



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Ing. Radek Klíma
Hřbitovní 634
679 02 Rájec-Jestřebí

Vaše čj.: žádost 19.08.2009
Naše čj.: **SMBK12656/2009**
(**MBK 26427/2009**)
Vyřizuje:
Tel.: Ing.arch.Jiří Kouřil
Fax: 516 775 710
E-mail: 516 775 186
kouril@blansko.cz
Datum: 07.09.2009

Prověření možnosti využití Územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka : 6-SO, v souladu s §30 zákona č. 183/2006 Sb.

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. 183/2006 Sb možnosti využití Vámi zpracovanou Územní studii pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO, a sděluje následující :

Výchozí návrh Územní studie byl zpracován v květnu 2009 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. Detailní řešení bylo zpracováno pro území související s pozemkem iniciátora ÚS (parc.č.1126/52, k.ú. Lipůvka). Text Zadání nebyl navrhovatelem ani projektantem rozporován. Posouzení Územní studie bylo zpracováno na základě jejího předání 03.06.2009 sdělením SMBK 12656/2009 ze dne 01.07.2009. Zhotovitel byl vyzván k doplnění a úpravě podkladu.

K tomuto doplnění došlo 19.08.2009 a pořizovatel ÚPD konstatuje, že **Územní studii**, zpracovanou Ing.Radkem Klímou v červenci 2009 pod vedením Ing.arch.Moniky Sirmé - ČKA 02 631 (zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě a zhotovitel prokázal splnění požadavku ust.§18, odst.1.zákona 360/1992Sb.) pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka : 6-SO, **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území ve vztahu k podrobněji řešené severní a severovýchodní části řešeného území** (severní část území 1.etapy zástavby, bezprostředně připojená k místní komunikaci Lipůvka – Svinošice a východní část zástavby 2.etapy).

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – textová část :

a) vymezení řešeného území :

V ÚS bylo vymezeno řešené území v souladu s Územním plánem Lipůvka (dále jen ÚP), ve výkrese širších vztahů byly v měřítku 1:10000 vyznačeny hranice řešeného území.

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

Navržené řešení návrhem struktury, měřítkem a charakterem navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území s tím, že nabízí optimální předpoklady využití celého řešeného území a navržená veřejná prostranství a pěší propojení poskytují zázemí i pro navazující území. Vliv snížení dopravního významu stávající silnice II/379, v souvislosti s plánovaným úsekem silnice I/41, byl do řešení v ÚS návrhem etapizace, kdy jižní plochy území přiléhající k silnici II/379 jsou navrhovány k realizaci až v souvislosti se snížením dopravního významu této silnice.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Zpracovatel ÚS respektuje požadavky vycházející z platné ÚPD - uvažuje výstavbu objektů o 2.NP s možností využití podkroví, respektuje předpokládanou intenzitu využití území, navrhuje veřejná prostranství a v co největší míře zohledňuje původní rozparcelování a vlastnické vztahy.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Navržený dopravní skelet vychází ze stávajícího stavu. V jižní části území je v budoucnu uvažováno s přímou obsluhou území ze „stávající“ silnice II/379, která je uvažována jako silnice III.třídy – místní komunikace. Infrastrukturní skelet je řešen v ÚS v souladu s ÚP – budou respektovány koridory TK2 a TS1, vymezené pro průchod inženýrských sítí. V rámci 1.etapy zástavby v severní části lokality je odkanalizování uvažováno formou dočasně vybudování jímek nebo domácích ČOV, ostatní přípojky v 1.etapě zástavby mohou být připojeny na stávající veřejné sítě v místní komunikaci.

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

Zpracovatel ÚS navrhuje v lokalitě umístění cca 75RD, s tím, že průměrná výměra stavebního pozemku je 1000m². Návrh odpovídá předpokladu projektanta ÚP. V kapitole je navržena etapizace výstavby, kdy 1.etapa – severní část lokality- může být realizována bez dalších podmiňujících opatření přímým napojením na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. V převážné míře je ponechána i parcelace pozemků, pouze u delších pozemků mají být tyto děleny v řazení rodinných domů za sebou, se soukromou příjezdovou cestou ke vzdálenějšímu RD délky do 50m. Druhá etapa je podmíněna novým dělením stávajících pozemků a prodloužením sítí TI a 3.etapa je podmíněna změnou významu silnice II/379.

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 ÚS nestanovil jiné využití a navrhuje umístění volně stojících domů, dvojdomů a řadových domů s maximální výškou 2NP s možností využití podkroví (limity platné dle OTP pro stavení typ rodinný dům), V centrální části lokality byl navržen veřejný prostor s pěším propojením, který zajišťuje propustnost území.

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

Jako plocha pro případné vymezení veřejně prospěšné stavby je projektantem ÚS uvažována plocha veřejného prostoru v rozsahu cca 0,5 ha (veřejná zeleň, dětské hřiště apod.) s navazujícími pěšími komunikacemi zajišťujícími propustnost území. Právo k pozemkům, potřebné pro uskutečnění staveb v režimu VPS, je možno navrhnout na plochy dopravní infrastruktury – pěší propojení.

h) návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

Na části pozemků, na které je navržen veřejný prostor – veřejná zeleň a hřiště a jsou rovněž veřejně prospěšnou stavbou, lze po zpracování do ÚPD uplatnit pouze předkupní právo. Veřejné prostory ve smyslu novely vyhlášky č.501/2006Sb (viz vyhláška č.269/2009 účinná 26.08.2009), lze vymezovat při zpracování ÚPD. Dle nového ustanovení §7 odst.2 vyhlášky

č.501/2006Sb., v platném znění : „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“ Původní ustanovení §22 odst.1 a 2 vyhlášky č.501/2006Sb. Nejsou novelou dotčena. Z nové legislativní situace vyplývá, že pokud bude řešena zástavba pozemků v centrální části návrhové plochy 6-SO, nepostačí pro rozhodování v území zpracovaná a akceptovaná územní studie, pokud nebude koncepce zakotvena v platné ÚPD nebo nebude využit jiný nástroj, garantující konsensuální splnění daného požadavku (smlouva).

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

Návrh 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 viz kap.e).

Pro období do změny dopravního významu silnice II/379 musí být respektováno hlukové pásmo a ochranné pásmo silniční (viz dokumentace ÚP) a zjištění projektantů DÚR..

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – Grafická část :

Nebylo zcela dodrženo členění podkladu stanovené v Zadání, vzhledem k iniciačnímu předmětu dodaného podkladu (pouze malá část území 6-SO), však tento nedostatek není nutno vyhodnocovat jako zásadní rozpor se Zadáním. Grafická část dodané územní studie poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Chybějící hlavní výkres je částečně nahrazen výkresem Detail 1:250. Toto řešení je akceptovatelné, neboť závazná část návrhu územní studie je vztažena pouze k této izolované části území. Pořizovatel ÚPD podklad takto vnímá a 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 pořizena (předpokládáme, že tento krok realizoval zhotovitel v rámci plnění), obci (pro tento účel využijeme druhé z postoupených paré) a příslušnému stavebnímu úřadu (nebudeme realizovat – pořizovatel ÚPD je organizační složkou stejného úřadu). Oznámení míst, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům.

Odůvodnění :

Územní studii pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO bude možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území pouze ve výše specifikovaných oblastech z důvodu trvajících nejasností kolem reálného využití jižních, západních a jádrových částí území.

Tyto nejasnosti představuje zejména neznámý horizont změny dopravního významu silnice II/379, nejasný horizont vyjasnění právního statutu stávající komunikace při západním okraji řešeného území a související otázky nejasné podoby vnitřního komunikačního skeletu území, včetně vymezení veřejných prostranství dle novelizované vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

Ve vztahu k úloze vzniklého podkladu je důležité, že pro umístování staveb při severní místní

komunikaci nelze ani z dostupných vedlejších podkladů dovodit významná rizika a ohrožení obecných zájmů územního plánování. Pouze při umístování staveb ve druhé linii severní centrální části území (1.etapa) – s návrhem izolovaných dopravních napojení – bude v daném čase vždy rozhodné, zda toto řešení již nebude platně revidováno konkurenční územní studií. Doposud máme rámcové informace pouze o jednom připravovaném podkladu, nedošlo však k jeho předání ani předjednání. Projektant (Nora Reality, Slavkov u Brna) pouze na počátku měsíce července převzal dříve zpracované Zadání, které prozatím nijak nerozporoval.

S pozdravem

Ing.Petr Rizner
vedoucí SÚ MěÚ Blansko

Na vědomí : Obec Lipůvka
SŘ SÚ – Ing.Mášová