



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 20441/2016

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

Datum: 23.06.2016

Prověření možnosti využití Změny č.3 Územní studie pro zastavitelnou 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 20.05.2016 dvě vyhotovení Změny č.3 Územní studie pro zastavitelnou plochu ÚP Lipůvka: 6-SO (dále Změny č.3 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.3 ÚS je v pořadí třetí změnou původně zpracované Územní studie pro zastavitelnou 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 a dne 07.09.2009 opatřena souhlasem s možností jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území. Změnu č.1 pro západní okraj území zpracoval Ing. Zdeněk Rizner ve spolupráci a Ing. arch. Monikou Sirnou - ČKA 02 631. Byla odsouhlasena dne 16.06.2011. 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. Změnu č.2 zpracovala firma Atelier WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno (hlavní projektant Ing. arch. Vít Vencour, vypracoval Ing. Bc. Miloslav Krůpa), v březnu 2014. Posouzení, na základě kterého ji bylo možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území, vypracoval Pořizovatel 27.03.2014. Změna č. 2 podrobněji řešila vnitřní území ve východní části lokality. Jednalo se o návrh veřejného prostranství obsahujícího veřejnou komunikaci, navazující na stávající silnici a návrh zástavby podél navržené komunikace (návrh nového uspořádání zastavitelných pozemků).

Dokumentace Změny č. 3 ÚS, která byla pořizovateli doručena 20.05.2016 a doplněna 08.06.2016, byla zpracována Atelierem WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno (hlavní projektant Ing. arch. Vít Vencour, vypracoval Ing. Bc. Miloslav Krůpa), na základě

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

upraveného Zadání. Toto Zadání bylo projektantovi poskytnuto 18.04.2016 a jeho text nebyl projektantem v průběhu prací rozporován. Během zpracování ÚS bylo celkové řešení s Pořizovatelem ÚPD opakovaně konzultováno.

Předmětem řešení Změny č.3 ÚS bylo navržení nového komunikačního skeletu střední a jihozápadní části území lokality 6-SO „Nad cihelnou“, za účelem zajištění dopravní obslužnosti pozemků zástavby 3. etapy i bez nutnosti změny významu silnice II/379 na komunikaci pro jejich přímou obsluhu. V předložené dokumentaci změny č.3 ÚS, konkrétně ve výkresech č.1 a č.2., byla, ve smyslu požadavku pořizovatele, přehledně zakreslena veřejně prospěšná stavba rozšíření stávající komunikace pro obsluhu západně navazujících lokalit vymezená v platném ÚP.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že dokumentaci **Územní studie pro zastavitelnou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO, Změna č.3 - 05/2016**, jejímž předmětem bylo komplexní vyřešení území zastavitelné plochy 6-SO, včetně nalezení optimální polohy a odpovídající (obhajitelné – udržitelné) formy veřejných prostranství, zejména nového centrálního prostoru obklopeného zástavbou, **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území**, 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

V ÚS bylo řešené území v rozsahu zastavitelné plochy vymezené v ÚP Lipůvka (zastavitelná plocha 6-SO). V podstatných částech reflektuje stav zastavěnosti území k datu zpracování.

b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z předpokladu, že v dohledné době nedojde ke změně významu silnice II/379. Tomu je podřízena změna komunikačního skeletu v území tak, aby byla zajištěna obslužnost všech pozemků i v jižní části řešeného území. Navržené komunikace budou zahrnovat i nutnou infrastrukturu potřebnou pro obslužnost území, zejména východozápadní komunikaci, procházející napříč celým řešeným územím.

Celková změna dopravního řešení je podmíněna vytvořením protihlukového opatření podél jižní hranice řešeného území, tzn. podél silnice II/379. Protihluková opatření musí zajistit vyhovující hladinu hluku na zastavitelných plochách.

Navržená struktura (měřítkem a charakterem) navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území s tím, že vytváří lepší předpoklady využití území zastavitelné plochy.

Nově navržené komunikace, které protínají řešenou zpřístupňující parcely uvnitř řešeného území zejména v jeho jižní části, příznivě ovlivňují možnost rozproštění zástavby. ÚPD neuvažuje s významným lokálním zahuštěním sídelní struktury a extrémnějšími nároky na inženýrské sítě. Obsluha území má být řešitelná i bez závažných podmiňujících opatření, pouze dalším větvením stávající infrastruktury. To je splněno. Intenzita zástavby předpokládaná v ÚP Lipůvka se nemění.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Změnou č.3 ÚS nebyla měněna urbanistická koncepce ÚP Lipůvka, zpracovatel ÚS respektuje požadavky vycházející z platné ÚPD. Oproti již dříve zpracovaným územně plánovacím podkladům je však nyní navržena přesnější, logická a funkčně lépe odůvodněná prostorová organizace celého území.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Nově navržené obslužné komunikace jsou ve funkční skupině C, jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 8/5,75/30 nebo částečně zklidněné komunikace - obytná ulice ve funkční skupině D1, s šířkou uličního prostoru 8m

(veřejné prostranství). Komunikace umožňují přímou obsluhu všech objektů v území. Technická infrastruktura bude součástí veřejného prostranství a bude řešitelná i bez závažných podmiňujících opatření, pouze další větvením stávající infrastruktury.

e) koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití
ÚP Lipůvka neuvažuje významné lokální zahuštění sídelní struktury. Řešená lokalita 6-SO má dle údajů zachycených v ÚPD výměru cca 8,39ha, přičemž v okrajových plochách lokality bylo v mezidobí využito cca 0,35ha. Návrh ÚS odpovídá předpokladu projektanta ÚP Lipůvka. Při průměrné výměře stavebního pozemku cca 945 m² se navrhuje výstavba maximálně 75 rodinných domů pro méně než 190 obyvatel. Ve východním cípu území je vymezena plocha pro občanskou vybavenost, která nebude svým charakterem rušit okolní bydlení.

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

Celá lokalita je dle ÚP Lipůvka plochou smíšené obytné zástavby. Zpracovatel Změny č.3 ÚS nenavrhuje jiné využití, ale konkretizuje umístění volně stojících domů a dvojdomů s maximální výškou 2.NP s možností využití podkroví (limity platné pro stavební typ rodinný dům).

V jižní části lokality, za naznačeným protihlukovým opatřením, je uvažováno pouze s výstavbou přízemních RD. V centrální části lokality je navrženo veřejné prostranství související s dopravním napojením 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

V návrhu Změny č.3 ÚS je plocha veřejného prostranství (veřejná zeleň) v rozsahu cca 0,61 ha napojená na okolní komunikace. Návrh ploch dopravní a technické infrastruktury lze řešit v režimu Změny ÚP Lipůvka a práva k pozemkům potřebná pro uskutečnění těchto staveb a opatření, zajistit vymezením veřejně prospěšných staveb. Část pozemků, kde je navržen veřejný prostor, lze změnou územního plánu vymezit jako veřejně prospěšné opatření s předkupním právem.

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

Návrh neobsahuje řešení se širšími dopady, neřeší výstavbu kapacitnějších forem bydlení (bytové a polyfunkční domy). Kapacita lokality odpovídá předpokladu danému v ÚP Lipůvka.

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

Ve střední části lokality dojde k soustředěnějšímu způsobu zástavby, probíhající až k jižní části území při silnici II/379. Součástí záměru bude i realizace protihlukových opatření zajišťujících normovou hlukovou zátěž na přilehlých pozemcích. Vlivem zpřístupnění střední i jižní části lokality novými komunikacemi a realizací protihlukových opatření se vytváří možnost rychlejší zástavby celého řešeného území, která již nebude blokována hlukovou zátěží při stávající silnici II/379.

Zpracovatel Změny č.3 ÚS rozdělil postupné využití lokality do 3 etap, kdy se předpokládá v 1. etapě zejména zástavba severní části území a při stávající místní komunikaci na jihozápadním okraji řešeného území. Ve 2. etapě zástavba v západní a střední části území, která je podmíněna novým dělení pozemků a vybudováním nově navržené komunikace uvnitř území, včetně potřebné technické infrastruktury. Do 3. etapy je zařazena zástavba v jižní části území podél silnice II/379, která je podmíněna realizací protihlukového opatření.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – grafická část

V návaznosti na řešení původní méně konkrétní ÚS 6-SO z roku 2009 a jejich následných změn, grafická část dokumentace Změny č. 3 ÚS reaguje na stav zastavěnosti v území k datu zpracování a poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních

vazeb. Předložené řešení je logické a proto akceptovatelné. Návrh komunikačního skeletu střední a západní části území lokality 6-SO „Nad cihelnou“, vytváří podmínky pro dopravní obslužnost pozemků zástavby 3. etapy původní ÚS i bez nutnosti změny dopravního významu silnice II/379 na komunikaci pro jejich přímou obsluhu a nabízí komplexní řešení území zastavitelné plochy 6-SO, včetně nalezení optimální polohy a odpovídající (obhajitelné – udržitelné) formy veřejných prostranství, zejména nového centrálního prostoru obklopeného zástavbou. Vznik veřejných prostranství je tedy dán do funkčních souvislostí s využitím plochy (obytná zástavba).

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.3 ÚS bude rovněž k nahlédnutí na stránkách města Blanska <http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie>.

Odůvodnění:

Územní studii pro zastavitelnou plochu Územního plánu Lipůvka: 6-SO ve stavu po akceptaci Změny č.3 bude možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování. Pořizovatel mimoto předpokládá zpřesňování územně plánovacího podkladu a zohlednění výsledků prověření v ÚP Lipůvka.

S pozdravem

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

Na vědomí :

Obec Lipůvka
SŘ SÚ – Ing.Svoboda