



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Město Blansko
Nám. Svobody 3
678 01 BLANSKO

Doc. Ing. Jaromír Roučka, Csc.
místostarosta

Vaše čj.:
Naše čj.: SMBK 10975/2014/SÚ/Ko
MBK 10989/2014/SÚ
Vyřizuje: Ing. arch. Jiří Kouřil
Tel.: 516 775 712
Fax: 516 775 186
E-mail: kouril@blansko.cz

Datum: 21.03.2014

Prověření možnosti využití územní studie ÚP Blansko US-Z5 rozvoj Písečné v souladu s §30 zákona č.183/2006 Sb.

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje pro Město Blansko jeho územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) a územně plánovací podklady (dále jen ÚPP) a sleduje, jako Pořizovatel ÚPD a úřad územního plánování, zájmy územního plánování ve svěřeném území, obdržel 31.01.2014 od zástupce ateliéru Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., IČ 18824463, se sídlem Příkop 8, 60200 Brno (dále jen zhotovitel) dvě vyhotovení Územní studie Z5 – rozvoj Písečné Blansko (dále jen dokumentace ÚS-Z5) a na základě zmocnění, daného v ust. §30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, dokumentaci posuzuje a k dané věci sděluje následující:

Iniciátorem zpracování dokumentace ÚS-Z5 bylo Město Blansko zastoupené odborem INV MěÚ Blansko (dále jen zadavatel). Zpracování dokumentace ÚS-Z5 vyplynulo přímo z projednání Územního plánu Blansko vydaného 06.12.2011 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 22.12.2011 (dále jen ÚP Blansko). V daném zastavitelném území aktuálně žádný záměr připravován není, odklad zpracování tedy nepodmiňoval žádné řízení, jehož předmětem jsou významné změny v území.

Dokumentace ÚS-Z5, která byla doručena 31.01.2014 (předání proběhlo v zastoupení vedoucího odboru INV přímo u Pořizovatele ÚPD), byla zpracována zhotovitelem (hlavní projektant za urbanistickou část Ing. arch. Ivana Golešová), na základě Zadání územní studie, které bylo projednáno na 14. zasedání Zastupitelstva města Blansko 17.09.2013 přijetím usnesení č.17. Na základě tohoto kroku Odbor INV MěÚ Blansko, jako zástupce zadavatele, 15.10.2013 zpracoval výzvu k podání nabídek projektantům a ke dni 06.11.2013 zajistil výběr zhotovitele díla s výzvou k zahájení prací. V Zadání územní studie Pořizovatel ÚPD stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Text Zadání územní studie byl finalizací a před konečným schválením konzultován s určeným zastupitelem a připomínkován v poradním orgánu Rady města Blansko (Komise pro investiční a územní rozvoj).

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou dokumentaci ÚS-Z5 je možno využít

- a) jako územně plánovací podklad **pro rozhodování o změnách v území** (využití území a umístění staveb) v rozsahu územního překryvu zastavitelných ploch ÚP

Blansko a území řešeného v dokumentaci ÚS-Z5,

- b) jako územně plánovací **podklad** pro rozhodování o změnách v řešených částech území v intencích platných podmínek využití ÚP Blansko (podmínky využití ploch nezastavěného území) u ostatních ploch,
- c) jako podklad **pro změnu ÚP Blansko** (úprava řešení či konkretizace řešení) v rámci pravidelné aktualizace.

s tím, že využití řešených navazujících ploch územních rezerv individuálního bydlení je podmíněno úpravou a rozšířením stávající dopravní a technické infrastruktury. Projektant dokumentace ÚS-Z5 i Pořizovatel ÚPD předpokládá, že k naplňování představeného řešení dojde postupným rozšiřováním zastavěného území společně s úpravami veřejné infrastruktury.

Přeřazení ploch územních rezerv funkčního typu BI do zastavitelných ploch bude řešeno až po konkretizaci řešení dopravně infrastrukturního skeletu v územním řízení a po vyřešení souvisejících majetkových otázek.

Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – textová část:

a) vymezení řešeného území

Plocha pro prověření územní studií zahrnuje dle ÚP Blansko zastavitelnou plochu Z5 a plochy změn v krajině K6 a K7 (nezastavěné území), včetně ploch navazujících na stávající dopravní řešení (plochy navazující na plánované prodloužení místní komunikace v návaznosti na osu východního úseku ul. Sušilova). V Zadání předmětné územní studie byl požadavek ÚP Blansko na řešené území dokumentace ÚS-Z5 rozšířen ještě na navazující plochy územních rezerv pro rozvoj bydlení minimálně v rozsahu jejich dopravní obsluhy tak, aby nebyl omezen budoucí územní rozvoj. Projektant zde měl v součinnosti se zadavatelem stanovit výsledný rozsah budoucích zastavitelných ploch (záměry nezachycené v aktuálně platné dokumentaci ÚP Blansko) s ohledem na maximální přípustné výškové uspořádání (poměr délky a výsledných sklonových poměrů) řešené hlavní obslužné komunikace. Projektant dopravního řešení v podkladech konzultovaných v rozpracovanosti prokázal možnost budoucího rozšíření dopravního skeletu dále východním směrem odkazem na řešení naznačené v ÚP Blansko i bez masivních terénních úprav v západní a střední části řešeného území.

V rámci prověření dopravního napojení východněji situovaných ploch individuálního bydlení zhotovitel představil zcela konkrétní názor na prostorové a funkční členění budoucí zástavby (v současnosti nezastavitelné plochy ve vymezení územních rezerv), čímž vytvořil dostatečný podklad pro jednání o konkrétním dopravním a infrastrukturním řešení v rámci územního řízení. Pořizovatel ÚPD zde nyní disponuje průkaznými podklady, vylučujícími využití jednotlivých pozemků v nesesystémově připravených záměrech. Je však současně faktem, že současně došlo k rozdělení území na menší kompaktní části, kde jsou již základní funkční a prostorové vazby dostatečně zřejmé a je zde možno v jistotě připravovat naplnění koncepce, či zadávat a posuzovat revize podkladů dílčích částí území (samostatné studie apod.).

Ze samostatného jednání s participujícími obyvateli sídliště Písečná a ostatních částí města Blansko, které proběhlo z iniciativy studentů v budově DPS pod Javory 32 dne 21.11.2013, vyplynulo, že územní rozsah řešení dokumentace ÚS-Z5 bude oproti předpokladu zachycenému v ÚP Blansko rozšířen i jižním směrem, do ploch nezastavěného území. Tento požadavek hlavní projektant splnil posouzením možností nezastavěného území částečně zasahujícího až k silnici II/379 a naznačením konkrétních představ o využití jeho částí, stanovením jejich účelů. Tento problém úzce souvisí s vymezením zastavitelných ploch. Při prověření možností urbanizace území v dokumentaci ÚS-Z5 byl projektantem zhotovitele zjištěn a popsán reálně vykonatelný rozsah zastavitelné plochy Z5 funkčního typu BH na jižním okraji (v ÚP Blansko zde byla nereálně navržena zástavba v plochách včetně

prudkého svahu do rokle) a byla navržena i korekce původně navrženého východního okraje této zastavitelné plochy, zejména s ohledem na celkový urbanistický záměr (plošná struktura zástavby) a s ohledem na navržené změny v režimu nezastavěného území. Tedy území blízkého a širšího prostředí stávající a nově navržené obytné zóny. V řešení ÚP Blansko je předmětná zastavitelná plocha Z5 funkčního typu BH zobrazena v rozsahu převyšujícím 3,1ha, projektant dokumentace ÚS-Z5 však tuto plochu odůvodněně zúžil na cca 2,5ha s tím, že zde stanovil konkrétní strukturu a výškové úrovně zástavby a část potenciálně využitelného zastavitelného území na jižním okraji původního baseballového hřiště nově určil, prokazatelně v souladu se skutečnými možnostmi daného území, pro jiné než bytové funkce. Na jižním okraji disponibilní plochy, nad stávající terénní hranou, byly vymezeny plochy „sportovní areály a hřiště“. Rovinná část tohoto nově navrženého území s veřejnou zelení a vybavením pro volnočasové aktivity má mít proměnnou šířku od 10m do cca 20m až 30m a celkovou plochu do 2500m². Plochy pro další aktivity mají být řešeny v navazujícím nezastavěném území.

Tyto dílčí změny funkce ve vymezeném řešeném území spadají do kompetence zhotovitele a rozšiřují spektrum možností jeho využití. Konkrétní projekt zde může být řešen i pod původní dokumentací ÚP Blansko, protože se nemusí jednat o kolizi funkcí a i v rámci volnočasových aktivit se může objevit požadavek na umístění funkčně související stavby.

K dílčímu, ale funkčně významnému rozšíření řešeného území oproti požadavkům Zadání došlo severním směrem, kde projektant odhalil potenciál pro rozvoj občanské vybavenosti v kombinaci s původně plánovaným využitím pro dopravní obsluhu území. Tato korekce vymezení řešeného území spadá do kompetence zhotovitele a je produktem detailnější analýzy možností jeho využití.

b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

Dokumentace ÚS-Z5 stanovila funkční a prostorové uspořádání území, které je věcně popsáno a udržitelně odůvodněno. Z podkladů vyplývá, že projektant se návrhem konkrétního využití a návrhem změn pro aktualizaci ÚP Blansko zabýval velmi odpovědně, s přihlédnutím k funkčním vazbám a terénní konfiguraci. Metoda práce na tomto ÚPP se tím blížila postupům při přípravě dokumentace pro územní řízení a dodané výstupy tomu rovněž odpovídají. Došlo k jednoznačnému pojmenování podmiňujících opatření (trasování komunikací, parkování v podzemí) a návrh všech staveb a opatření je objektivně odůvodněn. Podstata dokumentace je zřetelná a dostatečně průkazná v detailních částech řešení (doprava i urbanismus) i ve zjednodušeném využitelném pro pochopení vazeb a aktualizaci ÚP Blansko. Řešení je konkrétní v detailu přiměřeném účelu ÚPP a je dobrým východiskem pro konkretizaci návrhu v dokumentaci pro územní řízení.

Územní studie nenavrhuje žádné zásahy do navazující zástavby.

Územní studie vychází z platné ÚPD a zadávacích podkladů a je ve stanovených částech využitelná pro rozhodování v území a v odůvodněných částech bude sloužit jako odborné a objektivní východisko pro aktualizaci řešení ÚP Blansko.

Pro naplnění návrhu dokumentace ÚS-Z5 je nutná změna funkčního využití pouze v rozšířeném předmětu řešení severně od prodloužené dopravní osy ul. Sušilova, kde projektant navrhuje - s využitím stávající terénní konfigurace - stavby v kombinaci funkcí zařízení pro dopravu a občanská vybavenost, v ostatních částech území lze postupovat i tak, že výsledné řešení může být provedeno na části vymezené zastavitelné plochy ÚP Blansko, což je v odůvodněných případech možné. Podklad na úrovni územního plánu totiž neřeší umístění konkrétních staveb, ale vytváří podmínky pro prověření změn v územním řízení.

Při navazujícím řešení lze tedy postupovat tak, že projekt pro územní řízení (jako optimální se zde nabízí přímé využití služeb zhotovitele dokumentace ÚS-Z5) bude s minimální mírou rizika odvozen z dokumentace ÚS-Z5 a (v případě jižního a východního okraje zastavitelné plochy BH) nebudou zcela využity možnosti naznačené v ÚP Blansko. V nevyužitých částech této plochy mohou být realizovány jiné (doprovodné) stavby, jako servisní funkce navazujícího území (objekt správce, ostatní vybavenost a zázemí).

c) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Projektant splnil požadavky Zadání návrhem zařízení pro dopravu, pohyb chodců i ostatní veřejná prostranství. V odůvodněných částech je řešení konkrétní, v částech ležících mimo hlavní předmět návrhu je řešení pouze náznakové – inspirativní, i tak však dochází ke zřetelnému zobrazení (popisu) charakteru a možností území. Nejkonkrétnější součástí návrhu je, zcela v souladu s požadavkem Zadání, řešení podmiňujících opatření stavebního využití zastavitelné plochy BH a dopravní řešení.

d) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Návrh podrobného členění ploch je v souladu s funkčním členěním ÚP Blansko (hlavní funkční typy a regulace využití) a tyto podmínky využití proto nebude nutné měnit ani jinak modifikovat. V případě potřeby bude změnou územního plánu řešena pouze úprava vymezení jednotlivých funkčních ploch. Návrh korekce ploch je odvozen z detailního návrhu v míře podrobnosti odpovídající danému účelu.

e) 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

V územní studii byly potvrzeny a konkretizovány plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření. Konkrétně se jedná o plochy pro realizaci dopravních staveb a plochy pro veřejná prostranství. Územní studie obsahuje řešení, která by měla být podkladem pro změnu územního plánu. Jedná se minimálně o zpřesnění trasy páteřní komunikace a stabilizaci vymezených ploch vybraných veřejných prostranství, které budou předmětem návazné komunikace mezi Pořizovatelem ÚPD a zástupci zadavatele (Město Blansko).

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

Územní studie prověřila možnosti naplnění území (plošný rozsah, intenzita využití, funkční vazby) s tím, že konkrétní etapizace nebyla stanovena. Předpokládá se pouze, že k realizaci zástavby dojde postupným rozšiřováním od stávajícího a budovaného infrastrukturního skeletu a že nedojde k nesystémovým opatřením v organizaci přípravy a realizace zařízení pro dopravu v klidu. Využití ploch pro rozvoj individuálního bydlení je podmíněno převedením dotčených pozemků z územních rezerv do zastavitelných ploch ÚP Blansko.

Prověření splnění požadavků Zadání územní studie – grafická část:

Byly dodrženy požadavky na obsah podkladu stanovené v Zadání územní studie s tím, že formální a věcné odchylky byly zhotovitelem v předstihu konzultovány. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních a funkčních vazeb. Výkresy dopravního řešení po obsahové stránce vysoce přesahují obvyklé požadavky na ÚPP, konkrétní je i vlastní urbanistické řešení. Řešení dokumentace ÚS-Z5 je tedy z formálního i věcného hlediska akceptovatelné.

Byť to z platných předpisů přímo nevyplývá, územní studie, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, se ukládá u Pořizovatele ÚPD (zajišťuje příslušný stavební úřad) a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořízena, v tomto případě Městu Blansko). 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>

Odůvodnění:

Požadavek na pořízení předmětné územní studie (dokumentace ÚS-Z5) vyplynul přímo z řešení vydaného ÚP Blansko, které je součástí výrokové části Opatření obecné povahy. 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 volně na základě požadavků prováděcího předpisu stavebního zákona pro ÚPD na stupni regulační plán (přiměřeně sledovanému účelu podkladu). Zhotovitel územní studie tento vstupní podklad nerozporoval.

Po odevzdání územní studie bylo Pořizovatelem ÚPD přistoupeno k prověření splnění požadavků Zadání územní studie po dohodě, na základě neformalizované výzvy zadavatele. Toto prověření bylo uzavřeno s výsledkem, popsáním v tohoto přípisu oddělení ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko.

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.

S pozdravem

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

Na vědomí :

INV – Ing. Marek Štefan
SŘ SÚ – Ing. Šárka Trusínová