prostor je navrhován v souladu s ČSN 73 6110 o šířce 8 m. Pěší provoz bude veden společně s vozidlovým po jízdním pásu místní komunikace v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb., a vyhláškou č. 30/2001 Sb. Požadavek ÚP na řešení otáčení HZS v lokalitě je možný realizovat na křižovatkách místních komunikací a na neprůjezdné komunikaci u Ovv1, na obratišti. V místech křižovatek budou respektovány požadavky na rozhledové poměry. Rozmístění parkovacích stání je zřejmé z grafické části.

Parkovací stání jsou uvažována jako podélná o rozměrech 6x2m (resp. pro ZTP 7x2m). Na pozemku veřejné komunikace je navrženo 6 stání (dle výpočtu je požadováno 3, nejsou vyznačena v grafické části, ale při konkrétním řešení komunikace v rámci následného řízení bude nutno specifikovat jejich umístění), parkování u Ovv1 předpokládá 25 míst (jsou vyznačena), a odstavná stání rezidentů budou řešena na vlastních pozemcích RD (2 místa/1byt).

Dimenze navržených komunikací jsou dostatečné pro obsluhu území a rovněž umožní průjezd vozidel záchranného systému. V rámci projektu pro územní řízení budou v ulicích navržena veřejná parkovací místa v kapacitách dle požadavku ČSN 736110. Předpoklad odkanalizování komunikací směrem do nádrže v rámci rekreačního areálu je diskutabilní, a bude nutné toto řešení prověřit v navazujících řízeních (není upřesněno, jakým způsobem by byla řešena ochrana vod před zněčištěním).

Zásobovací řád pitné vody bude napojen na stávající rozvod v obci.

Odkanalizování daného území bude řešeno oddílnou kanalizací s napojením na kanalizační systém obce. Řady budou vedeny výhradně v koridorech veřejných prostranství. Kabelové vedení NN a telefonního vedení bude vedeno výhradně v trase komunikací. Vzhledem k potenciálnímu rozvoji v okolních plochách bylo v ÚP Olomučany navrženo umístění zahušťovací distribuční stanice. Rozvody el. vedení NN vychází dle ÚS z nové zahušťovací trafostanice, TS 12, zděný kiosek 1x630 kVA v místech veřejného prostranství u pozemku pro Ovv1, která je napojena zemním el. kabelem VN 22 kV, vedoucí po okraji řešeného území. Napojení lokality na STL plynovod se nepředpokládá. V Odůvodnění jsou podrobně popsány důvody tohoto řešení.

d) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Lokalita řešená v dokumentaci ÚS Z-III zahrnuje dle ÚPD plochy pro bydlení v rodinných domech s možnými službami a podnikáním, které nesmí negativně ovlivňovat okolní pozemky určené pro bydlení, jako plochu občanského vybavení OV, ve které se předpokládá umístění staveb občanské vybavenosti v oblasti správy a vzdělání, zahrnující vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní zřízení, a zařízení související dopravní a technické infrastruktury a plochy veřejných prostranství, zahrnujících uliční prostory a rekreační plochy.

V souladu s ÚPD je v plochách bydlení navrženo umístění volně stojících domů, případně dvojdomů, s maximální výškou 1NP s možností využití podkroví. Dále jsou v kapitole 4.1 *Plochy staveb pro smíšené bydlení Bs* regulovány stavební čáry, stavební hranice, umístění staveb a nad rámec požadavků Zadání a podrobnosti územní studie je doporučen tvar střech, výška staveb, oplocení a využití nezastavitelných částí ploch bydlení za stavební hranicí. V plochách občanského vybavení se připouští umístění samostatně stojících objektů s maximální výškou do 2 NP. Zástavba nemá překročit uzavřenou stavební hranici.

Pro stavby pro dopravní infrastrukturu jsou v kapitole 4.4.1. *Stavby pro dopravní infrastrukturu*

stanoveny všeobecné doporučující podmínky (doporučení obousměrných komunikací, obytné ulice, pojezdové chodníky). Stavby pro technickou infrastrukturu mají být dle kapitoly 4.4.2. *Stavby pro technickou infrastrukturu* umístovány zejména ve veřejném prostoru. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání u ploch veřejných prostranství jsou navrženy v kapitole 4.3. *Plochy veřejných prostranství Q2 (uliční prostory, veřejná zeleň)*. Na všech je umožněna výsadba vzrostlé zeleně a vedení sítí TI.

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 nebyly nově vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb. V zájmovém území je respektována plocha hlavní průjezdné místní obslužná komunikace (ul. Polní) a prodloužení ulice Kostelní, zahrnující požadované sítě TI, které byly zařazeny do VPS v ÚP Olomučany.

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

Dokumentace ÚS Z-III obsahuje požadovaný návrh etapizace zástavby s tím, že I.etapa zahrne vybudování el. kabelové přípojky s trafostanicí, přeložku telefonního kabelu, vybudování veřejných prostranství zahrnující inženýrské sítě a vybudování místní komunikace mimo úsek 3 – 3. Ve II. etapě se předpokládá zástavba RD v libovolném pořadí dle možností jednotlivých stavebníků a ve III etapě bude řešena zástavba občanského vybavení s parkovištěm a komunikací.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – Grafická část:

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání ÚS Z-III. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Dokumentace obsahuje 7 výkresů – v souladu s požadavky byly zpracovány převážně v měřítku 1:1000. Výkres č.1 *Výkres základního členění území* obsahuje vyznačení hranic řešeného území, zastavitelných a nezastavitelných ploch členěných dle funkcí, případně návrh ploch přestavby a návrh bodů napojení na sítě TI. Výkres č. 02 *Hlavní výkres* obsahuje urbanistické řešení a prostorové uspořádání území, výkres č. 03 *Koordinační výkres* vychází z hlavního výkresu a dále obsahuje zejména informace o stávajících sítích v území. Výkresy č. 04 *Dopravní řešení* a č. 05 *Zásobování vodou, odkanalizování* a č. 06 *Zásobování el. energií* obsahují návrh řešení veřejné infrastruktury. Nad rámec Zadání je doložen výkres č. 07 *Příčné řezy* znázorňující průřezy uličními prostory s návrhem uspořádání sítí technické infrastruktury.

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

Odůvodnění:

Požadavek na pořízení Územní studie Olomučany lokalita Z-III „Za Mlýnem“, vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Olomučany. 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 Z-III bylo zpracováno volně (přiměřeně sledovanému účelu podkladu) na základě požadavků prováděcího předpisu stavebního zákona pro ÚPD na stupni regulační plán. Zhotovitel ÚS Z-III tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání dokumentace ÚS Z-III bylo Pořizovatelem ÚPD prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS 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 staveb občanského vybavení a ani jejich doplňkových staveb 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 (Marta Matušková, tel.: 516775724, e-mail: matuskova@blansko.cz), který stanoví rozsah nezbytných příloh a typ žádosti.

S pozdravem

Ing. Jarmila Šejnohová
referentka odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

Obdrží:

Žadatelé

1. Ing. Karel Šustáček, Olomučany č.p. 319, 679 03 Olomučany

Přílohy:

Bez příloh