

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

Městys Ostrov u Macochy Ing. Ondřej Hudec, starosta 679 14 Ostrov u Macochy 80	Sp. zn.: SMBK 47072/2023 SÚ/Ře Naše čj.: MBK 53272/2023
	Vyřizuje: Ing. arch. Zita Řehůrková Tel.: 516 775 712 E-mail: rehurkova@blansko.cz ID dat. schránky: ecmb355
	Datum: 26.10.2023

PROVĚŘENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE US1 – OSTROV U MACOCHY

Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, který jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, pořizuje, na žádost městyse Ostrov u Macochy územní studie a sleduje, jako Pořizovatel a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel dne 16.10.2023 jedno vyhotovení územní studie nazvané jako „Územní studie - US1 – Ostrov u Macochy (dále jen „územní studie“).

Na základě zmocnění, daného v ust. §30 stavebního zákona, sděluje úřad územního plánování k dané věci následující:

Dokumentace územní studie byla zpracována Ing. arch. Štěpánem Kočišem a autorizovaným architektem Ing. arch. Helenou Kočišovou (ČKA 02536), ATELIER A.VE. , M. Majerové 3, 638 00 Brno, na základě Zadání územní studie, které bylo zpracováno Pořizovatelem v únoru 2023 ve spolupráci s projektantem územní studie. Zadání bylo následně předáno zpracovateli. V Zadání územní studie Pořizovatel územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Text Zadání územní studie nebyl městysem Ostrov u Macochy ani projektantem v průběhu prací rozporován. Během zpracování bylo celkové řešení s Pořizovatelem konzultováno.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou územní studii **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území**. Sporné části řešení mohou být konkretizovány v rámci územního řízení.

Prověření splnění požadavků Zadání:

1) ÚČEL A DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem řešení je rozvojová plocha Z3 zahrnující zastavitelné plochy bydlení venkovské BV a bydlení hromadné BH a zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP. Území řešené územní studií US1 je vyznačeno ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ vydaného ÚP Ostrov u Macochy.

Dokumentace územní studie, má být, dle řešení Územního plánu Ostrov u Macochy (dále jen „ÚP“), konkrétně dle kapitoly I.11 výroku, pořizena do 4 let od vydání ÚP. Podle ÚP řešení územní studie US1 zahrnuje zastavitelnou plochu Z3 - plochy bydlení venkovské BV, plochy bydlení hromadné BH a zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP. Plochy jsou situovány mimo zastavěné území. V kapitole I.11 výroku jsou uvedeny podmínky pro její zpracování (viz. níže

v kapitole b) Za dání). Důvodem vymezení ploch, které mají být prověřovány územní studií, je dle odůvodnění ÚP kapitoly II.11.10, především potřeba podrobnějšího řešení dopravní obslužnosti lokality a potřeba podrobnějších regulativů pro výstavbu a pro výsadbu zeleně, především s ohledem na ochranu krajinného rázu.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Předmětem řešení je rozvojová plocha Z3, ke které se v územním plánu vztahuje podmínka zpracování územní studie US1. Území řešené územní studií US1 je vyznačeno ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ vydaného ÚP Ostrov u Macochy.

Řešená lokalita se nachází na severním okraji zastavěného území městyse. Jedná se o součást rozsáhlých ploch zemědělské půdy. Celková rozloha řešeného území je 7,337 ha.

Řešené území zahrnuje níže uvedené pozemky v k.ú. Ostrov u Macochy:

280, 617/23, 617/24, 617/27, 617/28, 617/29, 617/30, 617/31, 617/32, 617/33, 617/34, 617/35, 1376/65, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2272, 2276, 3805, 3806, 3822, 3823, 3836, 3849, 3851, 3853.

3. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT, URBANISTICKÁ KONCEPCE A KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Řešené území je dle platného ÚP zařazeno do zastavitelných ploch bydlení venkovské BV, do zastavitelných ploch bydlení hromadné BH a zastavitelných ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP, vše rozvojová lokalita Z3. Podél západního okraje je navržena účelová komunikace UK18. Území je dotčeno stávajícími sítěmi technické infrastruktury a návrhy nových sítí technické infrastruktury (jihozápadní a severovýchodní okraj). V severní části plochy je navržena trafostanice označená jako TS9 a kabelové vedení VN. Podél severního okraje je navržen pás izolační zeleně a návrh doprovodné aleje, která je navržena i podél západního okraje rozvojové lokality.

V kapitole I.11 výroku jsou uvedeny požadavky na řešení územní studie US1. Pro plochy BV a BH jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu uvedené ve výrokové části ÚP v kap. I.6.3.

V území řešeném územní studií je navrženo celkem 45 nových pozemků pro výstavbu rodinných domů (dále jen „RD“) a plocha pro výstavbu bytových domů. Jsou navržena veřejná prostranství a budoucí místní komunikace tak, aby byla lokalita co nejefektivněji využita pro svůj účel a současně byly všechny pozemky bezkolizně dopravně napojeny. Doporučená parcelace zohledňuje měřítko obce a vymezuje dostatečně široké uliční prostory. Pozemky pro bydlení jsou veřejnými prostranstvími rozděleny do celkem 10 ucelených bloků. Je předpoklad realizace výstavby ve dvou etapách.

V centru každé z nich je vymezeno hlavní veřejné prostranství s rekreační funkcí, které svou velikostí odpovídá požadavkům na jeho vymezení v obytných plochách. Tato prostranství jsou určena pro realizaci veřejné zeleně či například dětského hřiště a mobiliáře pro oddech. Jejich součástí mohou být i drobné vodní plochy.

Z důvodu pohledového odclonění nové zástavby v souladu s požadavkem Správy CHKO Moravský kras je celý severní okraj lokality doplněn pásem vzrostlé zeleně šířky 7m. Tento pás je umístěn rovněž mezi plochami spadajícími do první resp. druhé etapy tak, aby i v případě realizace pouze první etapy bylo umožněno celkové odclonění. Navržená prostorová regulace staveb má za cíl zajistit soulad s architektonickým kontextem navazujícího území a zejména s krajinným rázem širšího okolí lokality.

Navržená parcelace vytvářející jednotlivé bloky bydlení BV.01 až BV.11 pro zástavbu RD a jeden blok BH.01 pro zástavbu bytovými domy. Parcelace vytvářející tyto bloky je závazná, parcelace dělicí tyto bloky bydlení na jednotlivé parcely je pouze doporučená. Výměry jednotlivých pozemků RD se pohybují v rozmezí cca od 800 m² do 2000 m². Všechny parcely v plochách BV jsou navrženy pro výstavbu samostatně stojících RD. Plocha BH je určena pro výstavbu maximálně 2 bytových domů. Jednotlivé objekty RD budou realizovány ve „stavebních pásech“ tvořených stavební čarou a stavební hranicí a vytvoří tak kompaktní ulice s dostatkem veřejného prostoru. Předpokládá se výstavba jednopodlažních objektů s obytným podkrovím a sedlovou střechou. Preferovaná orientace

hřebenů střech bude rovnoběžná se stavební čarou. V ulicích orientovaných sever – jih je však umožněna i zástavba orientovaná štítem do ulice. Důvodem je umožnění orientace sedlových střech co nejvýhodněji z hlediska budoucího využití fotovoltaických panelů.

4) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

Podle územní studie jsou hlavními veřejnými prostranstvími uliční prostory, které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň formou aleje včetně podélných parkovacích stání. Bezkolizní provoz pro pěší bude zajištěn výstavbou chodníku. Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru s místní komunikací je stanovena na 11,0 m. Rekreační prostranství o rozloze 0,204 ha, 0,230 ha a 0,102 ha jsou navržena v centrech obou etap výstavby a na jižním okraji II. etapy. Dostupnost je zajištěna návazností na uliční prostranství. Plochy jsou v souladu se svou funkcí určeny především pro různé rekreační aktivity.

Územní studie splňuje pro obě etapy požadavek ust. §7 vyhl. Č. 501/2006 Sb. v platném znění – viz. kapitola 3.1.2 „Veřejná prostranství“.

Lokalita je po dopravní stránce zajištěna systémem vnitřních obousměrných místních komunikací s cílem umožnění bezkolizního a plynulého průjezdu územím. Totéž platí i z hlediska pěšího průchodu, kdy jsou místní komunikace v celé lokalitě doprovázeny oboustrannými chodníky. Navrhovaná šířka uličních koridorů umožňuje kromě oboustranných chodníků také jednostranné pásy pro podélné parkování. Lokalita je napojena na stávající dopravní systém městyse s místními komunikacemi. Na západním okraji řešeného území je potvrzena a vymezena poloha účelové komunikace UK 18 - viz ÚP. Na severním okraji řešeného území je část stávající účelové komunikace vedoucí podél hřbitova navržena k zahrnutí do systému místních komunikací v odpovídajících parametrech.

Územní studie respektuje podmínky pro umístění místních komunikací a dopravy v klidu vztahující se k řešenému území uvedené v kapitole I.4.1.1 výroku.

Veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, zemní rozvod NN, telekomunikační vedení a další) budou přednostně realizovány v rámci ploch veřejných prostranství. V grafické části studie je naznačeno schéma zasíťování lokality s napojením na stávající, případně územním plánem navrhovanou technickou infrastrukturu obce. Vlastní technické řešení bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace. Územní studie zajišťuje dostatečné prostorové podmínky pro jejich umístění.

Koncepce zásobování vodou a odkanalizování zohledňuje platný ÚP.

Zásobování vodou řešené lokality bude řešeno rozšířením stávající vodovodní sítě v obci. Součástí navrženého řešení je přeložka stávajícího vodovodního řadu vedoucího od zastavěného území severním směrem k lokalitě zemědělské výroby. Tento řad svým průběhem limituje využití pozemků. Investice spojené s jeho přeložením jsou v dostatečné míře kompenzovány umožněním rozvoje výstavby v lokalitě.

Splaškové vody budou likvidovány prostřednictvím navržené gravitační splaškové kanalizace. Tato kanalizace bude napojena na stávající systém odkanalizování obce se samostatnou čistírnou odpadních vod (dále jen „ČOV“). Pro realizaci hlavních řadů splaškové kanalizace jsou přednostně určeny plochy veřejných prostranství dostatečně dimenzované i pro umístění případné čerpací stanice. Konkrétní technické řešení likvidace splaškových vod včetně posouzení kapacity ČOV a kapacity stokové sítě, do které je lokalita napojena, bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

Dešťová kanalizace bude zaústěna do stávající dešťové kanalizace v ulici jižně od řešeného území. Předpokládá se, že v plochách PPr s rekreační funkcí budou situovány drobné vodní plochy s retenční kapacitou a regulovaným odtokem. Na pozemcích rodinných domů budou realizovány jímky na dešťové vody. Takto zadržené srážkové vody budou využívány pro závlahu. Při výstavbě rodinných domů bude dbáno na minimalizaci rozsahu zpevněných ploch a na použití stavebních materiálů a postupů umožňujících zasakování srážek v co možná největší míře.

Předpokládaná zástavba v lokalitě bude zásobena ze dvou trafostanic umístěných na jihozápadním a severovýchodním okraji řešeného území. Jedná se o stávající resp. přeloženou TS3 a územním plánem navrženou TS9. Přeložení TS3 do nové polohy vyřeší konflikt stávajících a navržených ploch bydlení s ochranným pásmem VN. Z téhož důvodu je navržena kabelizace části nadzemního vedení procházející západním okrajem řešeného území. Zemní kabel VN je navržen podél hranice účelové

komunikace při hranici lokality.

Navrženým zemním kabelem VN procházejícím lokalitou je také propojena nová TS9. TS9 je umístěna do polohy předpokládané územním plánem a v souladu s tímto dokumentem propojena na navržený systém kabelizace VN v obci. Vlastní rozvody NN z obou trafostanic budou umístěny výhradně jako zemní vedení v prostoru veřejných prostranství. Uvedený způsob zásobování el. energií byl navržen po konzultaci s provozovatelem distribuční soustavy EG.D, a.s.

Zásobování zemním plynem se v řešeném území neuvažuje.

5) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Územní studie respektuje podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu uvedené v kapitolách výroku I.6.1 až I.6.3. a dále tyto podmínky upřesňuje v kapitole 4, ve které jsou uvedena podrobnější regulace území.

6) 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 území řešeném studií je navržena veřejně prospěšná stavba účelová komunikace UK18 s možností vyvlastnění s označením VD18. Tato veřejně prospěšná stavba je respektována, nové nejsou navrženy. Účelová komunikace je navržena podél západního okraje řešeného území, v grafické části je naznačeno její výhledové propojení severním směrem se stávající účelovou komunikací.

7) 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 je navržena veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění předkupního práva s označením PP1. V místě této veřejně prospěšné stavby je v územní studii navrženo veřejně prostranství s komunikací propojující části městyse, včetně chodníků, zeleně a vodní plochy.

8) 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 vazby. Nová opatření v navazujícím území včetně podmínek pro jeho prověření nejsou v územní studii navrženy.

9) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Území řešení územní studií je rozděleno do dvou etap viz. grafická část z níže uvedených důvodů. Jedná se o rozsáhlé řešené území, u kterého nelze předpokládat naplnění v krátkém časovém úseku. Dle územní studie zajišťování dopravní a technické infrastruktury pro dílčí jednotlivou zástavbu, byť v souladu s navrženým skeletem, by navíc vedlo k neefektivním investicím.

V první etapě se nacházejí zejména pozemky v majetku městyse v severovýchodní části řešeného území. Záměrem městyse je tyto pozemky zainventovat a nabídnout je k zástavbě v první fázi. Do první etapy jsou zařazeny také pozemky v převážně soukromém vlastnictví v jižní části řešeného území. U těchto pozemků se nabízí prodloužení a propojení stávající dopravní a technické infrastruktury. Výstavba zde nemá z hlediska celistvosti lokality zásadní význam a není tudíž účelné stanovovat její časový horizont.

Zbývající pozemky jsou zařazeny do druhé etapy. Výstavba na nich je umožněna po 50% vyčerpání první etapy.

Celková rozloha I. etapy je 4,438 ha, kapacita 28 rodinných domů, 2 bytové domy.

Celková rozloha II. etapy je 2,899 ha, kapacita 17 rodinných domů.

10) POŽADAVKY NA GRAFICKOU ČÁST STUDIE

Podle zadání měly být zpracovány dva výkresy: hlavní výkres a koordinační výkres. Po dohodě s pořizovatelem z důvodu přehlednosti dokumentace, která předkládá množství navrhovaných jevů, bylo zpracováno celkem 6 tematických grafických příloh. Součástí hlavního výkresu (č.2) a výkresu čj. MBK 53272/2023

technické infrastruktury (č.3) jsou vždy hlavní regulační prvky včetně návrhu parcelace. Vzájemná koordinace zástavby i výstavby dopravní a technické infrastruktury se stávajícími limity v území je tedy z dokumentace zřejmá. Z tohoto důvodu nebylo zpracování zvláštního koordinálního výkresu pokládáno za nezbytné.

Bylo dodrženo rámcové členění podkladu stanovené v zadání územní studie, grafická část byla po dohodě upravena. Obsahově textová i grafická část odpovídá požadavkům zadání. Grafická část poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Předložené řešení je akceptovatelné.

Závěr:

Územní studie, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, se ukládá dle ust. § 166 stavebního zákona u pořizovatele a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořízena, v tomto případě městysi Ostrov u Macochy, krajskému úřadu a 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 webových stránkách města Blanska <https://www.blansko.cz/mestsky-urad/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie#obsah>

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.

Ing. arch. Zita Řehůřková

referentka oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Obdrží:

Městys Ostrov u Macochy, 679 14 Ostrov u Macochy 80