

**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

---

Obec Petrovice	Sp. zn.:	SMBK-10637/2023-SÚ/Šj
	Naše čj.:	MBK 16060/2023/Šj
	Vyřizuje:	Ing. Jarmila Šejnohová
	Tel.:	516 775 711
	E-mail:	sejnohova@blansko.cz
	ID dat. schránky:	ecmb355
	Datum:	03.04.2023

**Prověření možnosti využití Územní studie Petrovice - plochy 1.08/Br-0,81, 1.09/Br-1,68 a 1.10/Br-1,01, 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 obce Petrovice dvě vyhotovení dokumentace „Územní studie Petrovice - plochy 1.08/Br-0,81, 1.09/Br-1,68 a 1.10/Br-1,01“ (dále jen dokumentace ÚS Petrovice) 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 Petrovice vyplynulo z Územního plánu Petrovice, vydaného Územní plán Petrovice v úplném znění po vydání změny č.1, vydané opatřením obecné povahy z 24.06.2021, s nabytím účinnosti 10.07.2021 (dále jen ÚP).

Dokumentace ÚS Petrovice, která byla Pořizovateli ÚPD doručena 25.02.2023 byla zpracována projekční kanceláří Alice Horňáková, architekti s.r.o., Heřmanova 1415/1, Praha 7, 170 00, zpracovatel Ing. arch. Alice Horňáková, č.a. 4873/typ A2) (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 Petrovice obsahuje textovou část (počet stran 25) a grafickou část v počtu 17 výkresů, hydrogeologické rešerše a stanovisek OŽP MěÚ Blansko, HZS JmK, KŘ PJMK, Vas Boskovice a souhlas obce s řešením studie.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že **posuzovanou dokumentaci ÚS Petrovice je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování o změnách v území** (využití území a umístění staveb) a jako podklad pro změny ÚP Petrovice (možná konkretizace řešení a vymezení ploch VPS) v rámci pravidelné aktualizace. Zhotovitel dokumentace ÚS Petrovice i Pořizovatel ÚPD předpokládá, že k naplňování představeného řešení dojde postupným rozšiřováním zastavěného území společně s úpravami (rozšířením) veřejné infrastruktury s ohledem na možnost užívání navazujícího nezastavěného území. To je ostatně cílem územního plánování, viz ustanovení §18 odst. 3 SZ.

**Prověření splnění požadavků Zadání ÚS Petrovice - textová část:**

Odůvodnění splnění zadání nebylo zhotovitelem zpracováno.

**a) vymezení řešeného území:**

V ÚS Petrovice bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelného území pro rozvojové plochy označené jako 1.08/BR-0,81, 1.09/BR-1,68 a 1.10/BR1 o velikosti cca 4,2 ha na východním okraji obce Petrovice. Průběh hranic jednotlivých funkčních ploch byl územní studií upřesněn – jižní hranice se na východním okraji posunula o 10m směrem dovnitř zastavitelné plochy s ohledem na zaměřené polohy vedení vysokého napětí. Byl navržen dopravní skelet a členění území a byla zachována jeho prostupnost. Komunikace (včetně přilehlých zel. pásů a chodníků ) je navržena v rozsahu 0,9ha. Většina území je vymezena jako plocha bydlení rodinné zahrnující stavební pozemky RD. Plochy stavebních pozemků činí cca 2,8ha. V centrální ploše je vymezena plocha veřejného prostranství zahrnující komunikace zpřístupňující RD, pochůzí plochy, vodní plochu, parkoviště a zeleň označovaná v textu jako park. Návrh chodníků, vodní plochy a mobiliáře je řešen orientačně. Území je z jihu dopravně napojitelné na stávající místní komunikaci, s neuvedenou kapacitou a ze severovýchodu prodloužením stávající kapacitní komunikace, zakončené v úrovni posledního RD. Navržené komunikace jsou řešeny v budoucím šířkově nadlimitním veřejném prostranství (max.14m, min. 9,5m). Další propojení do lokality, které má sloužit pouze k jednosměrnému průjezdu v šíři veřejného prostranství 6,5m, je navrženo směrem západním v místě stávajícího nekapacitního průchodu mezi původní zástavbou.

**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 (viz výkres urbanistické koncepce D.2). Zpracovatel ÚS Petrovice prověřil možnosti a navrhl uspořádání daného území, které v souladu se zákonným zmocněním zpracovaného podkladu, konkretizuje řešení ÚP Petrovice v detailu jednotlivých stavebních pozemků s předpokladem počtu 32 stavebních pozemků pro samostatně stojící domy příp. dvojdomy. Nově navržené pozemky (viz výkres majetkových poměrů D.14) jsou dimenzovány v rozmezí 679 až 1320 m<sup>2</sup>. 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 severní části plochy 1.09/BR-1,68 je zástavba navrhována pouze v jedné řadě, 1.08/Br je rozdělena tak, že budoucí stavební pozemky podél západní části mají být obslouženy do úplného zaokrouhání komunikace jednosměrně z jihu s výjezdem mezi stávající zástavbou do centra obce v rámci plochy veřejného prostranství, v jihovýchodní části budou pozemky obslouženy z komunikace navržené podél jižní plochy zeleně, dále je navržen přístup samostatnou slepou větví směrem do jižně navazujících nezastavitelných pozemků a pěší propojení ke stávajícím bytovým domům. Pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny prostorové regulace (výkres D.9), 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 min 3 m od uliční čáry. Dále jsou stanoveny podmínky pro nezastavitelnou část pozemků za a před stavební hranicí. Vzdálenost RD mezi sebou na pozemku není stanovena. ÚS se zabývá výškou staveb a doporučuje typ zastřešení, intenzitou zastavění pozemku, výškou a řešením oplocení, a parkováním na pozemcích.

V řešeném území je dále vyčleněna plocha pro veřejnou zeleň – park, zahrnující vodní plochu zřízenou i za účelem odvodnění komunikací a chodníků a zadržetí vody v území.

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

Koncepce dopravní infrastruktury je znázorněna ve výkrese Dopravní koncepce D.4. Koncepce nových inženýrských sítí je řešena v samostatném výkrese Koncepce technické infrastruktury D.6. Navržený dopravní skelet vychází z platné ÚPD. Lokalita je z jihu napojena na stávající místní komunikaci, která by měla být, přestože se tak přímo neuvádí, rovněž zkapacitněna od napojení na stávající průjezdnou komunikaci. Hlavní páteřní komunikace se pak podél parku dělí, na 2 větve, které jsou navrženy k obestavění jednostranně. Park je zaokrouhán V severovýchodní části se napojuje na již existující místní komunikaci. Rovněž se počítá s jednosměrným průjezdem mezi stávajícími statky, směrem západním do prostoru ke kostelu. Uliční prostory jsou zařazeny do veřejných prostranství, jejichž šířky jsou navrženy nad rámec

požadavků platných předpisů. Směrem severním je navržen průchod k bytovým domům, nejedná se o komunikaci vymezenou v rámci veřejného prostranství. Otočení techniky HZS není přímo řešeno, bude zahrnuto do řešení komunikací v navazujících řízeních tak, aby byla zachována koncepce ÚS. Pro řešenou oblast se předpokládá potřeba 64 odstavných stání a 7 návštěvnických stání. Odstavná stání budou řešena na pozemcích stavebníků, tj. 2 stání na každém stavebním pozemku. Podél páteřní komunikace je navrženo 5 parkovacích stání a 1 místo pro osoby se sníženou schopností pohybu.

Územní studie obsahuje předpokládanou bilanci potřeby pitné vody. Zásobování vodou je řešeno napojením na nejbližší vodovodní řad v ulici před kostelem a u posledního RD a předpokládá se jeho následné zaokruhování s řadem ve stávající komunikaci na východě území. Současně bude řešen tak, aby vyhověl zásobování požární vodou. Kanalizační síť bude v území řešena jako oddílná. Splaškové kanalizační stoky budou vedeny ve veřejném prostranství a předpokládá se napojení všech budoucích objektů na kanalizační síť. Do doby vybudování ČOV bude likvidace splaškových vod řešena na pozemcích RD individuálně – domovními čistírnami odpadních vod či jinými způsoby. Návrh na hospodaření se srážkovými vodami je vzhledem k hydrogeologickým podmínkám navržen kombinací vsakování srážek nižších intenzit v rámci zelených pásů podél komunikací a realizací dešťových zdrží s následným regulovaným odtokem do dešťové kanalizace vedoucí v příjezdové komunikaci do lokality, která bude svedena do stávající dešťové kanalizace, nacházející se v obci u parčíku naproti faře. V návaznosti na parkové plochy je počítáno se sklonem komunikace směrem k nezpevněné parkové ploše, která by měla mít dostatečnou kapacitu pro svedení srážkových vod z komunikace. Na soukromých parcelách budou realizována opatření na zadržení srážkových vod a jejich postupné využití v rámci pozemku. Přes řešené území prochází stávající nadzemní trasa VN 22 kV, která napájí stávající dvousloupovou trafostanici umístěnou v nezpevněné ploše mezi budoucí křižovatkou obslužných komunikací a parcelami č. 1 a 2. Vedení VN vede od východu napříč lokalitou směrem k západu. Z trafostanice vede podzemní vedení NN kopírující trasu nadzemního vedení a na východě se stáčí severním směrem podél stávající komunikace. Západním směrem vede z trafostanice rovněž podzemní vedení NN. V první etapě je počítáno se zachováním stávající trafostanice, z níž bude napojen kabel NN, který bude smyčkově napojovat přípojkové skříně a zrušení či přesunutí prvního sloupu VN vedení za trafostanicí, aby došlo k uvolnění místa pro zbudování komunikace (obrátiště). Ve 2. etapě je v územní studii vzhledem ke snížení limitů v rámci lokality počítáno s nahrazením stávajícího nadzemního vedení VN kabelovou trasou a s nahrazením stávající trafostanice novou kioskovou stanicí umístěnou v rámci plochy mezi křižovatkou nově navrhovaných obslužných komunikací a parcelami č. 8 a 19. Stávající podzemní vedení NN jdoucí na východ bude přeloženo do trasy chodníku podél nově navržené komunikace. Z trafostanice budou vedeny kabelové rozvody napojující přípojkové skříně u jednotlivých parcel 2. etapy. Do nové trafostanice bude přepojen i kabel NN realizovaný pro 1. etapu, pro napojení kabelů budou pod komunikací 1. etapy realizovány chráničky. Parcely č. 9 až 15 budou napojeny z podzemního vedení uloženého v trase obytné ulice. V nových obslužných komunikacích i podél pěších cest v navrhovaném parku budou realizována tělesa veřejného osvětlení.

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

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 B.5 regulovány stavební čáry, stavební hranice, maximální zastavitelnost pozemku, umístění staveb a nad rámec požadavků Zadání a podrobnosti územní studie je doporučen tvar střech, výška staveb, oplocení

Pro stavby pro dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství jsou v kapitole B.4. a B.6 stanoveny všeobecné doporučující podmínky (doporučení šířky MOK, šířky ulice, chodníků). Stavby pro technickou infrastrukturu mají být dle kapitoly B.7 umístovány zejména ve veřejném prostoru.

#### 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 uvedeny v kapitole B.9. možné veřejně prospěšné stavby. V zájmovém území je respektována plocha hlavní průjezdné komunikace, zahrnující požadované sítě T1, které byly zařazeny do VPS v ÚP Petrovice.

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

Dokumentace ÚS Petrovice obsahuje požadovaný návrh etapizace zástavby na etapu I. a II. s tím, že pořadí výstavby není určeno, výstavbu lze realizovat nezávisle, nicméně každá z etap před dělením pozemků a následným vymezením stavebních pozemků vyžaduje územní připravenost - realizaci dopravní infrastruktury včetně prodloužení sítí technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství, současně se zrušením vedení VN. Při napojení komunikací na stávající dopravní skelet bude nutné vyhodnotit připravenost navazujícího území i kapacitu stávajících MK, tímto se ÚS Petrovice nezabývala. Konkrétní návrh a realizace komunikací bude řešen s ohledem na konkrétní podmínky v místě a požadavků platných předpisů. Zástavba RD bude následně řešena v libovolném pořadí.

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

Je možné konstatovat, že obsahově byly odevzdány výkresy obsahující požadované informace, přestože členění podkladu stanovené v Zadání ÚS dodrženo nebylo. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Dokumentace obsahuje 17 výkresů – v souladu s požadavky byly zpracovány převážně v měřítku 1:1000. Výkres č.1 zahrnuje širší vztahy v území, jedná se o kopii výřezu z ÚP s vyznačeným výřezu řešeného území. Obsah požadovaného hlavního výkresu je rozložen do výkresů D.2. - 10. Řešení je shrnuto do požadovaného výkresu „Koordinační výkres“ označeného jako D.14 (mělo by být D.15), který obsahuje i stávající limity v území a zejména informace o stávajících sítích v území. Samostatně jsou zpracovány výkresy koncepce veřejné a technické infrastruktury a dopravní infrastruktury. Nad rámec Zadání jsou doloženy Příčné řezy D.11 – D.13 znázorňující průřezy uličními prostory, Výkres majetkových poměrů a vizualizace páteřní ulic. Představované řešení je akceptovatelné. Není v plném rozsahu závazné, bude sloužit jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu a usměrňování podkladů žádostí o vydání ÚR.

Územní studie, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, bude uloženo u Pořizovatele a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořízena (Obec Petrovice), příslušnému stavebnímu úřadu (SÚ Blansko – poslouží paré Pořizovatele ÚPD) a Krajskému úřadu JmK. Oznámení míst, kde je do dokumentace ÚS možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace ÚS bude rovněž k nahlédnutí na stránkách města Blanska <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

**Odůvodnění:**

Požadavek na pořízení ÚS Petrovice - plochy 1.08/Br-0,81, 1.09/Br-1,68 a 1.10/Br-1,01, vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Petrovice. 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 Petrovice bylo zpracováno volně (přiměřeně sledovanému účelu podkladu) na základě požadavků prováděcího předpisu stavebního zákona pro ÚPD na stupni regulační plán. Zhotovitel ÚS tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání dokumentace ÚS Petrovice bylo Pořizovatelem ÚPD prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS Petrovice 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 ani jejich doplňkových staveb a staveb dopravní a technické infrastruktury 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 (Ing. Eva Šestáková, tel.: 516775726, e-mail: sestakova@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  
Obec Petrovice

Přílohy:

Bez příloh