

MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO
odbor stavební úřad
oddělení územního plánování a regionálního rozvoje
nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko
pracoviště: nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko

Areal Blansko Pražská a.s.
Pražská 2536/7
67801 Blansko

Sp. zn.: SMBK 59270/2019 SÚ/Ko
Naše čj.: ÚP MBK 3385/2020

správa budov
Kateřina Kučerová

Vyřizuje: Ing. arch. Jiří Kouřil
Tel.: 516 775 710
E-mail: kouril@blansko.cz
ID dat. schránky: ecmb355

Datum: 21.02.2020

PROVĚŘENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE „PRAŽSKÁ“ BLANSKO

Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, který jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, pořizuje pro město Blansko územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) a územně plánovací podklady (dále jen „ÚPP“), mezi které se řadí i územní studie, a sleduje, jako Pořizovatel ÚPD a úřad územního plánování (dále jen „Pořizovatel“), zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel při jednání uskutečněném 15.11.2019 od zástupce zadavatele ÚPP (Kateřina Kučerová - správa budov Areal Blansko Pražská a.s., IČO 07688687, se sídlem Pražská 2536/7, 67801 Blansko), a projektanta (Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D, za společnost Luboš Františák, ARCHITEKT, IČO 60421754, se sídlem Královopolská 722/20, 61600 Brno) jedno řádné a jedno redukované vyhotovení **Územní studie „Pražská“ Blansko**, s datem zpracování 11/2019 (dále jen „územní studie“), s tím, že samostatný podklad s bilancemi ploch řešeného území byl dodán, společně s odkazem na úložiště dokumentace, elektronickou zprávou 17.11.2019. Elektronická podoba dokumentace obsahuje opravený výkres 05b se zobrazením manévrů vozidel u zásobovacího úseku výrobní haly při ulici Poříčí.

Územní studie byla pořizena na základě požadavku Rady města Blansko, uplatněného ve smyslu ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona, ve vztahu k odst. 1 písm. b) stejného ustanovení stavebního zákona, k návrhu na pořízení změny ÚPD. Navrhovatelem změny byla společnost Areal Metra a.s., IČO 15546110, kterou zastupuje stejná osoba jako zadavatele posuzované územní studie.

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

Dokumentace územní studie byla zpracována týmem, který vedl projektant Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D, na základě podkladů Pořizovatele, zpracovaných po úvodních konzultacích se zástupcem zadavatele. Zástupcem zadavatele byla, za Areal Blansko Pražská a.s., paní Kateřina Kučerová, za správu budov. Protože posuzovaný podklad odpovídá stanoveným požadavkům na cíl, účel, obsah i rozsah územní studie lze konstatovat, že **zpracovanou územní studii je možno využít jako ÚPP využitelný při úpravě ÚPD**, kterou je v daném případě Územní plán Blansko, vydaný opatřením obecné povahy č. 1/2011 06.12.2011, ve stavu úplného znění po vydání Změny Územního plánu Blansko B2017-ZÚR opatřením obecné povahy č. 1/2018, účinného 27.11.2018 (dále jen „územní plán“).

K tomu Pořizovatel ÚPD doplňuje (resp. připomíná), že - ve smyslu možností daných v ustanovení § 30 stavebního zákona, se mělo jednat o ÚPP využitelný při úpravě ÚPD, nikoli o podklad přímo

využitelný v územním řízení. Naplnění hlavní části řešení této územní studie je tedy podmíněno úspěšným projednáním změny ÚP Blansko B2019-Z3 (dále jen „změny územního plánu“), přičemž platí, že ani tato změna územního plánu, vzhledem k věcné podrobnosti této ÚPD (viz požadavky stavebního zákona a příslušné prováděcí vyhlášky), nebude přímo determinovat konkrétní řešení staveb v územním řízení, ale pouze vytvoří rámec pro zpracování tohoto návrhu pro projednání, při zohlednění obecně platných požadavků zákonných předpisů, jejich prováděcích předpisů a dotčených norem a při zohlednění relevantních cílů a úkolů územního plánování (viz ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona), které jsou vydanou územně plánovací dokumentací vyjádřeny pouze z části, a pokud v době projednání záměru bude chybět podrobnější ÚPD (pořízení regulačního plánu zde prozatím iniciováno nebylo), lze hodnotit vztah územní studie k budoucímu konkrétnímu řešení záměru pouze jako podpůrný argument, nikoli jako závazný podklad či závazný výsledek nějaké dohody, viz dále zmíněné problémové části řešení územní studie.

Jak vyplývá z obsahu stavebního zákona a prováděcího předpisu k ÚPD a ÚPP, zpracovaná územní studie není ÚPD, ale ÚPP, jehož účelem bylo nalezení základní charakteristiky a formy změny poměrů v území, tedy řešení se zcela jinou strukturou a funkcí. Místo ploch pro dopravu a ploch veřejných prostranství zde měla být prověřena možnost výstavby kapacitních forem bydlení (bytové domy). Zpracovaná územní studie proto obsahuje návrh řešení se strukturou dvou skupin izolovaných objektů na garážové podnoži ve střední a severní části území a návrh samostatně stojícího objektu s odstavnými a parkovacími plochami na povrchu v jižní části území s tím, že změna funkce tohoto území je podmíněna vybudováním nových kapacitních odstavných ploch pro výrobu při ulici Poříčí.

Prověření splnění požadavků Zadání:

Podklady pro zpracování územní studie byly projektantovi předány při jednání 07.06.2019 v listinné a po jednání pak ještě v elektronické podobě s tím, že předmět územní studie souvisí se záměrem vlastníků pozemků, situovaných mezi prostorem ulice Pražská a bývalým výrobním areálem METRA BLANSKO, změnit funkční využití ploch v platném územním plánu. Záměr změny územního plánu, sestávající z dílčích (územně navazujících) a zaměřením podobných předmětů n-08 (navrhovatel změny ÚP Blansko právnická osoba Areal Metra a.s. byl v procesu pořízení územní studie nahrazen subjektem Areal Blansko Pražská a.s. – list vlastnictví č. 10143 viz zadavatel územní studie) a n-15 (navrhovatel KAPITÁNKA, spol. s r. o., Ráječek 182/1, Brněnské Ivanovice, 62000 Brno, jako spolupracující subjekt zadavatele, viz list vlastnictví č. 9951), byl na počátku roku 2019 zařazen do podkladů 2. Zprávy o uplatňování Územního plánu Blansko, s pokyny pro zpracování návrhů změn za období 01/2016 – 12/2019 (dále jen „podklady změny územního plánu“), na základě usnesení č. 6 přijatého Radou města Blansko na 7. schůzi 19.02.2019 (podmíněnost zpracováním územní studie) a následně přijatého usnesení č. 31 na 3. zasedání Zastupitelstva města Blansko 12.03.2019, o schválení pořízení návrhu změn.

Tehdy přijaté usnesení zahrnovalo předpoklad vzniku a hodnocení relevantního ÚPP s tím, že do doby uzavření podkladů změny územního plánu mělo být rozhodnuto, zda tato změna územního plánu bude pořízena, či nikoli. Protože společný ÚPP podle této podmínky vznikl (viz tato posuzovaná územní studie a jeho obsah je ve vztahu k poměrům v území konkrétní a jednoznačný), mohlo být o zohlednění předmětných návrhů změn (dílní předměty n-08 a n-15) rozhodnuto schválením podkladů změny územního plánu na 6. zasedání Zastupitelstva města Blansko 10.12.2019, na základě zpracovaného materiálu s předběžným konstatováním Pořizovatele ÚPD, že zpracovanou územní studii lze v procesu přípravy změny územního plánu využít.

Poznámka 1: Podklady využité pro zpracování územní této studie byly shrnuty do dokumentu, označeného jako Zadání územní studie, zařazeného do spisu vedeného k pořízení územní studie 09.12.2019 po doplnění textového závěru, že zadání územní studie již není nutné precizovat. V této podobě byl rovněž podklad zveřejněn v režimu „rekapitulace zadání podkladu pro změnu ÚP Blansko“.

1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie bylo prověření možností změny formy a obsahu významné části extenzivně zastavěného území při kapacitní komunikaci dle záměru navrhovatelů. Tímto záměrem byla

výstavba objektů hromadného bydlení v plochách nevyužitého území bývalého nádraží a v navazujících plochách. Součástí úkolu bylo zejména prověření vlivu na kapacity dopravy v klidu přilehlého výrobního areálu. Projektant územní studie řešený prostor analyzoval jako „urbánní lada“ na rozhraní dvou území zcela odlišného typu (bydlení a průmyslová výroba), který ztratil svoji původní funkci, u kterého by mělo být nalezeno optimální využití. Záměr navrhovatelů označil Pořizovatel při úvodních konzultacích za možný, za předpokladu splnění několika základních podmínek, které lze obecně shrnout pod požadavek minimalizace střetů s navazující zástavbou.

Protože měl být zastavovací plán řešen na základě požadavku (pod objednávkou) privátních subjektů a protože při společném jednání Pořizovatele ÚPD se zadavatelem a projektantem na přelomu května a června 2019 bylo možno konstatovat, že v rozsahu řešeného území a podstatě návrhu nejsou žádné nejasnosti, tzn., že u žádné strany nevznikla pochybnost o předmětu řešení a rozsahu prověření (využitelnost připravované studie), nebylo již nutno výslednou podobu zadání formalizovat. Toto zjednodušení bylo možné i proto, že zpracování studie pro budoucí privátní projekt bylo zajištěno bez finanční spoluúčasti města Blansko subjektem, který byl vybrán privátním zadavatelem.

Ze zpětného pohledu je rozhodné zejména to, že rozsah řešeného území a popis (zadání) cílového stavu vyplýval přímo z předmětu prověření dílčích návrhů změny územního plánu (n-08 a n-15) a v podkladech změny územního plánu byl rozšířen o požadavek Pořizovatele ÚPD na prověření odstavných a parkovacích kapacit pro ostatní části území a zejména území s výrobou, včetně zohlednění informace o majetkových změnách v území (majetkový vstup nového subjektu do území na východním okraji zachovaného výrobního areálu – viz list vlastnictví č. 6917), u kterých nebylo nutno předpokládat zásadní vliv na řešení záměru (dle podkladů využitých při zpracování závazných stanovisek dle § 96b stavebního zákona mají být ve výrobních objektech výrobní kapacity nahrazeny zejména skladovacími provozy).

Lze konstatovat, že cíl a účel dle zadání územní studie byl naplněn. Hodnocené podklady obsahují řešení v předpokládaném účelu, se zohledněním souvisejících požadavků na dopravní obsluhu nové funkce i požadavků na náhradu rušených odstavných a parkovacích ploch pro průmyslovou výrobu a požadavků navazujícího obytného území. Jediným problémem je neošetřený vztah k navazujícím plochám budovy občanského vybavení s ordinacemi v objektu Pražská 2394/1b (dále jen „kliniky“), podrobněji v následující části hodnocení.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území bylo vymezeno v zadávacích podkladech seznamy pozemků, zapsanými na jednotlivých listech vlastnictví, a projektantovi byla předána rovněž přehledná mapa s rozlišením a popisem vlastnických vztahů, která je v odvozené podobě součástí výkresu 03 hodnocené studie. Takto bylo stanoveno, že primární součástí řešeného území jsou majetky na listech vlastnictví č. 10143 (objekty B1 a B2 - Areal Blansko Pražská a.s.) a č. 9951 (objekty A - KAPITÁNKA, spol. s r. o.) s tím, že je nutno respektovat nebo zohlednit či jinak vypořádat komunikační napojení navazujících ploch výroby na prostor ulice Pražská, které je součástí majetků zapsaných na listu vlastnictví č. 154 (Areal METRA a.s.).

Požadavek zadání na rozsah řešeného území byl splněn.

Projektant však do řešeného území, oproti původnímu předpokladu, zahrnul i plochu pozemku parc. č. 1006/103 v katastrálním území Blansko, zapsaného na listu vlastnictví č. 3662 skupiny celkem 8 fyzických osob s tím, že část tohoto pozemku, která sleduje prostor u potoka Sloupečnick, byla logicky dána do provozní souvislosti s nejjížněji navrženou stavbou (objekt C - 19 bj, služby a ordinace), ale část pozemku přilehlá k pozemkům budovy kliniky st. p. 3986 (list vlastnictví č. 10058) a parc. č. 1006/60, oba v katastrálním území Blansko, byla v hodnocené územní studii zobrazena jako zatravněná plocha, i když je nezbytná pro obsluhu parkovacích ploch mezi klinikou a potokem a slouží jako průchod ke stávajícímu přemostění potoka.

***Poznámka 2:** Jižně od budovy kliniky je v současnosti veřejně přístupná mlatová plocha, kde jsou odstavována osobní vozidla zaměstnanců a návštěvníků kliniky. Tato plocha je dopravně napojena na hlavní komunikaci před výrobním závodem prostřednictvím provizorního přejezdu chodníku plochy u východní stěny budovy kliniky, se zásahem pojižděných ploch do původně ozeleněné plochy pozemku parc. č. 1006/63 v katastrálním území Blansko. Dalšímu rozšíření tohoto smluvně*

nešetřeného záboru bylo zabráněno rozmístěním kamenných bloků. Důvodem současného problémového stavu je zejména fakt, že celková šíře pozemků majetkově připojených na této straně k budově kliniky (parc. č. 1006/60 a 1006/103, oba v katastrálním území Blansko) je pouze cca 3,1m, přičemž při východní stěně budovy kliniky je zelený pás (nutný bezpečnostní odstup při pohybu vozidel), do kterého zasahuje instalační skříň infrastrukturního napojení stavby. Výsledný profil komunikačního prostoru na pozemcích kliniky má tedy šíři pouze cca 2,9m, což pro bezproblémový provoz nepostačuje. Dalším problémem je nevýhodný tvar a rozměr volné plochy pozemku jižně od kliniky, jehož klínovitá plocha pro odstavování vozidel zaměstnanců a klientů zdravotnického zařízení nepostačuje a pro odstavování vozidel jsou proto využívány i navazující zatravněné plochy a dokonce i plochy úzké komunikace před vchodem do budovy na její severní straně.

Protože platí, že zpracovaná územní studie není podkladem pro rozhodování v území (podklad není přímo využitelný v územním řízení), ale pouze podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny (viz § 25 stavebního zákona), není nutno v rámci této části hodnocení konstatovat, že se jedná o překážku bránící schválení její využitelnosti ve smyslu ust. § 30 odst. 5 stavebního zákona, či důvod k jejímu doplnění či přepracování. Při převzetí řešení do územního plánu jeho změnou totiž nebudou do ÚPD přeneseny konkrétní polohy staveb, ale pouze plochy využitelné pro návrh jejich umístění. Tento návrh pak bude, na základě ust. § 79 odst. 1 stavebního zákona, předmětem přípravy a projednání podkladů záměru v územním řízení. Zásady řešení územní studie se podrobněji objeví pouze v odůvodnění změny územního plánu.

Poznámka 3: Ze samostatného vyhodnocení situace v daném místě Pořizovatelem vyplynulo, že záměr jižní stavby dle zpracované územní studie (objekt 19 bj, služby a ordinace) by nebyl negativně ovlivněn ani v případě významného rozšíření ploch současné nevyhovující komunikace u východní stěny kliniky. Změna současného provizorního dopravního řešení (mlatové plochy v části pozemků parc. č. 1006/60, 1006/103 a 1006/63, vše v katastrálním území Blansko) do podoby řádné dvoupruhové komunikace pro obousměrný provoz (šíře 6,0 m v odstupu 0,5 m od budovy kliniky), s jednostranným blokem kolmých parkovacích míst (délky 5,0 m) na východní straně, by zásadním způsobem zlepšila obsluhu přítomné veřejné funkce v území (klinika) a eliminovala konflikty při zneužívání parkovacích kapacit jiných (ostatních a nových) staveb v území. Takto je tedy zřejmé, že v jihozápadním okraji pozemku parc. č. 1006/63 v katastrálním území Blansko je možno zlepšit současné provozní vazby a zvýšit efektivitu využití ploch zastavěného území rozšířením ploch pozemků kliniky východním směrem, o cca 3,5m šíře nových povrchů upravených ploch komunikace a plochu 12 kolmých parkovacích míst. Toto řešení nemá dostupnou alternativu, protože stávající polozpevněné (mlatové) plochy mezi budovou kliniky a potokem zásadněji prostor pro zlepšení současného stavu neposkytují (na základě jednání s městem Blansko je zde možno zvýšit současný počet odstavných míst maximálně o plochy pro 2 až 3 vozidla). V samostatně provedeném prověření bylo jižně od budovy kliniky naznačeno 13 míst základních a 2 místa bezbariérová. Ve výsledném řešení by sem zřejmě měla být přesunuta zejména odstavná místa pro zaměstnance kliniky.

V souvislosti s požadavkem zadání, na vypořádání přítomnosti odstavných stání pro zaměstnance zachovaných a transformovaných výrobních kapacit území, navrhl projektant územní studie izolovanou oblast samostatného řešeného území u západního okraje průmyslového areálu, v zatravněných plochách a v místě současné částečně zpevněné plochy - v provozní vazbě na ulici Poříčí se silnicí II/374. Jedná se o plochy pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 154 (Areal METRA a.s.) blízko poloze, kde je v ÚP Blansko plánována cyklotrasa.

V dodaném výkresu 05b územní studie je zde naznačeno řešení se šesti sekcemi kolmých parkovacích míst oddělenými stromy, po obou stranách navržené užší dvousměrné dvoupruhové komunikace, při zachování vozidlových ploch u expedičního úseku budovy na pozemku st. p. 1659 v katastrálním území Blansko. Cyklotrasa dle územního plánu je v posuzovaném návrhu územní studie naznačena v poloze současného chodníku. Pořizovatel předpokládá, že konkrétní řešení zde bude projednáno s městem Blansko, které je garantem úkolu zlepšení veřejné dopravní obsluhy v této části území (cyklotrasa nebo cyklostezka).

3. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V zadání investorů byly vymezeny základní požadavky na funkci plánovaných objektů (bydlení doplněné službami), které byly převedeny do obecného zadání studie a projednány při konzultaci projektanta u Pořizovatele v rámci jednání iniciovaného jedním z navrhovatelů. Základní podmínkou

Pořizovatele k akceptaci výsledného podkladu (studie) byla koordinace obou těchto záměrů a tento požadavek se kryl i se vstupní představou města Blansko, reprezentovaného v procesu pořízení ÚPP odborem INV MěÚ Blansko. Byl požadován ucelený návrh řešení, který bude proveden ve vztahu k prostoru ulice Pražská na straně východní a s přihlédnutím k podmínkám a potřebám území výroby na straně západní. Na severní straně je území záměru limitováno výrobním areálem jiného subjektu, na jižní straně pak interakčním prvkem vodoteče (potok Sloupečnický s doprovodnými porosty).

Již při úvodní konzultaci na přelomu května a června 2019 bylo zřejmé, jakým způsobem chce projektant k řešení problému přistoupit, protože podmínky v území jsou značně determinující. Jedná se o plochy s výrazně převažující osou v severojižním směru, omezené negativními vlivy stínění a hluku z výroby na západní straně. Vliv průjezdné dopravy na straně východní není nijak zásadní, závažnějším problémem zde je spíše přítomnost nízké řadové obytné zástavby. Zde je nutno zachovat nebo pozitivně rozvinout současné životní podmínky. Předpokládalo se, že koncepce řešení územní studie změní poměry v dotčeném prostoru ulice Poříčí a vnímání tohoto prostoru.

U výsledného návrhu projektanta, s taktováním zástavby na samostatné nadzemní hmoty, které mají delší osu kolmou ke směru ulice Poříčí, s poměrně velkými odstupy od protilehlé zástavby ulice Pražská a s minimalizací vlivu obslužnosti staveb návrhem garážových suterénů s vnějšími pobytovými plochami na střeše, lze objektivně označit za řešení objektivně akceptovatelné. Z dodaných podkladů vyplývá, že tento urbanistický návrh je již (samozřejmě) spojen se zcela konkrétním názorem na provozní řešení jednotlivých objektů. To je zachyceno schematicky, pouze v poloze komunikačních jader staveb, ale zřetelně. Díky tomuto detailu a dodanému odůvodnění je i řešení staveb možno označit za návrh, který má předpoklady realizovatelnosti. Návrh objektů je jistě možno na základě nastavené koncepce dopracovat při zohlednění dalších limitů využití území a požadavků na stavby, včetně souvisejících normových požadavků.

V textové části studie jsou zřetelně popsána východiska návrhu. Objektivně je možno konstatovat, že projektant se nesnaží pouze o prvoplánové splnění požadavků investorů, ale o rehabilitaci celého prostoru. V rámci provedeného hodnocení bylo ověřeno, že odůvodnění studie je komplexní, strukturované a v jednotlivých částech objektivně udržitelné.

Dodaná dokumentace obsahuje grafické podklady, které jsou exaktní a přitom dostatečně názorné a postihují podstatu řešení.

Projektant se zabýval otázkou ovlivnění dopravní obsluhy východněji i západněji situovaného území. Pro plochy výroby se v územní studii navrhuje doplnění nových odstavných a parkovacích míst při ulici Poříčí. Z podkladů vyplývá, že v souvislosti s tímto návrhem řešení by měla být odstraněna současná provozní anomálie na zde přítomném původním vjezdu, přetnutém provizorním oplocením.

Věcným a výše zmíněným nedostatkem návrhu je pouze neošetřený vztah k budově zdravotnického zařízení při jihozápadním okraji řešeného území, kde byla, zřejmě ve snaze nekomplikovat grafické vyznění koncepce daného prostoru, zcela potlačena přítomnost dopravní funkce pozemků bez odpovídajících povrchů. Tuto část území bude nutno řešit (viz poznámky Pořizovatele v části 2 tohoto hodnocení), s dílčím dopadem na návrh objektu C a jeho bezprostředního okolí. Jedná se zde však pouze o dílčí detail k samostatnému prověření bez zásadního dopadu na celkovou koncepci.

Výslednou podobu této části území je možno hledat v rámci prostorové organizace pozemků u budov při prověření konkrétního provozního řešení objektu C v rámci přípravy podkladů pro územní řízení.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Zadání bylo pořizovatelem zpracováno v neobecnější možné podobě, nicméně s důrazem na odbornost projektanta s autorizací pro územní plánování (požadavek stavebního zákona). Podklady předběžně dodané jedním z investorů nebylo možno přímo využít, transformace tohoto řešení do požadavků Pořizovatele by vedla ke zbytečnému omezení nebo přinejmenším ovlivnění projektanta úkolu. Navíc již při vstupním jednání bylo zřejmé, že projektant vnímá svoji roli v celém procesu a svoji odpovědnost na úseku ochrany veřejného zájmu. Tento postoj byl vyjádřen nejprve verbálně a následně i v dodaných podkladech. Samozřejmou pojistkou celého procesu byl budoucí akt

hodnocení využitelnosti územní studie Pořizovatelem dle ust. § 30 stavebního zákona. Pořizovatel má totiž právo a povinnost vyžadovat úpravu a doplnění podkladů, pokud odůvodní nezbytnost této úpravy. V rámci jednání při předání, a zejména pak po následném posouzení, opravě a doplnění části chybějících údajů, bylo možno konstatovat, že dodanou studii je v této fázi možno označit za podklad využitelný v procesu přípravy změn v území, který mění a rozvíjí hodnoty v území, postiženém transformací výrobních a souvisejících funkcí.

Návrh nového využití přechodového území, mezi výrobou a bydlením, které bylo původně určeno k asanaci, ale v novodobé ÚPD bylo stabilizováno, je v dodaném ÚPP proveden způsobem, který posouvá formu a funkce středu města severním směrem - do současné periferní zóny, a formou, která vytvoří nové atraktivní dominanty a zcela změní těžiště a vnímání celého tohoto území.

Pořizovatel dospěl při hodnocení podkladu k závěru, že při důsledné realizaci záměru může v rámci vnímání celého tohoto prostoru dojít k potlačení vlivu výrobních objektů i nesourodé původní obytné zástavby. Nová forma obytných objektů navíc může ovlivnit vlastníky navazujících staveb, kteří se začnou vnímat – poprvé od doby vzniku této části města, nikoli jako součást městské periferie, ale jako součást městského prostoru. Ve vazbě na tento projekt pak může dojít k přestavbě původních objektů venkovského typu i zásadnímu ovlivnění vzhledu výrobních staveb. Celé území tak může získat zcela odlišnou úroveň.

Takto zdůrazněné aspekty nejsou pouze součástí tohoto hodnocení, ale jsou zřejmé přímo z dodaných textových a grafických podkladů projektanta – dodané územní studie. Pořizovatelem jsou pouze komentovány, zdůrazněny, protože transformace celého území může být některými subjekty vnímána rovněž jako negativní trend. Tento závěr by byl relevantní z pohledu územního plánu, kde je celé území zařazeno do stabilizovaných ploch – bez předpokladu změn. Pořizovatel si uvědomuje, že vyvolaný přímý i nepřímý tlak na změnu charakteru zde přítomných staveb může být v řízeních namítán, nicméně současně upozorňuje, že žádná část území není zcela neměnná a přestavby zde nejsou žádnou podmínkou územního plánu vyloučeny. Vliv na privátní zájem bude v budoucích řízeních poměřován se zájmem veřejným. Ve studii naznačená transformace území do vyšší kvality, zde co do intenzity využití a formy, je jistě vlivem hodným zřetele. Rozvoj centra města severním směrem Pořizovatel na úseku své kompetence (udržitelný rozvoj a úroveň veřejných prostranství) vyhodnocuje jako veřejný zájem.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Obecné požadavky na řešení veřejných prostranství byly splněny. V územní studii byla navržena dílčí a zjevně realizovatelná strukturace ploch, s náznakem členění na plochy zpevněné i zatravněné. Přidanou hodnotou návrhu je pak umístění většiny ploch pro dopravní obsluhu staveb do podzemí a pojetí této části objektů způsobem, který posiluje veřejná prostranství (kvalitní ozelenění a pobytové funkce střech).

Návrh řešení v grafické části územní studie je zřetelný a z obecného pohledu na této úrovni prověření akceptovatelný.

6. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY

Základní požadavky na řešení dopravy byly splněny. V Zadání byla zdůrazněna potřeba řešit všechny normové požadavky návrhu nových funkcí s obvyklým kapacitním převisem (viz běžně uplatňované požadavky města Blansko na výpočtový koeficient pro stanovení odstavných a parkovacích míst $k_a=1,25$) a vypořádat požadavky navazujících ploch. Těmito navazujícími plochami jsou plochy bydlení na východní a zejména pak plochy výroby na západní straně řešeného území. V ploše záměru jsou plochy původního autobusového nádraží výrobního závodu METRA BLANSKO, transformovaného na odstavné plochy zaměstnanců areálu. Zrušení těchto kapacit je v územní studii kompenzováno vymezením nových ploch při ulici Poříčí. Prověření dostatečnosti tohoto návrhu bude předmětem územního řízení k záměru.

Toto hodnocení územní studie nemůže nahradit ani předjímat výsledek řízení, proto není konkrétně předložený návrh řešení Pořizovatelem posuzován ani rozporován. Z této pozice lze pouze konstatovat, že v severní části řešeného území je v současnosti plocha pro odstavení cca 60 vozidel bez přímého vztahu k výrobnímu areálu (plochy byly odprodány jinému subjektu jako zbytný

majetek) a nově vybudovaných 14 kolmých parkovacích míst přímo u hlavní komunikace a při střední části řešeného území je v ulici Pražská plocha pro podélné stání cca 13 osobních vozidel. V ploše zrušeného nádraží je v současnosti vyznačeno (dle textu územní studie) 128 parkovacích míst.

V dodané územní studii jsou přímo v prostoru ulice Pražská stávající plochy nahrazeny jiným uspořádáním parkování při zachování počtu míst, v hlavní části řešeného území jsou navrženy garážové kapacity pro řešené objekty A, B1 a B2 a celkem 40 míst na povrchu, zahrnující i kapacity pro navržený objekt C, s občanskou vybaveností v přízemí, tedy bez garáže. Na základě informace od zadavatele je v dopravním řešení územní studie uvedeno, že skutečná potřeba pro výrobu mimo stávající areál je cca 80 parkovacích míst, která jsou navržena západně od areálu.

Řešení územní studie je možno využít při úpravách ÚP Blansko i navazujícím projednání záměru v územním řízení. Část řešení je podmíněna pořízením změny ÚP Blansko, některé dílčí problémy by bylo možno řešit i pod stávající ÚPD.

7. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Součástí řešení územní studie je návrh úprav sítí technické infrastruktury, jejichž kapacity zřejmě jsou v místě záměru dostatečné. Podklad obsahuje zobrazení úprav sítí, bilance potřeb a předpoklad vsakování srážkových vod.

I v této oblasti je závěr Pořizovatele takový, že naznačené řešení je možno využít při úpravách ÚP Blansko i při projednání záměru. Některé dílčí problémy je možno řešit i pod stávající ÚPD.

8. NÁVRH PLOCH PRO PŘÍPADNÉ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB V ÚPD A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, NEBO UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PŘÁVO, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Navržené řešení nevyvolává přímou potřebu vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření, ale i v cílovém stavu zahrnuje velkou část ploch, které zůstanou ve veřejném režimu. Součástí grafické a textové části územní studie jsou bilance a funkce jednotlivých ploch a odůvodnění změn v území, včetně rozborů intenzit využití.

Zpracovanou územní studii je možno využít při úpravách ÚP Blansko i jako podporu projednání záměru v územním řízení.

9. POŽADAVKY NA OBSAH A ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE A DALŠÍ TECHNICKÉ POŽADAVKY

Ve zpracovaném obecném zadání úkolu byla projektantovi ponechána relativní volnost s vědomím jeho odpovědnosti vůči zadavateli - jako klientovi, a vůči veřejnému zájmu. Již výše bylo uvedeno, že závěrem provedené úvodní konzultace bylo zjištěno, že podklady studie není nezbytné formalizovat. Projektant při jednání s Pořizovatelem totiž prokázal schopnost úkol řešit očekávaným způsobem. Znal cíl a účel pořizovaného ÚPP, včetně základních parametrů hodnocení dle ust. § 30 stavebního zákona, z čehož vplynuly požadavky na strukturu textové i grafické části územní studie, která je komplexním podkladem s odpovídajícím obsahem a adekvátní formou.

Z výsledku je zřejmé, že projektant studie využil i výrazové prostředky, kterými je obsah řešení přiblížen laické veřejnosti (realistické vizualizace, zřetelná schémata). Rovněž použitá měřítko odpovídají zobrazované informaci s velkou rezervou, což umožnilo vydat územní studii v tištěné podobě v plném i redukovaném obsahu s náhledy hlavních částí řešení a jeho popisu.

Závěr:

Požadavek na pořízení územní studie vplynul z projednání návrhu na pořízení změny ÚP Blansko volenými orgány města Blansko. Tento ÚPP bude využit projektantem ÚP Blansko při zpracování dílčích předmětů změny B2019-Z3n-08 a 15. Tato studie bude vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Územní studie, jejíž využití je Pořizovatelem schváleno, se ukládá dle ust. § 166 stavebního zákona u Pořizovatele a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořízena, v tomto případě zadavateli, městu

Blansko a krajskému úřadu (zajistí zadavatel, prostřednictvím Pořizovatele).

Oznámení míst, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí Pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace územní studie bude rovněž k nahlédnutí na stránkách města Blanska <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>

Poučení:

Toto sdělení není rozhodnutím ani jiným opatřením dle stavebního zákona a nepředjímá výsledky budoucích projednání záměrů umístění staveb v dané lokalitě. Umožňuje pouze přístoupení k projednání záměrů v územním řízení v částech řešení, které nejsou podmíněny změnou ÚPD nebo využití zjednodušujících institutů projednání v případě, kdy nebude tento záměr podmíněn rozšířením či úpravou veřejné infrastruktury či budou k dispozici odpovídající podklady, a přípravu a projednání změn ÚP Blansko, které z řešení této územní studie vyplývají.

Ing. arch. Jiří Kouřil
vedoucí oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Obdrží:

Žadatel

Areal Blansko Pražská a.s., IDDS: cc8qhvu
sídlo: Pražská 2536/7, 67801 Blansko

Přílohy:

Bez příloh