



# MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Obec Žďár  
Žďár 5  
679 02 Rájec - Jestřebí

Vaše č.: žádost z 11.08.2016  
Naše č.: MBK 30175/2016  
Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová  
Tel.: 516 775 711  
Fax: 516 775 186  
E-mail: sejnohova@blansko.cz

Datum: 30.08.2016

## Prověření možnosti využití Územní studie Žďár lokalita US-I „Stodůlky“, v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb.

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje pro Město Blansko jeho územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) a územně plánovací podklady (dále jen ÚPP) a sleduje, jako Pořizovatel ÚPD, zájmy územního plánování ve svěřeném území, obdržel dne 11.08.2016 od Patrika Mikuláška, starosty obce Žďár, jedno vyhotovení Územní studie Žďár lokalita US-I „Stodůlky“ (dále jen ÚS-I) a na základě zmocnění daného v ustanovení § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, dokumentaci US-I posuzuje a k dané věci sděluje následující:

Iniciátorem zpracování dokumentace ÚS-I byla Obec Žďár zastoupená starostou (dále jen Obec). Zpracování ÚS-I vyplynulo z Územního plánu Žďár, vydaného 09.12.2013 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 25.12.2013 (dále jen ÚP Žďár). Dokumentace ÚS-I, která byla Pořizovateli ÚPD doručena 11.08.2016, byla zpracována projekční kanceláří Atelier A.VE, M. Majerové 3, Ing. arch. Štěpánem Kočišem a Ing. arch. Helenou Kočišovou (dále jen projektant), na základě Zadání územní studie US-I Žďár, lokalita Stodůlky. V Zadání Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Návrh územní studie byl před dokončením prací projektantem konzultován se starostou obce Žďár.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou ÚS-I **je možno využít** jako ÚPP **pro rozhodování o změnách v území** (využití území a umístění staveb) a jako podklad **pro změny ÚP Žďár** (možná konkretizace řešení a vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření) v rámci pravidelné aktualizace.

Projektant ÚS-I i Pořizovatel ÚPD předpokládají, že k naplňování představeného řešení dojde postupným rozšiřováním zastavěného území společně s úpravami veřejné infrastruktury. Upřednostňována je proto základní etapizace zástavby od severu.

### Prověření splnění požadavků Zadání ÚS-I textová část:

#### *a) vymezení řešeného území:*

V ÚS-I bylo vymezeno řešené území v rozsahu zastavitelné plochy Z-I. Jedná se o plochu smíšenou obytnou Bs1 definovanou v ÚP Žďár. Hranice řešeného území byla v ÚS-I upřesněna oproti vymezení v ÚP Žďár a toto území bylo doplněno o komunikaci navrženou k

nám. Svobody 3, 678 01 Blansko, IČ: 279 943  
tel.: +420 516 775 111, www.blansko.cz, e-mail: mesto@blansko.cz

obsluze pozemků západně od plochy určené k řešení. Výměra řešeného území je 2,511 ha.

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

Navržené řešení návrhem struktury, měřítkem a charakterem navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území. Cestní síť je navržena tak, aby bylo dané území obslouženo a aby se zachovala a zvýšila prostupnost území. V lokalitě jsou navrženy dvě plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení. Přímé úseky ulic rozdělují území na ucelené části. V jižní části lokality je komunikace vedena podél západní hranice zastavitelné plochy a umožňuje tak případný budoucí rozvoj západním směrem. Toto urbanistické řešení je v souladu s požadavky Obce a vzniklo na základě vzájemných konzultací a dohod mezi Obcí, projektantem a majiteli dotčených pozemků. Nově navržené pozemky jsou dimenzovány v rozmezí cca 600 – 1700 m<sup>2</sup>. Tvar pozemků (poměr šířky a hloubky) odpovídá typu umísťovaného objektu (samostatně stojící rodinný dům) a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí.

*c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch*

Projektant ÚS-I prověřil a navrhl uspořádání daného území, které – v souladu se zákonným zmocněním zpracovaného podkladu, konkretizuje řešení ÚP Žďár v detailu jednotlivých stavebních pozemků. Požadavek na veřejná prostranství je splněn. Hlavním veřejným prostranstvím jsou uliční prostory, které mají smíšenou funkci zahrnující komunikace, sítě technické infrastruktury a případně veřejnou zeleň. V centru nově navržené zástavby se nachází dvě veřejná prostranství pro rekreaci (předpokládá se zde realizace zeleně doplněné parkovým mobiliářem, případně vytvoření menší víceúčelové sportovní plochy apod.) V zastavitelných plochách jsou definována doporučení pro umístění staveb a jsou stanoveny stavební čáry a stavební hranice. Návrh řešení tedy respektuje předpokládanou intenzitu využití území a navrhuje odpovídající veřejná prostranství.

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

Navržený dopravní skelet vychází z platné ÚPD. ÚS -I navrhuje dvě místa připojení na stávající síť komunikací - napojení na silnici III/37365 a napojení na místní komunikace. Předpokládá se převážně vytvoření obousměrných ulic s chodníky. Odstavování vozidel obyvatel a majitelů domků bude zajištěno na vlastních pozemcích staveb. Veřejné prostranství bude využito i k uložení sítí a umístění lamp veřejného osvětlení. Dimenze navržených komunikací umožní průjezd vozidel záchranného systému a jsou dostatečné rovněž pro obsluhu. V rámci projektu pro územní řízení budou v ulicích navržena veřejná parkovací místa v kapacitách dle požadavku ČSN 736110. Je uvedeno, že zásobovací řád pitné vody bude napojen na stávající rozvod v obci. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování. Odkanalizování řešené lokality bude provedeno oddílnou kanalizací s napojením na kanalizační systém obce. Bude sloužit i pro odvodnění komunikací. V trase obslužných komunikací bude položeno kabelové vedení NN. Lokalita bude napojena na stávající trafostanici umístěnou severně od řešeného území. Napojení na NTL plynovod bude řešeno napojením na stávající systém obce severně od lokality.

*e) koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití*

Projektant ÚS-I navrhuje v lokalitě umístění cca 20 pozemků o velikosti od cca 600 m<sup>2</sup> do 1700 m<sup>2</sup>. Velikost takto nově vzniklých parcel odpovídá velikosti, členění a měřítku parcel stávající zástavby. Nová zástavba tak naváže na zástavbu stávající – v měřítku i celkovém charakteru. Konkrétní podmínky pro vymezení a využití pozemků staveb pro bydlení, pozemků veřejných prostranství a pozemků dopravní a technické infrastruktury, jsou uvedeny v kapitole č.3.1. textové části ÚS-I. Je navržena etapizace výstavby, kdy I. etapa výstavby zahrnuje komunikaci napojující se na severním okraji řešeného území na zastavěné území, veřejné prostranství Qr/1, pěší komunikaci Qu/3, blok Bs/1 a část bloku Bs/2, celkem 6 RD při předpokládané parcelaci. II. etapa výstavby zahrnuje komunikace navazující na I. etapu, část veřejného prostranství Qr/2, bloky Bs/3, Bs/4 a část bloku Bs/2, celkem 11 RD při předpokládané parcelaci a III. etapa výstavby zahrnuje komunikaci

navazující na II. etapu, část veřejného prostranství Qr/2 a blok Bs/5, celkem 3 RD při předpokládané parcelaci. Je uvedeno, že variantně je možné výstavbu etapizovat v obráceném pořadí – tj. od III. etapy k I. etapě. V tomto případě by však nedošlo k postupnému rozšiřování zástavby. Konkrétní vyznačení jednotlivých etap je zřejmé z výkresu č. 5 „Etapizace“.

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

Celá lokalita je dle ÚPD plochou pro bydlení v rodinných domech s možnými službami a řemesly. Zpracovatel ÚS-I nestanovil jiné využití a v souladu s ÚP Žďár navrhuje umístění volně stojících domů s maximální výškou 1NP s možností využití podkroví (zpřísnění OPV limitu platného pro stavení typ rodinný dům). Dále, v kapitole 3.2 textové části a v hlavním výkresu č. 1 „Hlavní výkres / Urbanistická koncepce“, stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání pro stavby na pozemcích Bs jako je stavební čára, stavební hranice, výška zástavby, upravuje vzhled převažujícího tvaru střech, formu zastavění a využití nezastavitelné části pozemků, které by měl stavení úřad požadovat v rámci ochrany charakteru území.

*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 navrženy plochy pro vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD. Jejich seznam je uveden v kapitole č. 4. textové části US-I. Konkrétní umístění tohoto návrhu veřejně prospěšných staveb je zřejmé z výkresu č. 3 „Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření“.

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

Na částech pozemků, kde je navrženo veřejné prostranství, lze po zpracování do ÚP Žďár uplatnit předkupní právo. Veřejné prostory lze, ve smyslu novely prováděcí vyhlášky stavebního zákona č.501/2006Sb (viz vyhláška č.269/2009 účinná 26.08.2009), vymezovat při zpracování ÚPD. Řešení veřejných prostranství může být revidováno při aktualizaci ÚPD (prověřuje autorizovaný projektant), nebo v územních řízeních (posuzuje SŘ SÚ MěÚ Blansko).

*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 a navržených veřejných prostranství tedy odpovídá předpokladu danému v ÚPD.

*j) stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění  
Podrobněji viz kapitola e) tohoto prověření.*

Realizace výstavby na území bude dána dohodami mezi vlastníky dotčených pozemků a Obcí s tím, že bude nejprve postupně budována veřejná dopravní a technická infrastruktura a teprve následně budou umístovány stavby RD.

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

Bylo dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání ÚS-I. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Dokumentace obsahuje 5 výkresů zpracovaných v měřítku 1 : 1000. Hlavní výkres je rozdělen do dvou samostatných výkresů – výkres č. 1 „Hlavní výkres / Urbanistická koncepce“, výkres č.2 „Dopravní a technická infrastruktura“. Dále jsou součástí dokumentace výkresy č. 3 „Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření“, výkres č. 4 „Koordinační výkres“ a výkres č. 5 „Etapizace“. Výkres základního členění požadovaný v Zadání samostatně zpracovaný nebyl, jeho obsah je však zařazen v ostatních výkresech.

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, (Obec Žďár) a příslušnému stavebnímu úřadu (SÚ Blansko – poslouží paré Pořizovatele ÚPD). Oznámení míst, kde je do dokumentace ÚS-I možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace ÚS-I bude rovněž k nahlédnutí na stránkách Města Blansko (ORP Blansko) <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

### **Odůvodnění:**

Požadavek na pořízení ÚS-I, vyplynul z řešení vydaného ÚP Žďár, které je součástí výrokové části OOP z 09.12.2013. 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-I bylo zpracováno přiměřeně sledovanému účelu podkladu. Projektant ÚS-I tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání dokumentace ÚS-I bylo Pořizovatelem ÚPD prověřeno splnění požadavků Zadání ÚS-I s výsledkem, popsáním v úvodní části tohoto hodnocení 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 následných projednání v případech, kdy nebude 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.: 516775726, e-mail: sestakova@blansko.cz), který stanoví rozsah nezbytných příloh a typ žádosti.

S pozdravem

Ing. arch. Jiří Kouřil  
vedoucí odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

### **Na vědomí :**

SÚ Blansko – Ing. Eva Šestáková