



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

Ing. arch. Libor Žák
Riegrova 44
612 00 Brno

Vaše čj.: žádost z 15.11.2016
Naše čj.: MBK 41286/2016
Vyřizuje: Ing. Jarmila Šejnohová
Tel.: 516 775 711
E-mail: sejnohova@blansko.cz
Datum: 07.02.2017

Prověření možnosti využití „Lipůvka severozápad - Aktualizace Územní studie č.2“, pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 2-SO a 1-B, v souladu s §30 stavebního zákona

MěÚ Blansko, Odbor SÚ, který prostřednictvím oddělení územního plánování a regionálního rozvoje pořizuje na žádost Obce Lipůvka územně plánovací dokumentace a sleduje zájmy územního plánování na svěřeném území (dále jen Pořizovatel), prověřil v souladu s §30 zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, možnosti využití předložené dokumentace „Lipůvka severozápad - Aktualizace Územní studie č.2“, ve které je zakreslena úprava původní Územní studie Lipůvka severozápad pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 2-SO a 1-B (Ing. arch. Libor Žák, ČKA 01342, únor 2012), po úpravě č.1 (Ing. arch. Libor Žák, duben 2013). Předložená aktualizace je tedy v pořadí druhou změnou původní studie.

Původní Územní studie Lipůvka severozápad, pro návrhovou (zastavitelnou) plochu Územního plánu Lipůvka: 2-SO a 1-B (dále jen ÚS) byla zpracována v únoru 2012 na základě Zadání Územní studie pro návrhovou plochu ÚP Lipůvka: 2-SO a 1-B, ve kterém Pořizovatel stanovil obsah, rozsah, cíle a účel územní studie. V souladu s ustanovením § 30 odst. 4 stavebního zákona, byla schválena možnost jejího využití podle ustanovení § 25 dne 28.03.2012 a data o této studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Předmět iniciace ÚS byl zařazen do okrajového území obce, jehož využití mělo být prověřeno územní studií, aby byla vyloučena podmíněnost investicemi v navazujícím území. Bylo nutno prověřit, že záměr v ploše pozemků p.č. 976/36 a 976/37, oba v k.ú. Lipůvka, neohrožuje budoucí realizaci páteřní infrastruktury. Zpracovaná ÚS, jejíž vznik byl iniciován parciálním zájmem, byla Pořizovatelem akceptována jako celek s tím, že je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území a pro změnu (konkretizaci) ÚP Lipůvka v rámci pravidelné aktualizace a že s Obcí Lipůvka bude projednán rozsah budoucích VPS a VPO. Část řešení ÚS (jihovýchodní okraj) zasahovala do stabilizovaných ploch SO, kde bylo navrženo veřejné prostranství. Z principu nebylo vyloučeno zpracování variantních nebo oponentních řešení.

První změna této studie (žádost o posouzení z 09.04.2013) byla zpracována původním projektantem na základě původního zadání a ústní dohody s Pořizovatelem a z hlediska možnosti využití v rozhodovací činnosti SÚ byla Pořizovatelem ÚP Lipůvka prověřena (zpracované posouzení) 29.04.2013. Souhlas s možností využití studie po úpravě č.1, jako podkladu pro rozhodování v území, byl sdělen Obci Lipůvka a Stavebnímu úřadu MěÚ Blansko. Jednalo se o zohlednění podoby stavby zahájené bez rozhodnutí nebo jiného

opatření stavebního úřadu v ploše pozemku p.č. 976/139 v k.ú. Lipůvka a prověření možných úprav veřejného prostranství.

Aktualizaci č.2 ÚS (dále Změna č.2 ÚS) zpracoval původní projektant v říjnu 2016 pro území související s pozemkem iniciátorů 1. změny ÚS (záměr stavby RD na pozemku p.č. 976/144 v k.ú. Lipůvka) a pro změnu vymezení ploch veřejných prostranství na základě požadavku vlastníka p.č. 224 v k.ú. Lipůvka. Rovněž na obsahu a rozsahu dokumentace Změny ÚS se zpracovatel dohodl ústně s Pořizovatelem, protože původní obecné zadání stále vyhovovalo. Výchozím podkladem pro zpracování Změny č.2 ÚS zůstala původní studie a pokyn, že budou respektovány hlavní zásady uspořádání území dané touto původní studií. Při doplňující konzultaci bylo dohodnuto, že v součinnosti s Obcí Lipůvka bude prověřeno napojení upravovaného úseku místní komunikace v jižní části pozemku p.č. 129/1 v k.ú. Lipůvka (viz detail řešení ve variantách).

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že dokumentaci **Změna č.2 US - „Aktualizace č.2 Územní studie Lipůvka severozápad pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 2-SO a 1-B“ - 10/2016**, jejímž předmětem byla:

1. úprava umístění a počtu RD v území navazujícím na stabilizované plochy bydlení v jihozápadním okraji zastavitelné plochy 1-B a v plochách 2-SO, **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území ve vztahu k podrobnější řešení jižní části území.** Zahuštění zástavby a doplnění možnosti dopravní obsluhy pro umístění RD, navazující západně na již umístěné RD a v jižní části plochy 2_SO při hranici zastavěného území, neovlivní využití hlavních částí zastavitelných ploch. Projektant zohlednil požadavky iniciátora tak, že posoudil a navrhl strukturu území na podkladů původní parcelace zemědělských pozemků. Toto řešení není v kolizi se zájmy územního plánování, protože se jedná o okrajové území na přechodu do volné krajiny s limity využití technického charakteru, kde Obec Lipůvka neuplatnila žádné konkrétnější požadavky na uspořádání ploch nebo jejich dopravní obsluhu.

2. úprava vymezení ploch veřejných prostranství v jihovýchodní a centrální části řešeného území v plochách 2-SO, **je možno využít jako výchozí názor pro jednání o cílové podobě tohoto území, protože platný územní plán detailní řešení neobsahuje.** Přestože je odůvodnění projektanta ÚS v otázce reálné dostupnosti ploch a jejich dopravní obsluhy problémové, není nutno konstatovat kolizi se zájmy územního plánování, protože se jedná o území, kde se aktuálně žádné záměry nepřipravují. Pořizovatel předpokládá, že v souvislosti se zahájením projektové přípravy zde dojde k uplatnění dalších požadavků na variantní řešení původním zhotovitelem ÚS nebo jeho odborným oponentem.

3. návrh variant úprav veřejného prostranství v místě jižního napojení lokality (v současnosti jediné reálné dopravní a infrastrukturní napojení), **je možno využít jako výchozí názor pro jednání o cílové podobě tohoto území s tím, že** v definitivním návrhu bude nalezen funkční návrh v rozsahu mezi variantami A a B tak, aby v místě u křižovatky místních komunikací na pozemcích p.č. 129/1 a p.č. 130, oba v k.ú. Lipůvka, a v navazujícím úseku upravené komunikace byl vytvořen prostor pro vyhýbání vozidel

Tento záměr **je možné přijmout**, protože ÚS nenahrazuje ani nepředjímá budoucí rozhodnutí ve věci a je v daném případě pouze územně plánovacím podkladem, zpřístupňujícím dotčeným subjektům, samosprávě a veřejnosti informace o možnostech řešení prostorů, které nejsou rozpracovány v platné ÚPD. **Podklady ÚS se využívají v režimu jiného podkladu pro rozhodnutí a nejsou závazné, jejich nezohlednění projektantem nebo správním orgánem je však nutno udržitelným způsobem (věcně správně) odůvodnit.**

Prověření splnění požadavků:

a) *vymezení řešeného území:*

Hlavní část řešeného území byla převzata z ÚS pro návrhovou plochu ÚP Lipůvka: 2-SO a 1-B z roku 2009. Změnou č.2 ÚS bylo měněno resp. zpřesněno využití jihozápadní části ploch navazujících na zastavěné území a využití ploch zahrnutých do stabilizovaných ploch

SO, kde byla v původní ÚS, nad rámec požadavků zadání (jednalo se o část řešení mimo původně předpokládaný rozsah změn), definována plocha veřejného prostranství s retencí povrchových vod. Pořizovatel tento krok akceptoval, protože tímto řešením byl vytvořen přechod mezi zastavěným a zastavitelným územím obce.

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

Navržené řešení, které je předloženo ve Změně č.2 ÚS, spočívá zejména v doplnění zástavby RD, včetně návrhu dopravního napojení jihozápadní části plochy 1-B, a doplnění možnosti zástavby v jižní části plochy 2-SO. Předmětem řešení je rovněž změna vymezení ploch veřejného prostranství zvětšením trojúhelníkové návsi na křižovatce v centrální části řešeného území a vytvoření nové plochy veřejného prostranství, navazující kolmo na zelený pás podél silnice I/43 (nový návrh zahrnuje pozemek p.č. 976/3 v k.ú. Lipůvka). V ploše původně vymezené plochy veřejného prostranství, zahrnující plochu pro retenci povrchových vod společně pro celé území, došlo k doplnění zástavby. Projektant návrh vytvořením lepších předpokladů využití území a umožněním postupného rozrůstání sídla do neurbanizovaného území s tím, že neškodná likvidace dešťových vod bude řešena vsakováním individuálně na pozemcích stavebníků jednotlivých RD. V jižní části lokality 1-B byla navržena možnost umístění dalších staveb prostřednictvím jednopruhové komunikace (pozemky p.č. 976/140, 976/143, 976/144, všechny v k.ú. Lipůvka), odbočující z páteřní obslužné komunikace, která má být rovněž předmětem úprav. Změnou č.2 ÚS nebyla, mimo popsání úpravy, měněna koncepce dopravní obsluhy ani celkový návrh členění ÚS.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch:

Projektant respektuje obecné požadavky vycházející z platné ÚPD. Změnou č.2 ÚS nebyl měněn celkový koncept řešení území, došlo pouze ke zpřesnění názoru na vymezení stavebních pozemků a ploch veřejných prostranství. Úprava podkladu ÚS nezměnila dostupnost řešených ploch. Nároky na podmiňující opatření (úpravy a rozšíření veřejné infrastruktury jsou značné).

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Navržený dopravní skelet vychází ze stávajícího stavu a původního návrhu řešení ÚS. Území, ve kterém v mezidobí došlo k úpravě, bude i nadále přímo obsluhováno z navržené páteřní komunikace 23 – U/v. Koncepce vodního hospodářství, vedení VN včetně ochranného pásma a zařízení stanice katodové ochrany, včetně ochranného pásma, zůstávají zachovány. Změnou č.2 ÚS se tato část řešení původní ÚS, ve stavu po změně č.1, nemění.

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

Zpracovatel Změny č.2 ÚS navrhuje v jižní části řešeného území doplnění plochy 1-B o 1 RD a v jižní části plochy SO rovněž 1RD. Současně je vypuštěna možnost umístění 3 RD v plochách veřejných prostranství (dochází ke snížení počtu o 1 RD, tedy ke shodnému počtu, který byl předpokládán v původní ÚS). Změnou č.2 ÚS tedy nedochází ke zvýšení celkového počtu navržených staveb (v zadání byl prezentován požadavek intenzity využití území definovaný v ÚPD - cca 1000m² na RD) a je proto možné ji akceptovat.

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

Celá lokalita dle ÚP Lipůvka zahrnuje plochu bydlení a plochu smíšenou obytnou. Zpracovatel Změny č.2 ÚS 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).

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 ÚS výslovně nenavrhl vymezení nových VPS v ÚPD, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, ale obsahuje předměty typu VPS a VPO, které by bylo možné

stabilizovat zapracováním do ÚP Lipůvka na základě požadavku obce a úpravu vymezení veřejného prostranství pro projednání v územním řízení.

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 ÚS nenavrhl 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

Změnou č.2 ÚS není přímo řešeno, předpokládá se však podmíněnost využití navazujícího území úpravou ploch dopravních a TI. Většinová část území není investičně připravena a projekty se zde nezpracovávají.

Prověření splnění požadavků Zadání ÚS – Grafická část: :

V návaznosti na řešení původní ÚS „Lipůvka severozápad“ pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 2-SO a 1-B, ve znění Změny č.1 této studie z března 2013, dokumentace Změny č.2 ÚS poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb a předložené řešení je proto akceptovatelné. Řešené území ÚS je zobrazeno jako celek, byť je řešení Změny č.2 ÚS vztaheno pouze k částem původního řešení.

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.

Odůvodnění :

Podklad „**Lipůvka severozápad - Aktualizace Územní studie č.2**“, pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka: 2-SO a 1-B, bude možno ve stavu po této akceptaci využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování zejména v primárně v aktuálně řešených částech území. Vzhledem k nízké aktivitě dotčených subjektů Pořizovatel předpokládá zpřesňování územně plánovacího podkladu dalšími změnami a dodatky.

S pozdravem

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

Na vědomí : Obec Lipůvka
SŘ SÚ – Ing. Svoboda