

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

Město Adamov
Jiří Němec, místostarosta
Pod Horkou 2
679 04 Adamov

Sp. zn.: SMBK 2628/2020 SÚ/Ře
Naše čj.: MBK 2630/2020
Vyřizuje: Ing. arch. Zita Řehůřková
Tel.: 516 775 712
E-mail: rehurkova@blansko.cz
ID dat. schránky: ecmb355

Datum: 20.01.2020

PROVĚŘENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE US1/3 – SMETANOVO NÁMĚSTÍ A JEHO OKOLÍ

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, na žádost města Adamov územní studie a sleduje, jako Pořizovatel a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel od místostarosty města dne 16.12.2019 jedno vyhotovení územní studie nazvané jako „Územní studie US1/3 – Smetanovo náměstí a jeho okolí“ (dále jen „územní studie“).

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

Dokumentace územní studie byla zpracována společností Institut regionálních informací, s.r.o., Bethovenova 4, Brno (hlavní projektant Ing. arch. Michal Hadlač), na základě Zadání územní studie, které bylo zpracováno Pořizovatelem v lednu 2019 ve spolupráci s projektantem územní studie. Zadání bylo následně předáno městem Adamov zpracovateli. V Zadání územní studie Pořizovatel územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Text Zadání územní studie nebyl městem Adamov ani projektantem v průběhu prací rozporován. Během zpracování bylo celkové řešení s Pořizovatelem konzultováno.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou územní studii **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území** a pro změnu (konkretizaci) Územního plánu Adamov (dále jen „ÚP“) v rámci pravidelné aktualizace. Sporné části řešení mohou být konkretizovány v rámci územního řízení.

Prověření splnění požadavků Zadání:

1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je navrhnout novou koncepci rozvoje Smetanova náměstí a jeho okolí v souvislosti se záměrem na přestavbu objektu bývalého distribučního střediska na objekt určený k bydlení.

Účelem územní studie je splnění požadavku vyplývajícího z územního plánu, v němž je v řešeném území vymezena plocha US1/3, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o dílčí část původní územní studie, která byla označena v územním plánu jako US1. Následně byla zpracována územní studie pro část území US1, která byla označena Pořizovatelem jako US1/1. Tato studie již byla vložena do evidence územně

plánovací činnosti. Po vydání posledních změn v úplném znění byly zbývající dílčí části původní územní studie US1 označeny jako US1/2 a US1/3.

Důvodem řešení je především potřeba města vymezit prostory určené pro dopravní infrastrukturu (chodníky, místní komunikaci, parkoviště) a veřejnou zeleň. Využití veřejného prostranství v prostoru před kostelem bylo již prověřeno jinou dokumentací a bude do budoucí územní studie převzato.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v grafické části ÚP Adamov ve výkresech B.1 - Výkres základního členění území a B.2 - Hlavní výkres.

Řešené území se nachází v centrální části Adamova. Jádrem je Smetanovo náměstí s okolní zástavbou – bývalým distribučním (nákupním) střediskem, bývalou poštou, menšími objekty občanského vybavení a obytným objektem s předzahrádkou. Na jihovýchodě řešené území zahrnuje objekty zdravotního střediska a městského úřadu a dále bytový panelový dům. Na jihozápadě je řešené území ohraničeno řekou Svitavou a fotbalovým hřištěm a zahrnuje různé objekty občanského vybavení.

3. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V zadání byly vymezeny v bodech požadavky na celkovou koncepci rozvoje území, které územní studie splňuje.

Hlavním motivem je uvolnění centrálního prostoru odstraněním rodinného domu (objekt č. 7) a využitím jeho zahrady k výstavbě bytového domu, který uzavře nově vytvořené náměstí. Parkovací místa, původně umístěná před bývalým distribučním střediskem, budou přesunuta do nového náměstí a budou sloužit pro občanskou vybavenost zde umístěnou. Terasa vedoucí od kostela kolem pošty bude zachována, je uvažována výsadba vzrostlé zeleně a zrušení parkovacích míst před kostelem, případně vytvoření klidového prostoru v místě odstraněné pošty. Zrušená parkovací místa budou nahrazena novými parkovacími plochami za zdravotním střediskem.

Koncepce navrhuje cílový stav území. Významnými částmi cílové koncepce je výhledové odstranění objektů č. 2 (objekt č.p. 420, pozemek parc.č. st. 818) a č. 7 (rodinný dům č.p.12, pozemek parc.č. st. 42). Územní studie uvádí, že pro dosažení cílového stavu však nemusí být tyto objekty okamžitě odstraněny. K cílovému stavu lze dojít i postupně. Oba objekty mohou i nadále užívány v souladu s platným územním plánem. Upozorňuje však, že je nutné, aby v jejich případě, popř. v případě jiných objektů a ploch v řešeném území, u kterých je navrhována úprava či odstranění, nedošlo k takovým změnám, které by nevratně znemožnily naplnění cílové koncepce.

V územní studii jsou dále navrženy a podrobně popsány regulační zásady jednotlivých objektů.

Koncepce využití stávajících objektů vychází ze současného stavu. Hlavním rozdílem je změna bývalého distribučního střediska na bytový dům, což je spojeno s jeho uvažovanou nadstavbou až o 2 podlaží a dále s odstraněním objektu č. 7 i bývalé pošty, objektu č. 2. Cílový stav využití a uspořádání objektů je uveden v příloze č. 1, regulační zásady v kapitole č. 10 územní studie.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Požadavky na řešení na ochranu o rozvoj hodnot byly splněny. Pohledová osa ze Smetanova náměstí na kostel sv. Barbory bude zachována, bude ponechán funkcionalistický charakter zástavby u distribučního střediska i u nově navržených objektů. Terasa v návaznosti na prostor před kostelem sv. Barbory bude zobytněna výsadbou vzrostlé zeleně a likvidací parkovacích míst před kostelem. Je navrženo přesunutím busty Bedřicha Smetany do rozšířeného prostranství č. 2 před nový bytový dům a přesunutím sochy Rudoarmějce do plochy zeleně před bývalé distribuční středisko.

Navržený cílový stav území je zobrazen ve výkresu B5 (výkres vybraných veřejných prostranství) a ve výkresu B7 (axonometrický pohled).

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Požadavky na řešení veřejných prostranství byly splněny. V územní studii byla navržena cílová struktura veřejných prostranství, která je pro jednotlivá prostranství rozpracována v příloze č. 2.

Možný cílový stav veřejných prostranství je zobrazen ve výkresu B5 (výkres vybraných veřejných prostranství).

6. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY

Požadavky na řešení dopravy byly splněny. Změny v dopravní koncepci se týkají především úprav vedení místních komunikací v prostoru Smetanova náměstí a rozšíření parkovacích ploch. Křižovatka před bývalým distribučním střediskem bude upravena. Komunikace přes náměstí bude z hlediska své šířky sjednocena a doplněna z obou stran chodníky.

Parkování pro obyvatele bytového domu, vzniklého přestavbou bývalého distribučního střediska, bude řešeno částečně v rámci objektu a částečně ve veřejném prostranství. Další parkovací místa jsou navržena ve veřejném prostranství PR1. Parkování pro obyvatele navrženého bytového domu u nově koncipovaného náměstí, prostranství PR2, bude řešeno v podzemních podlažích bytového domu. S parkováním pod objektem bývalé pošty se nepočítá vzhledem k navržené demolici tohoto objektu.

Parkoviště u plochy zeleně před bývalým distribučním střediskem bude zrušeno, kapacita bude nahrazena rozšířením parkovacích ploch v prostranství PR2 a dále návrhem dalších parkovacích míst vedle městského úřadu v prostoru za zdravotním střediskem.

Změny ve využití jednotlivých parkovacích ploch jsou popsány v příloze č. 4. Celkově je v řešeném území navržen nárůst počtu parkovacích míst cca o 10, přičemž k tomu lze připočítat 17 parkovacích míst pro obyvatele přestavěného bývalé distribučního střediska (40 míst bude umístěno pod objekty).

7. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Požadavky na řešení technické infrastruktury byly splněny. Řešené území je napojené na vodovod, kanalizaci, rozvody NN, sdělovací kabely a plynovod. Územní studie nenavrhuje žádné změny ve vedení těchto sítí.

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

Navržené řešení nevyvolává potřebu vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření. V územní studii je doporučeno pro navržené rozšíření veřejného prostranství PR2 stanovit možnost předkupního práva pro tyto pozemky v k.ú. Adamov nebo jejich části: parc. č. st. 42 a dále parc. č. 46/9, 66/1, 68 a 73/9.

V územní studii je dále navržena výhledová asanace dvou objektů č. 2 (objekt č.p. 420, pozemek parc.č. st. 818) a č. 7 (rodinný dům č.p.12, pozemek parc.č. st. 42). Jedná se o cílový stav v území. Asanace musí být projednány změnou územního ÚP Adamov, územní studie bude podkladem pro řešení změny.

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

Z důvodu významné polohy řešeného území v rámci struktury města byla územní studie po dohodě Pořizovatele, projektanta a města Adamov zpracována ve třech etapách, zahrnující doplňující průzkumy a rozbory, návrh pro účely projednání a finální návrh, který byl předložen Pořizovateli k posouzení.

Bylo dodrženo rámcové členění podkladu stanovené v zadání územní studie, grafická část byla mírně upravena a pozměněny názvy výkresů. Stejně tak byly upraveny názvy kapitol textové části. Obsahově však textová i grafická část odpovídá požadavkům zadání. Grafická část poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Textová část byla doplněna o přílohy, které podrobně popisují cílové stavy v území: Přílohu č. 1 - cílový stav využití a prostorové uspořádání objektů, Příloha č. 2 - cílový stav veřejných prostranství, Příloha č.3 - cílový stav veřejné zeleně a Příloha č. 4 - cílový stav ploch pro parkování včetně navržených kapacit. Řešení je akceptovatelné.

Závěr:

Požadavek na pořizování územní studie vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Adamov, které je součástí výrokové části opatření obecné povahy z 13.12.2012. Jedná se o dílčí část původní

územní studie, která byla označena v územním plánu jako US1. Následně byla zpracována územní studie pro část území US1, která byla označena Pořizovatelem jako US1/1. Tato studie již byla vložena do evidence územně plánovací činnosti. Po vydání posledních změn v úplném znění byly zbývající dílčí části původní územní studie US1 označeny jako US1/2 a US1/3. Na základě ust. § 30 stavebního zákona je v daném případě zpracování územní studie a schválení možnosti využití územní studie podmínkou pro rozhodování ve vymezeném území. Zadání územní studie bylo zpracováno na základě dosavadních zkušeností Pořizovatele ve spolupráci s projektantem a městem Adamov. Zhotovitel územní studie tento vstupní podklad nerozporoval. Po odevzdání územní studie bylo Pořizovatelem ÚPD, ve lhůtě běžné pro vyřízení obecné žádosti dle správního řádu, prověřeno splnění požadavků Zadání územní studie s výsledkem, popsáním v úvodní části tohoto přípisu.

Územní studie, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, se ukládá dle ust. § 166 stavebního zákona u pořizovatele a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořízena, v tomto případě městu Adamov a krajskému úřadu (zajistí město Adamov). Oznámení míst, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD 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 přistoupení k projednání záměrů v územním řízení nebo využití zjednodušujících institutů projednání v případě, kdy nebude tento záměr podmíněn rozšířením či úpravou veřejné infrastruktury či budou k dispozici odpovídající podklady.

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

Obdrží:

Město Adamov, Jiří Němec, místostarosta, Pod Horkou 2, 679 04 Adamov