



# MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Městys Doubravice nad Svitavou  
Náměstí Svobody 31  
679 11 Doubravice nad Svitavou

Vaše čj.: žádost 19.05.2016  
Naše čj.: MBK 20315/2016  
Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová  
Tel.: 516 775 711  
E-mail: sejnohova@blansko.cz

Datum: 14.07.2016

## **Prověření možnosti využití Územní studie lokality „Větrná“, Doubravice nad Svitavou, 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 19.05.2016 žádost městyse Doubravice nad Svitavou, o posouzení možnosti využití zpracované Územní studie pro zastavitelnou plochu Územního plánu Doubravice – lokality Větrná (dále jen ÚS) zahrnující zastavitelné plochy smíšené obytné Bs8 a Bs9 a plochy veřejného prostranství Q14. Příložená dokumentace ÚS, byla zpracována projekční kanceláří Atelier A.VE, M. Majerové 3, 638 00 Brno (projektant Ing. arch. Helena Kočišová) v květnu 2016 na základě Zadání ÚS, které bylo předáno starostou městyse projektantovi v červnu 2015. Příložená ÚS byla pro její neúplnost na základě upozornění pořizovatele nahrazena 30.06.2016 nahrazena novou dokumentací s datem červen 2016. Na základě zmocnění, daného v ust. §30 zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, sděluje k ÚS následující:

V Zadání ÚS Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah ÚS. Text Zadání ÚS nebyl navrhovatelem ani jeho projektantem v průběhu prací rozporován.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že **posuzovanou ÚS**, zpracovanou Ing. arch. Štěpánem Kočišem pod vedením Ing. arch. Heleny Kočišové - ČKA 02 536 (zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě a zhotovitel prokázal splnění požadavku ust. §18, odst.1.zákona č.360/1992Sb.) **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území a pro změnu (konkretizaci) Územního plánu Doubravice nad Svitavou v rámci pravidelné aktualizace.** S městysem Doubravice nad Svitavou bude projednán rozsah budoucích VPS a VPO.

### **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 Doubravice nad Svitavou (dále jen ÚP) zahrnující plochy Bs8, Bs9 a související plochu veřejného prostranství Q14. V hlavním výkrese (urbanistická koncepce v měřítku 1:1000) byly vyznačeny hranice řešeného území. Tato hranice byla v ÚS upřesněna oproti vymezení v ÚP a toto území bylo rozšířeno severním směrem o návrh veřejného prostranství, které bezprostředně provozně s plochou vymezenou v ÚP souvisí.

*b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot:*

Navržené řešení návrhem struktury, měřítkem a charakterem navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území s tím, že nabízí předpoklady využití celého řešeného území. Návrh řešení reaguje na organizaci výstavby severně od řešeného území, páteřní komunikace navazuje na stávající místní komunikaci a je navržena v rámci veřejného prostranství v místě stávající účelové komunikace. Na ni kolmo navazují dvě krátké kolmé komunikace. Pozemky ležící v ploše Zk1 ležící východně od zastavitelné plochy budou obslouženy navrženou komunikací o šířce 3 m podél severovýchodní hranice lokality. Podél západní hranice plochy ÚS je navrženo rozšíření stávající záhumní cesty za účelem obsluhy zahrad RD. V centrální části lokality je navrženo rozšíření veřejného prostoru pro umístění zeleně doplněné parkovacími místy pro účely vlastní obytné zástavby a pro případy zvýšené potřeby parkovacích míst v přilehlých lokalitách. Na jižním okraji řešeného území jsou navrženy dvě plochy veřejné zeleně, které oddělují plochy bydlení od silnice II/374 a od hřbitova a nabízí možnost odpočinku a rekreace, případně i sportovního využití. Navržená veřejná prostranství poslouží i navazujícímu území.

Etapizace je v ÚS navržena s ohledem na realizovatelnost zástavby z hlediska podmiňujících opatření v jednotlivých částech lokality a zájmu o výstavbu. V první etapě se předpokládá zejména výstavba hlavní komunikace a přilehlých objektů v bloku Bs/1, kde je možné zachování současného uspořádání parcel. Do této etapy je zahrnuta i severní část lokality, ve které byly pozemky rozděleny již před vydáním ÚP a na jednom z nich je již realizována stavba RD (parc.č. 2017/122) a na pozemku označeném pořadovým číslem 1 (parc.č. 2017/29) je vedeno řízení o umístění sítě TI a RD přerušené do doby zpracování územní studie. Realizace této stavby povede k zahuštění území, ale možnost využití hlavní zastavitelných ploch negativně neovlivní. Součástí 1. etapy je také realizace veřejné zeleně s rekreační funkcí Qr/1.

Ve druhé etapě výstavby budou realizovány plochy ve východní části v blocích Bs/2, Bs/3 a Bs/4 podél krátkých slepých komunikací v ploše Qu/1 a blok Qr/2.

Celkem je v lokalitě předběžně navrženo celkem 23 pozemků o velikosti 926m<sup>2</sup> až 1664 m<sup>2</sup>. V případě, že budou v bloku Bs/1 využity současné parcely, bude u některých užších pozemků vhodnější výstavba dvojdomků, min. velikost pozemku je daná v ÚP 800m<sup>2</sup>/1 RD. Tvar pozemků (poměr šířky a hloubky) odpovídá typu umísťovaného objektu a potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí.

Podél západní hranice řešeného území vede stávající vodovodní řad ve správě VAS Boskovic. Tento vodovod, nebude navrženou výstavbou přímo dotčen. Umístění staveb v souběhu s touto trasou (účelová komunikace, oplocení zahrad) bude řešeno v navazujících řízeních.

*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 (návrh veřejných prostranství – rekreační plochy Qr/1 a Qr/2). Návrh řešení respektuje předpokládanou intenzitu využití území, navrhuje odpovídající veřejná prostranství a v rámci možností zohledňuje i vlastnické vztahy.

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

Navržený dopravní skelet vychází z platné ÚPD. Studie navrhuje dvě hlavní místa připojení na stávající cestní síť. V severní části území navazuje páteřní komunikace na stávající místní komunikaci, v jižní části je kolmo napojena na sinici II. třídy v místě určeném územním plánem. Tato komunikace je navržena jako průjezdná obousměrná místní komunikace ve funkční skupině C, druhé dvě místní komunikace (slepé ulice) jsou navrženy se smíšeným provozem ve funkční skupině D1.

Z důvodu lepší prostupnosti území a obsluhy navazujících pozemků jsou podél hranice lokality řešené v ÚS navrženy účelové komunikace a v její jižní části pěší cesty ve formě pojízdných chodníků.

Odstavování osobních automobilů je dle grafické a textové části řešeno na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Parkovací místa jsou navržena v rozšířené části veřejného prostranství Qr1v kombinaci s výsadbou aleje vzrostlých stromů.

Ve veřejném prostoru jsou navrženy vodovodní řady, zemní kabelové vedení NN, kanalizační řad jednotné kanalizace gravitační kanalizace napojený na odkanalizování městyse a vedení trasy STL. Kanalizací budou odváděny především splaškové vody z návrhových ploch nové zástavby, dešťové vody z pozemků RD budou jímány a vsakovány zejména na pozemcích staveb. Řešené území bude napojeno na stávající vodovodní síť obce, požární hydranty budou zbudovány jako podzemní a jejich umístění vyplyne z podrobnějšího zpracování podélného profilu. Lokalita bude zásobována elektrickou energií ze stávající distribuční sítě, po naplnění rezerv pak případně z nově vybudované trafostanice TS 9 – Za Zmolou.

*e) koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití*  
Zpracovatel ÚS navrhuje v lokalitě umístění cca 23 stavebních pozemků, s tím, že plánovaná výměra stavebního pozemku je cca 926m<sup>2</sup> – 1664m<sup>2</sup>. Návrh tedy odpovídá předpokladu projektanta ÚPD. Je navržena etapizace výstavby, kdy první etapa – v západní části řešené lokality - může být realizována v souvislosti s vybudováním místní komunikace a technické infrastruktury v rámci veřejného prostranství Qu 1. V případě, že budou v bloku Bs/1 využity současné parcely, bude u některých užších pozemků vhodnější výstavba dvojdomků za předpokladu, že bude dodržen a intenzita využití území, která je stanovena na 800m<sup>2</sup>/1 RD. Musí být zohledněna přítomnost stávajícího vodovodu a jeho ochranného pásma. Druhá etapa bude podmíněna přeparcelováním území a následně zhotovením nových sítí, komunikací a trafostanice dle ÚPD.

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

Lokalita je dle ÚPD plochou smíšené obytné zástavby Bs. Zpracovatel ÚS v její jižní části navrhl nezastavitelné plochy veřejných prostranství, jejichž využívání jako klidové plochy se vzrostlou zelení parkovým mobiliářem a herními a sportovními prvky souvisí s využitím ploch Bs a zajistí jejich odclonění od negativních vlivů vyvolaných provozem na přilehlé silnici II. třídy.

Územní studie ÚPD navrhuje umístění volně stojících domů případně dvojdomů s maximální výškou 1NP s možností využití podkroví (limity platné dle OTP pro stavení typ rodinný dům). Dále, v kapitole 3.2 textové části a v hlavním výkrese č.1, stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání regulativy pro stavby na pozemcích Bs jako je stavební čára, stavební hranice, výška zástavy, upravuje vzhled převažujícího tvaru střech, formu zastavění a využití nezastavitelné části pozemků.

*g) 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 odpovídají dle ÚPD ploše Q14 (Qu/1) a ploše dopravy podél západní hranice řešeného území (Qu/2). Plocha Qu/1 ve zpracované ÚS ne zcela respektuje rozsah daný územním plánem obce, tento krok je však legitimní. Její úprava vychází z místních podmínek. Jedná se o rozšíření v centrální části území za účelem vytvoření společného prostoru s možností doplnění zelení a parkovacích ploch, a její doplnění o plochy navazující dopravní obsluhy bydlení předpokládané II.etapy (bloky Bs/2,3 a 4 ). Součástí plochy Qu/1 je návrh vedení tras sítí TI.

V ÚS byly navrženy jako plochy veřejně prospěšných opatření 2 plochy veřejné zeleně Qr/1 a Qr/2.

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

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly v ÚS vymezeny.

*i) 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 odpovídá předpokladu danému v ÚPD.

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

Podrobněji viz kap.e) tohoto prověření.

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

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání ÚS. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Dokumentace je oproti požadavku doplněna o situaci dopravního řešení, technické infrastruktury a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Řešení je akceptovatelné.

Byť to z platných předpisů přímo nevyplývá ÚS, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, se ukládá u pořizovatele, na obci a příslušného stavebnímu úřadu (nebudeme realizovat – pořizovatel ÚPD je organizační složkou stejného úřadu). Oznámení míst, kde je do ÚS možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD a ÚPP 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 Větrná, zahrnující zastavitelné plochy Bs8 a Bs9 a plochy VP Q14 dle ÚP Doubravice nad Svitavou, vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Doubravice nad Svitavou, které je součástí výrokové části OOP z 25.05.2012. Na základě ust. § 30 stavebního zákona je v daném případě zpracování ÚS a schválení možnosti využití dané 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, ve lhůtě běžné pro vyřízení obecné žádosti dle právního řádu, 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 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. Eva Šestáková, tel.: 516775727, e-mail: [sestakova@blansko.cz](mailto:sestakova@blansko.cz)), který stanoví rozsah nezbytných příloh a typ žádosti.

S pozdravem

Ing. Petra Reisiglová  
vedoucí SÚ MěÚ Blansko

### **Na vědomí :**

Městys Doubravice nad Svitavou  
SŘ SÚ – Ing. Eva Šestáková