

Odbor výstavby a územního plánování

Váš dopis zn.:

Ze dne: 14.2.2024

Sp. zn.: SMBO 9773/2024/STAV/Chm.

Č. j. dokumentu: DMBO 11695/2024/STAV/Chm.

Vyřizuje: Ing. arch. Andrea Chmelová

Telefon: 516 488 715

E-mail: andrea.chmelova@boskovice.cz

Počet listů: 3

Počet samostatných příloh: 0

Datum: 22.2.2024

Obec Lazinov

Lazinov 121

679 62 Křetín

Věc: POSOUZENÍ NÁVRHU na změnu ÚP dle § 46 odst.2 zákona 183/2006 Sb.

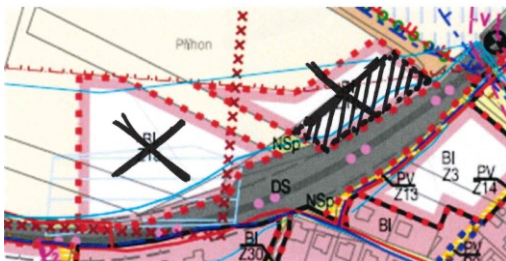
Odbor výstavby a územního plánování MěÚ Boskovice jako příslušný úřad podle § 19 odst.1 písm.c) zákona 283/2021 Sb. v platném znění (nový stavební zákon), obdržel dne 14.2.2024 písemnou žádost o posouzení návrhů na změnu ÚP Lazinov dle §46 odst.2) zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (v souladu se zvláštními ustanoveními § 334a odst.2) nového stavebního zákona.

K žádosti obec Lazinov přiložila 11 podnětů, od občanů obce i své vlastní. Úřad územního plánování je posoudil a uvádí k nim následující –

1. Holas, Zobač, Hynek – zrušit plochy bydlení Z1a, b a nenavrhovat nové v okolí majetku žadatelů doporučujeme vyhovět částečně

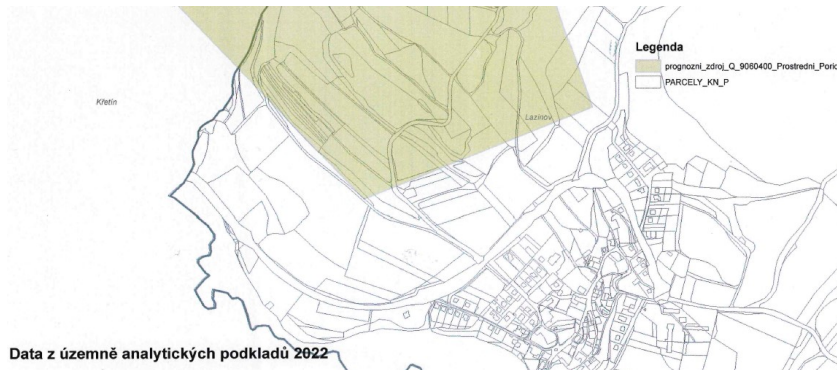
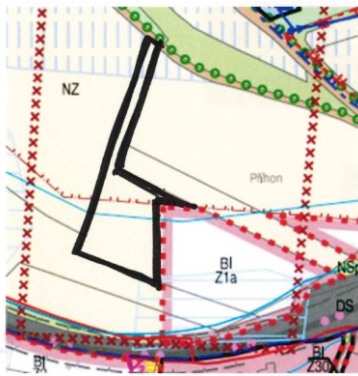
Lokalita Z1b by mohla být zmenšena o parcelu 940 (černá šrafa ve výřezu níže), protože bod 8 navrhuje rozšířit plochy bydlení na celou sousední parcelu 941, čímž by využitelnost této lokality neztratila smysl. Došlo by z pohledu ZPF k částečné výměně.

Ovšem lokalita Z1a je již zasíťovaná a dopravně vyřešená nově vymezenou komunikací na parcele 945/20, proto nedoporučujeme ignorovat tyto investice a plochu ponechat.



2. Holasová – přidat pozemek 945/19 do ploch bydlení BI doporučujeme vyhovět

Lokalita Z1a byla původně navrhovaná v tomto požadovaném rozsahu, ovšem limit „prognózního ložiska nerostných surovin“ ji omezil na současně platnou velikost. Koncem roku 2022 byl však rozsah ložiska upraven a nyní do dané parcely již nezasahuje. Je tedy možné upravit koncepci lokality Z1a na původní záměr, stejně jako řešit požadavek v bodě 8.



3. Holík – přidat pozemky 186/5 do ploch smíšených obytných doporučujeme vyhovět

Parcela je využívána jako zahrada k rodinné usedlosti č.p.6, na pozemku st.18/1, byť je přístupná přes 7metrový pás v cizím vlastnictví. Usedlost vlastní, přímo navazující zahradu nemá. Na požadované parcele je malý zahradní domek cca 25m² a ze tří stran je zahrada obklopena plochou bydlení. Doporučujeme proto zahrnout parcelu jako proluku do stávajících ploch smíšených obytných SO.



4. Stránští – přidat pozemky 627 a 629 do ploch bydlení a 69 do ploch rekreace doporučujeme vyhovět částečně

Tohle jižní rozšíření lokality Z33 bylo již původně navrhované, ovšem nebylo možné zde navázat na komunikační síť z důvodu zatížení tohoto veřejného prostranství dotačním titulem s dobou udržitelnosti. Nyní je vazba na komunikaci již možná, a proto úřad územního plánování doporučuje možnost Z33 rozšířit. Ovšem pouze v daném rozsahu (černé šrafování), aby byl dodržen systém započatý v lokalitě Z33 – hloubka parcely cca 50m a následně ochranná zeď pro důležité odclonění stávajících ploch výroby.

Pozemek 69 k rekreaci nedoporučujeme. Jde o parcelu v příkrém svahu, která však tvoří zelený optický horizont nad zátokou v dálkových pohledech. Jde o nejvýše položenou parcelu ve svahu, navazující na již rovinnatý zemědělský lán a stavby na ní by tvořily dominanty na obzoru.



5. **Ježová** – změnit pozemky 388/10, 385/1, 384/5, 950, 951 a 947 na pozemky stavební (ovšem bez udání funkce stavby, úřad ÚP tedy pouze dovozuje, že se jedná o plochy bydlení)

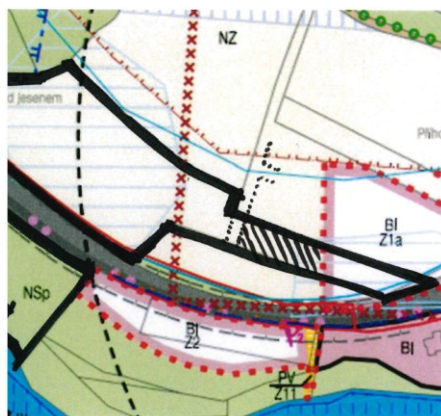
doporučujeme **nevyhovět, případně vyhovět pouze částečně**

Plochy jižně od komunikace (parcely 388/10, 385/1 a 384/5) jsou vůči jádru obce zcela decentralizované, odtržené, pro pěší dostupnost nevhodné a terénní konfigurace (prudký svah až k břehu přehrady) je na 90ti procentech požadované plochy. Proto tuto jižní část nedoporučujeme zařazovat do změny. I severně od komunikace je terénní konfigurace částečně nevhodná a v konvexní zatáčce by bylo špatné dopravní napojení. I zde je stále odtrženost od spojitě zástavby, pro pěší nedostupné. Požadovaná plocha je vůči velikosti obce silně předimenzovaná.

V kontextu s bodem 1 (vynechání parcely 948) nedoporučujeme zařadit do ploch bydlení ani částečný východní cíp parcely 951. Na 20timetrovém pásu dlouhém cca 150m by nebylo možné zajistit podélnou dopravní obslužnost. Stávající část parcely náležící do lokality Z1a je nyní dopravně napojena na komunikaci na parcele 946 a umožňuje tak stavbu jednoho RD.

Jedině v případě, že by se využilo navrhované připojení dle bodu 2, byla by zajištěna vazba pro druhý RD, ovšem s tím, že by oba měli hloubku parcely cca 70m a navrhovaná komunikace (S-J) z bodu 2, široká 8m, by byla prodloužena přes celou šířku parcely 951 (černá šrafa ve výřezu níže). Kromě všech těchto omezujících podmínek tu ale zůstává ještě rozpor s bodem 1 - nenavrhovat bydlení na pozemcích žadatelů, ani v jejich sousedství. Tento problém bude nutné řešit i u bodu 8, ovšem jako jediný.

Pro úplnost uvádíme, že parcela 947 již do ploch bydlení BI náleží.



6. **Konupková** – přidat pozemky 831, 922 a 927 do ploch bydlení

doporučujeme **vyhovět částečně**

Dle výřezu je zřejmé, že na dotčených parcelách je velké množství limitů – ochranné pásmo lesa, vodovod, vysoké napětí, na celých pozemcích 922 a 927 je na navrženo umístění protierozních opatření, ale nejvíce limitující je právě na těchto dvou pozemcích limit ochranného pásma vodního zdroje (tmavě modrá čerchovaná s kolmicí). Pokud by správce vodního zdroje připustil

výstavbu, doporučuje úřad územního plánování řešit zastavitelné plochy pouze v linii v hloubce cca 50m (černě šrafované plochy), podél komunikace, kde terén umožňuje přímé dopravní napojení.

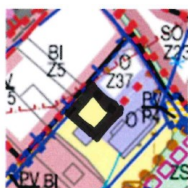
Jen pozemek 831 je v černě šrafovaném vymezení zatížen pouze vedením VN, což je urbanisticky snadno zpracovatelné a zde by vymezení plochy pro bydlení (mimo ochranné pásmo lesa) bylo logické. Hlubší zastavitelnost by vyžadovala výjimkou z OP lesa, ale zejména další dopravní a technickou infrastrukturu, což je už příliš mnoho zatěžujících podmínek.



7. obec – zvětšit plochu Z37 občanského vybavení (bez udání velikosti)

doporučujeme **vyhovět**

Ve stávající lokalitě Z37 má obec v úmyslu vybudovat hřiště a již investuje do projektové dokumentace. Technické parametry však přesahují lokalitu Z37 a proto úřad územního plánování doporučuje rozšíření lokality dle černého zákresu ve výřezu níže. Po plochu stávající hasičské zbrojnice.

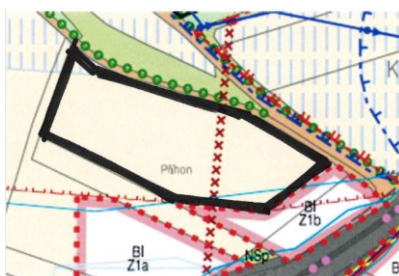


8. Doskočil, Rumplová – změnit pozemek 941 na stavební (opět bez udání funkce stavby, úřad ÚP tedy dovozuje, že se jedná o plochy bydlení)

doporučujeme **vyhovět**

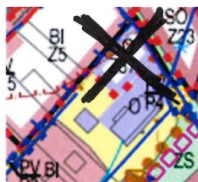
Lokalita Z1a, do které část parcely již spadá, byla původně navrhovaná v tomto požadovaném rozsahu, ovšem limit „prognózního ložiska nerostných surovin ji výrazně omezil. Nyní, když je hranice ložiska změněna, a do požadovaného pozemku již nezasahuje (viz bod 2), je možné původní záměr obnovit.

Zároveň doporučujeme **zvážit** projektantem řešení proluky mezi Z1a a Z1b po případném rozšíření těchto lokalit. I ve vazbě na bod 1 tohoto posouzení.



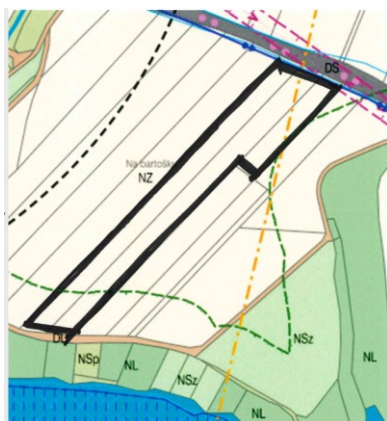
9. **Pozdan** – zachovat veřejné prostranství v sousedství nemovitosti č.p.82 a zrušit Z37 doporučujeme **vyhovět částečně**

Veřejné prostranství ve stávajícím rozsahu bude kolem nemovitost č.p.82 zachováno. Ke změně (v souladu s bodem 7) dojde až za hasičskou zbrojnicí, která přímé sousedství přerušuje. Zrušit lokalitu Z37 se nedoporučuje, protože obec vynaložila investice do projektové dokumentace využívající tuto lokalitu. Navíc v místě je již hasičská zbrojnice a bývalá prodejna, která svým potenciálem (i v minulosti předloženým záměrem) penzionu centralizuje občanskou vybavenost do míst, kde i historicky byla.



10. **obec** – uvést do souladu s KN pozemky 567, 568 a 569 doporučujeme **vyhovět**

Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zahrada, proto úřad územního plánování doporučuje zařadit tyto pozemky do ploch ZS – zeleň soukromá.



11. **obec** – zrušit zastavitelné plochy bydlení na parcelách 184/1 (lokalita Z5) a 379/16 (lokalita Z3) doporučujeme **vyhovět**

Tyto parcely jsou dlouhodobě nevyužité svými majiteli k účelu bydlení. Zbývající parcely daných lokalit jsou zasítované, doporučujeme tedy vzhledem k této investici respektovat vymezení bydlení a zrušit pouze obcí navrhované, okrajové parcely v lokalitách. Z urbanistického hlediska by ovšem budoucí opětovná zastavitelnost nebyla vyloučena.



přehledná situace s umístěním jednotlivých změn



Ing. Tomáš Měkota
vedoucí odboru výstavby a ÚP