



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Obec Ráječko
Nám. 1. Máje 250
679 02 RÁJEČKO

Vaše čj.: Žádost 08.10.2018
Naše čj.: SMBK 37870/2018/SÚ
MBK 33712/2014

Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová
Ing. arch. Zita Řehůrková
Tel.: 516 775 711
E-mail: sejnohova@blansko.cz

Datum: 07.12.2018

Prověření možnosti využití Změny Územní studie Ráječko – Padělky pro plochu bydlení Ráječko – Padělky ZIII, v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb.

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje na žádost obce Ráječko územně plánovací dokumentaci a sleduje, jako Pořizovatel územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel 08.10.2018 žádost obce Ráječko, IČO 00280844, zastoupené starostou obce Vítem Rajtšlégrem, o posouzení možnosti využití zpracované Změny Územní studie pro zastavitelnou plochu Územního plánu Ráječko – Padělky ZIII (dále jen ÚS). Na základě zmocnění, daného v ust. §30 zákona č.183/2006Sb., sděluje úřad územního plánování k dané věci následující:

Dokumentace změny US, datovaná 09/2018, byla zpracována Ing. arch. Hudcem a Ing. arch. Enevem, zodpovědnou projektantkou je Ing. arch. Petra Gescheidtová, ČKA 03793, na základě Zadání změny územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu Ráječko: Z-III (dále jen Zadání), které bylo předáno obci Ráječko dne 13.08.2018, a na základě konzultací výchozích podkladů, postoupených v průběhu prací k hodnocení. Udávaným důvodem pořízení změny původní ÚS v daném území bylo vydání změny Ra3 Územního plánu Ráječko, umožňující vytvářet pozemky menší výměry, než bylo stanoveno v původním ÚP, tedy intenzivnějšímu využití lokality Z-III. Předložená dokumentace byla Pořizovatelem posouzena se závěrem, že ji nelze posoudit, neboť vykazovala řadu formálních a obsahových chyb. Rovněž byla v rozporu s některými požadavky Zadání. Pořizovatel vyzval zpracovatele k doplnění (výzva č.j. MBK 41854/2018 ze dne 05.11.2018). Dokumentace byla následně s Pořizovatelem osobně konzultována, upravena a znovu předložena k posouzení 28.11.2018 (*pozn.posuzovaná grafická část byla předána s chybnou datací 6/2018*).

V Zadání Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah ÚS, které mají prověřit nové požadavky využití území a současně vyloučit riziko zásadních nebo nevratných změn v území, které by vedly k jeho neefektivnímu využití. Úkolem byla definice cílového uspořádání území (zastavitelných ploch, veřejných prostranství, dopravní a infrastrukturní obsluhy, popř. stanovení konkrétních limitů využití jednotlivých částí území) vymezeného v celém rozsahu plochy Z-III. Text Zadání nebyl navrhovatelem ani jeho projektantem v průběhu prací

rozporován. Během zpracování bylo celkové řešení konzultováno s Pořizovatelem ÚPD.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že **posuzovanou změnu ÚS v rozsahu návrhové plochy Z – III**, zpracovanou Ing. arch. Hudcem a Ing. arch. Enevem, pod vedením Ing. arch. Petry Gescheidtové, ČKA 03793 (zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě a zhotovitel prokázal splnění požadavku ust. § 18, odst.1. zákona č.360/1992Sb.), a která nahradí původní Územní studii pro návrhovou plochu Územního plánu Ráječko – Padělký (dále jen původní ÚS), **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území a pro změnu (konkretizaci) ÚP Ráječko** v rámci pravidelné aktualizace. Sporné části řešení mohou být konkretizovány v rámci územního řízení. Zpracovaná územní studie není závazným podkladem, v řadě míst obsahuje pouze náznak řešení, výsledek projednání proto nelze předjímat.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – textová část:

a) vymezení řešeného území:

V ÚS bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelné plochy vymezené v Územním plánu Ráječko (dále jen ÚP). Předmětem řešení změny bylo, vzhledem k vzájemným vztahům, řešení zastavitelné plochy Z-III v celém rozsahu, zahrnujícím plochu smíšenou obytnou Bs1 a předběžně vymezené související plochy veřejných prostranství Q1.

Rozsah území, které má být řešeno územní studií, je vymezen ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ úplného znění ÚP Ráječko. Rozsah řešeného území byl v předložené ÚS v jihovýchodní části mírně zvětšen, částečně zasahuje do návrhových ploch Zk (trvale travní porosty). Členění severní části plochy Z-III je převzato z původní ÚS, neboť je zde realizováno komunikace a umístěno a postupně realizováno 5 z 8 předpokládaných rodinných domů.

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

Navržené řešení, návrhem struktury, měřítkem a charakterem, navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území s tím, že nabízí optimální předpoklady využití celého řešeného území. Navržená veřejná prostranství a pěší propojení poslouží i navazujícímu území. Etapizace je v ÚS navržena s ohledem na realizovatelnost zástavby z hlediska podmiňujících opatření v jednotlivých částech lokality a zájmu vlastníků pozemků o výstavbu. Celkem je v lokalitě navrženo umístění 65 rodinných domů (RD), z toho se v I. etapě předpokládá realizace 41 RD a ve II. etapě 16 RD. Zbývajících 8 se nachází v severní části lokality, která je již postupně zastavována dle původní ÚS, toto uspořádání území bylo do předložené ÚS převzato. Rozdělení území do etap je popsáno v textové části ÚS, kde jsou v kapitole 11 uvedeny podmínky realizace obou etap. V části území, které má být řešeno v I. etapě, jsou aktuálně vyjasněny majetkoprávní vztahy a realizace je podmíněna pouze výstavbou potřebných inženýrských sítí a komunikací, přeložením nadzemního vedení VN do kabelového vedení mimo danou plochu a zrušením, případně přeložením, soukromého vodovodního napojení zemědělského areálu ze studny. Využití území řešené ve II. etapě je podmíněno především dořešením majetkoprávních vztahů a realizací nové trafostanice.

Přes řešené území vede nadřazená infrastruktura - tzv. I. březovský vodovod, který nebude navrženou výstavbou přímo dotčen.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Zpracovatel ÚS prověřil a navrhl možné uspořádání daného území. To v zásadě vychází z platné ÚPD a jsou zde pouze – v souladu se zákonným zmocněním zpracovaného podkladu, navrženy dílčí změny ÚP (úprava rozsahu a polohy veřejných prostranství). Návrh řešení tedy respektuje předpokládanou intenzitu využití území, navrhuje odpovídající veřejná prostranství a v rámci možností zohledňuje i vlastnické vztahy.

V kapitole 2. územní studie se uvádí, že navržené dělení pozemků stavebních parcel pro bydlení není v územní studii stanoveno závazně 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 podmínek ÚP pro stanovení výměry a to min. 300 m² / 1RD a intenzity využití ploch (minimální plošné zastoupení zeleně 30%).

Územní studie je zpracována v souladu s platným územním plánem, tj. podrobné vymezení ploch odpovídá hlavnímu využití ploch s rozdílným způsobem využití. V kapitole 7 územní studie jsou dále uvedeny podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb, z nichž některé jsou pouze doporučující (konkrétní umístění staveb RD, velikost pozemků, architektonické řešení RD apod.).

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Dopravní infrastruktura

Navržený dopravní skelet vychází z platné ÚPD. Studie navrhuje tři hlavní napojovací křižovatky území. Západní část lokality má být obsloužena okružovou komunikací, na kterou jsou napojeny jednotlivé pozemky RD. Východní část bude dopravně napojena komunikací, která vychází z páteřní komunikace a směřuje ke stávající obytné ulici. Komunikace jsou navrženy jako obousměrné o šířce 5,5m. Odstavování osobních automobilů je dle grafické a textové části řešeno převážně na pozemcích jednotlivých rodinných domů a částečně podél komunikací.

Technická infrastruktura

Odkanalizování území je řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Srážkové vody z pozemků RD budou jímány a vsakovány na pozemcích jednotlivých staveb. Likvidace splaškových vod je navržena prostřednictvím nové stoky napojené na stávající kanalizační síť obce.

Přes řešené území prochází tzv. I. březovský vodovod, který nebude navrženým řešením dotčen. Řešené území bude napojeno na stávající vodovodní síť obce ve dvou místech. Pro I. etapu se napojení předpokládá v západní části území, pro II. etapu se napojení předpokládá v severní části řešeného území. Z navrženého vodovodu budou napojeny jednotlivé rodinné domy, případně také dočasně zemědělský areál. Na vodovodu jsou navrženy nadzemní hydranty zejména pro potřeby požární vody.

Vzhledem k tomu, že v řešeném území se předpokládá navýšení počtu rodinných domů oproti předpokladu v platném územním plánu (předpoklad dle ÚP byl 53 RD, návrh dle ÚS je 65 RD), projektant prověřil kapacitu stávajících stok veřejné splaškové kanalizace s příslušným správcem se závěrem, že navýšení počtu RD nebude mít na systém odkanalizování negativní vliv. Rovněž zásobování vodou bude dostatečné.

V rámci přípravy území pro plánovanou výstavbu je plánována náhrada stávajícího nadzemního vedení VN, které prochází centrální částí řešeného území. Navržena je nová kabelová trasa mimo budoucí zástavbu. První etapa řešeného území bude napojena na distribuční soustavu NN elektro prostřednictvím stávající trafostanice v severozápadní části území. Rozvody NN v řešeném území budou řešeny podzemními kabely.

Napojení lokality na STL plynovod se v ÚS neuvažuje. Vytápění staveb není popsáno, nicméně umístění plynovodu není vyloučeno.

Požadavky zadání uvedené v této kapitole byly splněny a odůvodněny.

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

Celá lokalita je dle ÚPD plochou smíšené obytné zástavby. Zpracovatel ÚS nestanovil jiné využití a v souladu s ÚPD navrhuje umístění volně stojících domů s maximální výškou 2NP, případně 1NP s podkrovím. V lokalitě byly navrženy čtyři plochy veřejných prostranství a pěší propojení, která zajišťují propustnost území. Nabízí se další rozšíření sítě pěších komunikací, které může být řešeno v rámci navazujících řízení, přímo na základě dohod mezi dotčenými vlastníky pozemků a staveb a požadavků dotčených orgánů.

f) 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 potvrzeny a konkretizovány plochy veřejných prostranství. Tyto plochy se nachází na čtyřech místech a jsou označeny Q1a, Qb, Qc a Qd. Veřejné prostranství v jihovýchodní části území je mírně rozšířeno do ploch ZK, toto řešení ne zcela respektuje rozsah daný ÚP, tento krok je však legitimní. Úprava rozsahu plochy vychází z místních podmínek a je navržena za účelem vzájemného propojení bydlení s přírodním prostředím - předpokládá se vzájemné provázanost ploch urbanizovaných s nezastavitelnými plochami nad infrastrukturou území.

Navíc je navrženo veřejné prostranství Q1a v severozápadní části území.

g) návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

V území řešeném studií jsou navržena veřejná prostranství Q1a a Q1d, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 101 stavebního zákona.

h) 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.

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

Podrobněji viz výše kap. b). Do přeložení nadzemního vedení VN do nového kabelového vedení, musí být respektováno ochranné pásmo VN (viz dokumentace ÚPD).

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – Grafická část:

Členění grafické části vychází z požadavků Zadání územní studie (hlavní výkres a koordinační výkres). Po dohodě s Pořizovatelem nebyl zpracován Výkres základního členění. Oproti požadavku zadání byly navíc zpracovány samostatné výkresy technické a dopravní infrastruktury v měřítku 1:1000. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Řešení je akceptovatelné.

Hlavní výkres byl zpracován na podkladu aktuální 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 a etapizaci (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.

Koordinační výkres byl zpracován na podkladu katastrální mapy, s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu, v měřítku 1:1000. Obsahuje vyznačení všech přítomných limitů v území a omezení. Do ÚS 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 2016 a aktuální údaje zjištěné zpracovatelem ÚS.

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 Ráječko a příslušnému stavebnímu úřadu. Oznámení míst, kde je do ÚS možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace ÚS bude rovněž k nahlédnutí na stránkách Města Blansko.

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

Odůvodnění:

Požadavek na pořízení ÚS pro zastavitelnou plochu ÚP Ráječko Bs1 „Padělky“ vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Ráječko, které je součástí výrokové části OOP z 14.07.2010. Vydané změny ÚP označené Ra1-Ra4, Ra7 a Ra9, které nabyly účinnosti 31.03.2018, územní rozsah plochy řešené touto ÚS neměnily. Tato ÚS nahradí dosud platnou územní studii pro danou lokalitu v celém rozsahu. Na základě ust. § 30 stavebního zákona je v daném případě zpracování ÚS a schválení možnosti využití ÚS podmínkou pro rozhodnutí o umístění stavby ve vymezeném území. Zadání ÚS 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 ÚS bylo Pořizovatelem ÚPD prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS s výsledkem, popsáním v úvodní části tohoto přípisu oddělením 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 projednání v případě, kdy nebude tento 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. Antonín Paděra, tel.: 516775727, e-mail: padera@blansko.cz), který stanoví rozsah nezbytných příloh a typ žádosti.

S pozdravem

Ing. arch. Jiří Kouřil
vedoucí SÚ MěÚ Blansko

Na vědomí :

Obec Ráječko
SŘ SÚ – Ing. Antonín Paděra