

**Podklad pro jednání ZM číslo 9**

Termín jednání:

17.02.2016

Číslo bodu:

7.

**Název**

**Změna č. 9 územního plánu sídelního útvaru Šlapanice  
- stanovení lhůty k pořízení územní studie lokality v k.ú.  
Bedřichovice (u Slatiny, ul. Kellnerova)**

**Popis**

Město Šlapanice obdrželo dne 19.10.2015 žádost projekční společnosti PD Atelier s. r. o. a investora Student-living Development, s. r. o., o zadání územní studie, která by měla prověřit a navrhnout podrobnější využití lokality v k.ú. Bedřichovice, přiléhající k ul. Kellnerově v k.ú. Slatina. Investor hodlá v lokalitě zrealizovat 12 rodinných domů, 7 bytových domů, obslužné komunikace, garážová a parkovací stání. O výstavbu rodinných domů v území projevil zájem také další investor – společnost BEMETT, a.s., který předložil dvě varianty návrhu obsahující 77 a později 108 rodinných domů.

Povinnost zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu (ÚP) sídelního útvaru Šlapanice a jeho změny č. 5.10 účinné od 8. 10. 2007, ve které je území u Slatiny vymezeno jako návrhová plocha XVIII určená pro bydlení (viz grafická příloha). Z ustanovení § 6 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že pořizovatelem územní studie musí být úřad územního plánování (tj. Odbor výstavby MěÚ Šlapanice), který může zahájit pořizování na základě žádosti obce. Město Šlapanice dosud o pořízení územní studie neprojevovalo zájem.

Územní studie má podle platného ÚP obsahovat podrobnou hlukovou studii zohledňující provoz na budoucím obchvatu Slatiny (přeložce silnice III/15286), upřesnění obsluhy území místními komunikacemi, trasování inženýrských sítí, koordinaci výstavby objektů a kvalitní veřejné prostory. ÚP nestanovil pro pořízení územní studie žádnou konkrétní lhůtu. Z přechodných ustanovení zákona č. 350/2012 Sb., o změně stavebního zákona, vyplývá, že povinnost pořídit územní studii, u které nebyla stanovena lhůta pro pořízení, zaniká ke dni 31.12.2016. Pokud tedy k datu 31.12.2016 nebude územní studie pořízena, územní plán ztratí důležitý nástroj regulace výstavby v ploše XVIII.

Současný stav řešeného území je přitom velmi komplikovaný, protože ÚP jako základní předpoklad obytné zástavby v ploše XVIII uvádí podmínku vymístění plynárenského zařízení z území. V grafické části změny č. 5.10 ÚP je stávající plynárenské zařízení navrženo ke zrušení a území s regulační stanicí plynu je dokonce vymezeno jako nezastavitelná zemědělská plocha. Předpoklady ÚP se však nenaplnily: v území sice došlo k částečnému přeložení plynovodů do jiných tras, ale VTL (dříve označováno jako VVTL) plynovod a regulační stanice plynu jsou nyní v území stabilizovaném, jak je patrné z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Šlapanice. Stávající bezpečnostní pásmo provozovaného

**Podklad pro jednání ZM číslo 9**

VTL plynovodu šířky 150 m tak nyní koliduje s návrhovou plochou XVIII pro bydlení. Současný stav území je nutno respektovat, stejně jako budoucí provozní nároky, které by nová zástavba v území vyvolala (dopravní připojení, provozní zátěž MČ Brno-Slatiny, zástavba značně vzdálená od intravilánu Šlapanic...).

Možnost obytné zástavby musí být proto prověřena v novém návrhu ÚP, který zohlední nejen stávající podmínky v území, ale bude současně vycházet z nové urbanistické koncepce města spočívající v zásadách zkvalitnění životního prostředí a rozumné udržitelnosti rozvoje území. Nový územní plán tedy komplexním způsobem přezkoumá a následně vymezí nekolizní funkční využití plochy XVIII.

Vzhledem k tomu, že tvorba a projednávání nového návrhu ÚP je dlouhodobý proces, nelze předpokládat vydání nového ÚP k datu 31.12.2016 tak, aby jím bylo možné nahradit potřebnou územní studii plochy XVIII.

Proto je nutné v rámci dosud platného ÚP, tedy jeho změnou, stanovit lhůtu pro pořízení územní studie do data 31.12.2020 (optimální lhůta by odpovídala době schválení nového ÚP, v současné době ji však nelze předjímat).

Pořizovatelem a zpracovatelem změny ÚP spočívající ve stanovení lhůty k pořízení územní studie bude úřad územního plánování (Odbor výstavby MěÚ Šlapanice). Pořízení změny územního plánu tak nevyvolá žádné finanční nároky, které by nebyly postihnuty ve schváleném rozpočtu. S ohledem na správní lhůty a postupy stanovené stavebním zákonem lze předpokládat, že změna územního plánu by mohla být dokončena do konce roku 2016.

RM Šlapanice na své 36. schůzi dne 13.01.2016 projednala pořízení změny platného ÚP sídelního útvaru Šlapanice a doporučuje ZM jeho schválení.

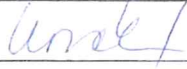
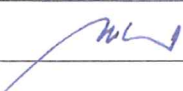
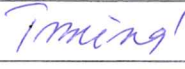
**Návrh usnesení**

**ZM schvaluje** pořízení změny platného ÚP sídelního útvaru Šlapanice, která spočívá ve stanovení lhůty k pořízení územní studie lokality v k.ú. Bedřichovice (u Slatiny, ul. Kellnerova) do data 31.12.2020.

**Přílohy:**

**Grafická příloha** – výřez z platného ÚP

**Odpovědné osoby**

|        | Zpracovatel                                                                         | Vedoucí odboru                                                                      | Předkladatel                                                                          |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jméno  | Ing. arch. Zdeňka Nováková                                                          | Ing. Hana Meitnerová                                                                | Mgr. Michaela Trněná                                                                  |
| Funkce | Referent OV                                                                         | Vedoucí OV                                                                          | starostka                                                                             |
| Podpis |  |  |  |



**Změna územního plánu sídelního útvaru Šlapanice:**

- stanovení lhůty k pořízení územní studie lokality v k.ú. Bedřichovice (u Slatiny, ul. Kellnerova)

- ул. Келлерова)

**Grafická příloha – výřez z platného ÚP (řešená lokalita je zvýrazněna červeně)**

