



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Městys Černá Hora
nám. Míru 50
679 21 Černá Hora

Vaše č.:
Naše č.: MBK 30902/2016
Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová
Tel.: 516 775 711
E-mail: sejnohova@blansko.cz
Datum: 30.09.2016

Prověření možnosti využití Územní studie pro plochu bydlení B1 Pod Ješetinskou, na jižním okraji městyse dle ÚP Černá Hora v souladu s § 30 zákona č.183/2006Sb.

MěÚ Blansko, Odbor stavební úřad, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje, na žádost městyse Černá Hora, územní studie a sleduje, jako Pořizovatel a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel od městyse Černá Hora dne 18.08.2016 s žádostí o posouzení jedno vyhotovení „Územní studie pro plochu bydlení B1 Pod Ješetinskou, na jižním okraji městyse dle ÚP Černá Hora“ (dále územní studie). Na základě zmocnění, daného v § 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 byla zpracována autorizovaným architektem Ing.arch. Michalem Kotáskem, Přívrat 14, 616 00 Brno, číslo autorizace 02385, na základě Zadání územní studie zpracované Pořizovatelem ze dne 05.03.2016. V Zadání územní studie Pořizovatel územně plánovací dokumentace (ÚPD) stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Text Zadání nebyl městysem Černá Hora 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) Územního plánu Černá Hora (ÚP) v rámci pravidelné aktualizace. Sporné části řešení budou předmětem územního řízení. Zpracovaná územní studie není závazným podkladem, obsahuje náznak řešení, výsledek projednání proto nelze předjímat.

Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – textová část:

a) vymezení řešeného území:

Řešené území se nachází v jižní části městyse Černá Hora, navazuje na její zastavěné území. Východní hranici tvoří silice III/0433 Černá Hora - průjezdná, severní hranici místní komunikace Ješetinská, západní hranice je tvořena okrajem ochranného pásma vysokotlakého plynovodu. Součástí prověření byla návrhová plocha veřejného prostranství U26 pro dopravní a technickou obsluhu lokality B1, která však byla po jejím prověření pro nadbytečnost vypuštěna. Řešené území bylo rovněž zúženo o pozemky p.č. 1522/9, 1522/10 a 1522/11 v k.ú. Černá Hora, které slouží jako zahrady přilehlých RD a od řešeného území jsou odděleny stávající záhumení cestou. Oproti Zadání územní studie a ÚP, ze kterých

vyplývá požadavek na technickou obsluhu lokality B1 prostřednictvím návrhové plochy veřejného prostranství U26, bylo na základě požadavku městyse ve variantách prověřeno dopravní napojení pouze v rámci plochy B1 bez využití návrhové plochy U26. Toto řešení bylo orgány městyse shledáno jako dopravně dostatečně vyhovující, ekonomičtější a šetrnější k ochraně ZPF.

Plochy jsou vymezeny ve výkrese č. I. Hlavní výkres – urbanistické řešení v měřítku 1: 1000.

V kapitole 4. textové části územní studie jsou vypsány parcely dle katastru nemovitostí, které jsou územní studií dotčeny.

Rozloha řešeného území je cca 4,8 ha.

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

Na základě požadavků v Zadání měla být formou územní studie vyřešena funkční obytná struktura způsobem, který bude nejen logický a obecně nezpochybnitelný, ale zejména vykonatelný. Měl být navržen ekonomický uliční skelet diferencovaných úrovní, vybavený nejen dopravními, ale i dostatečnými veřejně přístupnými (pobytovými) plochami. Dále mělo být navrženo nové dělení pozemků, tak aby byly stavební pozemky pro rodinné domy využitelné, stejně tak navržena dostatečná šířka veřejného prostranství dle platných právních předpisů. Měl být uveden předpokládaný počet rodinných domů a předpokládaný nárůst počtu obyvatel. Návrh měl vycházet z podmínek pro rozvojovou plochu B1, včetně jejího napojení prostřednictvím návrhové plochy veřejného prostranství U26, vyplývající z kapitoly c.2) výrokové části ÚP, dále podmínek prostorového uspořádání a intenzity pozemků v zastavitelných plochách uvedené v kapitole f.1) ve výrokové části ÚP a podmínek pro zajištění ochrany krajinného rázu uvedených v závěru kapitoly f.1). Rovněž měla být prověřena ochrana budoucí zástavby před negativním působením hluku ze silnice I/43 a III/0433 a napojení na silnici III/0433 přímo v ploše B1.

Územní studie podmínky Zadání převážně splňuje – soulad je popsán v kapitole č. 3. Urbanistická koncepce je popsána v kapitole č. 7. Územní studie navrhuje rozdělení řešeného území komunikacemi na ucelené plochy pro bydlení a plochu pro nově navržený park. Výsledný návrh struktury, který byl konzultován s Pořizovatelem a následně předložen k posouzení, byl vybrán Městyssem Černá Hora ze šesti variant řešení (jsou uloženy ve spisu u Pořizovatele). Výběr varianty byl dle sdělení starosty ovlivněn možnostmi okamžité výstavby za současného respektování trasy vzdušného vedení VN (do doby jejího přeložení do kabelového vedení). Oproti schválenému Zadání ÚS je navrženo vypuštění návrhové plochy prostřednictvím veřejného prostranství U26, neboť projektant v rámci variant našel řešení nové, zpřístupňující danou lokalitu pouze v rámci plochy B1.

Navržené řešení zachovává prostupnost území, lokalita je ze severní strany dopravně napojena na ulici Ješetinskou, z východní strany na ulici Brněnskou. Ve stávající trase polní cesty je navrženo pěší propojení, umožňující i obsluhu navazujících pozemků v sousedství navrženého parku a údržbu parku. Dále je navrženo pěší propojení parku směrem severním na ulici Ješetinskou. Zastavitelná část lokality je vymezena ochranným pásmem VTL plynovodu a OP vzdušného vedení VN. Těžištěm této zastavitelné části vede koridor veřejného prostranství, oboustranně obestavěný 18 samostatně stojícími rodinnými domy, na ulici Ješetinskou budou v severní části přímo dopravně napojeny 3 rodinné domy. Koridor veřejného prostranství, který bude napojen na ulici Brněnskou, bude oboustranně obestavěn 6 rodinnými domy. Koridor veřejného prostranství v jižní části řešeného území bude jednostranně obestavěn 3 rodinnými domy. V řešené lokalitě je tedy navrženo celkem 30 parcel pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů, průměrná rozloha parcely činí 1612 m². Intenzita využití pozemků, která byla pro jednotlivé stavební parcely v ÚP stanovena na cca 1200m²/1RD, není v rámci navrženého dělení dodržena s ohledem na situování jednotlivých pozemků. Zpřístupnění zastavitelných pozemků západním směrem od řešeného území zajistí nová účelová komunikace, vedená souběžně s ochranným pásmem vysokotlakého plynovodu. Příjezd k navrhovaným parcelám je řešen po obousměrných zklidněných komunikacích funkční skupiny D1. Komunikace jsou navrženy

tak, aby byl dodržen maximální povolený podélný sklon 1:12, vzhledem k terénnímu reliéfu bude páteřní komunikace umístěna částečně do zářezu a násypu, podélný sklon páteřní komunikace činí průměrně 7,3%. Příčný sklon komunikací je uvažován jednostranný 2,5%. Odvodnění bude provedeno do uličních vpustí zaústěných do kanalizace.

Veřejné prostranství pro veřejnou zeleň s parkovými úpravami a dětskými hřišti není situováno v hlavním veřejném prostoru, ale v severovýchodním cípu řešeného území. Účelem takto stanovené plochy je zajištění nejen dostatku zeleně, ale i dostatku ploch pro společenské aktivity obce (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Tento prostor bude mít charakter plochy rekreační zeleně a bude sloužit především každodenním krátkodobým rekreačním, odpočinkovým a dle představy projektanta nerušícím pohybovým a sportovním aktivitám obyvatel. Díky své klidové poloze a svému propojení se sítí pěších cest se stane ideálním místem pro procházkové trasy.

Další plochy veřejných prostranství pro veřejnou zeleň s parkovými úpravami jsou navrženy pásy zeleně jako izolační opatření podél silnice III/0433 a v rámci uličních koridorů jsou navrženy další vegetační prvky.

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 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 regulační plán, je nutno považovat za doporučující.

c) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Koncepce dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, včetně veřejných prostranství je popsána v kapitole 8. Je zobrazena v grafické části ve výkrese č.2 „Výkres dopravní infrastruktury“, výkrese č. 3 „Výkres technické infrastruktury“ a ve výkrese č. 4 „Koordinační výkres“.

Územní studie vytváří podmínky týkající se vsakování a nakládání s dešťovými vodami, a to definováním optimálního využití stavebního pozemku, které je vyjádřeno max. indexem zastavění a zpevněných ploch a min. indexem zeleně v souladu s legislativou tak, aby dešťové vody byly vsakovány v max. míře na pozemcích. Je navržena likvidace splaškových vod. Odvedení dešťových vod z komunikací je navrženo do kanalizace. Napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno prodloužením stávající komunikace a stávajících sítí TI. Hlavní dopravní obsluha lokality je na základě požadavku Městysu řešena z východní strany dopravním napojením na silnici III/0433 pouze v rámci plochy B1, bez využití návrhové plochy veřejného prostranství U26, ze severní strany je dopravně napojena na ulici Ješetinskou. Ve stávající trase polní cesty je navržena komunikace, umožňující obsluhu navazujících pozemků a údržbu parku. Příjezd k navrhovaným parcelám je navržen po obousměrných zklidněných komunikacích funkční skupiny D1- obytné zóny s šířkou uličního prostoru 8m. Odstavná stání budou umístěna převážně na vlastních pozemcích RD (2 místa/ 1byt), parkovací podélná stání jsou navržena podél komunikací (celkem 12 míst). Rozmístění stání je zřejmé z grafické části.

Technická infrastruktura bude umístována v plochách veřejných prostranství. Pro napojení na síť technické infrastruktury byla využita pouze plocha B1, bez využití návrhové plochy U26. Bude řešeno změnou ÚP. Odkanalizování bude řešeno převážně napojením na gravitační splaškovou kanalizaci, případně gravitačně do čerpací jímky a následně přečerpány na ČOV. Dešťové odpadní vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů budou zadrženy a přes retenci zasakovány na vlastním pozemku jednotlivých domů. Velikost retenčních nádrží bude stanovena v rámci dokumentace pro územní řízení na základě hydrogeologického posudku.

Napojení na elektrickou energii se předpokládá z nového kabelového vedení z nové distribuční trafostanice. Přesný popis je obsažen v kapitole 8.2. Napojení na vedení STL

plynovodu je navrženo napojením na prodloužený STL plynovod PE 160 v ulici Ješetinská. Zásobování vodou se předpokládá napojením na prodloužený veřejný vodovod PE 160 rovněž v ulici Ješetinská.

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

Podrobné členění ploch je v souladu s hlavním a přípustným využitím dle kapitoly F textové části územního plánu. Pro plochy bydlení B je v ÚP stanovena intenzita využití pozemků cca 1200 m²/1RD. Území plochy B1 bylo projektantem prověřeno a vyhodnoceno v souvislosti s připravovanou změnou ÚP Černá Hora s tím, že není z pohledu koordinace a výhodného využití plochy jako celku možné respektovat striktně tuto intenzitu, a byly navrženy pozemky s rozlohou v rozmezí od 705 m² do velikosti 2039 m². V řešené lokalitě je takto navrženo 30 parcel pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů o průměrné rozloze parcely 1612 m². Nutno řešit změnou ÚP.

Jsou respektovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, definované v platném ÚP, pro plochy bydlení B a plochy veřejných prostranství U. V územní studii jsou podmínky pro vymezené pozemky pro bydlení v rodinných domech a pozemky veřejných prostranství upraveny s ohledem na polohu lokality v rámci obce.

Dále jsou uvedeny podmínky prostorového uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území a ochrany krajinného rázu (např. návrh umístění staveb na pozemcích, intenzita využití stavebních pozemků, stavební forma, stavební čára, stavební hranice, výška staveb apod.)

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

Pro zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou navrženy místní komunikace, zajišťující dopravní obsluhu řešené lokality. Bude zohledněno v ÚP.

Je rovněž navrženo vypuštění návrhové plochy U26 z veřejně prospěšných staveb.

V území řešeném studií je pro zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 101 stavebního zákona, navrženo veřejné prostranství s parkovou úpravou na okraji lokality B1.

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

V rámci řešené lokality není etapizace stanovena. Vzhledem k velkému počtu pozemků a soukromých vlastníků nelze předjímat etapizaci výstavby. Lze předpokládat, že v první etapě bude postavena skupina 3RD, dopravně přímo napojených z ulice Ješetinské, a skupina 6 RD, dopravně napojených z ulice Brněnské.

Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – Grafická část:

Hlavní výkres byl zpracován na podkladu katastrální mapy, v měřítku 1:1 000, se zřetelným majetkovým členěním a identifikací jednotlivých pozemků. Obsahuje identifikační údaje,

legendu použitých prvků, urbanistickou koncepci (např. stavební čáru, stavební hranice, zastavitelná část pozemku), detailnější a podrobnější členění ploch s rozdílným využitím z platného ÚP na jednotlivé druhy pozemku a staveb v souladu s textovou částí. Samostatně je zpracován výkres dopravní infrastruktury a výkres technické infrastruktury, oba rovněž v měřítku 1:1000.

Koordinační výkres byl zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1 000. Obsahuje vyznačení všech přítomných limitů v území a omezení. Do územní studie byly zařazeny také hranice pozemků bezprostředně navazujících a navazujících limitů – zejména vedení sítí technické infrastruktury. Koordinační výkres obsahuje limity využití území z územně analytických podkladů ORP Blansko z roku 2014.

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání územní studie (hlavní výkres a koordinační výkres). Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. 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, v tomto případě Městys Černá Hora a příslušnému stavebnímu úřadu. 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 Blansko

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

Odůvodnění:

Požadavek na pořízení územní studie vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Černá Hora, které je součástí výrokové části OOP z 17.12.2011. 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 :

Stavební úřad Černá Hora

Ing. arch. Michal Kotásek, Mučednická 40, 616 00 Brno