

# Zadání územní studie

pro plochu přestavby P9 Územního plánu Blansko – areál ADAST (ÚS-P9)



Pořízení územní studie bylo předepsáno v ÚP Blansko z roku 2011 a lhůta pro pořízení byla prodloužena vydáním změny B2015-Z2

V Blansku 05.06.2018

zpracoval : Ing. arch. Jiří Kouřil, vedoucí oddělení ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

## Obsah

1. Úvod.....	2
1.1 Legislativní východiska .....	3
1.2 Náklady pořízení .....	5
2. Cíle a účel pořízení územní studie.....	7
2.1 Účel definovaný návrhem na pořízení změny.....	7
2.2 Cíle a úkoly vyplývající z ÚP Blansko.....	7
2.3 Vliv nadřazené ÚPD.....	9
2.3 Ostatní podklady vztahující se k území .....	10
3. Rozsah řešeného území.....	12
4. Požadavky na obsah řešení územní studie .....	12
5. Požadavky na obsah a uspořádání textové a grafické části územní studie .....	14
Textová část územní studie.....	15
Grafická část územní studie.....	16

## 1. Úvod

Předmětem tohoto podkladu je Zadání územní studie pro plochu přestavby P9 Územního plánu Blansko – areál ADAŠT (ÚS-P9). Absence územní studie, předepsané v územním plánu, v daném území brání projednání záměrů, které by mohly negativně ovlivnit jeho další vývoj (změny ve využití, umístění staveb apod.), nicméně v daném případě se má jednat o územní studii s částečně jiným určením. Dle informace poskytnuté jejím iniciátorem (vlastníka pozemků v jihozápadním kvadrantu území zastupuje projektant – dále jen zadavatel) má být zpracovaná územní studie využita jako podklad pro změnu územního plánu.

V Územním plánu Blansko, vydaném 06.12.2011 Opatřením obecné povahy č. 1/2011, které nabylo účinnosti k 22.12.2011 (ÚP Blansko), nebyla stanovena lhůta pro pořízení této územní studie. Novela stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění), účinná od 01.01.2013, však omezila dobu platnosti podmínky do 31.12.2016, proto byl požadavek na úpravu podmínky zahrnut do Zprávy o uplatňování ÚP Blansko, schválené v prosinci 2015, a zařazen do předmětu změny B2015-Z2 ÚP Blansko, vydané na 15. zasedání Zastupitelstva města Blansko 05.09.2017 opatřením obecné povahy č. 6/2017, které nabylo účinnosti 21.09.2017.

Pořízená územní studie ÚS-P9 vyloučí riziko zásadních nebo nevratných změn v území, které by vedly k jeho konzervaci v současné podobě nebo k neefektivnímu využití (viz též obsah kapitoly 2). Úkolem je definice cílového uspořádání území (zastavitelné plochy, veřejná prostranství, dopravní a infrastrukturní obsluha, popř. konkrétní limity využití jednotlivých částí území) vymezeném v rozsahu plochy přestavby P9 v k. ú. Blansko (viz

výkres základního členění území ÚP Blansko a kapitola A.10 textové části řešení ÚP Blansko).

Pořizovatelem územně plánovací dokumentace (ÚPD) a předmětné územní studie ÚS-P9 je, na základě ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, úřad územního plánování (ÚÚP) při stavebním úřadu Městského úřadu Blansko (SÚ MěÚ Blansko), jehož funkci vykonává oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko (Pořizovatel ÚPD).

*Poznámka 1.1: Předpokládá se, že ÚS-P9 bude obsahovat detail konkrétního zastavovacího plánu (věcný obsah blížící se řešení regulačního plánu nebo koordinační situaci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí), který může být následně Pořizovatelem ÚPD zobrazen do pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP Blansko, v podrobnosti příslušející této ÚPD.*

*Poznámka 1.2: Pořizovatel ÚPD při pořizování územních studií zpravidla umožní, v platně odůvodněných případech, diferencovaný přístup (věcná stránka, míra detailu) k jednotlivým částem řešeného území, či konkrétní etapizaci, nicméně součástí podkladů takto zpracované územní studie bude vždy minimálně komplexní náhled (výkres) na dopravní koncepci a infrastrukturu celého území s přesahem do navazujících ploch, aby byla garantována funkčnost (zřetelné vazby, popř. podmiňující či související opatření). Rozsah přesahu, popř. jeho neexistenci v konkrétních částech obvodu území, stanoví a odůvodní projektant s tím, že tato část návrhu bude součástí hodnocení Pořizovatele ÚPD s případnými pokyny pro úpravu (rozšíření) návrhu.*

*Poznámka 1.3: Jedním z účelů územní studie je (v tomto případě na základě iniciace vlastníkem pozemků) prověření možností změn nadřazené ÚPD. Projektant ÚS-P9 není v tomto smyslu (ve své koncepční činnosti) nijak omezen. Všechny navržené změny ÚPD však budou (ideálně v průběhu zpracování územní studie) konzultovány s Pořizovatelem ÚPD, který pomůže s identifikací problému řešení, popř. rozhodne o dalším postupu.*

Základním pracovním postupem (předpoklad Pořizovatele ÚPD) je předložení variant či alternativ návrhu (ve fázi, kterou si stanoví projektant) s věcným popisem východisek pro řešení a odůvodněním návrhu pro jejich společné vyhodnocení (v přiměřené lhůtě) na základě žádosti.

## 1.1 Legislativní východiska

Územní studie je územně plánovacím podkladem, pořizovaným v přenesené působnosti dle konkrétního věcného záměru a dle pokynů Pořizovatele ÚPD pro rozhodování v území a pro případné změny ÚPD. Pořízení územní studie je upraveno v ust. § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Požadavky na obsah, rozsah, cíle a účel územní studie jsou definovány, na základě zákonného zmocnění, Pořizovatelem ÚPD pro město Blansko, v návaznosti na požadavky vyjádřené v platné ÚPD a obecné požadavky a cíle územního plánování. Jako východisko pro strukturu zadání a dokumentace územní studie je možno využít přílohy k vyhlášce č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, upravující obsah územního plánu a regulačního plánu.

Vzhledem k tomu, že pořizování územní studie spadá do působnosti státní správy, není její schvalování orgánem samosprávy přípustné. Stavební zákon ošetřuje pouze oprávnění k jejímu pořízení. Orgánem příslušným k rozhodnutí o pořízení územní studie je, na základě ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona, Rada města Blansko. Ta přijala rozhodnutí (usnesení č. 11) o pořízení územní studie na 73. schůzi konané 30.01.2018 v podobě: „**Rada města Blansko schvaluje pořízení územní studie pro plochu přestavby P9 dle Územního plánu Blansko, v plochách souvisejících s areálem ADAST s tím, že náklady pořízení ponese iniciátor změn v území**“ s tím, že:

- na základě takto přijatého usnesení zpracuje Pořizovatel Zadání území studie a předá je projektantovi vlastníka pozemků (zadavatele),
- pořízení územní studie se předpokládá bez finanční spoluúčasti Města Blansko,
- postupem se nepředjímá možnost využití územní studie pro územně plánovací činnost ani budoucí rozhodnutí samosprávných orgánů.

V daném případě byla povinnost poříditi územní studii opětovně zakotvena do řešení změny B2015-Z2 ÚP Blansko, vydané Zastupitelstvem města Blansko. V aktuální situaci se předpokládá, že územní studii ÚS-P9 pořídí subjekt s oprávněnými zájmy a aktivním záměrem v jihozápadním kvadrantu území na vlastní náklady. Hlavním důvodem je skutečnost, že obecně představený záměr (přízemní komerční objekt s velkým podílem parkovacích ploch) nespadá pod přípustné činnosti předmětné plochy s funkčním využitím SC : plochy smíšené obytné – centrální, a prozatím není zřejmé, v jakém rozsahu případná změna ÚP Blansko ovlivní vztahy v dotčeném území. Vedlejším důvodem je skutečnost, že se jedná o vlastníka většinové části území.

*Poznámka 1.1.1: Dle definice dané stavebním zákonem je územní studie zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního řešeného území v zastavitelných nebo tzv. přestavbových plochách nebo ve vybrané části nezastavěného území z hlediska komplexního řešení funkčních systémů, mj. vzájemných interakcí struktury zastavěného a nezastavěného území a infrastrukturního skeletu nově urbanizovaného území a navazující krajiny. Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jeho vybraných částí. Územní studii lze využít například pro prověření a posouzení územních podmínek ochrany hodnot území při řešení střetů zájmů (negativně se ovlivňující nebo neslučitelné funkce), k řešení vybraných problémů urbanistické koncepce (uspořádání zastavitelných ploch, koncepce veřejných prostranství včetně veřejné zeleně aj.), koncepce veřejné infrastruktury (dopravní řešení, technická infrastruktura, umístění občanské vybavenosti aj.) řešení územního systému ekologické stability, umístění obnovitelných zdrojů energie v krajině, apod. (v daném případě není zastoupeno). Územní studii může být také detailněji prověřeno řešení již obsažené v ÚPD (původní předpoklad ÚP Blansko). V rámci obecně vymezené funkční plochy může být navržen komunikační skelet a rozložení sítí technické infrastruktury, či naznačena konkrétní parcelace zastavitelných ploch a umístění staveb. Výsledná podoba studie bude produktem dokladované komunikace mezi projektantem a Pořizovatelem ÚPD.*

*Poznámka 1.1.2: Územní studii lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány při pořizování ÚPD (typicky regulační plán). Vlastní projednání předmětu řešení proběhne až v navazujícím územním řízení přímo nebo budou hlavní části řešení prověřeny (zde mají být prosazeny) změnou ÚP Blansko. Územní studie má vždy Zadání, v němž Pořizovatel ÚPD stanoví obsah, rozsah (vymezení řešeného území), cíle a účel územní studie. Na rozdíl od Zadání regulačního plánu však Zadání územní studie nebývá součástí územního plánu, protože Zadání územní studie je primárně v pravomoci Pořizovatele ÚPD a ne v pravomoci zastupitelstva. Ve vydaném ÚP Blansko je předepsán pouze předmět řešení (rozsah řešeného území) územní studie s termíny.*

*Poznámka 1.1.3: Projednání Zadání ani jeho schválení samosprávou zákon nepředepisuje. Konkrétní režim vyplyne z návrhů a doporučení projektanta a jeho návazné komunikace s Pořizovatelem ÚPD za účasti určeného zastupitele. Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě a tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. dle konkrétního předmětu řešení autorizovaní architekti s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura, a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velká autorizace).*

*Poznámka 1.1.4: Při zahájení prací na územní studii založí Pořizovatel ÚPD její registrační*

*list, jehož originál archivuje po celou dobu pořízování územní studie. V případě schválení možnosti využití územní studie Pořizovatel ÚPD registrační list doplní. Po převzetí územní studie prověří Pořizovatel ÚPD navržené řešení zejména z hlediska splnění požadavků Zadání a vhodnosti (odůvodnění) věcného návrhu. Poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu ÚPD, podá návrh na vložení dat o této územní studii do evidence územně plánovací činnosti. Tímto krokem bude zpracovaný podklad účinný (viz ust. § 30 odst. 5 stavebního zákona a příslušná ustanovení vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen prováděcí vyhláška)).*

Jak již bylo uvedeno výše, projednání územní studie s dotčenými orgány a dalšími subjekty zákon neukládá, ale konzultace s nimi samozřejmě nevylučuje. Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, totiž ze zákona slouží jako podklad pro územně plánovací činnost a pro rozhodování v území. Územní studii ukládá Pořizovatel ÚPD a poskytuje ji tomu, na jehož návrh nebo žádost byla pořízena, obci a příslušnému stavebnímu úřadu. Místa, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí jednotlivě dotčeným orgánům.

I když územní studie není, na rozdíl od ÚPD, plně závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud byla vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopomenutelným. Je zpracována oprávněnou osobou, která má povinnost hájit veřejný zájem – osobou, jejíž způsobilost byla ověřena a která je odpovědná za využitelnost zpracovaného podkladu, za jeho relevanci (viz ust. § 158 odst. 1 a § 159 odst. 1 stavebního zákona). Proto musí příslušný stavební úřad při následném územním řízení vždy porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky musí řešení v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, zda z hlediska cílů a úkolů územního plánování a z hlediska veřejných zájmů našel vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než jaké obsahuje územní studie.

Ovlivňování způsobu nakládání s nemovitostmi jiných osob ze strany Města Blansko, které v platné ÚPD definovalo účinné omezení nežádoucích změn (využití ploch podmíněné zpracováním využitelné územní studie), je legitimní na základě cílů a úkolů v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona.

## **1.2 Náklady pořízení**

Pořízení územní studie z jiného podnětu může Pořizovatel ÚPD podmínit částečnou nebo úplnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal. Podnět na pořízení ÚS-P9 vzešel z projednání ÚP Blansko (návrh projektanta opřený o instrukce Zadání a Pokynů pro zpracování Návrhu ÚP Blansko z května 2011). Věcně se tedy jednalo o podnět zadavatele ÚP Blansko, kterým je město Blansko (vlastní podnět), jehož orgány se s návrhem projektanta při projednání a vydání ÚP Blansko v závěru roku 2011 ztotožnily. Náklady na pořízení Zadání ÚS-P9 má nést Pořizovatel ÚPD, náklady na přípravné práce a náklady na pořízení vlastního podkladu má nést město Blansko. Město Blansko v daném území nemovitostmi nedisponuje a původně se předpokládalo, že stanovení definitivní struktury území se stane prioritou teprve, kdy se většina přítomných subjektů rozhodne využít pozemky a stavby odlišně od současného stavu. Faktem je, že v dané věci neproběhla od doby transformace výrobního areálu žádná jednání.

***Poznámka 1.2.1:** Za platnosti předchozí ÚPD (Územní plán sídelního útvaru Blansko z roku 1998) byla projednána jeho změna B32 (po zastavení prací na regulačním plánu), rozšiřující funkce městského centra jižním směrem. Část řešení této změny byla potvrzena v aktuálně platném ÚP Blansko z roku 2011 a na základě platné ÚPD došlo po obvodu území ke změně v užívání celé řady staveb.*

Situace se změnila na přelomu let 2016 a 2017, kdy byl jedním z většinových spoluvlastníků pozemků tohoto přestavbového území (spolupracující – majetkově provázané subjekty),

STROJE SVOBODA s.r.o., Svitavská 2397, 67801 Blansko, představen záměr na změnu využití jihozápadního kvadrantu území, o výměře do 1ha (viz pozemky na listu vlastnictví č. 8113), způsobem, který není v souladu se záměry vyjádřenými v platném územním plánu. Dle slovního popisu záměru zde nemá být realizována zástavba městského typu, ale velkoplošné obchodní zařízení v podobě obvyklé v prostoru západně od ulice Svitavská. Nový záměr, jehož cílem je vymezení ploch pro realizaci velkoplošné prodejny jako samostatného objektu s parkovištěm, tedy bez integrace do stavby spadající do přípustných činností funkčního typu SC, je podmíněn úspěšným projednáním změny ÚP Blansko. Protože tato změna zásadním způsobem změní koncepci významné části území a může zablokovat nebo zpozdít jeho vývoj (dřívější podklady zde uvažovaly jedno z páteřních dopravních napojení celé lokality), nelze ji pořídit bez prověření dopadů. Jako prostředek lze využít územní studii.

Návrh na prověření možnosti provedení změny ÚP Blansko je z věcné podstaty jiným podnětem ve smyslu ust. § 30 odst. 3 stavebního zákona, protože tento předmět řešení (cíle) nebyl v ÚP Blansko předpokládán – není primárním zájmem samosprávy. Lze proto požadovat částečnou nebo většinovou úhradu nákladů na pořízení územní studie od subjektu, v jehož prospěch má výsledek sloužit, popř. akceptovat, aby bylo prověření provedeno v jeho plné režii. Proto bylo věcné řešení takto dohodnuto (zadavatel územní studie, jako iniciátor změny ÚP Blansko, s úhradou nákladů souhlasil) a zahrnuto též do usnesení Rady města Blansko o schválení pořízení územní studie.

*Poznámka 1.2.2: Zadavatelem územní studie je, na základě podkladů poskytnutých projektantem (zmocněný) Pořizovateli ÚPD 27.10.2017, vlastník oprávněný k dispozici s nemovitostmi na LV 8113 a LV 6985, oba pro k.ú. Blansko. Jedná se o spolupracující subjekty s majetkem na většině řešeného území.*

Zadavatel takto pořizované územní studie ÚS-P9 po převzetí zadání (v zastoupení projektantem) bere na vědomí, že proces upravený stavebním zákonem negarantuje schválení studie, která nebude zpracována tak, aby zohlednila Pořizovatelem ÚPD sledovaný cíl (účel) a udržitelným způsobem odůvodněna, a negarantuje ani její využití při změně ÚP Blansko, jejíž pořízení je, na základě ust. § 6 odst. 5 písm. a) a § 46 odst. 3 stavebního zákona, v kompetenci samosprávy.

*Poznámka 1.2.3: Dokumentaci územní studie zpracuje autorizovaná osoba na základě dvoustranného smluvního vztahu mezi zadavatelem (zpravidla zástupce vlastníka pozemků nebo investor) a projektantem. Po odevzdání zpracované územní studie (nebo studií – souběžné nebo návazné pořizování více podkladů zákon nevylučuje) k hodnocení Pořizovatelem ÚPD se tyto podklady, bez ohledu na věcnou hloubku předloženého řešení (případné detaily koncepce zařazené projektantem do podkladů nad rámec požadavků Zadání), stávají územně plánovacím podkladem, který nemá charakter autorského díla a jeho využití pro stanovení konkrétních pravidel úpravy nebo aktualizace ÚP Blansko, popř. přímo pro navazující projednání záměrů v územním řízení, není ve vztahu k projektantovi územní studie nijak omezeno. Jedná se o analogii s možností volného využití řešení ostatní ÚPD.*

V dané situaci je zřejmé, že k úhradě nákladů na zpracování návrhu územní studie dojde na základě smluvního vztahu mezi projektantem a zadavatelem (vlastníci dotčených pozemků, kteří iniciují pořízení tohoto podkladu a pořízení změny ÚP Blansko – viz EML zpráva projektanta Pořizovateli ÚPD z 17.01.2018). Návazné pořízení změny ÚP Blansko bude předmětem samostatných jednání mezi zadavatelem a městem Blansko (zastoupeno odborem INV) a návazně projektantem změny ÚP Blansko, který bude vybrán.

Tato jednání bude možné zahájit v době, kdy již bude zřejmá využitelnost podkladu, resp. ideálně až v době, kdy bude schváleno využití územní studie ve smyslu ust. § 30 odst. 5 stavebního zákona.

## 2. Cíle a účel pořízení územní studie

Územní studie řeší vybrané problémy v území. Podle účelu a jejího vztahu ke stávající ÚPD můžeme rozlišovat územní studie sloužící jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny (viz § 25 stavebního zákona) a územní studie, které mají sloužit jako podklad pro rozhodování v území (viz text. kapitoly 1 tohoto Zadání ÚS-P9 a záměry vyjádřené v ÚP Blansko). Pro zadání přitom není podstatné, zda je územní studie pořizována na základě podmínky uvedené v územním plánu či nikoliv.

### 2.1 Účel definovaný návrhem na pořízení změny

Územní studie ÚS-P9 si klade za cíl vyloučit negativní vliv změny využití (plánované umístění stavby komerčního objektu – velkoplošná prodejna obchodního řetězce) části přestavbového území P9 v k.ú. Blansko, vymezené v ÚP Blansko jako celek. Záměr je uvažován v ploše nezastavěných pozemků p.č. 230/1, 230/5, 230/6, 230/7 a zastavěných pozemků p.č. st.631, st.633, st. 645, st.4076, st. 4077, st.4078, st.4079, st.4080, vše v k.ú. Blansko, s vlivem na využití (současnou funkci) či celistvost pozemků p.č. 230/13 a 230/15, oba v k.ú. Blansko. Výchozí postoj investora a současného vlastníka pozemků je postaven na předpokladu, že v navazujících plochách přestavbového území P9 k žádným negativním změnám nedojde. Tuto hypotézu je nutno potvrdit, bez ohledu na skutečnost, že změna ÚP Blansko je iniciována pro nekonkrétně definované přechodné období.

*Poznámka 2.1.1: Původní návrh na pořízení změny byl zaměřen výhradně na cíl realizovat majetkový převod pro stavbu obchodního zařízení. Nevyhodnocoval důvody současného stavu ÚPD a neřešil dopady záměru na strukturu dotčeného území a dlouhodobě sledovaný primární cíl posílení významu města Blansko rozšířením jeho centra. Ke změně tohoto přístupu došlo až v samém závěru roku 2017, kdy byl k jednání zmocněn projektant a došlo ke korekci prostředků k dosažení cíle. Jeho výchozí představa z 03.11.2017 ještě obsahovala nekonkrétní názor na vymezení řešeného území, pouze odkaz na prověření funkční sítě infrastruktury v rámci návrhu umístění (přízemního) obchodního objektu s prodejní plochou do 1500m<sup>2</sup>, ale zpřesněním ve vzájemné komunikaci projektanta a Pořizovatele ÚPD bylo nakonec 04.01.2018 dosaženo konsensu (bylo potvrzeno), že bude řešeno celé území vymezené v ÚP Blansko a pořízení územní studie bylo možno Radě města Blansko v materiálu z 18.01.2018 doporučit.*

K pořízení územní studie dojde pro celé území vymezeném v ÚP Blansko s tím, že pro hodnocení provedené Pořizovatelem ÚPD lze odůvodnit pouze rozlišení podrobnosti (měřítko) zpracování návrhu v jednotlivých částech území. Návrh vymezení ploch pro cílové řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury redukovat nelze.

### 2.2 Cíle a úkoly vyplývající z ÚP Blansko

V ÚP Blansko je území pro prověření územní studií vymezeno ve výkresu základního členění území (šrafovaná oblast). V tomto a hlavním výkresu ÚP Blansko je plocha vymezená ulicemi Svitavská, Smetanova, Masarykova a Tovární označena (černou linkou ohraničená oblast) jako plocha přestavby - lokalita se stabilizovanými plochami funkčního typu OV (občanské vybavení – veřejná vybavenost) na severozápadním okraji a stabilizovanými plochami funkčního typu SC (plochy smíšené obytné centrální) po navazujících částech severního a západního obvodu území.

*Poznámka 2.2.1: V podmínkách využití ploch v příloze č. 2 na straně 4/14 textové části řešení (přehled ploch změn a ploch přestavby na k.ú. Blansko) je plocha „P9“ o výměře 69607m<sup>2</sup> vedena jako území, jejíž využití je podmíněno územní studií. Na základě ÚP*

*Blansko tedy nelze v území přímo rozhodovat o změnách v území (viz příloha č. 7 prováděcí vyhlášky). Rovněž podmínky pro přestavbu území mají být specifikovány touto územní studií. Změnou území je zejména umístění staveb. Změnou v území je však i změna stávajících, či ovlivnění plánovaných vazeb.*

V centrální části území jsou vymezeny zastavitelné plochy funkčního typu SC, určené (viz obsah kapitoly A.6.2.5.1 textové části řešení ÚP Blansko) převážně pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu a dále bydlení v bytových domech s tím, že do ploch smíšených obytných centrálních lze zahrnut pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí centra města a nezvyšují dopravní zátěž v území (součástí ploch mohou být objekty veřejné občanské vybavenosti, komerční občanské vybavenosti – obchody, administrativa, ubytovací kapacity, stravování, nerušící služby, plochy pro bydlení, sport a rekreaci, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost). Podmíněně přípustné jsou provozovny výrobních služeb, které však musí být bez negativních vlivů na okolí. Nepřípustné je využití pro výrobu a sklady, autoopravny, stavby pro velkoobchod a supermarkety, ostatní obchody vymykající se svou velikostí a typem z měřítka historické zástavby a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení. Protože je u tohoto území dlouhodobě deklarován záměr přestavby na plnohodnotné městské centrum, předpokládá se koncept městské blokové zástavby do 4.NP (požadavek zařazený do grafické části řešení ÚP Blansko), která by zřejmě byla schopna zajistit izolaci částí objektů (vnitroblok) s chráněnou funkcí (je uvedeno bydlení). V rámci prostorově izolované plochy funkčního typu SC byla předepsána intenzita využití ploch indexem zastavěné plochy ZP 0,6 (hlavní a koordinační výkres), jako doplněk (konkretizace) obecného požadavku minimálního podílu zastoupení zeleně na terénu 30% (viz obsah kapitoly A.6.4.3 textové části řešení ÚP Blansko), regulující podíl zpevněných ploch na nezbytné minimum. V intenzivněji využívaných plochách (typicky hromadné bydlení, které může být součástí funkční plochy SC) se předpokládá maximalizace odstavných a parkovacích kapacit v objektech a pod úrovni veřejných prostranství s vyšším podílem zeleně. Tento návrh v podmínkách ÚP Blansko (viz koordinační výkres) v daném místě vycházel z masivního zásahu limitů využití ploch (viz hranice záplavového území Q100 a území zvláštní povodně dvou vodních děl). Územní studie zde byla předepsána, protože území není možné přestavět bez hodnocení v souvislostech.

*Poznámka 2.2.2: Pokud se v závěru roku 2017 objevil požadavek, aby tato koncepce území byla změněna, nebylo možné akceptovat změnu ÚP Blansko pouze v kvadrantu území bezprostředně dotčeného záměrem, protože otevření areálu odstraněním objektů ve stabilizovaných plochách funkčního typu SC na jeho jihozápadním okraji vyvolá přinejmenším průnik vlivů dopravy (průjezdny úsek silnice II/374 a železnice ČD) hlouběji do území a zkomplikuje jeho přestavbu. Současně by se jednalo o případ izolovaného záměru, který oddálí přestavbu navazujících ploch nebo transformaci území jako takového. Původně byl ze strany Pořizovatele ÚPD vyvíjen tlak na integraci plánované funkce do bloku staveb v intencích předpokladu ÚP Blansko a teprve po konečném odmítnutí tohoto požadavku investorem (jeho tlaku nakonec ustoupilo i město Blansko), byl hledán konkrétní způsob řešení - participací investora na vyřešení cílové podoby celého přestavbového území způsobem, kterým bude vyloučen negativní vliv záměru na rozšiřující se městské centrum.*

Ve výkresu řešení dopravy ÚP Blansko jsou v řešeném území naznačeny tři izolované požadavky na vytvoření kapacit dopravy v klidu, která má souviset s cílovým stavem území (funkční typ SC) a požadavkem na kvalitu prostředí, vychází z limitů místa. Takto je předepsán požadavek na garážové kapacity (parkování a odstavení vozidel pod veřejným prostranstvím a pod objekty) v objemu 150 míst v severní, 150 míst ve východní a 100 míst v jihozápadní části území. Jedná se výrazně decentralizovaný názor předchozí platné ÚPD,



kde byl původně uvažován jeden větší garážový objekt (GH 500), který měl být využit i jako zázemí současného centra města.

Ve výkresu řešení energetických staveb ÚP Blansko je v jihovýchodní části řešeného území naznačena poloha nové trafostanice. Ta je zahrnuta i do výčtu veřejně prospěšných staveb.

V obecných požadavcích ÚP Blansko je zařazen pokyn prověřovat možnost omezení odtoku srážkových vod z území. Tento pokyn je primárně zaměřen na části území, kde se mění využití z ploch schopných vsakování na plochy zastavěné a zpevněné, nicméně způsob řešení může být sledován i ve stabilizovaných částech zastavěného území, natož pak v plochách přestavbových.

Dokumentace ÚP Blansko byla vydána v návaznosti na dosavadní znalost a prověření území, v širokém konsensu zainteresovaných stran. Primární požadavek územní studie změnit nastolenou koncepci je do doby vyřešení problému nutno chápat jako požadavek proti zájmům územního plánování. Proces hledání řešení přes územní studii je však legitimním postupem. Podmínkou však je, aby součástí řešení územní studie byla reakce na veškeré podmínky využití a předpoklady řešení (cílová podoba území) dané územním plánem. Odůvodnění řešení bude obsahovat hodnocení vlivu na pilíře udržitelného rozvoje ve smyslu požadavků ust. § 18 a § 19 stavebního zákona. Relevanci a udržitelnost odůvodnění bude hodnotit Pořizovatel ÚPD postupem dle ust. § 30 odst. 5 stavebního zákona.

***Poznámka 2.2.3:** Předpokládá se, že projektant ÚS-P9 splní požadavky Zadání (mezi ně patří vypořádání všech požadavků a předpokladů ÚP Blansko) nebo v rámci konzultací předloží návrh vypořádání (udržitelné odůvodnění) všech nesplněných požadavků Zadání. Podklady k posouzení však v takovém případě vždy postoupí jako věcně a formálně uzavřený celek. Vlastní režim projednání územní studie není v platných předpisech stanoven. Ve stavebním zákoně se pouze předpokládá, že Pořizovatel ÚPD postoupený podklad posuzuje sám, na základě vlastních či shromážděných podkladů a zejména ve vztahu k vydanému Zadání a popsaným výchozím očekáváním (viz konkrétní ust. § 18 a § 19 stavebního zákona).*

Pro dílčí i závěrečné posouzení bude využit základní režim vyřízení žádosti se lhůtou do 30 dnů. Stavební zákon současně nevylučuje účast samosprávy.

***Poznámka 2.2.4:** U subjektů se zájmy v území nebo v navazujícím území (je nutný pouze odůvodněný vztah k předmětu) není dotčeno právo rozporovat závěry zhotovitele územní studie v době přípravy tohoto podkladu, ani v době po jeho dokončení, resp. schválení. Územní studie se ze zákona neprojednává, neboť nenahrazuje rozhodnutí. Je pouze východiskem pro přistoupení ke zpracování a projednání navazující dokumentace.*

Pořizovatel ÚPD může zpracovanou územní studii odmítnout nebo ji doporučit a schválit pro využití při územně plánovací činnosti. Může rovněž požadovat její úpravy či doplnění. I v případě uzavřeného pořizování územní studie může Pořizovatel ÚPD, z vlastního či jiného podnětu, rozhodnout o pořízení dalšího podkladu prostřednictvím nového návrhu Zadání, přičemž pak není dotčeno právo Pořizovatele ÚPD zúžit nebo rozšířit okruh řešených problémů. Konkrétní požadavky na tento podklad následují v textu níže.

### **2.3 Vliv nadřazené ÚPD**

Vůči předmětu řešení územní studie ÚS-P9 nejsou evidovány požadavky nadřazené ÚPD vydané Jihomoravským krajem (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje – dále jen ZÚR JMK) ani požadavky Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) ve znění Aktualizace č. 1, podle které patří území části obcí z ORP Blansko (obce ve střední, jihovýchodní a jihozápadní části území) do metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno. Jedná

se o území s velmi silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Některé z obcí ORP Blansko mimo rozvojovou oblast leží na rozvojové ose OS9 Brno – Svitavy/Moravská Třebová, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty – silnici I/43, koridor připravované rychlostní silnice R43 (dle současné právní úpravy dálnice D43) a železniční trať č. 260. Uvedená železniční trať prochází napříč správním územím města Blanska, které je tudíž touto významnou dopravní trasou ovlivněno. Dle upřesnění v ZÚR JMK je část správního území města Blansko (Blansko, Dolní Lhota, Horní Lhota u Blanska, Hořice u Blanska, Olešná u Blanska) součástí rozvojové osy OS9 a zároveň je město Blansko stanoveno regionálním centrem osídlení. V blízkosti řešeného území je evidován pouze požadavek na optimalizaci železniční trati, který je však bez přímého vlivu.

***Poznámka 2.3.1:** Souladu řešení ÚP Blansko se ZÚR JMK a republikovými prioritami územního plánování, pro zajištění udržitelného rozvoje území, má být dosaženo aktuálně pořizovanou změnou B2017-ZÚR. Změna ÚP Blansko B2017-ZÚR využití území dotčeného záměrem neovlivňuje. Obsahem změny ÚP Blansko B2017-ZÚR je uvedení ÚP Blansko do souladu se ZÚR JMK. ÚP Blansko ve znění této změny bude v souladu s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v ZÚR JMK. Zde se jedná zejména o naplňování bodu (1) priorit (nástrojí územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu), bodu (8) priorit (vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury) a bodu 9 priorit (vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou). Ani jedna z těchto oblastí není návrhem řešení záměru dotčena. Primární cíl iniciátora leží v oblasti, která je již v území několika srovnatelnými zařízeními stejné funkce zajištěna.*

Aktuálně projednávaná Změna ÚP Blansko B2017-ZÚR v blízkosti záměru pouze zpřesňuje a vymezuje územní rezervu pro prověření potřeb a plošných nároků optimalizace železniční tratě č. 260 Brno – Letovice – hranice kraje (– Česká Třebová), včetně všech souvisejících staveb. V dosavadní ÚPD byl zohledněn stávající koridor železniční trati č. 260 včetně ochranného pásma železnice jako limitu využití území a v rámci změny B2017-ZÚR je nutné přehodnotit další vztahy a vazby v území, zejména umístění zastavitelných ploch vymezených v dosavadní ÚPD. Plocha záměru je od dotčeného koridoru v dostatečném odstupu – bez vlivů.

***Poznámka 2.3.2:** Z obecných požadavků nadřazených koncepcí, se kterými je ÚP Blansko provázan, je nutno záměr změny ÚP Blansko odůvodnit ve vztahu k představám o postupné transformaci území, které mělo rozhodující význam pro rozšíření centra města Blansko. Tyto možnost zůstala dlouhé roky nevyužita, protože město Blansko nezískalo v území majetkový podíl na využitelných plochách ani jeho infrastrukturu, stále však trvá jeho zájem jeho využití regulovat. I nadále je cílem zvýšení ekonomického významu tohoto území, transformace jeho potenciálu z výroby na území plnohodnotného městského centra.*

Projektant územní studie musí předložit řešení s udržitelným popisem a odůvodněním, jakým způsobem jím (investorem) sledovaný účel přispěje ke zlepšení podmínek v území, k naplnění koncepce dlouhodobě dané v ÚPD města Blansko. Bez tohoto odůvodnění nebude možné územní studii akceptovat - schválit její využití v územně plánovací činnosti.

## **2.3 Ostatní podklady vztahující se k území**

Řešené území je zahrnuto do jádrového území města Blansko v části, kde nejsou v Územně analytických podkladech ORP Blansko evidovány žádné požadavky na řešení problémů a nejsou zde evidovány žádné střety s nadřazenými koncepcemi ani úkoly vyjádřenými v Územně analytických podkladech Jihomoravského kraje. Koncepční podklad má být vytvořen na základě úkolu daného v aktuálně platném ÚP Blansko, prostřednictvím

oprávněného projektanta, garantujícího na základě zmocnění daného v ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona veřejný zájem.

Pro řešené území byla za platnosti předchozího územního plánu (Územní plán sídelního útvaru Blansko schválený 02.03.1998 – dále jen ÚPn SÚ Blansko) pořizována podrobnější územně plánovací dokumentace (Regulační plán Blansko – areál ADAST), jejíž projednání nebylo dokončeno vlivem majetkových změn v území zejména proto, že v celé jeho severní části došlo k prodejmům a stabilizaci výrobních funkcí, které měly být původně utlumeny přesunem výroby do jižní části areálu a tu ovládly rovněž subjekty se zájmem území využít ve stávající podobě. Úplné vymístění výroby se v ÚPn SÚ Blansko ještě nepředpokládalo. V jižní části území, vymezené na severním okraji hlavní vnitropodnikovou komunikací mezi objekty „zámečku“ a historizující vrátnice, měla být výroba intenzifikována, protože v té době nebyl kompletní přesun areálu do jiného území vyhodnocen jako reálný možný.

*Poznámka 2.3.1: informace k situaci v ÚPn SÚ Blansko byly předány projektantovi územní studie elektronicky 18.09.2017 11:07h.*

Po ukončení činnosti původního závodu ADAST BLANSKO se již další průmyslová činnost ve středu města jevila jako neodůvodněná, proto došlo v ÚP Blansko k vymezení přestavbového území (plochy bez zastoupení výroby) ve větším rozsahu, v součinnosti s vlastníky některých pozemků a staveb. Do jaké míry lze vycházet z původních podkladů tří variant regulačního plánu (autorem řešení byl Ing. arch. Zdeněk Fránek) je na hodnocení projektanta územní studie.

*Poznámka 2.3.2: informace k regulačnímu plánu byla předána projektantovi územní studie elektronicky 18.09.2017 10:21h.*

Podstatou řešení byly tři přístupy různé intenzity ve vztahu k původnímu stavebnímu fondu původních částí výrobního závodu a možnostem území. V minimální variantě projektant navrhoval konverzi objektů, které nezaknily v závěru 2. světové války při spojeneckém bombardování, a jejich zapojení do návrhu bodově pojatých staveb. Ve variantě střední intenzity využití byly navrženy deskové objemy a v nejintenzivnější variantě kompaktní monoblok. Realizovatelnost navržené dopravní obsluhy podrobněji prověřena nebyla. Pořizování regulačního plánu bylo zastaveno v souvislosti se schválením pořízení změny ÚPn SÚ Blansko B32.

*Poznámka 2.3.3: informace k předmětu změny B32 byla předána projektantovi územní studie elektronicky 18.09.2017 10:46h.*

V původní ÚPD (ÚPn SÚ Blansko ve stavu od závěru roku 2006) tedy byla v území definována poloha páteřních komunikací a plochy pro dopravu v klidu. Protože se podmínky v území od rozhodnutí o pořízení regulačního plánu výrazně změnily, bylo jeho projednání zastaveno a na základě dalších podobných důvodů nakonec nedošlo ani k přenosu částečně dohodnutého řešení do nově pořizovaného ÚP Blansko.

Protože nebyl zřejmý realizační horizont (vykonatelnost) zobrazených opatření, byla zde nakonec pouze vymezena plocha pro podrobnější prověření možností území územní studií s tím, že její zpracování zajistí iniciátor změn ve využití ploch. Zpracování regulačního plánu bez konkrétních záměrů a přímé účasti dotčených subjektů Pořizovatel ÚPD vyhodnotil jako nevhodné.

*Poznámka 2.3.4: Omezující podmínky ÚP Blansko změnila novela stavebního zákona (ve znění zákona č. 350/2012 Sb.), která již neumožnila trvalou platnost podmínky zpracování územní studie. Proto muselo být plošné omezení ve změně B2015-Z2 obnoveno a bude zřejmě obnovováno i nadále.*

Projektant územní studie nemusí vycházet z podkladů, které pro jeho činnost nejsou

závazné, ale měl by je při návrhu řešení alespoň okomentovat, pokud bude vycházet z jiných předpokladů, odlišné situace, rozsah původně předpokládaného řešení bude věcně redukován apod.

### 3. Rozsah řešeného území

Řešené území se vymezuje popisem jeho hranice nebo zákresem v mapovém podkladu, který je zpravidla přílohou zadání. V daném případě je řešené území vymezeno přímo v nadřazené ÚPD, kterou je ÚP Blansko. Územní studie se zpracovává výhradně nad mapovými podklady, kterými jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, a to vždy v závislosti na rozsahu řešeného území, požadovaném obsahu a podrobnosti územní studie.

Podklady pro práci získá projektant na základě žádosti a licenční smlouvy, od pracoviště GIS Pořizovatele ÚPD. Mohou být předány podkladové mapy a data ÚAP ORP Blansko, jejichž náhled je dostupný na odkazu: <https://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemne-analyticke-podklady>

***Poznámka 3.1:** V době přípravy podkladů pro rozhodnutí Rady města Blansko o schválení pořízení (proces) územní studie, na začátku ledna 2018, byla zdokumentována majetková podstata území v rozsahu původního areálu ADAŠT Blansko, bez ploch bydlení a občanské vybavenosti na severozápadním okraji území, které do řešeného území ÚS-P9 patří, ale zásadnější změny se zde nepředpokládají. V době dokončení tohoto zadání byly údaje ověřeny jako stále platné (viz grafická příloha v samém závěru tohoto zadání, se seznamem listů vlastnictví k dotčeným pozemkům, které lze ověřovat ve veřejných informačních zdrojích). Data mapových podkladů, které je možno od pořizovatele převzít, neobsahují jiné než grafické informace.*

Projektant územní studie bude respektovat vymezení plochy přestavby P9 v ÚP Blansko jako minimální plošné vymezení řešeného území. V odůvodněných případech lze řešené území rozšířit, v odůvodněných případech lze měnit věcnou podrobnost grafických výstupů.

### 4. Požadavky na obsah řešení územní studie

V požadavcích na řešení územní studie může být uvedeno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a v jakém rozsahu. Pořizovatel ÚPD předpokládá, že projektant bude svoji činnost, ve vztahu k zadavateli i Pořizovateli ÚPD, členit na tři fáze:

- doplňující průzkumy a rozborů projektanta uzavřené do textového popisu (analýza) s problémovým výkresem,
- koncept řešení ve variantách, s popisem, odůvodněním a graficky vyjádřeným návrhem (popis řešení) a odůvodněním (popis vztahů), který lze s Pořizovatelem ÚPD konzultovat na základě samostatné žádosti s podklady,
- návrh řešení k posouzení ve smyslu ust. § 30 stavebního zákona.

Projektant územní studie dodá s případnými připomínkami k návrhu tohoto zadání územní studie podklad s termínovou představou o průběhu zpracování úkolu.

**Ve vztahu k cílům zadavatele územní studie (termínové předpoklady) jsou doplněny tyto poznámky Pořizovatele ÚPD vztahující se přímo k problematice ÚP Blansko:**

***Poznámka 4.1:** Pořizovatel ÚPD k požadavku na harmonogram doplňuje, že na základě*

výzvy zástupce zadavatele dodal v EMLu z 10.04.2018 11:09h aktualizací termínových předpokladů pořizování změny ÚP Blansko, která by měla navázat na zpracovanou územní studii v případě schválení jejího využití. Takto bylo uvedeno, že pořízení změny ÚP Blansko lze zahájit až po vyhotovení úplného znění ÚP Blansko (dle terminologie stavebního zákona platného do konce roku 2017 se jednalo o tzv. právní stav), tedy po účinnosti aktuálně projednávané změny ÚP Blansko B2017-ZÚR. Ta bude dokončena v druhé polovině roku 2018 s předpokladem vydání v září 2018. Dokumentace změny ÚP Blansko B2017-ZÚR bude účinná do konce roku 2018 (viz ust. § 55 odst. 5 stavebního zákona – zapracování změny B2015-Z2 a B2017-ZÚR do ÚP Blansko a jeho zveřejnění proběhne až po vydání změny B2017-ZÚR v září 2018).

Poznámka 4.2: Pořízení změn ÚPD se v podmínkách větších obcí s aktivnějším územím provádí téměř výhradně přes zprávu o uplatňování územního plánu dle ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona (dále jen Zpráva). První Zpráva byla projednána v zákonné lhůtě do 4 let od vydání ÚP Blansko, v prosinci 2015, pořízení z ní vzešlé změny B2015-Z2 bylo, vlivem technických problémů (mj. digitalizace mapových podkladů na katastrálním území Blansko a souběh s vydáním ZÚR JMK), dokončeno až v září 2017. Návazná prověřování, zda ÚPD vyhovuje, by měla být - dle požadavku stavebního zákona - pravidelná a protože je období pro konzumaci výsledků pořizování změny B2015-Z2 extrémně krátké, nemělo by dojít ke zkrácení intervalu vyhodnocení ÚP Blansko ani z tohoto hlediska (viz úkol samosprávy zrychlit přípravu aktualizace ÚP Blansko bez konkrétního odůvodnění).

Poznámka 4.3: Zpříslušných ustanovení stavebního zákona a celého principu pořizování ÚPD vyplývá, že každá další změna územního plánu se může provádět až po dokončení procedur té poslední a ani poslední novela stavebního zákona (účinná k 01.01.2018) na tom nic nezměnila. Naopak. Vlivem dosavadní nedobré praxe podminila účinnost každé další projednané změny jejím zapracováním do tzv. úplného znění ÚPD, které vytváří zřetelný předěl pro další zásahy do ÚPD. Zpříslušující novela však obsahuje i reálně využitelnou termínovou kompenzaci, kterou lze využít - na základě ust. § 55a stavebního zákona, v případě návrhů na pořízení změn, nevyžadujících zpracování variant řešení. V ust. § 55a odst. 1 je uvedeno, že zkrácený postup navazuje na Zprávu z předchozího období nebo na samostatné usnesení zastupitelstva o pořízení změny zkráceným postupem. Takový návrh změny přitom musí být jednoznačně definován a částečně též projednán (v případě řešeného území má být využita územní studie) a změnu zřejmě lze - pokud budou vyloučeny vlivy na jiné části území, pořizovat souběžně s projednáním druhé Zprávy, které má být zahájeno na přelomu roku 2018 a 2019. Úkolem Zprávy je zejména vyhodnocení naplňování řešení územního plánu a oprava vymezení zastavěného území. Protože je Zpráva pro většinu předmětů s dopadem na vymezení zastavitelných ploch apod. jediný způsob, jak jejich potřebu udržitelně odůvodnit, potřeby území se v ní vypořádají na posledním platném stavu dokumentace, resp. odvolávají se na něj. Jiné řešení není technicky možné. Zpráva o uplatňování územního plánu bude projednáвана v průběhu roku 2019 s tím, že její mezifází bude případné rozhodnutí o pořízení do ní vložených návrhů změn ÚP Blansko, stejně jako v předchozím prověření. I u těchto dalších změn, nebo jen některých konkrétních změn, může být uvedeno (Zpráva obsahuje část s funkcí zadání změn), že budou projednány zkráceným postupem, proto by bylo vhodné, aby usnesení o pořízení změny pro areál ADAST bylo přijato nejdříve v březnu 2019, stejně jako v minulém období (pravidelný – předvídatelný termín), protože nedodržení této zásady může vyvolat větší množství opožděných návrhů a komplikace v následném projednání. Pořizovatel ÚPD neuvažuje využití zasedání zastupitelstva v prosinci 2018 (bezprostředně po komunálních volbách) ani z toho důvodu, že v podmínkách novelizovaného stavebního zákona zřejmě bude v předmětech druhé Zprávy nutno diskutovat i vyřazení celé řady dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch z ÚP Blansko. K problému se zřejmě bude vyjadřovat i Komise pro investiční a územní rozvoj. Reciproční vymezení zastavitelných ploch neumožňuje pořizování změny zkráceným postupem, protože se z věcného principu jedná o variantní řešení.

*Poznámka 4.4: Získání podkladů pro zkrácený postup na změně ADAŠT, dle ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona (po zpracování územní studie a schválení možnosti jejího využití), by mělo být více méně formálním krokem, pokud OŽP KrÚ JMK bude schopen vyloučit vliv na životní prostředí. Je nutno získat stanovisko, že navrhovaný obsah změny nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Obecným limitem je návrh parkoviště do 500 aut a obchodních komplexů se zastavěnou plochou do 6000m<sup>2</sup>.*

*Poznámka 4.5: Druhá Zpráva o projednání bude určitě opět obsahovat i předměty, u kterých je vyloučen zkrácený postup dle nového ustanovení § 55a stavebního zákona (typicky vymezování zastavitelných ploch bydlení, spojené s redukcí nevyužitých zastavitelných ploch). Pokud ale předmět změny ADAŠT bude invariantní a umožní využití zkráceného postupu, bude možné (po účinnosti změny B2017-ZÚR), schválit pořízení samostatné změny zkráceným postupem a provést je v souběhu s projednáním Zprávy o uplatňování ÚP Blansko v průběhu roku 2019. Na konci roku 2019 by pak mohlo dojít na stejném zasedání zastupitelstva k vydání změny B2019-Z3 (ADAŠT) a schválit Zprávu, která založí projednání změny B2020-Z4 s tím, že změna ADAŠT bude účinná po sestavení a zveřejnění úplného znění ÚP Blansko na konci roku 2019.*

## **5. Požadavky na obsah a uspořádání textové a grafické části územní studie**

Požadavky na členění textové části není nutno stanovovat za předpokladu, že návrh zpracovává odpovědná osoba (viz povinnosti vyplývající z ust. § 158 odst. 1 a § 159 odst. 1 stavebního zákona). Protože je zřejmé, co je cílem pořízení územní studie (řádné vyhodnocení možností daného území v aktuálních podmínkách, ve vztahu k záměru a předpokladům daným územním plánem), bere Pořizovatel ÚPD na vědomí, že dodaná analýza situace a možností území a popis návrhu bude především obhajobou (odůvodněním) předem nastoleného řešení (návrh stavby, která je v rozporu s předpoklady vyjádřenými v ÚP Blansko). Je nutno přijmout jako fakt, že zájem zadavatele (vlastník pozemků popř. investor) a zájmy územního plánování, vyjádřené zejména územním plánem jsou, přinejmenším do doby vyloučení předběžného závěru Pořizovatele ÚPD, ve vzájemném rozporu. Projektant je povinen, na základě svého zákonného zmocnění a odpovědnosti vůči společnosti, chránit zájmy klienta, ale stát na straně veřejného zájmu.

*Poznámka 5.1: Územní studie představuje pouze tzv. jiný podklad pro rozhodování v území, nicméně v daném legislativním rámci (podmíněnost využití částí vymezeného území jejím zpracováním a schválením) se jedná o poměrně účinný nástroj regulace využití území ve smyslu naplňování cílů územního plánování. Závazně definované cíle územního plánování jsou kategoriemi společnými všem účastníkům procesu tvorby prostředí (investor, projektant, obec, orgán územního plánování, dotčené orgány a další subjekty se zájmy v území), jednotlivé strany však mají při pořizování ÚPD a ÚPP zpravidla výrazně odlišné a nezřídka zcela protichůdné motivy. Zákonný rámec nicméně předpokládá, že odpovědný zpracovatel územní studie (odborně způsobilá - autorizovaná osoba) bude sledovat a hájit objektivní rovinu problému a že bude stát na straně obecných zájmů územního plánování. To je navíc garantováno tím, že Pořizovatel ÚPD, který dle zákona schvaluje využití podkladu, bude vyžadovat řádné odůvodnění všech sporných a potenciálně sporných částí řešení a vyhrazuje si právo tato odůvodnění rozporovat. Při vzájemné komunikaci všech zainteresovaných subjektů bude upřednostněna forma písemného či jinak dokladovatelného sdělení. Rovněž vlastní územní studie bude obsahovat věcné a komplexní zdůvodnění přijatého řešení, popř. zpracovaných variant, a preferované řešení bude doplněno o vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení (vlastnické vztahy, podmíněnosti,*

*etapizace) na udržitelný rozvoj území. Pokud nebudou podklady pro hodnocení postačovat, bude vyžadováno jejich doplnění. Z principu (volné zadání) není vyloučeno ani postupné doplňování požadavků, v návaznosti na rozšiřování množiny řešených problémů.*

Protože je rozsah požadavků zadání a věcný rozsah územní studie plně v kompetenci Pořizovatele ÚPD, lze závazně stanovit, co má být závěrem textové části (zásady pro rozhodování, doporučení k převzetí některých částí návrhu do ÚPD nebo její změny), jaké výkresy se požadují, včetně jejich názvů a měřítků (s případným rozlišením, nad jakým mapovým podkladem budou zpracovány a v jakém měřítku budou vytištěny), počet požadovaných výtisků (a to i ve vztahu k předání případné první etapy doplňujících průzkumů a rozborů) a požadavky na předání dat. Není předepsána fixní struktura, ale pouze oblasti zaměření.

### **Textová část územní studie**

- popis vymezení řešeného území,
- popis širších funkčních vazeb, včetně prostorových podmínek a infrastruktury,
- popis věcných a časových vazeb v plochách předmětu záměru, v plochách řešeného území územní studie a vůči navazujícímu území,
- rozbor možností území (základní funkční schéma), včetně popisu východisek pro řešení kompletní infrastruktury,
- popis řešení prostorové a funkční vazby cílového stavu zástavby na navazující plochy,
- komplexní údaje o předpokládaných intenzitách využití ploch (urbanistická koncepce, bilance zastavěných, zpevněných a ozeleněných ploch),
- základní údaje pro dimenzování sítí technické infrastruktury, kapacit dopravy v klidu, včetně vypořádání požadavků ÚP Blansko a požadavků přímo vyplývajících z předmětů řešení,
- souhrnné údaje o splnění požadavků tohoto zadání, popř. doplňujících pokynů pro projednání konceptu ve variantách (pokud bude tento způsob řešení využit),
- stanovení podmíněností a pořadí změn v řešeném území – etapizace,
- výčet a odůvodnění odchylek od předpokladů ÚP Blansko, pro návrh na pořízení změny,
- návrh opatření a ploch pro vymezení veřejně prospěšných staveb.

***Poznámka 5.2:** Pořizovatel ÚPD předpokládá, že předmět územní studie bude zaměřený na detail, tedy s hlubší znalostí charakteru a možností území než ÚP Blansko, a takto stanoví jeho optimální podobu, s konkrétním řešením dopravně infrastrukturního skeletu území. Kritériem využitelnosti bude praktická realizovatelnost - vykonatelnost podkladu, postavená na názornosti a odůvodnění. Územní studie, bez ohledu na skutečný rozsah detailně řešeného území, bude obsahovat celkový návrh koordinace využívání území (etapizace a podmíněnosti) z funkčního hlediska i ekonomických vztahů (jsou zde přítomné různé subjekty s odlišnými zájmy v území). Primárním cílem ÚS-P9 je definitivně pojmenovat funkce jednotlivých částí řešeného a navazujícího území a vymezit omezení pro aktuální či vzdálené stavební využití, vymezit prostory stabilizované a naznačit prostory s předpokladem*

změn a jednoznačným popisem charakteru těchto změn (zejména vymezení veřejných prostranství a ostatních nezastavitelných ploch), stanovení objemů staveb. Případné části věcně kolizního řešení budou řádně odůvodněny a v předstihu předloženy Pořizovateli ÚPD pro rozhodnutí o dalším postupu či využití při územně plánovací činnosti (příprava aktualizace ÚP Blansko).

## **Grafická část územní studie**

Projektant územní studie zpracuje v první fázi souhrnný podklad vyššího měřítka (1:2000) se zobrazením hrubého skeletu a členění území, včetně širších funkčních a prostorových vazeb (výkres s popisem a legendou zřejmě bude formátu A3), s analýzou území, vlivy požadavků ÚPD a vlivy dalších podkladů a požadavky zahrnutými do tohoto Zadání. V případě potřeby lze využít několik výkresů s doplňkovým označením dle obsahu. V případě, že to bude vhodné, lze zobrazit část nebo celé území ve větším detailu. Lze využít i zobrazení nad leteckým snímkem, popř. potlačenou podkladovou mapou. Tento výkres (téma) bude ve druhé či třetí fázi využit jako podklad koordinačního výkresu odůvodnění návrhu.

Hlavní výkres návrhu bude zpracován nad katastrální mapou nebo mapovým podkladem v měřítku 1:1000, odvozeným z platné katastrální mapy (lze potlačit označení pozemků). V legendě výkresu budou obsaženy prvky odvozené od funkčních typů územního plánu (kořen funkčního typu), s popsáním indexem či podlomením, dle konkretizace určení plochy. Tento pokyn vychází ze skutečnosti, že grafika dokumentace ÚP Blansko je zpracována pro presentaci v měřítku 1:5000. Dokumentace územní studie postihne vyšší detail, který bude do měřítka ÚPD zobrazen až v následně zpracovaných pokynech Pořizovatelem ÚPD.

Požadované měřítko hlavního výkresu 1:1000 současně nevede k přeürčenosti návrhu a umožňuje jeho názornost a schematicnost (nižší nároky na zpracování) s tím, že konkrétní interpretace řešení samozřejmě proběhne až v dokumentaci pro územní řízení. V případě potřeby lze dodat několik samostatných výkresů s obsahem hlavního výkresu, s doplňkovým označením dle obsahu. Tento postup lze využít zejména v případě návrhu etap a podmínek, v případě návrhu dopravního řešení v podzemí objektů, víceúrovňových řešení veřejných prostranství apod.

***Poznámka 5.3:** Ve vznikajícím územně plánovacím podkladu je logicky nesrovnatelně detailnější přístup k problematice, než příslušelo ÚP Blansko. Při zpracování případných změn do aktualizace ÚP Blansko bude nutné přiměřené zobrazení výstupů územní studie, ale obsah sdělení těchto výkresů může mít zásadní význam při odůvodnění pořízení změny ÚP Blansko nebo při následné činnosti projektanta. Nelze opomenout ani možnost, že velkou část řešení pak bude možno využít i bez zohlednění v ÚP Blansko, přímo v řízeních o umístění staveb, dělení a scelování pozemků, změnách ve využití území.*

Jak bylo uvedeno, předpokládá se, že primárně bude využito funkčních typů definovaných v ÚP Blansko. Pokud to bude projektantem doporučeno a Pořizovatelem ÚPD hodnoceno jako účelné, může být navržena úprava definic účelu využití (funkční využití) pro aktualizaci ÚP Blansko. V případě věcné odchylky od řešení daného v platné ÚPD (funkční plochy, obecné limity využití, podmínky využití ploch, podmínky pro veřejnou infrastrukturu) bude proveden návrh změn řešení ÚP Blansko s odůvodněním. Každá úprava (rozšíření) podmínek prostorového uspořádání (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v daných plochách) bude v doprovodných textech grafické a textové části objektivně odůvodněna. Pro podmínky využití budou užity obvyklé limity pro návaznou projektovou činnost (stavební čára, stavební hranice, výška zástavby, je možné i odůvodněné stanovení intenzity využití ploch s využitím IPP apod. nebo definice jiných omezení). Z obecného pohledu je možno v daném území za ideální považovat stav, kdy budou stanovena pravidla pro budoucí změny ve využití všech disponibilních ploch. Koncepce území by měla být motivována dosažením cílového stavu území. Předpokládá se, že návrh nebude proveden v rovině zastavitelné plochy a územní rezervy, ale s vymezením jednotlivých vzájemně podmíněných nebo závislých etap. Účel územní studie se výrazně



odlišuje od úkolů svěřených ÚPD (pravidelná aktualizace vývojové etapy). V podkladech územní studie je určité možno ošetřovat výhled i na desetiletí.

*Poznámka 5.4: Územní studie bude, v případě jejího schválení Pořizovatelem ÚPD, využita jako podklad pro rozhodování ve větší části řešeného území a dle požadavku zadavatele má být využita i jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace. V rámci obou pólů tohoto procesu mohou být vymezeny plochy pro realizaci veřejně prospěšných opatření a staveb. V daném případě je zřejmé, že řešené území bude obsahovat zásadní návrh dopravního a infrastrukturního skeletu. Projektant navržené řešení popíše a odůvodní, přičemž v druhé fázi není omezen ani návrh ve variantách. Návrh vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby zhotovitel územní studie využije až v případě konkretizace výsledného řešení pro tzv. obsah změny v případě záměru využít zkrácený postup pořizování změny dle ust. § 55a stavebního zákona.*

Odůvodnění návrhu územní studie bude představeno prostřednictvím koordinačního výkresu v měřítku 1:1000, zpracovaného na podkladu katastrální mapy, v odůvodněném případě s detailem v měřítku 1:500. Bude obsahovat vyznačení všech přítomných limitů a omezení, včetně návrhu (vlivů) podmiňujících opatření a předpokládaného pořadí změn v území (etapizace). Důvodem pro zadání tohoto podkladu je fakt, že v řešeném území existují přírodní a technická omezení a lze tedy předpokládat vzájemně provázaná a podmíněná opatření.

Výstupy první fáze by měly být zpracovány v listinné podobě pro zadavatele a Pořizovatele ÚPD. Předání v elektronické podobě lze omezit na formát PDF otevřený (možnost využití textů pro jejich zpětnou korekci).

Výstupy druhé fáze by měly být zpracovány v listinné podobě pro zadavatele a Pořizovatele ÚPD. Předání v elektronické podobě bude realizováno ve formátu PDF a data hlavního výkresu budou dodána ve formátu využitelném pro GIS.

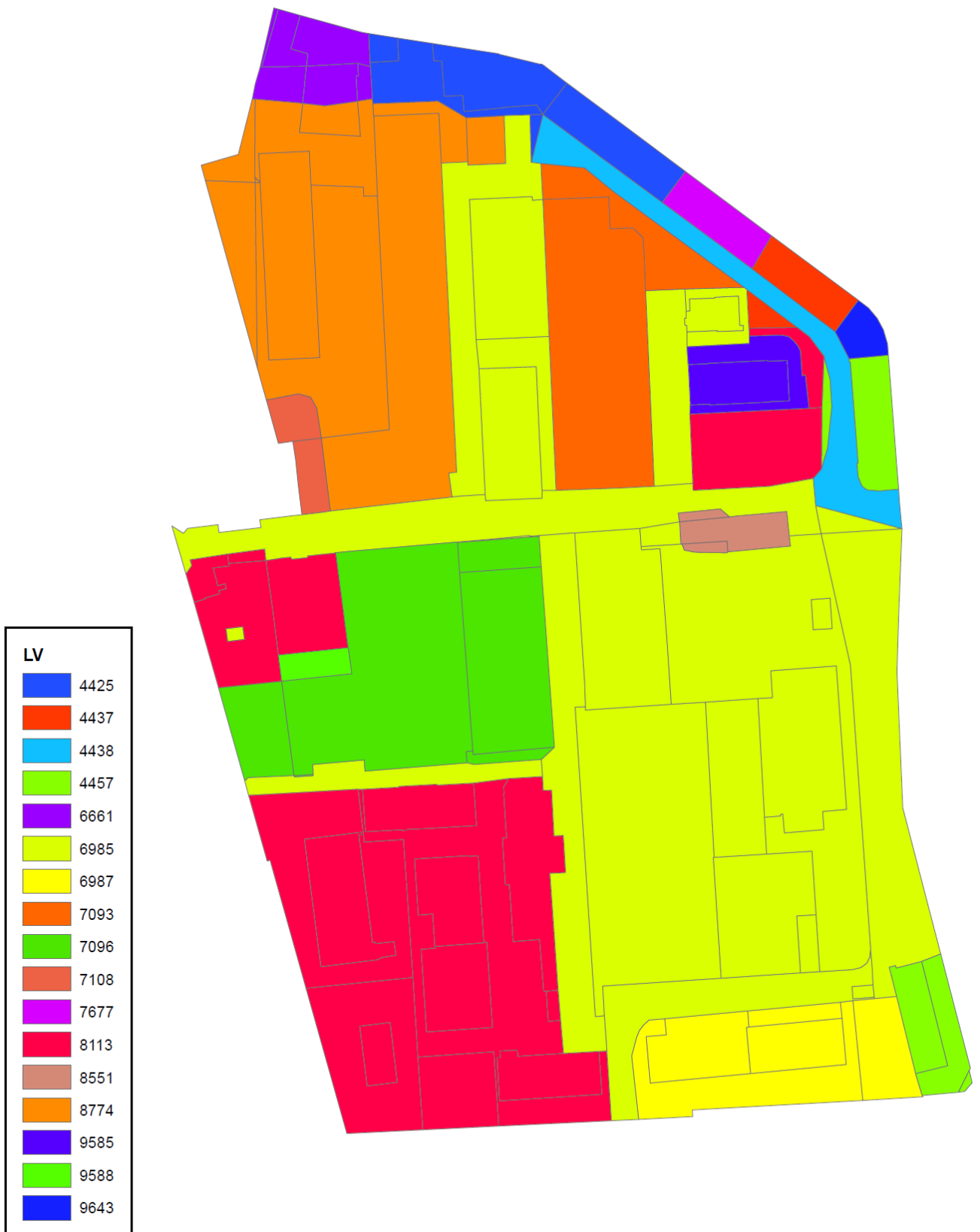
Výstupy třetí fáze budou zpracovány v listinné podobě pro zadavatele, Pořizovatele ÚPD a stavební úřad. Předání v elektronické podobě bude realizováno ve formátu PDF a data hlavního výkresu budou dodána ve formátu využitelném pro GIS.

Všechny odevzdávané podklady budou opatřeny popisovým polem s datem vyhotovení.

za Pořizovatele ÚPD

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

**Příloha:** schéma rozložení majetků na další straně



*Schéma bylo využito v materiálu Rady města Blansko, která schválila pořízení územní studie v lednu 2018. V rámci dokončení zadání byla provedena kontrola jeho aktuálnosti. V zobrazené části území (pouze část řešeného území územní studie dle požadavku ÚP Blansko) nedošlo k žádným majetkovým změnám.*