

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY

Územního plánu Blansko, označené B2013-Z1

Prověření změn ve využití ploch před režimem pravidelné aktualizace ÚP Blansko 2015.

- B2013-Z1b Zborovec – chaty severovýchod**
- B2013-Z1c Zborovec – III. Etapa záměru AO Real**
- B2013-Z1f Těchov – rozšíření ploch bydlení jihovýchod**
- B2013-Z1i Zborovec – lom**
- B2013-Z1j Klepačov – úprava vymezení stavebních pozemků jihozápad**

Ostatní uplatněné návrhy na prověření změn v území budou řešeny v režimu pravidelné aktualizace ÚP Blansko.

V Blansku dne 17.07.2013

Zpracoval: Úřad územního plánování - Oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko dle §47 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Obsah

I. Obsah změny.....	3
II. Důvody pořízení změny	4
III. Zadání.....	11
1. Vymezení řešeného území	11
2. Podklady pro zpracování zadání.....	12
2.1 Politika územního rozvoje ČR	12
2.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem	12
2.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem	12
2.3.1 Generel dopravy JMK:.....	12
2.3.2. Generel krajských silnic JMK:	12
2.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)	12
2.3.4 Strategie rozvoje jihomoravského kraje (SR JMK)	12
2.3.5 Program rozvoje jihomoravského kraje 2010 až 2013 (schválen 29.4.2010).....	12
2.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability.....	13
2.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	13
3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury...	15
3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	15
3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	15
3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5.SZ	15
4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	16
5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných optření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.	16
6. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	16
7. Požadavky na zpracování variant řešení	16
8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	16
9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	18

I. OBSAH ZMĚNY

Od doby vydání ÚP Blansko dne 06.12.2011 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 22.12.2011, bylo uplatněno několik podnětů, hodnocených jako opožděné připomínky k řešení Návrhu ÚP Blansko a přímé a nepřímé návrhy na pořízení Změn ÚP Blansko. Některé problémy byly konzultovány při osobních jednáních a neoficiální cestou (běžná telefonická a e-mailová komunikace). První podání byla opatřena odůvodněným sdělením Pořizovatele ÚPD, že problém bude zahrnut do pravidelné aktualizace ÚP Blansko. Nutnost bezodkladného pořízení Změny ÚP Blansko pak byla identifikována s určitým zpožděním, při konkrétním jednání ve věci rozvoje bytové zástavby nad sídlištěm Zborovce dne 18.03.2013. Po projednání problematiky na 51. schůzi Rady města Blansko 09.04.2013 byl stanoven postup přípravy podkladů pro červnové Zastupitelstvo města Blansko, kde byly projednány všechny doposud uplatněné přímé a nepřímé návrhy Změn ÚP Blansko. Některé návrhy na pořízení Změny ÚP Blansko byly podány po jednání 18.03.2013. K projednání Návrhů na pořízení Změny ÚP Blansko došlo v mimořádném režimu. Při projednání a vydání ÚP Blansko totiž byla, v intencích ust. §56 stavebního zákona, stanovena zásada, že návrhy na projednání Změn ÚP Blansko budou řešeny společně, pouze v rámci přípravy Zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na 13. zasedání Zastupitelstva města Blansko dne 25.06.2013 bylo – po projednání na 55. schůzi Rady města Blansko 03.06.2013, předloženo celkem 10 dílčích Návrhů na pořízení Změny ÚP Blansko, opatřených jednotlivě hodnocením úplnosti Návrhu, stanoviskem Pořizovatele ÚPD a alternativami usnesení o pořízení či nepořízení Změny ÚP Blansko před režimem aktualizace ÚP Blansko. Jednalo se o následující Návrhy - dílčí položky Změny B2013-Z1, označené zde písmeny „a“ až „j“ v pořadí, v jakém byly uplatněny:

B2013-Z1a – návrh na úpravu dopravního skeletu při jižním okraji zastavěného území části města Blansko - Hořice a související úpravu vymezení zastavitelných ploch v ploše pozemku parc.č.333/1 v k.ú.Hořice u Blanska.

B2013-Z1b – návrh na zařazení pozemku parc.č.939/23 v k.ú.Blansko, situovaného v plochách rekreace v lokalitě Za Zborovcem, do ploch bydlení, který souvisí s dalšími uplatněnými návrhy a ostatními podněty v této lokalitě.

B2013-Z1c – návrh na zařazení pozemku parc.č. 935 v k.ú.Blansko a pozemků parc.č.486/1, 486/35, 486/53, 486/69 a 486/71, vše v k.ú.Horní Lhota u Blanska, v území III. etapy záměru AO Real, a.s., v lokalitě Za Zborovcem, do zastavitelných ploch bydlení.

B2013-Z1d – návrh na změnu funkčního využití východního okraje ploch výroby východně od ul. Pražská v Blansku, na pozemcích parc.č.st.4624 a pozemků parc.č.948/4, 949/11 a 952/1, vše v k.ú.Blansko, na zastavitelné plochy bydlení.

B2013-Z1e – návrh na vymezení zastavitelných ploch bydlení v plochách územních rezerv nad sídlištěm Písečná v Blansku. Návrh byl podán z titulu pozemků parc.č.655/6, 655/22 a 659/7, vše v k.ú.Blansko.

B2013-Z1f – návrh na rozšíření zastavitelných ploch bydlení o plochu pozemku parc.č.525/14 v k.ú.Těchov, v návaznosti na nově zastavěný pozemek a vybudovanou veřejnou infrastrukturu.

B2013-Z1g – návrh na rozšíření zastavitelných ploch bydlení, v návaznosti na realizovaný projekt infrastruktury RD, v ploše pozemku parc.č.388/6 v k.ú.Klepačov, při severozápadním okraji zastavěného území části města Blansko - Klepačov.

B2013-Z1h – návrh na rozšíření zastavitelných ploch v kombinaci funkčních typů VP a SV v části plochy pozemku parc.č.541/1 v k.ú.Blansko, zařazeného do nezastavěného území (územní rezervy) nad nádražím ČD na Starém Blansku.

B2013-Z1i – návrh na rozšíření zastavitelných ploch bydlení v ploše bývalého pískového lomu na pozemku parc.č.865/19 v k.ú.Blansko.

B2013-Z1j – návrh na rozšíření stavebních pozemků, vymezených územním rozhodnutím kolem návrhu veřejné infrastruktury v ploše pozemku parc.č.364/62 v k.ú.Klepačov.

Rada města Blansko doporučila na své 55. schůzi Zastupitelstvu města Blansko část Návrhů na pořízení Změny ÚP Blansko přesunout do režimu aktualizace ÚP Blansko (jednalo se o výše specifikované Návrhy B2013-Z1a, B2013-Z1d, B2013-Z1e, B2013-Z1g a B2013-Z1h), u části uplatněných Návrhů pak bylo doporučeno přednostní pořízení samostatnou změnou ÚP Blansko před vlastním režimem aktualizace ÚP Blansko. Zde se jednalo se o výše specifikované Návrhy B2013-Z1b, B2013-Z1c, B2013-Z1f, B2013-Z1i a B2013-Z1j.

Vlastní předmět aktuálně projednávané Změny ÚP Blansko „B2013-Z1“ byl označen obecným, nicméně jednoznačným způsobem, jako „Prověření změn ve využití ploch před režimem pravidelné aktualizace ÚP Blansko 2015“, a zahrnuje pouze předměty, u nichž bylo dne 25.06.2013 schváleno pořízení:

B2013-Z1b Zborovec – chaty severovýchod

B2013-Z1c Zborovec – III. Etapa záměru AO Real

B2013-Z1f Těchov – rozšíření ploch bydlení jihovýchod

B2013-Z1i Zborovec – lom

B2013-Z1j Klepačov – úprava vymezení stavebních pozemků jihozápad

V podkladech projednání návrhů na pořízení Změny ÚP Blansko byl zařazen předpoklad, že změny v lokalitě Zborovec pořídí, vzhledem k celkovému rozsahu předmětu řešení a jeho funkční provázanosti, v rámci samostatné dokumentace vlastním nákladem Město Blansko, individuální návrhy na pořízení Změny ÚP Blansko v Těchově a v Klepačově budou zajištěny prostřednictvím oprávněných osob na náklady navrhovatelů těchto Změn.

U předmětných ploch (pozemků) bude projektantem prověřena možnost zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití v intencích uplatněných záměrů navrhovatelů Změny. V případě stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v ust. § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bude návrh těchto ploch odůvodněn.

II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY

Pořízení Změny ÚP Blansko B2013-Z1 bylo schváleno, dle §6, odst.5, písm.a) a §44 písm.a) stavebního zákona na 13. zasedání Zastupitelstva města Blansko dne 25.06.2013 přijetím dílčích usnesení č.13 až č.17 (dalších pět návrhů na pořízení Změny ÚP Blansko bylo přesunuto do pravidelné aktualizace přijetím usnesení č.8 až č.12). Celý tento postup byl mimořádný, neboť při projednání a vydání Územního plánu Blansko v roce 2011 byla stanovena zásada, že nebudou pořizovány samostatné Změny této dokumentace, ale že všechny uplatněné Návrhy na pořízení Změn ÚP Blansko budou soustředěny do podkladů aktualizace ÚP Blansko, které budou projednány Zastupitelstvem města Blansko do konce roku 2015. Tam mělo být komplexně posouzeno naplňování ÚP Blansko, včetně definování možností a potřeb území, a měly být stanoveny cíle územního plánování pro další období. Východiskem pro tento způsob řešení byl odůvodněný předpoklad, že ÚP Blansko je pro období nejbližších let dimenzován s dostatečnou rezervou a přesvědčení, že nelze zasahovat do nastavených funkčních a ekonomických vazeb území.

Poznámka Pořizovatele ÚPD: projednání skupiny Návrhů na pořízení Změny ÚP Blansko před režimem pravidelné aktualizace ÚP Blansko bylo iniciováno požadavkem developera projektu obytné zástavby za sídlištěm Zborovce, který chce rozšířit zastavitelné plochy o část navazujících, původně vymezených (v Územním plánu sídelního útvaru Blansko z roku 1998 ve stavu po vydání Změny B35 v polovině roku 2008), zastavitelných ploch. Návrh byl dán do souvislosti s přímou podporou Města Blansko tomuto konkrétnímu projektu, která byla schválena Zastupitelstvem města Blansko v září minulého roku. Celý tento problém již má poměrně široké funkční, majetkové a ekonomické souvztažnosti, výrazně přesahující původní předmět řešení ÚPn SÚ Blansko. Předpokládá se proto, že v rámci přípravy projednání Změny ÚP Blansko (celková koncepce této části návrhu) bude otevřena otázka úprav dopravní a technické infrastruktury předřazeného zastavěného a širšího navazujícího území a bude řešeno zapojení navazujících ploch rekreace v lokalitě Za Zborovcem. V předchozí zpracované ÚPD (Změna ÚPn SÚ Blansko B35 a RPn Blansko – Luhy) požadavek takto striktně dán nebyl a projektant, sám o sobě, svoji očekávanou úlohu neplnil. Je nepochybné, že na celkový význam a ekonomiku společného projektu AO Real, a.s., a Města Blansko bude mít výrazný vliv zejména to, v jaké šíři se podaří do zastavitelných ploch bydlení zapojit plochy rekreace navazující na upravovaný komunikační skelet, který investuje Město Blansko. Konkrétní prostorové a technické řešení bude nalezeno projektantem dílčích částí Změny ÚP Blansko, jejímž zadavatelem bude Město Blansko zastoupené odborem INV.

V souvislosti s hlavním předmětem návrhu na pořízení Změny ÚP Blansko AO Real, a.s., bylo nutno Zastupitelstvu přeložit všechny ostatní předběžně i následně uplatněné návrhy, neboť Pořizovatel není oprávněn mezi jednotlivými podáními diferencovat.

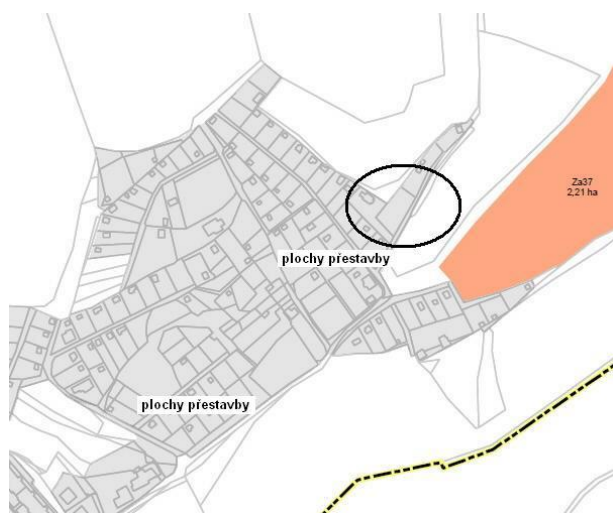
Poznámka Pořizovatele ÚPD: v souvislosti s přípravou podkladů pro projednání návrhu AO Real, a.s., na pořízení Změny ÚP Blansko došlo k nevyzvanému uplatnění několika dalších návrhů, musely být tyto podklady projednány rovněž. Stavební zákon totiž stanovuje jako výhradní schvalující orgán příslušný k rozhodnutí o pořízení či nepořízení Změny ÚP Blansko Zastupitelstvo města Blansko, stejně jako ukládá Pořizovateli ÚPD postoupit tyto návrhy k rozhodnutí bezodkladně. Návrhy na pořízení Změn tedy nemůže před projednáním schvalujícím orgánem zdržet Pořizovatel ÚPD ani Rada města Blansko.

Pořizovatel ÚPD proto sestavil podklady dle zákonných a nastavených pravidel (posouzení úplnosti návrhu a stanovisko Pořizovatele ÚPD) a tyto projednal s určeným zastupitelem a postoupil k projednání v příslušných orgánech Města Blansko. Výsledkem tohoto projednání, uzavřeným do usnesení Zastupitelstva města Blansko, je postoupení skupiny Návrhů na pořízení Změny ÚP Blansko ke zpracování Zadání změny. Část uplatněných návrhů má být ponechána v podkladech řádné aktualizace.

Důvody pro pořízení dílčích předmětů Změny ÚP Blansko B2013-Z1 jsou následující:

B2013-Z1b

Záměrem navrhovatele dílčí Změny B2013-Z1b (MBK 44604/2012 z 06.11.2012 – Ludvík Handl, Šárka Dvořáková, zájmové území Zborovec) je změna podmínek využití plochy pozemku parc.č.939/23 v k.ú.Blansko, situovaného ve stabilizovaných plochách zastavěného území funkčního typu RI - rekreace individuální ve vymezení 50m pásma lesa, v okrajové části lokality rekreace Za Zborovcem, do ploch bydlení, který souvisí s dalšími nezávisle uplatněnými návrhy na Změnu ÚP Blansko a ostatními podněty na změny v ÚP Blansko v této lokalitě.



Následuje společná část popisu k dílčím předmětům Změny B2013-Z1b a B2013-Z1c.

V lokalitě Za Zborovcem je dlouhodobě připravován projekt AO Real, a.s., členěný na tři etapy. Území I. etapy, k jehož zainvestování se přihlásilo Město Blansko (viz usnesení č.10 přijaté na 9. zasedání Zastupitelstva města Blansko 04.09.2012), zahrnuje – v souvislosti s návrhem kapacitní dopravní a technické infrastruktury území - rovněž stávající plochy rekreace v západním okraji území, jejichž potenciál může být efektivně využit pouze návrhem konkrétní funkční a prostorové regulace. V ÚP Blansko proto musí být vymezeny plochy VPS a ostatních podmiňujících opatření v prostorech budoucích ulic.

Poznámka Pořizovatele ÚPD: území II. etapy, které je vlastním zájmovým územím AO Real, a.s., je prozatím dopravně a infrastrukturně vyřešeno pouze vydaným územním rozhodnutím. Jedná se o jihovýchodní ucelenou část původních zastavitelných ploch dle Změny B35 ÚPn SÚ Blansko. Území III. etapy, které navazuje na zájmové území AO Real, a.s., se kryje se severní částí původních zastavitelných ploch dle Změny B35 ÚPn SÚ Blansko. Plocha pozemku navrhovatelů Změny ÚP Blansko nespádala do vymezení zastavitelných ploch dle Změny B35 ÚPn SÚ Blansko a leží v 50m pásmu lesa v prostorově izolované poloze západně od území II. etapy, změnu možností využití těchto ploch je však možno řešit v součinnosti s ostatními záměry v lokalitě, zejména v rámci řešení širších dopravních vazeb celého území.

Navrhovatel dílčí Změny B2013-Z1b svůj požadavek uplatnil výslovně do plánované aktualizace ÚP Blansko, protože předpokládal brzké naplnění projektu AO Real, a.s., v současném vymezení zastavitelných ploch. Jedná se o problematiku využití ploch dle ust. §55 odst.4 stavebního zákona. Samostatné projednání Změn ÚP Blansko, bez využití dříve vymezených zastavitelných ploch, je vždy nutno řádně odůvodnit.

Poznámka Pořizovatele ÚPD: v situaci, kdy se schvalující orgán rozhodl vyhovět požadavku developera (AO Real, a.s., a dílčí předmět Změny ÚP Blansko B2013-Z1c) na bezodkladné prověření změn v území, bude určitě nutno řešit rovněž další osud souvisejících ploch zemědělské půdy, bezprostředně navazujících na území II. etapy záměru. Pořizovatel ÚP Blansko výsledné řešení nijak nepředjímá, ale konstatuje, že situaci, kdy bude v daném území obdělávaná orná půda obklopena zástavbou, nepovažuje za zcela optimální. Pozemek navrhovatelů navazuje právě na tyto zemědělské plochy. Řešení dílčího předmětu Změny B2013-Z1c zřejmě nebude možno izolovat pouze na plochy pozemků vyjmenovaných v návrhu AO Real, a.s., na pořízení Změny ÚP

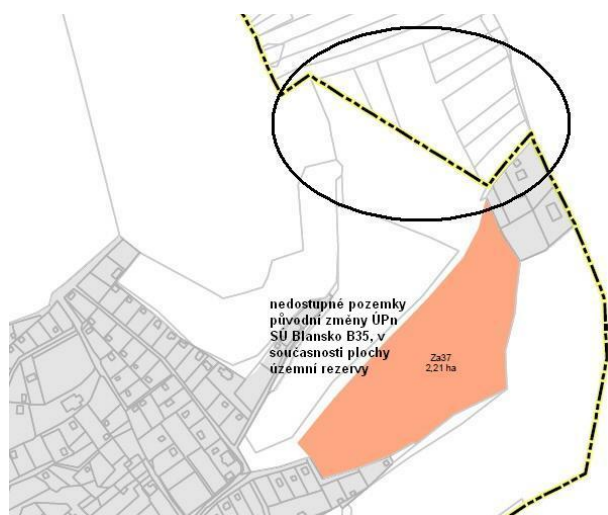
Blansko. Předpoklad vymezení širšího řešeného území (společné pořízení a projednání více návrhů a podnětů) byl ostatně vyjádřen již v podkladech pořízení Změny ÚP Blansko. Byl naznačen konkrétní způsob zajištění dokumentace Změny ÚP Blansko. Pořizovatel ÚPD předpokládá, a odpovědný zástupce Města Blansko se k tomuto názoru rovněž připojil, že zadavatelem dokumentace Změny ÚP Blansko pro celou lokalitu Za Zborovcem bude odbor INV, neboť při dané šíři záměru nelze dopředu jednoznačně stanovit pravidla pro rozdělení nákladů a prospěchů jednotlivých vlastníků pozemků.

Dílčí předměty Změny ÚP Blansko B2013-Z1b, B2013-Z1c a B2013-Z1i budou řešeny jednou dokumentací. Konkrétní rozsah řešeného území bude součástí návrhu oprávněného zhotovitele a bude odpovídat podmínkám v místě. Prioritou zadavatele je maximalizace využití všech vhodných disponibilních ploch. Pro vlastní řešení je důležité, že vymezení ploch přestavby v dokumentaci vydaného ÚP Blansko není závazné, ale doporučující. Neméně důležitá je však i nekonfliktní koexistence nově vymezených ploch bydlení a zachovaných ploch individuální rekreace.

Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů Pořizovatele ÚPD nevyplývají skutečnosti, které by nebyly zřejmé při projednání původní dokumentace ÚP Blansko. Předpokládá se, že projektant Změny ÚP Blansko provede před zahájením prací vlastní šetření a analýzu podkladů, v návaznosti na aktuální stav přípravy infrastruktury předřazeného území, kde je nositelem informace developer a zástupce zadavatele Změny ÚP Blansko – odbor INV. Svě závěry bude s Pořizovatelem ÚPD v koncepční fázi a před dokončením dokumentace konzultovat.

B2013-Z1c

Záměrem navrhovatele dílčí Změny B2013-Z1c (MBK 46787/2012 z 07.11.2012 – III. etapa AO Real, a.s., zájmové území Zborovec při hranici k.ú.Blansko a Horní Lhota u Blanska) je rozšíření zde vymezených zastavitelných ploch v ploše pozemku parc.č. 935 v k.ú.Blansko a v ploše pozemků parc.č. 486/1, 486/35, 486/53, 486/69 a 486/71, vše v k.ú.Horní Lhota u Blanska. Plocha předmětného záměru v území III. etapy, která bezprostředně navazuje na zájmové území II. etapy záměru AO Real, a.s., a kryje se se severní částí původních zastavitelných ploch dle Změny B35 ÚPn SÚ Blansko, měla být převedena do zastavitelných ploch až po vyčerpání zastavitelných ploch území II. etapy. Navrhovatelé však vyjádřili potřebu řešit infrastrukturu lokality v rozsahu všech tří etap a v souvislosti s tím požadují bezodkladné vymezení stavebních pozemků v rozsahu celého projektu. K době přípravy tohoto Zadání jsou jedinou zárukou naplnění dříve vymezených zastavitelných ploch pouze aktuálně realizované odprodeje pozemků konkrétním stavebníkům. Doposud nejsou dořešeny majetkové otázky pod částí plánované infrastruktury I. etapy, ani zásah části staveb záměru II. etapy do 50m pásma lesa.



Poznámka Pořizovatele ÚPD: porušení principu zakotveného v ustanovení §55 odst.4 stavebního zákona lze odůvodnit absencí jiných zastavitelných ploch bydlení ve srovnatelném území. V severní části k.ú.Blansko totiž byly kapacitní plochy individuálního bydlení v rodinných domech navrženy pouze v dotčené lokalitě „Za Zborovcem“ (v rozsahu cca 2,21ha) a v západněji položeném území platných částí Regulačního plánu Blansko – Luhy (v rozsahu cca 1,79ha). Porovnání předmětné lokality území III. etapy s jiným srovnatelným zastavitelným územím (Horní Lhota, Písečná nebo Češkovice) není vzhledem k prostorovým a funkčním vztahům relevantní. Zákonnost tohoto rozhodnutí o rozšíření zastavitelných ploch, lze tedy opřít zejména o neexistenci jiných srovnatelných ploch, o deklarovanou snahu navrhovatelů toto území bezodkladně zainvestovat a zastavět a o snahu posílit význam tohoto území dalšími kapacitami bydlení v navazujících plochách. Důležitým aspektem je pak rovněž přímá ekonomická účast Města Blansko.

Jak již bylo uvedeno výše, Pořizovatel ÚPD předpokládá, že v rámci tohoto předmětu řešení Změny ÚP Blansko dojde k věcnému a funkčnímu propojení dílčích předmětů B2013-Z1b, B2013-Z1c a B2013-Z1i, které budou řešeny jednou dokumentací, přičemž konkretizace cílového stavu území v aktuálních podmínkách bude řešena na náklady zadavatele – Město Blansko. Rovněž schválení pořízení je možno věcně hodnotit jako návrh z vlastního podnětu ve smyslu ust. §44 stavebního zákona. Konkrétní rozsah řešeného území bude součástí odůvodněného návrhu oprávněného zhotovitele a bude odpovídat podmínkám v místě. Prioritou řešení musí být nalezení optimálního vztahu všech přítomných složek území.

Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů Pořizovatele ÚPD nevyplývají skutečnosti, které by nebyly zřejmé při projednání původní dokumentace ÚP Blansko, s výjimkou aktuálního stavu přípravy infrastruktury území, kde je nositelem informace developer a zástupce zadavatele Změny ÚP Blansko – odbor INV. Předpokládá se, že projektant Změny ÚP Blansko provede před zahájením prací vlastní šetření a analýzu podkladů, jejíž závěry bude s Pořizovatelem ÚPD konzultovat.

B2013-Z1f

Záměrem navrhovatele dílčí Změny B2013-Z1f (MBK 13773/2013 z 07.05.2013 – Yuriy Henzel, zájmové území Těchov – jihovýchod) je rozšíření zde vymezených zastavitelných ploch (pozemky parc.č. 517/20 a 525/11, oba v k.ú.Těchov) v majetku jiného vlastníka o plochu pozemku navrhovatele parc.č. 525/14 v k.ú.Těchov. Důvodem pro pořízení Změny ÚP Blansko byla nově realizovaná veřejná dopravní a technická infrastruktura a zastavění jednoho ze dvou dříve vymezených pozemků.

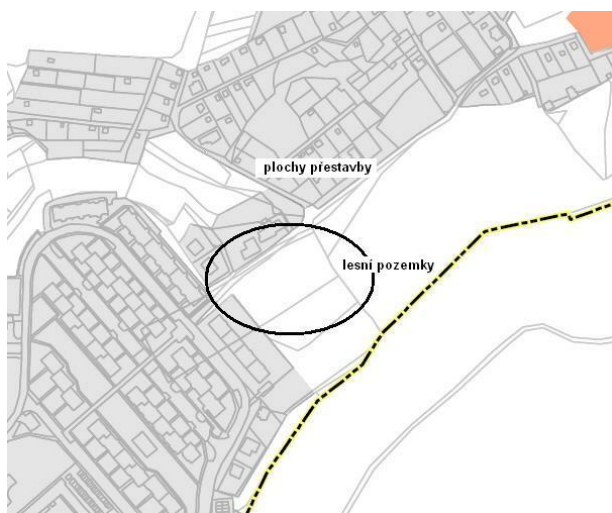


Konkrétní rozsah řešeného území bude součástí odůvodněného návrhu oprávněného zhotovitele a bude odpovídat podmínkám v místě. Předpokládá se návrh optimálního a funkčního rozsahu zastavitelných ploch při respektování omezení, vyplývajících ze zájmů ochrany SCHKO Moravský kras a ochrany ZPF. Bylo získáno předběžné vyjádření SCHKO Moravský kras, z něhož vyplývá pouze nedotknutelnost území II. zóny NPR.

Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů Pořizovatele ÚPD nevyplývaly skutečnosti, které by nebyly zřejmé při projednání původní dokumentace ÚP Blansko, s výjimkou aktuálního stavu infrastruktury území. Předpokládá se, že projektant Změny ÚP Blansko provede před zahájením prací vlastní šetření a analýzu podkladů, jejíž závěry bude s Pořizovatelem ÚPD konzultovat.

B2013-Z1i

Záměrem navrhovatele dílčí Změny B2013-Z1i (MBK 15399/2013 z 22.05.2013 – Město Blansko - INV, zájmové území Zborovec, bývalý lom) je změna funkčního určení části pozemků bývalého pískového lomu za zástavbou bytových domů východně od ul. Okružní. Pozemek parc.č. 865/19 v k.ú.Blansko, o jehož dotčení částí stavby infrastruktury, jejímž investorem je Město Blansko, se aktuálně jedná, je v majetku skupiny fyzických osob a v platné ÚPD je zařazen do zastavitelných ploch funkčního typu DS (plochy dopravní infrastruktury silniční), stejně jako část navazujícího pozemku parc.č. 865/5 v k.ú.Blansko, který není zapsán na listu vlastnictví.



Poznámka Pořizovatele ÚPD: v předchozí dokumentaci ÚPn SÚ Blansko z roku 1998 byly pozemky zařazené do zastavitelných ploch sportovně rekreačního využití. Aktuálně je jako cílový stav preferováno, zjevně v souvislosti s problematikou I. etapy záměru AO Real, a.s., využití pro objekty bydlení. Při projednání v orgánech Města Blansko byla diskutována rizika zařazení těchto ploch do změn funkčního využití (plánované majetkové převody ploch v exekuci), nicméně zástupce navrhovatele (odbor INV) se s těmito názory neztotožnil a nakonec došlo ke schválení Pořízení.

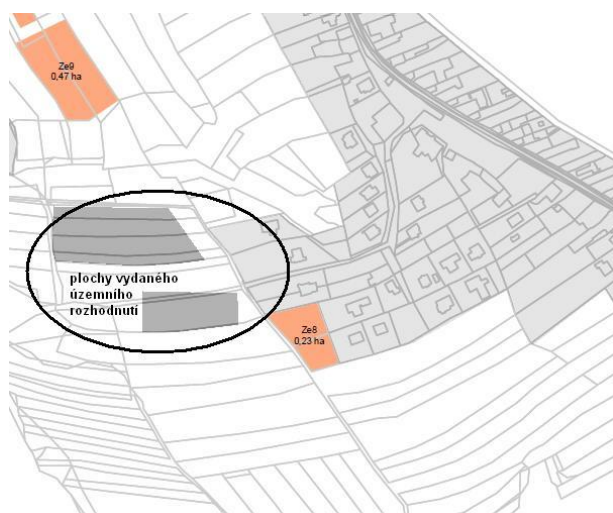
Pořizovatel ÚPD při zpracování tohoto Zadání Změny ÚP Blansko stanovil, že předměty B2013-Z1b, B2013-Z1c a B2013-Z1i budou pořizeny prostřednictvím jedné dokumentace s hodnocením ve vzájemných funkčních a prostorových souvislostech.

Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů Pořizovatele ÚPD nevyplývaly skutečnosti, které by nebyly zřejmé při projednání původní dokumentace ÚP Blansko. Předpokládá se, že projektant Změny ÚP Blansko provede před zahájením prací vlastní šetření a analýzu podkladů, v návaznosti na aktuální stav přípravy infrastruktury předřazeného území, kde je nositelem informace developer

a zástupce zadavatele Změny ÚP Blansko – odbor INV, jejíž závěry bude s Pořizovatelem ÚPD konzultovat.

B2013-Z1j

Záměrem navrhovatele dílčí Změny B2013-Z1j (MBK 16524/2013 z 31.05.2013 – Miroslav Dvořák, zájmové území Klepačov západ) je rozšíření stavebních pozemků vymezených územním rozhodnutím v návaznosti na veřejná prostranství v ploše pozemku parc.č.364/62 v k.ú.Klepačov v majetku navrhovatele a redukce těchto předdimenzovaných veřejných prostranství. Navrhovatel se odvolává na skutečnost, že se při projednání záměru na platnosti ÚPn SÚ Blansko ve stavu po schválení Změny K2 nechal zastupovat a vlastní předmět projednání podrobněji nesledoval. Teprve při zpracování navazující dokumentace zjistil, že se některými částmi pravomocného řešení nesouhlasí, nebo že se jeho názor na dílčí části řešení změnil. Názor na plošné vymezení zastavitelných ploch byl vyjádřen v grafických podkladech navrhovatele. Nemá dojít k výrazné změně kapacity území, ale k rozšíření zastavitelných ploch (současně vymezených stavebních pozemků) do části západněji situovaných pozemků parc.č.364/25, 364/30, 364/31, 364/32, 364/33 a do plochy pozemků parc.č.364/26 a 367/23, vše v k.ú.Klepačov, k rozšíření zastavitelných ploch v centrální části řešeného území na pozemcích parc.č.364/59 a 364/62, oba v k.ú.Klepačov, a k rozšíření zastavitelných ploch do východních částí pozemků parc.č.364/51, 364/54, 364/57, 364/58 a 364/63, vše v k.ú.Klepačov.



Poznámka Pořizovatele ÚPD: Pořizovatel ÚPD si je vědom formálních problémů při vymezení zastavitelných ploch v poloze vydaných územních rozhodnutí. Zastavitelnost pozemků zde nebude založena dokumentací ÚP Blansko, ale pravomocným rozhodnutím o umístění staveb. Při aktualizaci ÚP Blansko je zohledněn pouze skutečný rozsah zastavění, nezastavěné plochy s vydaným územním rozhodnutím vymezením zastavěného území zohlednit nelze. Proto by měla být při zpracování Změny ÚP Blansko definována samostatná značka (hranice oblasti) vyjadřující tuto skutečnost, která bude zařazena do hlavního výkresu (rozlišení ploch s vydaným územním rozhodnutím a nově vymezených zastavitelných ploch) podkladů odůvodnění ÚP Blansko, nebo bude využit způsob řešení projektanta ÚP Blansko z roku 2011, kdy byla příslušná funkční plocha doplněna popisem „vydáno ÚR“.

Předpokládá, že v návrhu Změny bude vymezena kompaktní zastavitelná plocha nikoli prostou aplikací požadavku navrhovatele, ale odůvodněným návrhem oprávněného zhotovitele. Součástí takto řešeného území bude odpovídající návrh veřejného prostranství ve smyslu ust. §7 vyhlášky

č.501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území (OPV) v platném znění. Plocha k řešení dle uplatněného návrhu má celkovou výměru téměř 2ha.

Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů Pořizovatele ÚPD nevyplývají skutečnosti, které by nebyly zřejmé při projednání původní dokumentace ÚP Blansko s výjimkou aktuálního stavu přípravy úprav a rozšíření veřejné infrastruktury území. Předpokládá se, že projektant Změny ÚP Blansko provede před zahájením prací vlastní šetření a analýzu podkladů, v návaznosti na aktuální stav přípravy infrastruktury předřazeného území, jejíž závěry bude s Pořizovatelem ÚPD konzultovat.

Pořizovatel ÚPD připomíná, že podle ust. §3 odst.4 lze ve zvlášť odůvodněných případech stanovit plochy i s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §4 až §19 vyhlášky č.501/2006 Sb., např. v kombinaci funkčních typů se stanovením vzájemného poměru funkcí nebo i bez stanovení tohoto vzájemného poměru. Pořizovatel ÚPD předpokládá pořízení dílčích předmětů (skupin) Změny ÚP Blansko prostřednictvím tří samostatných částí dokumentace, kterou - jako celek - označil jako předmět projednání B2013-Z1. Dokumentace zpracované na základě požadavků tří zadavatelů budou nést označení B2013-Z1b,c,i (pořizuje Město Blansko), B2013-Z1f (pořizuje Yuriy Henzel) a B2013-Z1j (pořizuje Miroslav Dvořák).

III. ZADÁNÍ

1. Vymezení řešeného území

Řešené území dílčí položky Změny B2013-Z1b zahrnuje pozemky funkčního typu RI - rekreace individuální, situované na severovýchodním okraji zastavěného území, v návaznosti na stabilizované plochy PUPFL a související plochy orné půdy a stabilizované plochy individuální rekreace. Konkrétní rozsah řešeného (dotčeného) území vyplyne z prověření funkční provázanosti s ostatními předměty prověření možností území v lokalitě „Za Zborovcem“ (úkol projektanta). Jedná se o výše specifikované předměty B2013-Z1c a B2013-Z1i a samostatně uplatněné náměty na změny ve využití pozemků v plochách přestavby, vymezených v lokalitě dokumentací ÚP Blansko vydanou v závěru roku 2011. Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem ke vzájemným funkčním a prostorovým souvislostem je nutno předměty B2013-Z1b, B2013-Z1c a B2013-Z1i prověřit prostřednictvím jedné dokumentace s komplexním hodnocením potřeb a možností území.

Základem řešeného území dílčí položky Změny B2013-Z1f je plocha pozemku parc.č.525/14 v k.ú.Těchov, v návaznosti na nově zastavěný pozemek při jihovýchodním okraji zastavěného území části města Blansko - Těchov, kde je již realizována nová infrastruktura. Předpokládá se prověření optimálního rozsahu zastavitelných ploch, ve vazbě na zastavěné území, při respektování omezení, vyplývajících z přítomnosti přírodních limitů využití území (ochranné režimy NPR Vývěry Punkvy).

Základem řešeného území dílčí položky Změny B2013-Z1j je dokumentace vydaného územního rozhodnutí a seznam dotčených pozemků k prověření v podkladu navrhovatele Změny ÚP Blansko, s konkrétní představou o rozsahu plochy graficky vyjádřenou tamtéž. V území je již projednána a částečně realizována veřejná infrastruktura. Předpokládá se prověření optimálního rozsahu zastavitelných ploch ve vazbě na zastavěné území a dříve vymezené zastavitelné plochy. Odůvodnění plošného vymezení zastavitelných ploch bude zpracováno s výhledem, popř. bude výsledný návrh označen za dlouhodobý cílový stav.

2. Podklady pro zpracování zadání

2.1 Politika územního rozvoje ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR ČR 2008) schválené vládou České republiky usnesením č. 929/2009 ze dne 20.07.2009 patří území obcí z ORP Blansko do rozvojové oblasti OB3 - Brno. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Část obcí mimo rozvojovou oblast leží na rozvojové ose OS9 Brno - Svitavy/Moravská Třebová s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/43, koridor připravované rychlostní silnice R43 a železniční trať č. 260. Město Blansko je územím ovlivněným těmito dopravními trasami, jednotlivé předměty Změny B2013-Z1 však těmito trasami přímo ovlivněny nejsou.

Návrh Změny B2013-Z1 neohroží budoucí využití dopravních koridorů řešených v PÚR ČR 2008. Kromě splněných obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro Změnu z PÚR ČR 2008 žádné specifické požadavky.

2.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem

ÚPN VÚC Brněnské sídelní a regionální aglomerace pozbyl platnosti k 1.1.2010, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), které byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.09.2011, byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu 1 Ao 7/2011 – 526 ze dne 21.06.2012. Rozsudek, kterým bylo opatření obecné povahy k ZÚR JMK zrušeno, nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení. V případě změny tohoto stavu budou požadavky nadřazené dokumentace zohledněny, popř. zpracovány.

2.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem

2.3.1 Generel dopravy JMK:

Bez přímých požadavků na řešení dílčích položek Změny B2013-Z1.

2.3.2. Generel krajských silnic JMK:

Přímé požadavky na řešení nevyplývají.

2.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)

Přímé požadavky na řešení nevyplývají.

2.3.4 Strategie rozvoje jihomoravského kraje (SR JMK)

Přímé požadavky na řešení nevyplývají. Vymezené cíle, které lze vztáhnout k řešenému území nejsou primárně zaměřeny na oblast bydlení s výjimkou opatření prioritní osy IV, vztahující se k osídlení, kde je stanoven úkol koncepčně usměřňovat proces suburbanizace a zvýšení atraktivity venkovských obcí pro bydlení a podnikání (zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti), a opatření prioritní osy V - dopravní a technická infrastruktura, zaměřené na dobudování a zkvalitnění silniční sítě.

2.3.5 Program rozvoje jihomoravského kraje 2010 až 2013 (schválen 29.4.2010)

Z nastavených cílů, které lze vztáhnout k předmětu řešení Změny B2013-Z1, připadá v úvahu pouze úkol „Důsledné využívání všech možností koncepčního usměřňování urbanizačních aktivit, usměřňování stavebních a jiných činností v území včetně prostorových aktivit na rozvojových pólech a rozvojových osách s důrazem na omezování negativních dopadů suburbanizace“, související s vymezeným okruhem priorit C: „lidské zdroje a trh práce“, s dílčím opatřením „Podpora bydlení“, a obecné požadavky vyjádřené v okruhu priorit E: „Životní prostředí a přírodní zdroje“, konkrétně: posilování ekologické stability území a ochrana přírody, zmírňování dopadů lidské činnosti na životní prostředí a podpora energetických úspor a zvýšení podílu obnovitelných

zdrojů energie. Ostatní oblasti nejsou dílčími předměty Změny B2013-Z1 (vzhledem k jejich rozsahu, charakteru a předpokládaným vlivům) přímo dotčeny.

Poznámka Pořizovatele ÚPD: daný problém se zřejmě dotýká pouze dílčího předmětu řešení B2013-Z1c, kde při nedůsledném návrhu hrozí problém nespojitého zastavěného území, a negativního ovlivňování jednotlivých funkcí území (bydlení v.s. hospodaření na lesních a zemědělských pozemcích) a dopadů na předřazené části stabilizovaných území. Projektant ÚP Blansko s rozvojem bydlení v plochách původně vydané Změny B35 ÚPn SÚ Blansko nesouhlasil z důvodu velké vzdálenosti od vyhovující infrastruktury a malé propustnosti sítě místních komunikací mezi prostory ulic Bezručova a Okružní. Část původně vymezených zastavitelných ploch byla proto do ÚP Blansko zařazena pouze na základě projednání dopravní a technické infrastruktury. V současnosti se objevují problémy s realizovatelností dopravního skeletu mezi prostorem ul. Okružní a hlavním předmětem řešení (území II. etapy záměru AO Real, a.s.) v kapacitě projednané v územním řízení. Není proto zřejmé, jaké intenzity využití ploch budou v návazných řízeních projednatelné. Malá propustnost dopravního skeletu a přetížení předřazených území je jedním z obvyklých projevů (škodlivých vlivů) suburbanizace. V případě předřazeného stabilizovaného obytného souboru (sídlíště Zborovce) je faktem, že se při jeho řešení s budoucím rozvojem do navazujících ploch rekreace neuvažovalo. Dopravní ani technická infrastruktura zde není dostatečně kapacitní, problémy jsou s rozvody zemního plynu i odkanalizováním území (technicky řešitelné). Při řešení dílčí Změny B2013Z1c bude, ve spojení s předměty B2013Z1b a B2013Z1i, prověřena obsluha širšího území, včetně stanovení předpokladů budoucího rozvoje zastavitelných ploch, aby mohla být odpovědným způsobem dimenzována všechna nezbytná podmiňující opatření.

2.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability.

Odvětvový podklad orgánů ochrany přírody Jihomoravského kraje není dílčími předměty Změny B2013-Z1 přímo dotčen. Požadavky na řešení tedy nevyplývají.

2.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Ze SWOT analýzy aktualizovaných ÚAP ORP Blansko vyplývají pro území města Blansko, resp. pro konkrétní předměty řešené Změnou B2013-Z1 (pouze severovýchodní okraj k.ú.Blansko a jihovýchodní okraj k.ú.Horní Lhota, východní část k.ú.Těchov při jihovýchodním okraji zastavěného území části města Blansko – Těchov a západní část k.ú.Klepačov při západním okraji zastavěného území části města Blansko – Klepačov) tyto vlivy a skutečnosti (redukováno):

Silné stránky: území pestré kulturní krajiny, vyrovnaná skladba krajiny, přítomnost přírodně významných území, bohatá lesnatost, CHKO Moravský kras, fungující čistírna odpadních vod, dobrá dostupnost města Brna, dobrá vyšší občanská vybavenost, dobrá geografická poloha s nabídkou kvalitního bydlení, dobrá zaměstnanost, existence velkého počtu podnikatelských subjektů, rozvinutý turistický ruch, elektrifikace, plynofikace, dostatečné občanské vybavení ve veřejném zájmu, dobrá dopravní dostupnost, příměstská veřejná doprava IDS JMK.

Slabé stránky: oblasti se sníženou přirozenou retenční schopností území, zemědělská půda ohrožená vodní erozí, přírodní i technické limity rozvoje, pokles počtu obyvatel od roku 2007.

Příležitosti: harmonický rozvoj města, vhodnými revitalizačními opatřeními podpořit retenci vody v území, zvýšení potenciálu ploch navazujících na dílčí předměty Změny (zde pouze k.ú.Blansko a k.ú.Horní Lhota u Blanska), řešení dopravní situace v širších vztazích, přemostění železniční trati (ovlivnění místních dopravních toků), dotační politika investic do inženýrských sítí.

Hrozby: ohroženost území erozí, snížená retenční schopnost, riziko záplav v důsledku narušení přirozené akumulace vody, nedostatek finančních prostředků na investice, nekoordinovaný rozvoj

obce, nekoncepčnost při vymezování zastavitelných ploch pro bydlení, zábor volné krajiny, rozšiřování zastavěného území na úkor kvalitních zemědělských půd a lesa, hluk z železniční dopravy v případě její intenzifikace.

Vlastní území města Blansko a jeho správní území je zařazeno jako centrum místního pracovního systému (LLS). Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek bylo vztaženo pro oblasti ORP Blansko. Dle Rozboru udržitelného rozvoje území aktualizace ÚAP ORP Blansko 2012 bylo území města Blansko vyhodnocováno jako součást samostatné oblasti „Blansko“ v ORP Blansko. Dle kartogramu vztahu území obcí, podle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, pro území města Blansko vyplynulo pozitivní hodnocení ve všech pilířích udržitelného rozvoje území následujícím způsobem:

Příznivé životní prostředí: Do oblasti částečně zasahuje CHKO Moravský kras, která nabízí přírodní zajímavosti. Co se týká hygieny životního prostředí je především vlastní město zatíženo hlukem z dopravy a to jak silniční, tak železniční. Nevýhodou je rovněž inverzní poloha města. Naopak nejsou registrovány ekologické zátěže v území. Oblastí protéká významný vodní tok – řeka Svitava, kde je však stanovené záplavové území pro Q100, Q20 a Q5. Míra zasažení zastavěného území záplavami je nižší než vykazují průměrné hodnoty ORP. Je registrován úbytek zemědělské půdy, podíl lesních ploch je však vysoký. Rovněž podíl ploch sídelní zeleně je pozitivní ve srovnání s ostatními obcemi ORP Blansko.

Narušení příznivého životního prostředí obce Změnou ÚP Blansko se nepředpokládá.

Hospodářský rozvoj: Poloha města Blanska na okraji CHKO Moravský kras a zároveň na významné trati Brno – Česká Třebová umožňuje rozvoj průmyslu i rozvoj služeb v oblasti rekreace a cestovního ruchu. Pozitivně jsou hodnoceny hospodářské podmínky charakterizované procentem vyjíždějících ekonomicky aktivních osob (rok 2001) a mírou nezaměstnanosti z dosažitelných uchazečů. Je registrován nižší podíl ekonomicky aktivních osob vyjíždějících za prací a nižší míra nezaměstnanosti z dosažitelných uchazečů než je průměr v ORP. Území se nachází v rozvojové oblasti města Brna a významné dopravní ose. Vzdálenost od silnice I. třídy je sice větší, než stanovená hodnota 5 km, je však dobře dopravně napojena silnicí II. třídy. V oblasti se stále těží, byť v omezené míře, slévárenské písky. Za rok 2011 je rovněž vykazována vyšší daňová výtěžnost na obyvatele v tis. Kč než průměr ORP.

Nepředpokládá se vliv předmětů Změny ÚP Blansko na hospodářský vývoj.

Soudržnost společenství: Město Blansko a jeho části Dolní Lhota, Horní Lhota, Těchov a Klepačov jsou napojeny na ČOV v Blansku. Je zaznamenán růst bydlení v okrajových částech města, není zde však zcela dořešena technická infrastruktura. V částech města Hořice, Olešná, Lažánky zatím propojení na ČOV chybí (*zásadní problémy pouze mimo území řešená Změnou ÚP Blansko*). V případě chatové lokality v části města Blansko - Žižlavice sílí tlak na výstavbu rodinných domů, přestože kapacita inženýrských sítí v současnosti rozvoj neumožňuje (*mimo území řešená Změnou ÚP Blansko*). Město Blansko zainvestování této lokality veřejnou infrastrukturou neuvažuje, což potvrdilo i stabilizací těchto ploch jako plochy rekreace v novém územním plánu z roku 2011. Od roku 2009 je zaznamenán pokles obyvatelstva. Přirozený přírůstek i migrační je pozitivní. Počet dokončených bytů za rok 2011 byl poměrně vysoký. Indikátory charakterizující míru naplnění zastavitelných ploch jsou pozitivní. Dále byl zjištěn vyšší podíl ploch občanského vybavení a rekreace ve srovnání s hodnotami ORP Blansko.

Nepředpokládá se zásadní vliv předmětů Změny ÚP Blansko na soudržnost společenství. Vzhledem k předmětu a předpokládanému rozsahu změn nedojde k úpravě celkové koncepce. Změny se dotýkají pouze ploch navazujících na zastavěná území, jejichž infrastruktura je řešena nebo vyřešena.

3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Pro řešené části území města Blansko nevyplývají žádné konkrétní požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z ÚAP. Z obecných požadavků územního plánování lze dovodit přímo pouze nutnost prověřit změny v území ve třech samostatných dokumentacích, které budou zahrnovat předměty návrhu na pořízení Změn ÚP Blansko v části města Blansko – Těchov (B2013-Z1f Těchov – rozšíření ploch bydlení jihovýchod), v části města Blansko – Klepačov (B2013-Z1j Klepačov – úprava vymezení stavebních pozemků jihozápad) a celé území východně od sídliště Zborovce (B2013-Z1b Zborovec – chaty severovýchod, B2013-Z1c Zborovec – III. Etapa záměru AO Real a B2013-Z1i Zborovec – lom). Protože projektant ÚP Blansko vycházel z jiných předpokladů (s rozvojem území nad sídlištěm Zborovce vzhledem k velkým nárokům na zainvestování a problematické dopravní dostupnosti nepočítal), bude nutno podrobněji vyhodnotit optimální cílovou podobu původně řešeného a navazujícího území. V případě stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v ust. § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, bude návrh těchto ploch odůvodněn. Budou stanoveny podmínky pro využití plochy s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Předmětem všech tří dílčích částí dokumentace Změny ÚP Blansko bude odůvodněný návrh rozsahu zastavitelných ploch, popř. vymezení ploch přestavby, a definice podmiňujících opatření či jiných nástrojů zajišťujících optimální využití potenciálu území. Zastavitelné plochy budou vymezeny způsobem, kdy nedojde k negativnímu ovlivňování ploch s odlišným funkčním využitím.

3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Pro řešené části území města Blansko nevyplývají žádné konkrétní požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z ÚAP ORP Blansko. Dílčími dokumentacemi Změn ÚP Blansko, v území nad sídlištěm Zborovce a při jihovýchodním okraji zastavěného území Těchova, bude prověřen nezbytný rozsah veřejné infrastruktury ve smyslu ust. § 2 odst. 1) bod k stavebního zákona. V případě předmětu Změny ÚP Blansko na k.ú.Klepačov se významné rozšíření zastavěného území ani dříve definovaného rozsahu veřejné infrastruktury nepředpokládá.

3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5.SZ

Pro řešené části území města Blansko nevyplývají žádné konkrétní požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z ÚAP ORP Blansko. Předmětem všech tří dílčích částí dokumentace Změny ÚP Blansko bude vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, záborů zemědělské půdy, popř. záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa (mimo dílčí předmět Změny ÚP Blansko na k.ú.Těchov). Bude prověřeno, zda v souvisejících plochách nezastavěného území bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona. Obdobně budou hodnocena navazující zastavěná území. V případě potřeby a účelnosti takového opatření budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání,

včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například základní výškové regulace zástavby, definice přípustného charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Součástí všech tří dílčích částí dokumentace Změny ÚP bude hodnocení požadavku na vymezení veřejných prostranství. V případě návrhu rozšíření, popř. redukce ploch (B2013-Z1j) bude provedeno řádné odůvodnění.

Budou doplněny požadavky dotčených orgánů uplatněné do projednání Návrhu zadání změny ÚP Blansko.

4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Pro řešené části území města Blansko nevyplývají žádné konkrétní požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z ÚAP ORP Blansko. Předmětem všech tří dílčích částí dokumentace Změny ÚP mohou být odůvodněná vymezení ploch a koridorů územních rezerv pro další územní rozvoj.

5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných optření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Pro řešené části území města Blansko nevyplývají žádné konkrétní požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z ÚAP ORP Blansko. Předmětem všech tří dílčích částí dokumentace Změny ÚP Blansko však budou odůvodněná vymezení ploch pro veřejnou infrastrukturu, popř. ploch pro veřejně prospěšná opatření a asanace.

6. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Žádné přímé požadavky pro řešení Změny ÚP Blansko nevyplývají, využití tohoto nástroje však lze, v návaznosti na konkrétní návrh zastavitelných ploch, uvažovat a vyhodnotit při přípravě dokumentací dílčích předmětů Změny ÚP Blansko v území nad sídlištěm Zborovce a při jihovýchodním okraji zastavěného území Těchova.

7. Požadavky na zpracování variant řešení

Varianty řešení se nepředpokládají. Kapitola bude upravena či doplněna po projednání Zadání, dle uplatněných požadavků.

8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna ÚP Blansko bude zpracována ve smyslu znění zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a v souladu s vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a její Přílohy č.7 a vyhl.č.501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dokumentace návrhu Změny bude obsahovat dvě části: Návrh Změny ÚP Blansko a Odůvodnění Změny ÚP Blansko.

Obsah 1. části dokumentace - Návrh změny:

1. TEXTOVÁ ČÁST

2. GRAFICKÁ ČÁST

Podkladem zpracovaného návrhu Změny ÚP Blansko bude dokumentace platného územního plánu. Změna bude zpracována jako samostatná(é) dokumentace v rozsahu řešeného území, členěného maximálně na tři dílčí dokumentace (viz text výše). Grafická část bude zpracována formou výřezů výkresů platného územního plánu (ÚP Blansko), ze kterého bude zřejmý původní stav dle vydaného ÚP a předmět (návrh) Změny ÚP Blansko v měřítku těchto výkresů. Zpracování grafické části lze redukovat jen na ty výřezy výkresů, ve kterých se návrh Změny ÚP Blansko projeví. Všechny výkresy budou označeny v souladu s platnou ÚPD a budou obsahovat legendy ploch a všech použitých grafických prvků.

Obsah 2. části Odůvodnění změny:

1. TEXTOVÁ ČÁST

Řešení bude obsahovat textovou část, která bude obsahovat níže uvedené kapitoly:

1. Postup při pořízení změny územního plánu,

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,

4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,

5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj,

8. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst.5 zohledněno,

9. Vyhodnocení splnění požadavků zadání popřípadě vyhodnocení souladu

9.1 se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle §51 odst.2 stavebního zákona,

9.2 s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §51 odst.3 stavebního zákona,

9.3 s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle §54 odst.3 stavebního zákona,

9.4 s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle §55 odst.3 stavebního zákona,

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení,

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,

14. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,

15. Vyhodnocení připomínek.

Poznámka Pořizovatele ÚPD: kapitoly zde označené tučně kurzívou vypracuje projektant územního plánu.

2. GRAFICKÁ ČÁST

1. Koordinační výkres

Výkres bude zpracován jako výřez koordinačního výkresu, ze kterého bude zřejmý stav dle vydaného ÚP Blansko a návrh Změny ÚP Blansko v měřítku tohoto výkresu.

Vzhledem k předmětu řešení Změny ÚP Blansko nebude zpracován výkres širších vztahů.

Odůvodnění může být součástí dokumentace návrhu Změny.

Čistopis dokumentace Změny ÚP Blansko bude předán pořizovateli v tištěné podobě v počtu 4 vyhotovení. Pro účely projednání návrhu bude dokumentace předána v tištěné podobě v počtu 2 vyhotovení. V digitální podobě bude předána dokumentace v podobě využitelné pro prezentaci na webových stránkách obce a pořizovatele při projednání (návrh i odůvodnění ve formátu PDF).

Po vydání Změny ÚP Blansko bude zajištěno vyhotovení aktuálního územního plánu Blansko, včetně jeho grafické části, zahrnující právní stav po vydání poslední změny ÚP v počtu 4 vyhotovení, včetně předání dat využitelných pro GIS a prezentaci na nosičích CD.

9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Kapitola bude upřesněna po projednání návrhu zadání. Pořizovatel ÚPD předpokládá, že nedojde k uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivů Změny ÚP Blansko na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Vyhodnocení vlivů bude zpracováno v odpovídajícím rozsahu dle Přílohy č.5 vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění.

Zpracoval:

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