

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÁSLAVICE

lokality „Východ“



ZPRACOVATEL:
Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje
Ing.arch. Libor Dašek

POŘIZOVATEL:
Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje
Ing. Marek Černý, oprávněná úřední osoba

06/2020

Zdroj obrázku na úvodní stránce: www.mapy.cz

ÚVOD

- (1) Tato územní studie v části řešeného území prověřila možnosti využití zastavitelných ploch bydlení z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, stavebních pozemků a stanovením podmínek pro umísťování staveb na nich. Využití ploch S201 a S202 je územním plánem podmíněno pořízením této územní studie.
- (2) Tato územní studie ve zbývající části řešeného území prověřila možnost změny využití navazující stabilizované plochy smíšené výroby a navazujícího nezastavěného území z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a níže stanovila podklad pro případnou změnu územního plánu.
- (3) Tato územní studie je v části řešeného území územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území a v části řešeného území územně plánovacím podkladem pro změnu územního plánu.
- (4) Řešeným územím pro rozhodování v území jsou zastavitelné plochy smíšeného bydlení (S) zobrazené v hlavním výkrese Územního plánu Přešlaviice, ve znění pozdějších změn, obsahující zastavitelné plochy označené jako S201, S202 a S13 a související stabilizované plochy veřejného prostranství (Pv) a dopravní infrastruktury (D). Rozsah tohoto řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie a nachází se v k.ú. Přešlaviice u Olomouce.
- (5) Řešeným územím podkladu pro změnu územního plánu je zastavěná stabilizovaná plocha smíšené výroby (Vs), nezastavěná stabilizovaná plocha zemědělská (ZPF) a související stabilizované plochy dopravní infrastruktury (D) zobrazené v hlavním výkrese Územního plánu Přešlaviice, ve znění pozdějších změn. Rozsah tohoto řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie a nachází se v k.ú. Přešlaviice u Olomouce.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (6) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se využívají stávající veřejná prostranství a navrhuje se nová v šířkách umožňujících optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury, využití obsluhovaných ploch a zajišťující dobré životní prostředí.
- (7) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky)¹. Tyto pozemky, vyjma nárožních, jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou, zatímco delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství do středu bloku, nebo do krajiny. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na veřejné prostranství se nepřipouští. Způsob funkčního využití stavebních pozemků je dán územním plánem.
- (8) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístění staveb ve stavební čáře bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství

¹ § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších změn

(ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované podélně se stavební čárou.

- (9) Volná plocha mezi stavební čárou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro oplocené či neoplocené předzahrádky. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby určeny pro optické rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení neoplocených předzahrádek bude v rozsahu grafické části umístěno v líci uliční fasády (ve stavební čáře).
- (10) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou zpravidla k východu, nebo tak, jak je znázorněno v grafické části. Podél této společné hranice je možné a žádoucí dále umisťovat přízemní dvorní křídla k vytvoření chráněného nádvoří. (Takové umístění staveb je v souladu s ust. § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- (11) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (10) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (10):
- stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
 - mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0 m, ve stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny pro pozemky užší než 17 m.
- (12) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. i jako průjezdné) nebo budou umisťovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství, musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu před garáží tak, aby nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné vestavěnou garáž vhodným způsobem s ohledem na bod (6) mírně zapustit směrem za stavební čáru.
- (13) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví blokové zástavby místní části obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- Hlavní (uliční) objemy staveb budou v rozsahu bodu (10) umisťovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku. Uliční objemy budou tradičních měřítek (zejména hloubka uličního traktu do cca 10 m, na kterou se váže proporce zastřešení);
 - Zastřešení hlavních uličních objemů bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních rovin (přibližně 30° - 40°), bez valeb a polovaleb. Zastřešení vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;
 - Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;

- d. Výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z územního plánu;
- e. Výška plotů oplocených předzahrádek bude nejvýše 1,4 m a provedení plotů bude transparentní.

KONCEPCE DOPRAVY

- (14) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje z nových či stávající, převážně průjezdních (zokruhovaných) úseků silnic a místních komunikací (označených písmeny A až E). Komunikace se navrhuje jako obousměrné dvoupruhová široké až 5,5 m. Pro pohyb pěších podél stávajících silnic budou sloužit oboustranné chodníky (nejsou zobrazeny v grafické části). Pro pohyb pěších podél místních komunikací bude sloužit jednostranný chodník (není zobrazen v grafické části) nebo je zde možno pohyb pěších sloučit s provozem na vozovce.
- (15) Podél komunikací dle bodu (14) se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stánků v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stánek na každých 20 obyvatel).
- (16) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (14) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánky podle bodu (15) a vzrostlou výsadbou podle bodu (28).
- (17) Pro přístup k zemědělským pozemkům se v řešeném území navrhuje nezpevněné účelové obousměrné jednopruhové komunikace.
- (18) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatravňovanou mělkou příkopu) podél komunikace v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (19) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající kanalizace nebo do nové oddílné splaškové kanalizace uložené ve veřejném prostranství a napojené na stávající kanalizaci v obci ukončenou čistírnou. Odvádění splaškových vod do jímek (žump), nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští.
- (20) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány pro jiné využití) a teprve případné nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do stávající nebo do nové oddílné dešťové kanalizace uložené ve veřejném prostranství a napojené na stávající oddílnou kanalizaci v obci. Vsakování dešťových vod bude ověřeno odborným výpočtem a hydrogeologickým posouzením.
- (21) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového vodovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající vodovodní síť v obci. Individuální studny se v řešeném území připouštějí pouze jako doplňkový zdroj vody. Vodovod bude sloužit i pro hasební účely.
- (22) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového plynovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající plynovodní síť.

- (23) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací, veřejné osvětlení a zařízení pro varování a informování občanů budou v řešeném území zajištěny stávajícími, nebo rozšířenými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství. Pro zvýšenou potřebu zásobení silnoproudem se navrhuje nová distribuční trafostanice VN/NN.
- (24) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura podle bodů (14) až (23) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavitelného území.
- (25) Přípojkové nebo měřicí skříně jednotlivých staveb (zejm. plynovodní a elektrické) nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.
- (26) Při umístování staveb zejména do ochranných a bezpečnostních pásem vysokotlakého plynovodu a nadzemního vedení elektrického vedení vysokého napětí je třeba souhlasu jejich vlastníků.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

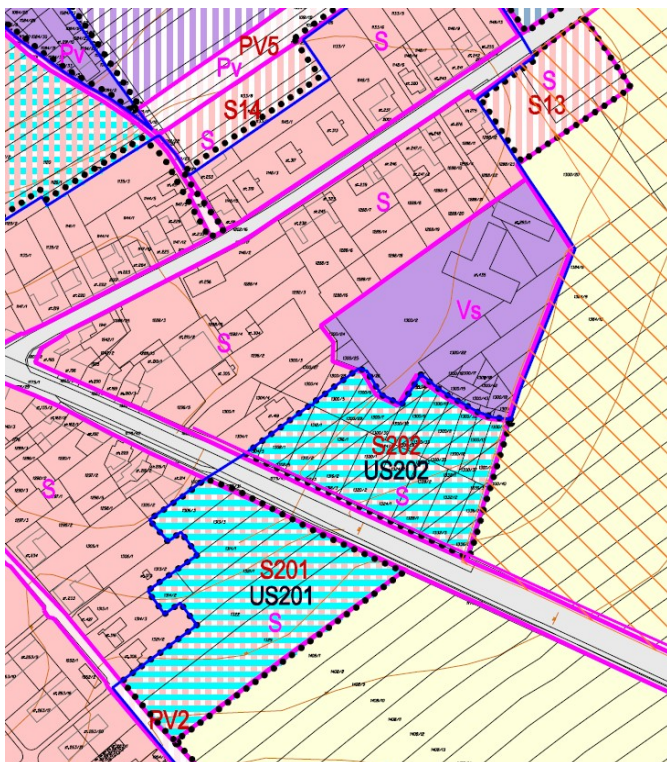
- (27) V řešeném území se pro zkvalitnění životního prostředí obytného území navrhuje plošná veřejná prostranství, s možností umístění mobiliáře (posezení, herní prvky apod.).
- (28) V řešeném území se navrhuje výsadba vzrostlé zeleně v rámci veřejného prostranství. Vzrostlou výsadbu je žádoucí realizovat i na neoplocených předzahrádkách staveb. Umístování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (29) Zeleň umístovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.
- (30) Obytnou zástavbu podél stávajících silnic a v blízkosti výrobního areálu je nutno na základě požadavků ochrany veřejného zdraví posoudit z hlediska hygienických limitů hluku a např. navrhnout příslušnou ochranu staveb před hlukem (např. akustické větrací štěrbiny v oknech, řízené větrání v souvislosti s rekuperací apod.). Podrobněji viz. odůvodnění.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (31) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresu „Urbanistický návrh“

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě požádala Obec Přáslavice dopisem Magistrát města Olomouce. Zastupitelstvo obce předtím schválilo tuto žádost. Pořizovatel zahájil pořizování studie a v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona vypracoval její zadání, ve kterém určil její obsah, rozsah, cíle a účel. Po dohodě s obcí pořizovatel také současně s pořízením zajistil samotné zpracování územní studie. Ve shodě s obcí také pořizovatel a zpracovatel rozšířil řešené území studie i o zastavitelnou plochu S13 a dále o území, ve kterém studie navrhla výhledové řešení jako podklad pro případnou budoucí změnu územního plánu. Komplexní řešení využití tohoto území ploch S13, Vs a S202 totiž spolu souvisí.



Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Přáslavice, ve znění změny č. 2

(tyto studie nijak nezpřísnila) a způsob obsluhy veřejnou infrastrukturou a podmínky prostorového uspořádání, zejména: *Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby Nové rodinné domy mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží, s možností využití podkroví, nové bytové domy mohou mít maximálně tři nadzemní podlaží, s možností využití podkroví.*

Podmínkou pro využití zastavitelných ploch je také řešení hluku z dopravy na silnici (V rámci následného řízení dle stavebního zákona bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu komunikace ... v denní a noční době pro chráněný venkovní prostor stavby).

Tato územní studie je dvojího druhu. Na jedné části řešeného území, v souladu s územním plánem, upřesňuje využití zastavitelných ploch smíšeného bydlení a v tomto území se tato územní studie použije pro rozhodování v území (zejm. pro činnosti stavebního úřadu a úřadu územního plánování). V části druhé, mimo rámec územního plánu, tato studie slouží jako podklad pro změnu územního plánu a nelze ji tedy využít pro rozhodování v území (tj. povolovat zobrazené výhledové řešení).

Územní plán Přáslavice, po změně č. 2, která nabyla účinnosti dne 15.3.2019, podmínil využití lokalit S201 a S202 zpracováním území studie označené jako US201 a US202 a stanovil pro to lhůtu 4 roky od nabytí účinnosti. Územní plán pro zpracování územní studie stanovil tento základní obsah: *Návrh funkčního uspořádání a způsobu zastavění plochy navržené pro bydlení na jihovýchodním okraji Přáslavic.*

Dále jsou pro využití ploch bydlení a řešení územní studie, coby podkladu pro rozhodování v území, limitující závazné požadavky vyplývající z Územního plánu Přáslavice, ve znění změny č. 2 (dále také jen „ÚP“ nebo „územní plán“). Další požadavky na zpracování této studie pak stanovilo zadání.

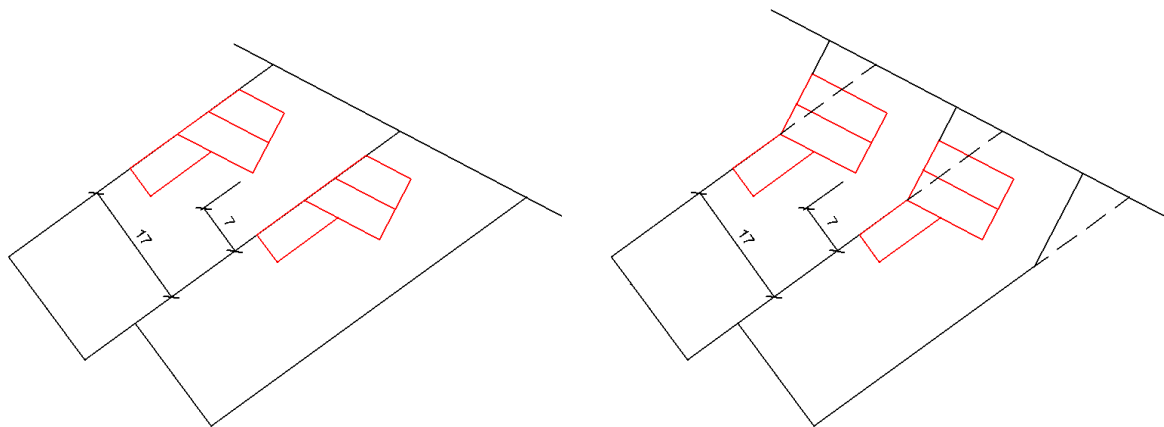
Z ÚP vyplývá rozsah zastavitelných ploch, podmínky jejich funkčního využití

Podkladem pro případnou změnu územního plánu je možnost rozšíření obytné zástavby sídla Přešlavič formou přestavby stabilizované plochy Vs a současně možnost vymezení nové zastavitelné plochy bydlení na dosud nezastavěném území, až po bezpečnostní pásmo plynovodu. Tato výhledová koncepce je založena na propojení dvou stávajících silnic novou sítí veřejného prostranství s místními komunikacemi. Současně se také řeší přístup k polím pomocí účelových komunikací.

Urbanistickou koncepcí územní studie jako celku je podél veřejných prostranství vymezovat jednotlivé pozemky staveb, využitelné zejména pro bydlení. Vymezení pozemků zohledňuje stávající parcelaci, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území. V části území se však také navrhuje přeparcelace, jelikož jedině takto lze naplnit záměr územní studie i územního plánu, aby *prostorové uspořádání nové zástavby vycházelo z charakteru stávající zástavby*.

Nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné a převažující urbanistické struktury okolní zástavby sídla Přešlavič navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku (vyjma nárožních pozemků). Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán. Jinak je tomu pouze u pozemků nárožních, kde však také užší strana pozemku náleží významnějšímu z veřejných prostranství.

Navrženou přeparcelací pozemků podél silnice na Kocourovce, kde jsou nakolmovány společné hranice stavebních pozemků vůči ulici, je opakováním řešení, které bylo v této ulici již dříve praktikováno u staré zástavby (viz. např. u pozemků parc.č. 214 a 216/1, 195, 196, 200 atp.). Toto nakolmení se navrhuje do hloubky dvorní fasády, aby hlavní uliční obytná část mohla být ortogonální (s pravými úhly), což přináší možnost lepšího a praktičtějšího využití této části pozemku pro výstavbu. Dvorní část stavby (křídlo) již pak pod nepravým úhlem sleduje dosavadní společnou hranici. Na obrázku níže můžeme shlédnout výhodnost přeparcelace, ve srovnání se zastavěním pozemku bez jejího použití. Bez jejího použití se v případě odstupu jižního štítu od sousedního pozemku vytváří klínovitý volný prostor. Zarovnáním tohoto prostoru a pozemku do tvaru rovnoběžného se štítem vytvoříme lepší podmínky vlastnímu i sousednímu pozemku.



Úspěšnost přeparcelace je odvislá od vzájemné dohody vlastníků sousedních pozemků. Nejedná se zde totiž o směnu, nýbrž o odprodej a není třeba ji proto organizovat hromadně, nýbrž např. pouze po dvojicích a to podle aktuálního zájmu vlastníků pozemků o výstavbu. Klíčová je pro stavebníka vždy dohoda s vlastníkem pozemku na sever od něj. Přeparcelace jižní hranice může počkat do doby, až tento sousední

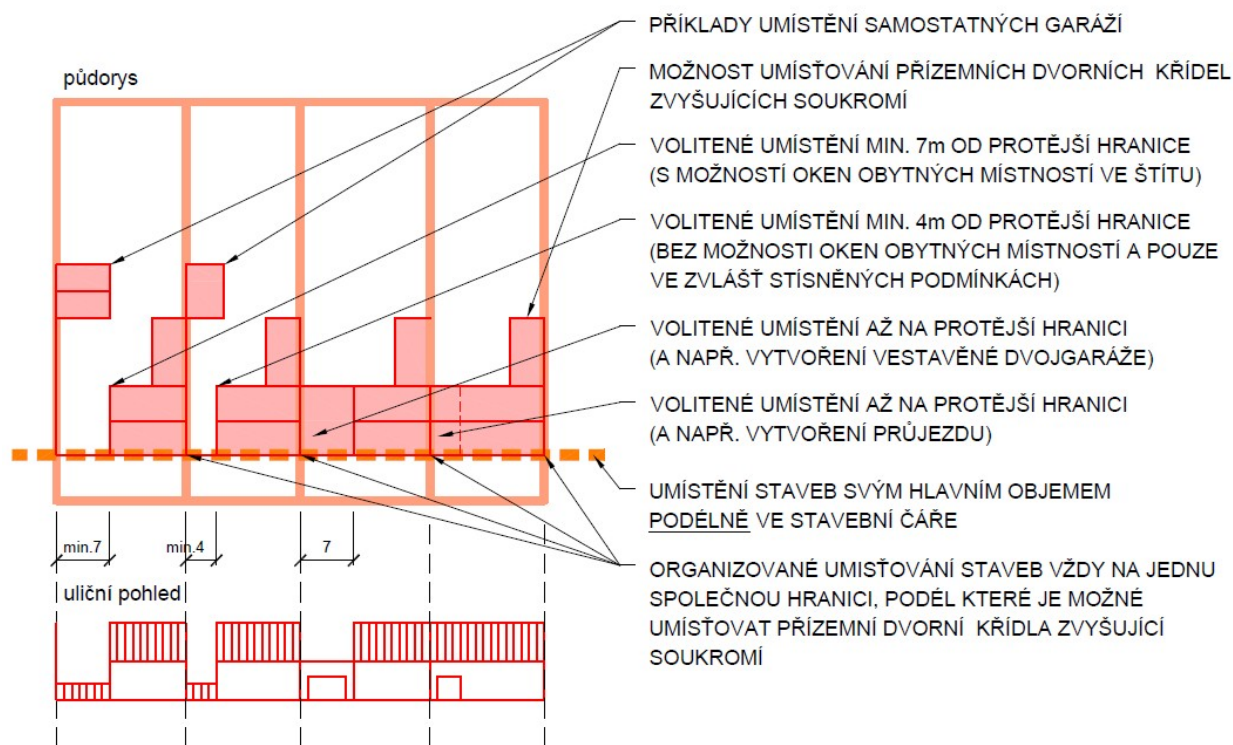
pozemek bude zastavován. Je však nezbytné i s touto přeparcelací dopředu počítat, resp. ji výstavbou neznemožnit.

Navrhované řešení přeparcelace je věcným řešením zajišťující naplnění zejména zákonného požadavku územního plánu na rozvoj charakteru stávající zástavby a využitelnosti navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona) a nelze na jeho naplnění rezignovat např. z důvodů předem avizované neschopnosti vlastníků se na přeparcelaci dohodnout. U tohoto je třeba si uvědomit, že současná parcelace vyhovuje pro účel využití pozemků jako zahrad či polí. Je-li však záměrem je vymezit jako stavební pozemky, je třeba se zabývat i naplněním požadavků na jejich prostorové uspořádání.

Dále se přeparcelace navrhuje v části řešeného území zastavitelné plochy S201, kde přítomnost bezpečnostního pásma plynovodu znemožňuje zastavět největší krajní pozemek č. 1329 samostatně a nabízí se tak jeho spojení se sousedním. Jejich společnou přeparcelací a vznikem nové ulice s vozovkou označenou písm. A dojde k možnosti jejich zastavění obytnými částmi budov mimo bezpečnostní pásmo plynu a vzniku nové ulice zvyšující prostupnost území (v místě ulice se dnes nachází pěšina).

Také v řešeném území sloužícím jako podklad pro změnu územního plánu, podél východních okrajů komunikací označených písm. C a D se navrhuje přeparcelace. Tvary těchto zemědělských pozemků vůči navrhované komunikaci jsou zcela nevhodné pro vymezení stavebních pozemků a v případě vymezení zastavitelné plochy je na místě podmínit využití takové plochy dohodou o parcelaci, jak ji definuje stavební zákon.

Územní studie dále navrhuje způsob umístění staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na charakter stávající okolní zástavby v obci a šíři stavebních pozemků, jako nejvýhodnější stanovila tato studie tzv. koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře (řadě) v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou zpravidla k východu (nebo jak je uvedeno v grafické části) a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku.



Výřez navrženého umístění staveb z výkresu územní studie

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn, v ust. § 25 odst. 2 stanovuje vzájemné odstupy staveb rodinných domů vytvářející mezi sebou volný prostor na nejméně 7 m a současně nejmenší odstup od společné hranice pozemků 2 m. Dále v odst. 6 téhož ustanovení je umožněno umístění staveb rodinných domů až na společné hranice pozemků za určitých podmínek (s ohledem na charakter zástavby, bez otvorů a přesahů na sousední pozemek atd.). Charakter zástavby je dán jednak touto územní studií a šířkou pozemků a také vychází ze stávající sousední zástavby. Na tomto principu je také založeno umístění staveb v nejstarší části obce.

Z tohoto vyplývá, že případný volný prostor mezi takto umisťovanými stavbami si může stavebník zvolit dle potřeby a výhodou je, že tento prostor bude realizován a také užíván vždy na vlastním pozemku stavby. Šíře volného prostoru však podle výše uvedeného musí být nejméně 7 m (nebo 4 m bez oken obytných místností a u zvláště stísněných podmínek), aby nebylo znemožněno umístění sousední stavby obdobným způsobem. Takové řešení tedy kromě volného prostoru umožňuje i např. zastavění celé šíře pozemku (např. průjezdnou garáží či průjezdem). Tímto návrhem se tedy zvyšuje míra využitelnosti území a zvyšuje se míra soukromí na budoucích pozemcích. Takto navržené řešení zohledňuje tradiční způsob umisťování staveb v obci, ze kterých existují dva základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je tak bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části převážně v líci fasád, tedy ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy zejména jako neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek bývá zpravidla nízké a snadno překonatelné, kdežto vyšší oplocení či ohrazení s bránou v líci fasády je bezpečnější a také levnější, jelikož je kratší. Pozitivní dopady jsou také zejména urbanistické: veřejné prostranství ulice je prostorově vymezeno fasádami domů s okny, vstupními dveřmi atd., což vytváří kvalitnější veřejné prostředí, než když je toto vytvářeno fádňím oplocením. Novodobé snahy stavebníků jsou často takové, že se snaží uliční oplocení stavět co nejvyšší a zpravidla plné, čímž dochází k narušení charakteru ulice, její anonymizaci, absenci sounáležitosti jejich obyvatel s ní a tím se také snižuje bezpečnost v této ulici (je nižší pravděpodobnost, že obyvatelé si z oken všimnou něčeho podezřelého, zavolají pomoc apod.).

Oplocené předzahrádky se v rozsahu grafické části připouštějí zejména u nárožních pozemků, anebo u podélně orientovaných pozemků s ulicí a to proto, aby tyto pozemky nebyly zatíženy neoplocenými předzahrádkami ze dvou stran, nebo ve velkém rozsahu.

Stavební čára je po vzoru stávající zástavby navržena v těsné blízkosti veřejného prostranství (ulice). Zachovává se tím co největší plocha za stavbami pro nádvoří a zahrady, pro soukromí, odpočinek či užitek obyvatel. Dalším limitem ovlivňující umístění stavební čáry je dostatečná vzdálenost mezi komunikací a průčelími staveb, aby bylo zajištěno umístění požadovaných inženýrských sítí a také odstavení vozidla na vjezdu před stavební čarou, aniž by toto vozidlo zasahovalo do komunikace. Takové umístění staveb vůči ulici je navrženo bez ohledu na odlišné oslunění staveb, jelikož ulice je přítomna neustále, kdežto oslunění se s denní a roční dobou, nebo oblačností mění.

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to i např. upřesněním či zpřísněním požadavků územního plánu. Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z územního plánu a z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí a atd. Charakteristické jsou

však také výše uváděné organizované způsoby umísťování staveb na pozemky. Studii je regulována také výška a provedení oplocení oplocených předzahrádek, jelikož se významně podílí na utváření veřejného prostoru.

Návrh blokového uspořádání zástavby a požadavky studie na vymezení pozemků, umístění staveb a jejich tvaroslovné řešení vychází mj. i z požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zejména se jedná o naplnění požadavků § 19 odst. 1:

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství;*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území;*
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.*

Zohledněny jsou tímto také požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, platné od 1.10.2019, z kap. č. 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, kde s v bodě (14) uvádí mj. následující: *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.* Územní studie tím, že rozvíjí hodnotnou zástavbu obce, zachovává jedinečný ráz urbanistické struktury Hané a její tradice.

V řešeném území se kromě liniového veřejného prostranství (ulic) navrhuje také plošné veřejné prostranství. Tento návrh si klade za cíl zvýšit kvalitu životního prostředí v sídle poskytnutím určitého prostoru pro rekreaci (oddych) obyvatel. Tento návrh souvisí také s požadavkem § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., kde je pro každé 2 ha obytného území nutno vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře alespoň 1000 m², do které se nezapočítávají pozemní komunikace. Plošné veřejné prostranství může být využito jako zatravněná plocha pro hry dětí, se vzrostlou výsadbou, případně doplněné o obvyklý mobiliář (lavečky, herní prvky).

Napojení staveb je navrženo na prodlužované veřejné síti technické a dopravní infrastruktury.

Vodovodní síť bude sloužit i pro hasební účely a musí být k tomuto účelu i dimenzována v souladu s předpisy a normami (tj. min. DN 80). Současně se studii navrhuje rozšíření zařízení pro varování a informování obyvatelstva, pokud je nová zástavba mimo dosah stávajících (rozhlas, sirény apod.).

Pro potřeby zásobení nové zástavby elektrickou energií se navrhuje umístění nové trafostanice VN/NN u stávajícího podpěrného bodu u silnice II. třídy vlevo, směrem na Kocourovec. Odtud budou v rámci veřejných prostranství vedeny zemní kabelové rozvody NN. ČEZ Distribuce navrhla ve svém vyjádření umístění trafostanice přímo na podpěrný bod. Takové řešení se nevylučuje, avšak studie jako vhodnější řešení z prostorových důvodů navrhla trafostanici samostatnou, mírně vzdálenou od tohoto bodu (viz. grafická část).

Navrhuje se vznik nových obousměrných dvoupruhových komunikací o základní šířce zejména 5,5m (zúženou u méně významných úseků), kterou je možno doplnit jednostranným chodníkem. Chodník je možno vypustit v případě zvolení režimu obytné zóny, resp. sdruženého pohybu pěších a vozidel na vozovce. Podél nových komunikací jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území a lokálně zužují vozovku z 5,5m na 3,5 m z důvodů zklidnění provozu na ní.

Parkování vozidel pro účel využití staveb musí být zajištěno na pozemcích staveb a to v počtu podle příslušné ČSN (např. pro rodinný dům do 100 m² plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Nové místo pro tříděný odpad se touto studií výslovně nenavrhuje. V případě potřeby však vhodné místo pro nové stanoviště může být u navržených plošných veřejných prostranství.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba (včetně stavby komunikace) řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace mohou být tedy zaústěny pouze bezpečnostní přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Hospodaření se srážkovými vodami u komunikací či zpevněných ploch je vhodné řešit nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do recipientu prostřednictvím dešťové kanalizace.

V území do navrhuje doplnění vzrostlé zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě.

Řešení územní studie je založeno na akceptování stávajícího nadzemního elektrického vedení vysokého napětí, v jehož ochranném pásmu se navrhuje veřejné prostranství a za jeho okrajem stavby. Vnořením tohoto vedení do zastavěného území se předpokládá, že v případě dožití tohoto nadzemního vedení provede jeho vlastník rekonstrukci vedení do zemního kabelového.

Limitující pro rozvoj sídla obce východně je stávající vedení vysokotlakého plynu a jeho bezpečnostní pásmo. Obec se potýká s nedostatkem rozvojových lokalit a proto tato studie prověřuje nejzazší možnost územního rozvoje východním směrem. Zastavitelná plocha S201, jak je vymezena v územním plánu, z části zasahuje do bezpečnostního pásma a proto je navržena nová ulice s přeparcelací stavebních pozemků, aby se v bezpečnostním pásmu plynu nacházely zadní části pozemků. Studie dále vylučuje, aby se ve dvorních křídlech umístěných v bezpečnostním pásmu plynu navrhovaly obytné a pobytové místnosti.

Zvláštní část odůvodnění je věnována slepému závleku s vozovkou označenou písm. B. Tento úsek navrhované ulice navrhuje možnost intenzivnějšího využití zastavitelné plochy a současně sousedního zastavěného území. Obdobně je tam i závlek s komunikací označenou písm. E v druhé části řešeného území. Tato část (B) je navrhována jako možnost vlastníků pozemků využít jejich zadní část parcel pro další zástavbu. Nezřídkou se s obdobnými požadavky vlastníků úřady potýkají a v tomto případě projektant, vida rezervu a možnost tohoto území, řešení využití vnitrobloku sám navrhuje pro případ, že vlastníci dotčených pozemků o takové využití projeví zájem buď všichni, nebo postupně všichni, ve směru přístupu. Tato studie tedy nenavrhuje toto řešení jako veřejně prospěšnou stavbu, tj. na úkor menšiny pro blaho většiny, ale stanovuje jakým způsobem a v případě zájmu vlastníků lze využít jejich pozemky. Kupříkladu vlastník parc.č. 1314/1 může např. zastavět svůj pozemek v severní části

rodinným domem a teprve poté, co bude hodlat zastavět i opačný konec svého pozemku, či jej za tímto účelem prodat jinému, musí tento samostatně vymezit a musí zajistit jeho napojení na veřejné prostranství. Toto veřejné prostranství musí vymezit z části na svém pozemku, ale také musí být zajištěno na pozemcích jiných vlastníků a to alespoň v úseku přístupu z navrhované komunikace A. Pokud tento přístup nezajistí, anebo pokud se tam již v té době nebude nacházet, není možné vymezit tento další stavební pozemek. Z toho vyplývá, že o využití možnosti navržené touto studií mohou rozhodnout pouze vlastníci pozemků. To je ostatně obecný princip využívání dokumentací a podkladů územního plánování, mimo případy veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací, pro která lze omezit vlastnická práva vyvlastněním. To však není tento případ, jak je výše vysvětleno.

PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE

Projednání územní studie není stanoveno (požadováno) stavebním zákonem a k případnému projednání může z vlastního podnětu přistoupit pořizovatel, popř. dotčená obec. Územní studie, jakožto územně plánovací podklad, se tzv. ze zákona projednává až v územním řízení jednotlivých záměrů, v rámci kterého se jedná o neopominutelný podklad pro rozhodování v území.

Vzhledem k urbanistickému řešení studie, které zasahuje zejména do limitů využití území plynoucích z přítomnosti VTL plynovodu, nadzemního elektrického vedení vysokého napětí a silnice, přistoupil pořizovatel k projednání návrhu studie s dotčenými orgány a tzv. oprávněnými investory (vlastníci inž. sítí). Nadto obec adresně rozeslala návrh studie vlastníkům pozemků dotčených návrhem řešení studie.

V níže uvedeném přehledu jsou uvedena doručená vyjádření, stanoviska, popř. připomínky k návrhu územní studie. Z důvodů ochrany osobních údajů jsou jména fyzických osob uváděna pouze iniciálami:

1. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, č.j. KUOK 50975/2020 ze dne 5.5.2020

Obsah vyjádření:

Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Odboru dopravy a silničního hospodářství (dále jen „krajský úřad“) byla dne 22. 4. 2020 doručena prostřednictvím datové schránky žádost o stanovisko (vyjádření) k návrhu Územní studie Přešlavič, lokalita „Východ“.

Řešeným územím prochází:

Silnice II/437 (Přešlavič – Lipník nad Bečvou – Týn nad Bečvou – Bystřice pod Hostýnem – Hošťálková – Jablunka)

Silnice III/44318 (Přešlavič – Mrsklesy - Hlubočky)

Napojení staveb je navrženo na prodlužované veřejné síť technické a dopravní infrastruktury. Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje z nových či stávajících, převážně průjezdných (zokruhovaných) úseků silnic a místních komunikací (označených písmeny A až E). Komunikace se navrhuje jako obousměrné dvoupruhové, široké až 5,5 m. Pro pohyb pěších bude sloužit jednostranný chodník (není zobrazen v grafické části) nebo je možno pohyb pěších sloučit s provozem na silnici.

Podél komunikací se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stání v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání na každých 20 obyvatel).

Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánkami a vzrostlou výsadbou. Pro přístup k zemědělským pozemkům se v řešeném území navrhuje nezpevněné účelové obousměrné jednopruhé komunikace.

*Krajský úřad je jako dotčený orgán příslušný podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. tříd. Krajský úřad **souhlasí** se záměrem, který mu byl předložen, a neuplatňuje k obsahu návrhu Územní studie Přešlavič, lokalita „Východ“ žádné požadavky.*

Vypořádání: Návrh územní studie není třeba upravovat, jelikož vyjádření neobsahuje takový požadavek.

2. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, č.j. HSOL-2228-2/2020 ze dne 4.5.2020

Obsah vyjádření v podaném znění:

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku ochrany obyvatelstva dle ustanovení § 7 odst. 4 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském záchranném sboru), ve znění zákona č. 183/2017 Sb., a dle ustanovení § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený Návrh územní studie Přáslavice, lokalita „Východ“ a k uvedené dokumentaci vydává vyjádření s následujícími připomínkami:

K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů.

Dopravní infrastrukturu požadujeme řešit i z pohledu bezpečnosti obyvatelstva, které je ohroženo zejména přeplněním ulic zaparkovanými vozidly. Neprůjezdnost pro vozidla zasahujících složek IZS vede k zamezení možnosti poskytnout nezbytnou a státem garantovanou pomoc obyvatelstvu. Stavby nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek. S tímto souvisí i řešení parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby.

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Vzhledem k tomu, že udržitelný rozvoj území je definován jako vyvážený rozvoj ekonomický, sociální a environmentální, který zachovává a zlepšuje příznivé životní prostředí, zachovává sociální soudržnost a rozvíjí ekonomiku, je tato problematika úzce spjata s kvalitou života a bezpečností života současné a budoucí generace. Z tohoto důvodu požadujeme zapracovat do návrhu územní studie výše uvedené připomínky.

Vypořádání: Požadavek na rozšíření zařízení pro varování a informování obyvatelstva byl doplněn do bodu č. 23 a relevantní zmínka je obsažena také v odůvodnění.

Požadavek na řešení dopravní infrastruktury umožňující zásah IZS je již dostatečně obsažen v řešení územní studie. Zejména parkování vozidel u rodinných domů je požadováno zajistit na vlastních pozemcích staveb a tedy mimo veřejné prostranství. Ve veřejném prostranství se navrhuje parkovací stání pouze pro návštěvy v území. V ohledu požadovaného se také výhodně navrhuje neoplocené předzahrádky, které rozšiřují veřejné prostranství a vytvářejí tak lepší předpoklady pro parkování na vlastních pozemcích (popsáno v odůvodnění) a také rozšiřují veřejné prostranství a jeho havarijní prostupnost.

Požadavek na využití vodovodu pro hasební účely je zapracován do řešení územní studie v bodě č. 21 a relevantní zmínka je obsažena také v odůvodnění.

3. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, č.j. KHSOC/13801/2020 ze dne 14.5.2020

Obsah stanoviska v podaném znění (kráceno):

Po zhodnocení předložených podkladů k Územní studii Přáslavice, lokalita „Východ“ dotýkajících se zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, s požadavky stanovenými zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o

ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“), a vyhláškou č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu, četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 252/2004 Sb.“), vydává KHS toto stanovisko:

s předloženou Územní studií Přešlavice, lokalita „Východ“ orgán ochrany veřejného zdraví
s o u h l a s í .

V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění podmínek:

1. Plocha S201 – k. ú. Přešlavice, orgán ochrany veřejného zdraví považuje lokalitu za podmíněně přípustnou jako lokalitu pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z provozu komunikace II/437, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.)

2. Plocha S202 – k. ú. Přešlavice, orgán ochrany veřejného zdraví považuje lokalitu za podmíněně přípustnou jako lokalitu pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z provozu komunikace II/437 a výrobního areálu na ploše Vs, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.)

3. Plocha S13 – k. ú. Přešlavice, orgán ochrany veřejného zdraví považuje lokalitu za podmíněně přípustnou jako lokalitu pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z provozu výrobního areálu na ploše Vs, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.)

Stanovisko je dále doplněno odůvodněním, které se zde neuvádí, avšak je obsaženo ve spisové dokumentaci územní studie.

Vypořádání: Požadavek je zapracován do bodu č. 30 územní studie s odkazem na zde uvedený výrok předmětného stanoviska.

4. ČEZ Distribuce, a.s. sdělení bez č.j. ze dne 5.5.2020

Obsah vyjádření v podaném znění:

Vzhledem k počtu nově uvažovaných RD nebude možné tyto napojit na stávající rozvody NN v Obci Přešlavice a bude nutná výstavba nové distribuční trafostanice VN/NN.

Tuto předpokládáme jako venkovní, vloženou do stáv. venkovního vedení VN 22 kV procházející lokalitou v blízkosti komunikace II/437 směr Kocourovce po levé straně – jedná se o stáv. sloup VN č. 4.

Z nové trafostanice budou vyvedeny nové kabelové rozvody NN do lokality.

Žádáme o zapracování umístění nové trafostanice do US vč. textové části.

Vypořádání: Požadavek byl zapracován do řešení územní studie v bodě č. 23 a v grafické části. Zmínka je také v odůvodnění.

5. GasNet, s.r.o., zn. 5002134556 ze dne 27.4.2020

Obsah vyjádření v podaném znění:

K návrhu zastavovací studie máme následující připomínky:

1. Návrh ÚS neřeší blíže plynofikaci - připojení lokality realizovat dle návrhu v příloze novými STL plynovody D63, určeny 4 přípojnými body.

2. ÚS rovněž neobsahuje bilanci potřeby ZP - námi stanovený odhad pro cca 53 RD je cca 70 m³/hod.

3. Je nezbytné při umístování staveb dodržet OP a BP stávajících plynárenských zařízení v lokalitě, zvláště pak BP VTL plynovodů - dle návrhové grafiky respektováno. Případně bude předmětem další fáze přípravy PD konkrétních staveb v lokalitě.

Toto stanovisko neslouží jako rezervace kapacity. K tomu je nutné předložit Žádost o prověření volné kapacity DS

(<http://www.gasnet.cz/cs/rozsireni-ds-o-vice-odbernych-mist/>), nebo Žádost o připojení k distribuční soustavě

(<http://www.gasnet.cz/cs/pripojzeni-noveho-odberneho-mista/>).

Pozn.:

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Vypořádání: Viz. vypořádání vyjádření pod bodem 6.

6. GasNet, s.r.o., zn. 5002140046 ze dne 15.5.2020

Obsah vyjádření:

Stanovisko odboru EPZ - VTL (Ing. Martin Majkut, tel: 532 227 582):

Toto stanovisko je pouze informativní a nelze ho použít pro jednání s orgány státní správy, ani pro realizaci stavby aslouží jako upřesnění stanoviska GasNet, s.r.o. č. 5002134556.

K Vašemu požadavku sdělujeme, že ve Vámi zadané oblasti (dle předložené situace EMP) prochází vysokotlaký (dále jen VTL) plynovod DN 500 a DN 150, vč. souvisejícího příslušenství.

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 500 je 40 m na obě strany od plynovodu.

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 150 je 20 m na obě strany od plynovodu.

Ochranné pásmo VTL plynovodu je 4 m na obě strany od plynovodu.

Bezpečnostní pásmo slouží k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynovodových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.

Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení.

Je proto nutné činnost v této lokalitě řešit dle zákona 458/2000 Sb., TPG 702 04, TPG 700 03 a ČSN EN 1594.

Požadavky na zpracovatele PD:

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob MŮŽE provozovatel udělit písemný souhlas se stavební činností v ochranném pásmu nebo k umístění stavby v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu.

Níže uvedené limity využití území jsou stanoveny dle TPG 700 03 a navazujícího interního metodického pokynu provozovatele VTL plynovodu na povolování staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu:

VTL PLYNOVOD DN 500 (v situaci znázorněn jižně)

Kategorie VTL plynovodu DN 500 dle TPG 70003: kategorie II

Typ neplynárenské stavby: zástavba RD (dvorní křídla považujte za součást RD)

Zatřídění stavby dle TPG 700 03: stavba typu 4 (max. 50 osob v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu – posuzovaná plocha území)

Změnou využití území, tj. umístěním zástavby RD se mění stávající charakter a rizikovitost řešeného území. Z tohoto důvodu je třeba individuálně posoudit přijatelnou míru rizika pro budoucího majitele nemovitosti v této lokalitě.

Aktuální míra rizika umožňuje zahájit jednání o umístění stavby v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu.

Limity pro umístění stavby jsou následující:

a) stavba bude umístěna na hranici bezpečnostního pásma VTL plynovodu - bez omezení

b) stavba bude umístěna ve vzdálenosti 36 m od trasy VTL plynovodu - bez omezení

c) stavba bude umístěna ve vzdálenosti min. 20 m od trasy VTL plynovodu - stanovená odstupová vzdálenost je v limitu stanoveném TPG 700 03 a navazujícím interním metodickým pokynem provozovatele VTL plynovodu na povolování staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu

Stavba bude navržena podle těchto pravidel:

Objekty

- nesmí to být objekt se shromažďovacími prostory (dle ČSN EN 73 0831);

- nesmí to být objekt zdravotnických zařízení;

- nesmí to být stavby speciálního určení – sklady chemických, toxických, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek (např. čerpací stanice);

Orientace vchodů - Vchod nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob musí být odvrácen od plynovodu.

Požární odolnost stavebních konstrukcí - Plášť nadzemních částí budovy (alespoň stěny přivrácené k plynovodu) včetně střešní krytiny musí být zhotoveny alespoň z nesnadno hořlavých materiálů, viz ČSN EN 13501-1+A1.

Bezpečnostní fólie - Všechna okna a skleněné výplně na straně objektu přivrácené k VTL plynovodu musí být opatřeny bezpečnostní fólií (ochrana proti rozbití skleněných výplní).

Kumulace objektů - Problematika požárně nebezpečného prostoru a dostatečné odstupové vzdálenosti mezi jednotlivými objekty musí být v souladu s předpisy o požární ochraně.

VTL PLYNOVOD DN 150 (v situaci znázorněn severně)

Dle předložené PD je zástavba RD plánována mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – bez připomínek.

UPOZORNĚNÍ:

V zájmovém území (v blízkosti VTL plynovodu DN 150 směrem k plánované zástavbě) se nachází nefunkční VTL plynovod DN100, jehož provoz byl ukončen v roce 1998.

Plynovod je odstaven od provozované části VTL plynovodní sítě, a proto jej nelze vytýčit dle předepsaného postupu.

Při provádění prací ve vyznačeném prostoru požadujeme dbát zvýšené opatrnosti, protože při mechanickém poškození plynovodu je možnost vzniku výbušné směsi.

Pracovníci provádějící stavební práce musí být s touto skutečností prokazatelně seznámeni. V předložené PD nebyl zrušený VTL plynovod zakreslen, nelze tedy posoudit umístění nových staveb vůči němu.

INŽENÝRSKÉ SÍŤE:

Při křížení a souběhu podzemního vedení s VTL plynovody je nutno dodržet tyto nejmenší vzdálenosti mezi povrchy vedení a potrubí, event. jejich chráničkou:

VODOVODNÍ POTRUBÍ:

křížení: min. 0,3 m

souběh: min. 3 m

Nejmenší vzdálenost stěny vodovodní šachty od stěny plynovodu je 4 m.

KANALIZACE:

křížení: min. 0,3 m. Plynovod, nebo křížené vedení musí být uloženo v chráničce nebo ochranné trubce přesahující vnější obrys zařízení po obou stranách 2 m. Chránička se neinstaluje, je-li nejmenší vzdálenost mezi plynovodem a stokami a kanalizačními přípojkami (mimo tlakových) větší než 1 m a je-li plynovod nad kanalizační přípojkou a stokou. V případě použití hrdlových trubek nesmí být v chráničce umístěn spoj.

souběh: min. 4 m

Nejmenší vzdálenost stěny kanalizační šachty, vsakovacího prostoru, jímky, ČOV od stěny plynovodu je 4 m.

KABELY TRAKČNÍ A OSTATNÍ SILNOPROUDÉ NN, VN :

křížení: min. 0,3 m, přičemž kabel musí být uložen v tvárnice chráničce nebo korýtku v délce 2 m od potrubí na obě strany

souběh: min. 4 m

Elektroskříň situovat min. 4 m od VTL plynovodu.

STL, NTL PLYNOVOD:

- nejmenší vzdálenost mezi povrchem VTL plynovodu a STL,NTL plynovodem při křížení je 0,3 m - křížení kolmo (ČSN EN 1594);

- nejmenší vzdálenost při souběhu jsou 3 m;

Tyto odstupové hodnoty jsou stanoveny v souladu s TPG 702 04, tab. 7.

Na tato zařízení se nevztahuje ČSN 736005 !

OPLOCENÍ:

- oplocení v souběhu s VTL plynovodem vést min. 4 m od VTL plynovodu;

- oplocení v místě křížení s VTL plynovodem (v rozsahu ochranného pásma VTL plynovodu - 4 m na obě strany od plynovodu) musí být bez podezdívky a musí být zhotoveno z lehkého rozebíratelného materiálu (klasické drátěné);

- sloupky oplocení v místě křížení umístit nejblíže min. 2 m od plynovodu na obě strany;

- bránu situovat min. 4 m od VTL plynovodu;

- VTL plynovod pokud možno nezaplocovat;

ODSTAVNÉ, ZPEVNĚNÉ A PARKOVACÍ PLOCHY, HŘIŠTĚ, LAVIČKY, MÍSTA ODDECHU, NÁDOBY NA KOMUNÁLNÍ ODPAD:

- situovat min. 4 m od VTL plynovodu;

PŘÍJEZDOVÉ KOMUNIKACE K RD, KOMUNIKACE, CHODNÍKY:

- situovat min. 4 m od VTL plynovodu;

- podmínky na případné křížení budou stanoveny na základě předložení konkrétního návrhu PD (podle aktuálního

návrhu se křížení VTL plynovodu nepředpokládá);

TERÉNNÍ ÚPRAVY:

- lze provádět min. 4 m od VTL plynovodu;

SADOVÉ ÚPRAVY:

- výsadbu stromů a keřů provádět min. 4 m od VTL plynovodu;

- zatravnění bez omezení;

Projektovou dokumentaci pro další stupeň řízení na konkrétní/finální stavební záměr (přesné umístění a specifikaci stavby, vč. IS) i se zakresleným naším zařízením a okótovanou vzdáleností objektů od našeho zařízení (vč. respektování výše uvedených podmínek) je nutné předložit k odsouhlasení.

Informace o možnosti poskytnutí polohy stávajících plynárenských zařízení ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě získáte na adrese: <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vektorova-data>

Novou žádost prosím opětovně zaevidujte přes naše webové stránky

<https://dpo.gasnet.cz/zadost-o- stanovisko>

Na základě předložení konkrétního/finálního návrhu PD může být naše stanovisko upřesněno.

Stanovisko odboru EPZ -STL (Jurmanová Milena):

V ZÁJMOMÉM ÚZEMÍ STAVBY SE NACHÁZÍ TATO PLYNÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ A PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY:

- STL plynovod dN 63/PE a přípojky plynu

Přílohou Vám předáváme orientační situaci plynárenských zařízení a plynovodních přípojek (dále jen PZ) ve správě naší společnosti. Poskytnutá orientační situace slouží pouze pro informaci o poloze PZ. Poloha a rozsah PZ uvedený v příloze je platný ke dni vydání tohoto stanoviska.

Pro vydání vyjádření k územnímu, stavebnímu řízení požadujeme k nově založené žádosti na stránkách: <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o- stanovisko>

doložit koordinační (podrobnou) situaci stavby se ZÁKRESEM plynárenského zařízení k posouzení a stanovení dalších podmínek pro novou výstavbu. Pokud nebude v situaci žadatele proveden také zákres našeho plynárenského zařízení nebude žádost možné náležitě posoudit a tudíž není možné vydat podmínky pro územní souhlas, stavební řízení, ohlášení stavby, územní řízení atd.

V legendě prosím uveďte, které objekty a sítě budou nové a které jsou stávající, včetně krátké technické zprávy prováděných zemních a stavebních prací v ochranném pásmu plynárenského zařízení.

Ochranné pásmo STL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od půdorysu.

Informace o možnosti poskytnutí polohy stávajících PZ ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě získáte na adrese:

<https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vektorova-data>

Pro upřesnění polohy PZ doporučujeme provést jeho vytyčení, příp. ověřit jeho polohu sondami. Vytyčení bude provedeno bezplatně na základě Vaší žádosti: <http://www.gridservices.cz/ds-online-vytyceni-pz/>

Projektovou dokumentaci, ve které budou zakreslena PZ dle poskytnutých mapových nebo elektronických podkladů požadujeme předložit k odsouhlasení podáním žádosti na portálu Distribuce plynu online:

<https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko>

Dokumentace bude vypracována ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

PD musí řešit vzájemnou polohu nově projektované stavby a stávajícího PZ (okótováním a popisem v technické zprávě) ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění a souvisejících předpisů.

Upozorňujeme, že se v zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet, s.r.o. k provozování.

V zájmovém území se mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční / neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví. Tato PZ NEJSOU v příloze vyznačena a nejsou předmětem tohoto stanoviska.

Případná nová plynifikace objektů musí být řešena samostatně Žádostí o připojení k distribuční soustavě plynu dále viz: <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-pripojeni>

Stanovisko NELZE použít k povolení nebo pro realizaci stavby!!!

Platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto stanoviska a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.

V případě dotčení pozemku v majetku společnosti GasNet, s.r.o. je třeba dále projednat smluvní vztah k tomuto pozemku. Kontakt na projednání naleznete na adrese www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/, činnost "Smluvní vztahy - pozemky a budovy plynárenských zařízení", případně na NONSTOP zákaznické lince 800 11 33 55.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002140046 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na www.gridservices.cz nebo NONSTOP zákaznická linka 800 11 33 55.

Vypořádání: Stanoviska (vyjádření) č. 5 a 6 jsou vypořádány společně. Z jejich obsahu vyplývá, že navržená urbanistická koncepce územní studie, zejména zástavba podél VTL plynovodu DN 500 je možná a případná dvorní křídla, zasahující do BP plynovodu, je možno řešit individuálně

podle výše uvedených podmínek stanoviska v následných projektových fázích (územní řízení). Nebylo tedy nutno navrženou koncepci využití území měnit. Nefunkční větev zrušeného VTL plynovodu byla orientačně zakreslena do grafické části studie.

7. Vlastník pozemku parc.č. 1322 v k.ú. Přáslavice u Olomouce (M.R.), vyjádření z 5.5.2020

Obsah v podaném znění:

Souhlasím s tímto urbanistickým návrhem územní studie, lokalita s201, s202. Podotýkám, že pozemek č. 1408/1 již nevlastním.

Vypořádání: Sdělení vzato na vědomí.

8. Vlastník pozemku parc.č. 1316/3, 1320/2 a 1324/2 v k.ú. Přáslavice u Olomouce (L.S.), vyjádření z 11.5.2020

Obsah v podaném znění:

Na první pohled vypadá celý koncept moc hezky a přála bych si, aby to tak i třeba vypadalo. Ale při bližším prozkoumání a pročtení jsem našla konfliktní místo. Jedná se o přeparcelaci západní části pozemku 1320/2 a pozemku 1316/3. S tímto nesouhlasím z prostého důvodu a to, že na zmíněných pozemcích mám vedenu veškerou technickou infrastrukturu k nově budovanému (a ve studii zakreslenému) rodinnému domu. Přesun nepřipadá v úvahu, protože by mi tento úkon pravděpodobně nikdo neproplatil. Jiné možnosti jsou také nereálné, protože umístěné jímky jsou nepojízdné.

Vypořádání: Řešení územní studie prověřuje a navrhuje nejvýhodnější způsob využití zejména z hlediska vymezení nových stavebních pozemků, popř. úprav stávajících a umístění nových staveb. Ve věci navržené přeparcelace studie předkládá ideální řešení. Vzhledem ke skutečnosti, že zmíněná stavba i její přípojky jsou již povoleny a provedeny, nelze studii k tomuto záměru již zpětně uplatňovat a studie představuje v tomto ohledu pouze určitý návod či podnět pro vlastníka pozemku a stavby pro případ, že by se sám o své vůli rozhodl záměr přebudovat. Pokud tedy např. přeložení přípojek a jímky vlastník sám neprovede, nebo pokud tak po vzájemné dohodě (a na vlastní náklady) neučiní vlastník sousedního pozemku, není připomínkující ze strany studie jakkoliv povinen realizovat navrženou přeparcelaci. Vzhledem ke koncepční úrovni studie představující nejvýhodnější řešení se navržená přepracelace předmětného pozemku ponechává v návrhu, ačkoliv je zjevné, že její realizace je spíše teoretickou možností než reálným případem.

9. Spoluvlastníci pozemku parc.č. st. 419, 1300/4, 1300/25, 1300/28, 1304/1 v k.ú. Přáslavice u Olomouce (P.B., R.B.), vyjádření z 6.5.2020

Obsah v podaném znění:

Nesouhlasíme s novým návrhem územní studie Přáslavice lokalita východ. Dále nesouhlasíme s návrhem umístění domu na naší parcele č. 1300/25 a i s umístěním domu na hranici s naším pozemkem. Celkový návrh nemá žádnou koncepci, stavební čáry neodpovídají ochrannému pásmu komunikace II tř.

Vypořádání: Územní studie vytváří v tomto případě výhledový návrh zastavět soubor pozemků namítajících tzv. i z druhé strany. Této možnosti, pokud tato bude případnou změnou územního plánu umožněna, mohou dle vlastního uvážení využít, či nikoliv. Není navrhován žádný nástroj územního plánování, který by je k takovému záměru výslovně nutil. Lze také tvrdit, že takové případné řešení zvýší hodnotu dotčené nemovitosti.

Umístování staveb na společné hranice je popsáno a odůvodněno výše a jedná se o zákonný, urbanisticky tradiční a vhodný způsob umístování staveb. Realizace stavby namítajících na poz. parc.č. st. 419 je v tomto ohledu spíše nevhodným řešením.

Silnice nemá ochranné pásmo v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. Neexistuje tedy zákonný limit z hlediska ochranného pásma silnice na odstup obytné zástavby od silnice. Pouze prováděcí vyhláška stavebního zákona stanovuje min. odstup průčelí stavby s okny obytných místností od vozovky na nejméně 3 m, pokud se nejedná o proluku. Dalším limitem mající vliv na odstup staveb je pak hluk z dopravy. Tomu však studie čelí bariérovým umístěním zástavby vůči zdroji hluku a dále technickými řešeními v rámci staveb (izolační trojskla v oknech, řízené větrání, akustické větrací štěrby), jelikož větší volná plocha nádvoří a zahrady za stavbou má pro uživatele vyšší využití než před ní. Na základě uvedeného se tedy nenavrhuje žádná úprava územní studie.

10. Spoluvlastník pozemků parc.č. 1328/1, 1332/2, 1336/3, 1300/37, 1300/14 a 1384/18 v k.ú. Práslavice u Olomouce (M.Z.), vyjádření z 11.5.2020

Obsah:

Stavební linie kopíruje původní stavební čáru staré zástavby. Nová zástavba by měla být nově postavena dále od stávající silnice 35, tak jak jsou postaveny nové domy. Dále nesouhlasím s přeparcelováním pozemků. Pozemky jsou dostatečně široké, aby se tam vešla stavba RD. Toto je sice pouze návrh do budoucna. Dále nevím, proč jsou tam vyznačené hranice podle bývalých plotů, když původní hranice jsou zanesené na katastrálním úřadu. Proto se nad tím pozastavuji. Věřím, že s touto studií byli obeznámeni všichni vlastníci dotčených pozemků.

Vypořádání: Otázka stavební čáry je zmíněna ve vypořádání připomínky č. 9 a je také obsahem odůvodnění řešení územní studie. Rovněž je zde odůvodňována prospěšnost navržené přeparcelace a navrženého způsobu zastavění. Nelze souhlasit s případným tvrzením, že pozemky jsou dostatečně široké pro samostatně stojící domy. Na základě uvedeného se nenavrhuje žádná úprava územní studie.

11. Spoluvlastníci pozemků parc.č. 1313/3 a 1314/1 v k.ú. Práslavice u Olomouce (I.R., J.R.), vyjádření z 11.5.2020

Obsah:

V návrhu územní studie nesouhlasíme s výhledovým dělením parcel: 1313/3 a 1314/1 kdy by došlo ke zmenšení plochy parcel s tím, že by v zadní části těchto parcel byla výhledově vybudovaná nově vzniklá komunikace.

Vypořádání: Obdobně jako u vyhodnocení připomínky č. 9 i zde územní studie prověřila možnost intenzivnějšího využití zadních částí některých pozemků. Jejich vlastníci však této možnosti využít nemusí, pokud sami nebudou chtít. Na základě případného výslovného nesouhlasu tedy není nutné studii upravovat, jelikož možnost zastavění zde reálně nadále existuje, ať již je aktuální postoj vlastníka konkrétního pozemku jakýkoliv. Jak je ve vypořádání připomínky č. 9 uvedeno, není navrhován žádný nástroj územního plánování, který by je k takovému záměru výslovně nutil, či jej nařizoval. Naopak této možnosti mohou o svobodné vůli využít, pokud se k tomu sami rozhodnou a pokud se dohodnou s vlastníky sousedních pozemků, které jsou tímto záměrem (ulice) také dotčeni. Na základě uvedeného se nenavrhuje žádná úprava územní studie.

12. Spoluvlastníci pozemků parc.č. 1316/2, 1320/1, 1324/3, 1300/10, 1300/30, 1300/32, 1300/9, 1300/34, 1300/15, 1300/16, 1300/17 a 1300/18 v k.ú. Přáslavice u Olomouce (H.O., R.O.), vyjádření z 11.5.2020

Obsah:

Jako majitelé pozemku s parc.č. 1316/2, 1320/1, 1324/3 -- ZPF a 1300/10, 1300/30 1300/32, 1300/9, 1300/34, 1300/15, 1300/16,1300/17, 1300/18 - trvalý travní porost v k.ú. Přáslavice tvořících stavební parcelu s návrhem územní studie z 04/2020 zásadně nesouhlasíme, nechceme pozemek ani výhledově dále dělit ani prodávat.

Dle podkladu předaného Obcí Přáslavice návrh řeší přeparcelování i v prostoru ,kde jsou již dnes provedeny přípojky ukončené na pozemku stavebníka, na pozemcích soukromých majitelů. V lokalitě u komunikace jsou dnes již 3 domy postavené - každý s jiným odstupem od komunikace, s rozdílným umístěním na pozemku i tvaroslovím, čtvrtý je povolen.

Stavební pozemky jsou dnes šikmo vůči komunikaci - poměrně hlučné – umožňují svou šíří i orientací sečí světovým stranám plnohodnotné využití pro nízkoenergetický dům spolu s vytvořením klidového prostoru pro zachování soukromí mezi jednotlivými domy.

Umístění domu podél komunikace jak je navrženo ve studii degraduje pozemek na pouze uliční zástavbu bez logické návaznosti na již stávající zástavbu v daném prostoru, bez možnosti využití slunečné strany jako energetického zdroje domu. Naopak ve studii navržené větrací štěrbinu již dnes nelze aplikovat !!! což by bylo nutné umístěním podél komunikace. Novela zákona č.350, § 43 zrušila regulativy v územích plánech, zrušena i uliční čára z důvodu proporcionality.

Pozemek stavebníka je studií rozdělen na 4 samostatné parcely !!! Navržená studie spíše splňuje požadavky developera z 90tých let bez respektování stávající parcelace a majetkových vztahů jedná se o nepochopitelný zásah do majetkových práv jejich majitelů, nerespektuje ani již provedená napojení pozemků přípojkami na inž. síť (což vyvolává otázku, kdo bude hradu již provedené nebo povolené).

Parcelace na tak drobné pozemky jde proti současným nárokům kvalitu bydlení na vesnici a je tudíž v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona !!! Reparcelace předpokládá domluvu mnoha různých majitelů, kde předpoklad dohody je velkým otazníkem s ohledem na možnost různorodého načasování realizace jednotlivých staveb. Není jasné jak se bude domlouvat stavebník s majitelem sousedního pozemku, který dnes ani není známý nebo se může změnit.

Odkaz na historickou orientaci domů podél komunikace v době kdy vznikala měla zcela jiné požadavky na řešení zástavby, vycházela ze zcela jiných podmínek silničního provozu i využívání pozemků. Nedostatečně využívá možnost výstavby nízkoenergetického či pasivního domu, kdy dle dnešní platné legislativy je nutno stavět domy s nízkou energetickou náročností, což je jeden z mnoha důležitých parametrů výstavby. Argument zachování urbanistických hodnot v obci nelze zcela přijmout vzhledem k rozmanitosti stávající či nově vznikající výstavby v obci. Slepě se drží uličních čar souběžných s komunikací, nedostatečně využívá území pro budoucí výstavbu pasivních či nízkoenergetických domů, které jsou dnes platnou legislativou pouze tyto povolované, u nichž jedním z nejdůležitějších parametrů je jižní orientace obytných místností důvodů solárních zisků.

Vypořádání: Obdobně jako u vyhodnocení připomínky č. 9 a 11 i zde územní studie prověřila možnost intenzivnějšího využití zadních částí některých pozemků. Jejich vlastníci však této možnosti využít nemusí, pokud sami nebudou chtít. Na základě případného výslovného nesouhlasu tedy není nutné studii upravovat, jelikož možnost zastavění zde reálně nadále existuje, ať již je aktuální postoj vlastníka konkrétního pozemku jakýkoliv. Jak je ve vypořádání připomínky č. 9 uvedeno, není navrhován žádný nástroj územního plánování, který by je k takovému záměru výslovně nutil, či jej nařizoval. Naopak této možnosti mohou o svobodné vůli využít, pokud se k tomu sami rozhodnou a pokud se dohodnou s vlastníky sousedních pozemků, které jsou tímto záměrem (ulice) také dotčeni.

Otázka přeparcelace u zastavěných pozemků a provedených přípojek je obsahem vypořádání připomínky č. 8 a toto vypořádání na něj zcela odkazuje.

Zákonné požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických a architektonických hodnot sídla jsou nadále platné a případnými zákonnými požadavky na energetickou náročnost staveb je nelze zcela ignorovat. Návrh uspořádání zástavby je výsledkem komplexního řešení a aplikace veřejných zájmů. Jednotlivé domy lze řešit jako pasivní, jelikož alespoň jedna jejich strana je dostatečně osluněna. Ne každá šířka pozemku a jeho orientace umožňuje dokonalé oslunění a tepelné zisky ze slunce.

Nejvýhodnějším způsobem větrání je řízené s rekuperací tepla ze vzduchu. Akustické štěrby jsou příkladem řešení u tradičního způsobu větrání okny.

Územní plán naopak podle platné legislativy může obsahovat regulační prvky, pokud je toto obsahem jeho zadání. Pokud regulační prvky neobsahuje, je zákonným nástrojem k jejich uplatnění právě územní studie. Absence regulací vede bohužel k chaosu v individuální výstavbě. Řešená lokalita je toho příkladem, kontrastujícím s původní starší zástavbou.

Řešení, navržené v této územní studii a jeho zákonnost, je zdůvodněna ve výše uvedeném textu odůvodnění.

Na základě uvedeného se nenavrhuje žádná úprava územní studie.

13. Spoluvlastníci pozemků parc.č. 1300/40, 1332/3, 1336/1 a 1336/2 v k.ú. Přáslavice u Olomouce (B.M., D.M.), vyjádření z 11.5.2020

Obsah:

Jako vlastníci pozemků parcelní číslo 1300/40, 1332/3, 1336/1 a 1336/2 v k. ú. Přáslavice u Olomouce, zásadně nesouhlasíme s urbanistickým návrhem řešení předmětné lokality, tak jak byl zaslán k připomínkování. Uvedené pozemky jsme zakoupili za účelem zřízení zahrady nikoli pro výstavbu rodinného domu. Zmíněné pozemky jsme zakoupili rovněž proto, abychom využili výhodné polohy jejich situování pro zahradnickou a chovatelskou činnost, klid a věnování se různým volnočasovým aktivitám.

K návrhu územní studie lze konstatovat pouze tolik, že celá lokalita původních zahrad je již od počátku pro obytnou zástavbu nevhodná, komplikovaná a řádně nepřipravená. Nejsou zde vyřešeny inženýrské sítě, sjezdy z komunikace, místní komunikace, chodníky apod. Výstavba, která zde probíhá naprosto chaoticky a bez jakýchkoliv regulativů zcela neodpovídá žádné verzi urbanistické studie ani platnému územnímu plánu, proto považujeme zpracování studie pro danou lokalitu bývalých zahrad za zcela nelegitimní a nadbytečnou. Celý návrh urbanistické studie není promyšlený a obsahuje některé zásadní nepřesnosti, chybné údaje, včetně skutečnosti, že návrh zcela nezohledňuje stávající využití pozemků vlastníků, kteří neplánují obytnou výstavbu a pozemky užívají pouze jako zahrady k pěstování ovoce a zeleniny a k volnočasovým aktivitám. V souvislosti s navrhovanými obytnými plochami vyjadřujeme nesouhlas s předkládaným návrhem, a to zejména pro ztrátu soukromí v dané lokalitě, resp. na našich pozemcích, užívaných jako zahrada a pro znehodnocení jejich ceny v důsledku navrhovaných staveb ať už infrastruktury, nebo obytných ploch a jiných. Stejně tak upozorňujeme na skutečnost, že naše zahradnická nebo drobná chovatelská činnost by mohla být vnímána obyvateli nové navrhovaných obytných ploch jako rušivá pro pohodu jejich bydlení.

Co se týče příjezdové komunikace, která by měla tvořit jeden z přístupů k navrhovaným obytným plochám (v původních zahradách) je nutno upozornit i na skutečnost, že takováto příjezdová komunikace má charakter místní komunikace (srv. § 6 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb.) a musí splňovat podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím v duchu ustanovení § 12 a § 13 prováděcí vyhlášky č. 104/1997 Sb. V předkládaném návrhu územní studie je celá stávající komunikace č. II/437, silniční násep včetně nezpevněné účelové komunikace podél pozemků stávajících zahrad zahrnuta mezi stávající či navržené veřejné prostranství, vč. stromové výsadby. Uvedená klasifikace tohoto úseku je v územní studii zcela chybně uvedena. Jako veřejné prostranství a zeleň nelze označit komunikaci druhé třídy, včetně

jejího tělesa a stávající nezpevněné komunikace. Z předkládané územní studie nelze vůbec seznat, jak bude řešena místní příjezdová komunikace k jednotlivým nemovitostem v místech stávající nezpevněné účelové komunikace, situované mezi náběhem komunikace č. II/ 437 a hranicemi jednotlivých parcel zahrad. Každá takováto příjezdová komunikace musí splňovat určité předepsané parametry, tedy především šířku, druh povrchu, zajištění bezpečného pohybu chodců, osvětlení, odvodnění apod. Máme za to, že v současných stísněných podmínkách nebude možno vybudovat odpovídající příjezdovou komunikaci k navrhované obytné výstavbě a současné dodáváme, že s označením ploch pro budoucí komunikaci jako stávající či navržené veřejné prostranství, vč. stromové výsadby zásadně nesouhlasíme. Pokud navrhovatel územní studie počítá s případným zábořem a oddělení částí pozemků zahrad pro rozšíření místa k výstavbě místní komunikace k navrženým obytným plochám bez předchozího projednání s jejich vlastníky uvádíme, že takový záměr hrubě narušuje naše vlastnická práva, deklarovaná Ústavou ČR a Listinou práv a svobod, případně dalšími právními předpisy ústavního pořádku. K případnému zapracování této myšlenky dále do návrhu změny územního plánu či k vlastní realizaci tohoto oddělení pozemků neudělíme žádný souhlas. Pokud je uvedený úsek v návrhu označen za veřejné prostranství, pak s takovým označením zcela zásadně nesouhlasíme, neboť se jedná pouze o komunikaci, tedy o související část infrastruktury, nikoliv o veřejné prostranství jako takové. V případě, že zadavatel či zpracovatel návrhu územní studie předmětné plochy takto označil s tím, že pak bude možno v rámci úspěšnějšího zajištění rozšíření ploch veřejného prostranství aplikovat institut vyvlastnění, pak se domníváme, že se jedná o záměrnou a cílenou manipulaci s pojmy a s označením ploch, které zcela jednoznačně nejsou veřejným prostranstvím (jako je např. náves, náměstí, hlavní ulice, parky, apod.), ale pouhou místní komunikací k napojení navrhovaného souboru obytných ploch na stávající komunikace. Navíc se domníváme, že tento návrh zpracovaný Magistrátem města Olomouce zcela narušuje důvěru veřejností v objektivní a zákonné postupy orgánů veřejné správy.

Dále namítáme, že výhledové umístění zástavby včetně vymezení stavebních pozemků není v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, neboť výhledově navržené obytné plochy jsou umístěny na některých pozemcích s typy půd s I. a III. třídou ochrany ve smyslu vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, přičemž třída ochrany I. představuje nejvhodnější půdu, kterou lze ze ZPF odejmout pouze ve výjimečných případech, nikoliv na výstavbu obytných ploch. Ze zaslaných podkladů není zcela patrné, že by se územní studie touto otázkou vůbec zabývala, ač by měla, neboť předchází následným krokům, vedoucím ke změně územního plánu a řešení této otázky by mělo být komplexní a připravené.

Nadto je obytná zástavba výhledově navržena a prostorově rozložena tak, že ze dvou stran obepíná stávající plochy, které jsou platným územním plánem obce stanoveny jako plochy Vs (plochy smíšené výrobní). Tyto plochy bez ohledu na jejich současné využití mohou být v budoucnu v důsledku např. intenzivní výrobní činnosti ve střetu právě s plochami pro bydlení. Nový urbanistický návrh územní studie uvedené plochy chybně označuje jako areál služeb, nicméně platný územní plán hovoří o plochách smíšených výrobních, kde je přípustná tedy i výroba, což může představovat zdroj emisí hluku, prachu, emisí z výroby i dopravy a dalších faktorů, které se mohou stát v budoucnu předmětem sporů a stížností, které jsou při takto koncipovaném návrhu obytných ploch potom zcela neřešitelné. Jako konkrétní příklady uvádíme střety či prolínání ploch určených k výrobě a bydlení (např. Olomouc ul. Máchova versus Moravské železářny, a.s. nebo Litovel ul. Zahradní versus Litovelská cukrovarna, a.s. a mnoho dalších případů nevhodného územního plánování), které se staly v blízké budoucnosti jádrem nekončících a neřešitelných sporů.

V závěru vyslovujeme pro shora uvedené námítky zásadní nesouhlas s předkládaným urbanistickým návrhem územní studie.

Stejně tak způsob, forma a rozsah informací, přeložených obcí je zcela nedostačující, neboť k návrhu zamalovanému do situace není připojena žádná textová část, která by zcela srozumitelným způsobem a v příslušném rozsahu vlastníkům dotčených či sousedních pozemků blíže specifikovala jednotlivé navrhované změny v území. Navíc se jedná o pracovní verzi, takže pokládáme otázku, zda a k čemu se tedy máme vyjadřovat, když z charakteru předloženého podkladu vyplývá, že není konečným návrhem, ale může být nadále průběžně měněn.

Vypořádání: Výše uvedené pozemky jsou územní studii dotčeny návrhem jednoho stavebního pozemku v zastavitelné ploše bydlení podle územního plánu. Tyto je nadále možné užívat dosavadní způsobem, tj. jako požadovanou zahradu, avšak o možnosti změnit využití tohoto území (spolu se sousedními pozemky) ve prospěch bydlení již dříve rozhodl územní plán formou zastavitelné plochy S202. Úkolem územní studie je tento záměr územního plánu upřesnit, v rozsahu podmínek územního plánu a v rozsahu zadání územní studie. O zastavění či nezastavění dotčených pozemků namítajících rozhodou pouze oni, jakožto vlastníci. Územní studie stanovuje podmínky a navrhuje nejvýhodnější řešení, jak je možné území zastavět. Územní studie je návodem. Účelem územní studie je případné záměry na zastavění regulovat a vnést do tohoto zastavění řád. Jelikož pořízení územní studie vyžaduje územní plán, nelze se ztotožnit z námitkou, že studie je nadbytečná. Výstavba technické a dopravní infrastruktury je nezbytnou součástí obytné zástavby a územní studie tuto okolnost řeší. Studii však náleží určitá podrobnost takového řešení a podrobnější řešení bude předmětem územního řízení konkrétního záměru.

Veřejné prostranství je definováno v tzv. zákoně o obcích a zahrnuje i pozemky komunikací, včetně silnic a místních komunikací.

Pozemky namítajících jsou dále dotčeny řešením územní studie, její částí, kde je studie tzv. podkladem pro změnu územního plánu. Zde se navrhuje výhled možného zastavění obytnou zástavbou. Takový záměr předpokládá i přestavbu stávající plochy smíšené výroby v méně rušivou či nerušivou funkci, slučitelnou s bydlením. Případné vymezení zastavitelné plochy veřejného prostranství a plochy bydlení by bylo předmětem případné změny územního plánu. Nelze předjímat, zda taková změna bude pořizována a zda obsahem takové změny územního plánu bude i případný návrh na omezení vlastnického práva. Předmětem této změny by také bylo vyhodnocení záborů ZPF a jeho odůvodnění. Z věcného hlediska toto území poskytuje určitou možnost územního rozvoje sídla Přáslavic a územní studie v této části zobrazuje řešení tohoto možného využití.

Jak je výše uvedeno, zákon nevyžaduje územní studii projednávat. Obec se takto rozhodla z vlastní vůle a dotčeným vlastníkům poskytla podklady, které v danou chvíli měla k dispozici. Územní studie je podkladem pro rozhodování v území a současně podkladem pro změnu územního plánu. V obou těchto případech se uplatňovaná studie projednává jako součást daného řízení. V případě rozhodování v území je to územní rozhodnutí a v případě změny územního plánu je to proces jejího pořízení vč. tzv. řízení o územním plánu či jeho změně, kde může kdokoliv uplatňovat připomínky a vlastníci nemovitostí námitky.

Jak je výše uvedeno, územní studie je podkladem, návodem a uplatňuje se v případě rozhodování v území. Dokud tedy nebude vlastník pozemku sám žádat o změnu v území (např. o umístění stavby), nedojde k jejímu uplatnění.

Na podkladě výše uvedeného vypořádání se tedy nenavrhuje žádná úprava územní studie.

14. Vlastník pozemku parc.č. 1329 v k.ú. Přáslavice u Olomouce (M.P.), vyjádření z 15.5.2020

Obsah v podaném znění:

Nemohu se ubránit dojmu, že mě nikdo nebere jako majitele pozemku, ale jen jako povinného něco respektovat a poslouchat druhé co si na mě domluví někdy i za hranou práva. Jen si dovolím malou poznámku. Ani metr pozemku jsem nezískal já, ale můj stařeček, který nechtěl nic zadarmo a opravdu dělal celý život, aby po něm něco zůstalo. Po třech letech vojny následovala 4 roky válka za císaře pána a návrat do malého domku v Přáslavicích, kde nebylo vůbec nic. Dělal jak se ani nedá popsat. Postupně kupoval políčko k políčku, aby mohl hospodařit. Byl z vesnice a čemu opravdu rozuměl bylo zemědělství. Nikdy žádná dovolená jen dřina. Tento člověk mě vychoval. Šel mi příkladem a dnes chcete po mě abych vše co respektoval já obratem ruky zahodil, Nemohu už proto, že vím, jak nelibě nesl každou stavbu, kdy „zmizelo trvalým zábořem to nejcennější co Hané bylo“ Zvláště ne u pozemku, který má nejlepší parametry, je z obou stran přístupný, není svahovitý ani horizontálně či vertikálně lomený, není nijak stíněn okolní stavbou atd. Výběr tohoto pozemku nemohu už k úcty k němu

dát k zastavění. Poslední léta jsem pracoval na Arcibiskupství Olomouckém a sám jsem přebíral pozemky za Arcibiskupství Olomoucké od Státních lesů či od Správa pro zastupování státu ve věcech majetkových a musím říci když byla vůle tak se řešení vždy našlo, chce to jen přijít s nabídkou, která se neodmítá.

S návrhem územní studie nemohu souhlasit a nesouhlasím. Chci si zachovat status strategického vlastníka vůči nájemci.

Vypořádání: Obsahem tohoto podání nejsou konkrétnější důvody, kterými by vlastník pozemku dotčeného řešením územní studie zdůvodnil své stanovisko, aby na něj mohlo být reagováno. Je však patrné, že vlastník uvádí své stanovisko, že nehodlá využít možnosti dané územním plánem zastavět předmětný pozemek ve prospěch bydlení a to z úcty ke zděděné nemovitosti. Takové pohnutky jsou úctyhodné. Jak je již uvedeno např. ve vyhodnocení připomínky č. 13, o možnosti (nikoliv nutnosti) změnit využití dotčeného pozemku ve prospěch bydlení rozhodl územní plán formou zastavitelné plochy S201 a tentýž územní plán stanovil, že k tomuto je dále nutné pořídit územní studii, která upřesní záměr územního plánu – vytvoří návod pro zájemce (vlastníka) o takové využití. Územní plán, natož pak územní studie, neobsahuje žádný nástroj, kterým bylo možno realizaci takové změny využití vynutit, či omezit vlastnické právo k pozemku. Takových nástrojů se používá v případě záměrů navrhovaných ve veřejném zájmu (nadmístní dopravní infrastruktura, ochrana obyvatelstva či území apod.). Vlastník pozemku tedy nemusí této možnosti využít. Pokud by se však rozhodl opačně, je povinen postupovat v souladu s územním plánem a zohlednit územní studii. Územní plán a ani územní studie tak neomezují vlastníka v hospodaření na zemědělské půdě. Naopak je možno tvrdit, že územní plán zvýšil tržní hodnotu tohoto pozemku. Je také pravděpodobné, že záměr územního plánu např. zvýší zájem o odkoupení předmětného pozemku apod. Jak je výše uvedeno, územní plán nestanovuje nutnost provést navrhovanou změnu a ani nestanovuje časový horizont pro její provedení. Pokud však např. nedojde dlouhodobě k využití této možnosti zastavění, může být také případnou změnou územního plánu tento pozemek ze zastavitelné plochy vyloučen. V každém případě řešení územního plánu a územní studie možnost změny využití území nevnučuje, nýbrž pouze nabízí. Legitimní reakcí vlastníka pozemku na tuto nabídku je tedy např. ta výše obdržená, stejně tak, jako např.: “Děkuji, nemám zájem“.

06/2020
Ing.arch. Libor Dašek