



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Martin Hloušek
Lipůvka č.p.232
679 22 Lipůvka

Vaše čj.: žádost 19.08.2009

Naše čj.: **SMBK12656/2009**
(MBK 26824/2011)

Vyřizuje:

Tel.: Ing.arch.Jiří Kouřil

Fax: 516 775 710

E-mail: 516 775 186

kouril@blansko.cz

Datum:

16.06.2011

Prověření možnosti využití Změny č.1 Územní studie zpracované v roce 2009 pro návrhovou plochu ÚP Lipůvka : 6-SO, v souladu s §30 zákona č. 183/2006Sb.

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje na žádost obcí územně plánovací dokumentace a sleduje zájmy územního plánování na svěřeném území, prověřil v souladu s §30 zákona č. 183/2006Sb. možnosti využití Vámi zadané dokumentace změny č.1 Územní studie z roku 2009 pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO. Předložená dokumentace byla zpracována Ing. arch. Monikou Sirmou a Ing. Zdeňkem Riznerem v květnu 2011.

Změna č.1 je první změnou původně zpracované Územní studie pro návrhovou plochu 6-SO (Ing. arch. Monika Sirmá a Ing. Radek Klíma - červenec 2009). Tato studie byla z hlediska možnosti jejího využití v rozhodovací činnosti SÚ prověřena pořizovatelem ÚP Lipůvka dne 07.09.2009 a pozitivní závěr vyhodnocení - souhlas s možností jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území - byl sdělen Obci Lipůvka a Ing. Miluši Mášové, referentce stavebního úřadu MěÚ Blansko.

Výchozí návrh Územní studie z roku 2009 byl zpracován na základě Zadání Územní studie pro návrhovou plochu ÚP Lipůvka: 6-SO (dále jen ÚS), ve kterém Pořizovatel ÚPD (odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko) stanovil obsah, rozsah, cíle a účel územní studie. Pořizovatel ÚPD minimalizoval své požadavky, neboť primárním předmětem řešení bylo území související s pozemkem iniciátora ÚS (parc.č.1126/52, k.ú. Lipůvka).

Změnu č.1 zpracoval Ing. Zdeněk Rizner ve spolupráci a Ing. arch. Monikou Sirmou - ČKA 02 631 pro území související s pozemkem iniciátora změny ÚS, pana Hlouška (parc.č.1126/1), po dohodě s vlastníkem sousedního pozemku (parc.č. 1126/7. oba k.ú. Lipůvka). Na obsahu a rozsahu dokumentace Změny č.1 ÚS 6-SO (dále jen „Změny č.1“) se zpracovatel dohodl ústně s Pořizovatelem. Výchozím podkladem pro zpracování Změny č.1 byla původní studie a pokyn, že budou respektovány hlavní zásady uspořádání území dané touto studií, pokud nebude řádně odůvodněno – a Pořizovatelem akceptováno - řešení jiné. Nové uspořádání území bude řešeno detailně pro pozemky související s pěším propojením mezi stávající místní komunikací a navrženým veřejným prostranstvím v západní části lokality 6-SO a odůvodněno s ohledem na budoucí možné využití navazujících pozemků.

Poživatel ÚPD konstatuje, že dokumentaci „**Územní studie pro návrhovou plochu Změna č.1 Územního plánu Lipůvka : 6-SO**“ - 05/2011, jejímž předmětem byla korekce komunikačního skeletu na západním okraji zastavitelné plochy ÚP Lipůvka 6-SO **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území** ve vztahu k podrobněji řešené západní části řešeného území (upřesnění trasy pěšího propojení připojeného k místní komunikaci spojovací ve západní část zástavby a návrh nového uspořádání zastavitelných pozemků).

Prověření splnění požadavků :

a) vymezení řešeného území :

Řešené území bylo převzato ze Zadání Územní studie 6-SO z roku 2009 a nebylo Změnou č.1 měněno.

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

Navržené řešení, které je předloženo ve Změně č.1, spočívající v posunu komunikačního propojení šíře 3m severním směrem, respektováním původně navržené struktury (tedy měřítkem a charakterem) navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území s tím, že vytváří lepší předpoklady využití území v severozápadní části lokality 6-SO, kde je výhledově možno takto navržené pěší propojení (zázemí veřejných prostranství pro řešené a navazující území). využít jako východisko pro kapacitní komunikační skelet (místní komunikace ve veřejném prostranství požadované dimenze) zpřístupňující jednotlivé pozemky bez náročnější přeparcelace.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Změnou č.1 nebylo měněno, zpracovatel respektuje požadavky vycházející z platné ÚPD. V západní části řešeného území došlo vlivem posunutí pěšího propojení k mírnému ovlivnění intenzity využití území. Změna č.1 současně respektuje stávající parcelaci. V návaznosti na dokumentaci Změny č.1 lze řešit změnu orientace zástavby a zohledňující vlastnické vztahy.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Navržený dopravní skelet vychází ze stávajícího stavu a původního návrhu řešení. V západní části území je uvažována přímá obsluha území ze stávající místní komunikace (která se v mezidobí stala majetkem obce). Infrastrukturní skelet je řešen ve Změně č.1 v souladu s ÚS 6-SO 2009 i ÚP – v rámci 2.etapy zástavby v západní části lokality je odkanalizování uvažováno formou dočasného vybudování jímek nebo domácích ČOV, ostatní přípojky mohou být připojeny na stávající veřejné sítě v místní komunikaci.

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

Zpracovatel Změny č.1 ÚS navrhuje v západní části lokality umístění 10 RD, dochází ke snížení o 2 RD oproti původní studii, což je v souladu se zájmy územního plánování (TI širšího území je limitována).

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

Celá lokalita je dle ÚP plochou smíšené obytné zástavby. Zpracovatel Změny č.1 nestanovil jiné využití a navrhuje umístění volně stojících domů a řadových domů s maximální výškou 2.NP s možností využití podkroví (limity platné dle OTP pro stavení typ rodinný dům). V centrální části lokality zůstává zachováno původně navržené veřejné prostranství s pěším propojením, které zajišťuje prostupnost území všemi směry.

g) návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Změna č.1 nemění původně vymezené veřejně prospěšné stavby (plocha veřejného prostoru v rozsahu cca 0,5 ha - veřejná zeleň, dětské hřiště apod. - s navazujícími pěšími

komunikacemi zajišťujícími prostupnost území. Právo k pozemkům, potřebné pro uskutečnění staveb v režimu VPS, je výhledově (v případě takovéto potřeby) možno navrhnout na plochy dopravní infrastruktury – pěší nebo jiné propojení, v režimu Změny ÚP Lipůvka.

h) návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění
Změna č.1 nenavrhovala další VPS ani VPO s možností uplatnění předkupního práva.

i) vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění

Návrh neobsahuje návrh s podobnými dopady, neřeší výstavbu kapacitnějších forem bydlení (bytové a polyfunkční domy). Kapacita lokality odpovídá předpokladu danému v ÚPD.

j) stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění

Změnou není řešeno

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – Grafická část: :

V návaznosti na řešení původní US 6-SO z roku 2009 dokumentace Změny č.1 poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Předložené řešení je akceptovatelné. Je vztaženo pouze k izolované části území 6-SO. Pořizovatel ÚPD takovouto interpretaci vstupních požadavků v Zadání záměrně umožnil. Území 6-SO lze členit na jádrová, podmíněná a podmiňující a na území okrajová. Iniciační záměr je situován do okrajové části území, bez zásadního vlivu na zastavitelnost nebo intenzitu využití celku.

Byť to z platných předpisů přímo nevyplývá, územní studie, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, se ukládá u Pořizovatele a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořízena, obci a příslušnému stavebnímu úřadu Pořizovatel ÚPD je organizační složkou stejného úřadu.

Odůvodnění :

Územní studii pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO ve stavu po akceptaci Změny č.1 bude možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování zejména v primárně řešených částech území. Pořizovatel předpokládá zpřesňování územně plánovacího podkladu dalšími změnami a dodatky.

S pozdravem

Ing. Petr Rizner
vedoucí SÚ MěÚ Blansko

Na vědomí : Obec Lipůvka
SŘ SÚ – Ing.Mášová