



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Bomavet, s.r.o.
Haškova 153/17
638 00 Brno

Vaše čj.:
Naše čj.: MBK 8716/2014

Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová
Tel.: 516 775 711
Fax: 516 775 186
E-mail: sejnohova@blansko.cz

Datum: 27.03.2014

Prověření možnosti využití Změny č.2 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 obce Lipůvka, územní studie a sleduje, jako Pořizovatel a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel od společnosti Bomavet, s.r.o., Haškova 153/17, 638 00 Brno, dne 03.03.2014 jedno vyhotovení Změny č.2 Územní studie zpracované v roce 2009 pro návrhovou plochu ÚP Lipůvka : 6-SO (dále Změny č.2 ÚS). Na základě zmocnění, daného v ust. §30 zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, sděluje úřad územního plánování k dané věci následující:

Změna č.2 ÚS je v pořadí druhou změnou původně zpracované Územní studie pro návrhovou plochu 6-SO (Ing. arch. Monika Sirná 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 Simou - 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 bylo 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.

nám. Svobody 3, 678 01 Blansko, IČ: 279 943
tel.: +420 516 775 111, fax: +420 516 775 186, www.blansko.cz, e-mail: mesto@blansko.cz

Dokumentace Změny č.2 ÚS, která byla pořizovateli doručena 03.03.2014, byla zpracována Ateliérem WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno (hlavní projektant Ing. arch. Vít Vencour, vypracoval Ing. Bc. Miloslav Krůpa), na základě Zadání původní US, které bylo projektantovi poskytnuto 17.10.2013. Text Zadání územní studie nebyl projektantem v průběhu prací rozporován. Během zpracování bylo celkové řešení s Pořizovatelem ÚPD konzultováno. Předmětem řešení Změny č.2 ÚS bylo území související s pozemky iniciátora ÚS – pozemky parc.č. 1126/46,1126/47, 1126/48, 1126/49 a 1126/50, všechny v k.ú. Lipůvka.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že dokumentaci **Územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO, Změna č.2 - 02/2014**, jejímž předmětem byla změna způsobu zástavby ve střední části zastavitelné plochy ÚP Lipůvka 6-SO, změna dopravního napojení uvnitř lokality a rozvolnění zástavby v jižní části plochy 6 -SO, **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území** ve vztahu k podrobněji řešené vnitřní části území (návrh nově navrženého veřejného prostranství obsahujícího veřejnou komunikaci, navazujícího na stávající silnici, návrh zástavby podél nově navržené komunikace na pozemcích iniciátora, dopravní obslužnost uvnitř řešené zástavby a návrh nového uspořádání zastavitelných pozemků v jižní části lokality), případně pro změnu (konkretizaci) ÚP Lipůvka v rámci pravidelné aktualizace.

Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – textová část:

Prověření splnění požadavků :

a) vymezení řešeného území:

Řešené území bylo převzato ze Zadání Územní studie 6-SO z roku 2009 a nebylo Změnou č.2 US měněno.

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

Navržené řešení, které je předloženo ve Změně č.2 US, vychází z původní územní studie a spočívá v návrhu soustředěnější výstavby podél nově navržené komunikace, která protíná řešenou lokalitu cca v její polovině a tím zpřístupňuje parcely uvnitř řešeného území. Vytváří se tak současně i možnost zástavby uvnitř řešeného území (návrh veřejného prostranství s možností umístění zaokruhané vnitřní komunikace s návrhem případné oboustranné zástavby. Navržená struktura (tedy měřítkem a charakterem) navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území s tím, že vytváří lepší předpoklady využití území ve střední části lokality a zpřístupňuje jednotlivé pozemky bez náročnější přeparcelace.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Změnou č.2 US nebyla urbanistická koncepce měněna, zpracovatel respektuje požadavky vycházející z platné ÚPD. Ve střední části řešeného území došlo vlivem vytvoření vnitřního dopravního skeletu ke zvýšení intenzity využití území na úkor ploch v jižní části území, která je negativně zatížena hlukem ze silnice II/ 379.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Navržený dopravní skelet vychází ze stávajícího stavu a původního návrhu řešení US. Ve střední části území je navržena obslužná komunikace ve funkční skupině C, jako obslužná komunikace umožňující obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10/6,5/30 nebo částečně zklidněná komunikace - obytná ulice ve funkční skupině D1 s šířkou uličního prostoru 8m (veřejné prostranství). Technická infrastruktura bude součástí veřejného prostranství a bude řešitelná i bez závažných podmiňujících opatření, pouze větvením stávající infrastruktury v souladu s ÚS 6-SO 2009 i ÚP.

e) *koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití*
Zpracovatel Změny č.2 ÚS vycházel z údajů zachycených v ÚPD a uvažoval výměru stavebního pozemku o velikosti cca 1045 m², což je v souladu se zájmy územního plánování).

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.2 US 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). Zůstává zachováno původně navržené veřejné prostranství doplněné o dopravní napojení a s pěším propojením zajišťujícím 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.2 US nemění původně vymezené veřejně prospěšné stavby, pouze zpřesňuje umístění plochy pro veřejné prostranství v rozsahu cca 0.59 ha, propojenou pěšími komunikacemi zajišťujícími propustnost jinak kompaktního území se stávajícími komunikacemi a navrhuje novou obslužnou komunikaci umožňující přímou obsluhu objektů uvnitř lokality 6-SO.

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.2 US nenavrhuje 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*

Díky navrženému zpřístupnění střešní části lokality novou komunikací se vytváří další možnosti pořadí využití řešeného území.

I.etapa – sever

Zástavba v severní části území při stávající místní komunikaci je doplněna o zástavbu na parcelách parc.č. 1126/46 – 1126/50 a dále zástavba při komunikaci na jihozápadní straně území.

II.etapa – východ, západ , střed

Zástavba ve východní, západní a střední části území je podmíněna novým dělením pozemků a vybudováním nově navržené komunikace uvnitř území včetně potřebné technické infrastruktury.

III. etapa – jih

Zástavba v jižní části území podél silnice II/379 je podmíněna změnou významu této silnice na místní komunikaci pro přímou obsluhu území (shodné s původní ÚS 6-SO 2009)

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – Grafická část: :

V návaznosti na řešení původní US 6-SO z roku 2009 grafická část dokumentace Změny č.2 US vychází a reaguje na stav zastavěnosti v území k datu zpracování a poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Předložené řešení je

akceptovatelné. Je vztaženo zejména části území zahrnující pozemky iniciátora, ale v souvislosti s návrhem zahuštěnější zástavby v tomto území navrhuje rozvolněnější členění zbývajících pozemků v lokalitě 6-SO, při současném zachování předpokládaného počtu RD v celé ploše 6-SO.

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. Oznámení míst, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace Změny č.2 ÚS bude rovněž k nahlédnutí na stránkách města Blanska <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

Odůvodnění :

Územní studii pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO ve stavu po akceptaci Změny č.2 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. arch. Jiří Kouřil
vedoucí oddělení ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

Na vědomí :

Obec Lipůvka
SŘ SÚ – Ing.Mášová