



MAGISTRÁT MĚSTA HAVÍŘOVA

ODBOR ÚZEMNÍHO ROZVOJE

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:

ZNAČKA SPISU: MMHS/54297/2023 OÚR
ČÍSLO JEDNACÍ: MMH/274851/2023
VYŘIZUJE: Ing. Ivana Wurzlová
TEL.: 596 803 288
E-MAIL: wurzlova.ivana@havirov-city.cz

Terra Bohemia a.s.
Počernická 272/96
108 00 Praha 10

DATUM: 06.11.2023

územně plánovací informace dle § 21 odst.1 písm. a) stavebního zákona

Dne 24.10.2023 obdržel Magistrát města Havířova – odbor územního rozvoje Vaši žádost o územně plánovací informaci dle ust. § 21 odst. 1 písm. a) zákona č.183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v úplném znění (dále jen „stavební zákon“) o podmínkách využívání území a změn jeho využití – k pozemkům parc.č. 1064/5, 2500, 2506/2, 2745 a 2752 v katastrálním území Bludovice za účelem vyhotovení znaleckého posudku.

Dle ust. § 6 odst.1 písm. g) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a za použití ust. § 155 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) Vám k Vaši žádosti podáváme pouze předběžné vyjádření dle územně plánovací dokumentace.

Dle Územního plánu Havířov, úplného znění po změně č. 6, která nabyla účinnosti dne 26.10. 2023, jsou pozemky par.č.2500 a 2752 v katastrálním území Bludovice **zahrnutý do zastavěného území**, kde se nachází ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití SV-plochy smíšené obytné venkovské.

Pozemek parc.č.1064/5 v katastrálním území Bludovice **je součástí zastavitelných ploch**, mimo zastavěné území, kde se nachází v návrhové ploše s rozdílným způsobem využití SV-plochy smíšené obytné venkovské (ozn. BL-Z48).

Pozemek parc.č.2745 v katastrálním území Bludovice **je zahrnut do zastavěného území a zároveň je součástí zastavitelných ploch**, kde se částečně nachází v návrhové ploše SV-plochy smíšené obytné venkovské (ozn.BL-Z48) a jihovýchodní část v návrhové ploše DS-plochy dopravní infrastruktury silniční (ozn. DS3).

Pozemek parc.č. 2506/2 v katastrálním území Bludovice **je zahrnut do zastavěného území a zároveň je součástí zastavitelných ploch**, kde se nachází v návrhové ploše s rozdílným způsobem využití OV-plochy občanského vybavení-veřejné infrastruktury (ozn. 6/BL-Z7).

V platném územním plánu Havířov jsou pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky pro jejich využití.

Pro plochy **SV – plochy smíšené obytné venkovské** je stanoveno:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

Využití hlavní:

- rodinné domy, venkovské usedlosti.

Využití přípustné:

- občanské vybavení lokálního významu – stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, stavby a zařízení pro obchod (nové stavby s prodejní plochou do 400 m²), stavby pro stravování, ubytování, administrativu, stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu včetně maloplošných hřišť;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru, nebudou snižovat pohodu bydlení a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu, estetický vzhled a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit;
- byty majitelů a služební byty zaměstnanců zařízení v rámci zařízení;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel;
- zeleň veřejná včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stávající bytové domy;
- na samostatných zahradách stavby pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků, skleníky apod.;
- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat – negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a které lze s ohledem na urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit, v případě chovu více kusů hospodářských zvířat je nutno stanovit ochranné pásmo, které nesmí zasahovat obytné stavby jiných vlastníků a stavby občanského vybavení;
- zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu;
- hromadné garáže podzemní i nadzemní pro stávající bytové domy, vestavěné do bytových domů – s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu okolní zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií povolovat pouze na střeších objektů;
- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;
- účelové komunikace, nezbytné manipulační plochy;
- nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích;
- oplocení;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním a přípustným.

Využití podmíněně přípustné:

- nové stavby v sesuvných územích jsou podmíněny prokázáním, že využitím plochy v sesuvném území nebude narušena stabilita horninového prostředí, případně budou přijata opatření k zajištění stability horninového prostředí.

Využití nepřípustné:

- hřbitovy, zahrádkové osady, nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 400 m²;

- samostatné sklady bez vazby na stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném;
- stavby a zařízení pro těžký průmysl (včetně těžby nerostů) a energetiku, lehký průmysl, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vrakoviště, zemědělské stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- sběrné dvory (třídící dvory a sběrný surovin);
- mobilní zařízení včetně mobilních výrobků plnících funkci stavby (tzv. mobilní domy);
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- minimální výměra nově oddělovaných pozemků pro výstavbu:
 - samostatně stojících rodinných domů - 1 000 m²;
- zastavitelnost pozemků:
 - u samostatně stojících rodinných domů do 40 %;
- zastavitelnost pozemků pro další stavby uvedené ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném do 50 %;
- hladinu zástavby navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby, max. výšková hladina bude 2 NP + obytné podkroví.

Pro plochy OV – plochy občanského vybavení-veřejné infrastruktury je stanoveno:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (OV)

Využití hlavní:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury:
 - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu a stavby pro ubytování související se stavbami pro vzdělávání a výchovu;
 - stavby a zařízení pro sociální služby, péči o rodinu;
 - stavby a zařízení pro zdravotní služby;
 - stavby a zařízení pro kulturu;
 - stavby a zařízení pro veřejnou správu;
 - stavby a zařízení pro ochranu obyvatelstva;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;

Využití přípustné:

- byty majitelů a služební byty zaměstnanců zařízení;
- stavby a zařízení pro obchod (nové stavby s prodejní plochou do 800 m²) pouze mimo plochy pro vzdělávání a výchovu;
- stavby pro stravování, ubytování, administrativu;
- drobné podnikatelské služby;
- hřiště a sportovní zařízení;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním a přípustným;
- zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu;
- nezbytné manipulační plochy;

- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií povolovat pouze na střechách objektů;
- parkovací plochy na terénu, parkování v nadzemních i podzemních patrech staveb;
- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;
- oplocení.

Využití podmíněně přípustné

- stavby pro podnikatelské aktivity jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (hluk, emise, apod., tj. nevyžadují stanovení ochranného pásma) pouze v ploše 6/DS-P2.

Využití nepřípustné:

- stavby pro bydlení – rodinné domy, bytové domy;
- stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahrádkářských chat;
- hřbitovy;
- zahrádkové osady;
- stavby a zařízení pro těžký průmysl (včetně těžby nerostů) a energetiku, lehký průmysl, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště, zemědělské stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- samostatné sklady bez vazby na stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- sběrné dvory (třídící dvory a sběrný surovin);
- plochy pro odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- zastavitelnost pozemků do 70 %;
- hladinu zástavby navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby.

Pro plochy DS – plochy dopravní infrastruktury silniční je stanoveno:

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ (DS)**Využití hlavní**

- stavby komunikací, mosty, lávky;
- komunikace pro chodce a cyklisty;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- řadové a hromadné garáže;
- ochranná zeleň;
- parkoviště, odstavné plochy, výhybny, zastávky pro hromadnou dopravu, odpočívadla.

Využití přípustné:

- stavby, zařízení a sítě nezbytné technické infrastruktury a přípojek na technickou infrastrukturu;
- technická zařízení zabezpečovací a sdělovací;
- stavby a zařízení pro údržbu silnic a provoz hromadné dopravy;

- stavby dopravní infrastruktury drážní;
- služby motoristům s ohledem na prostorové uspořádání lokality;
- stavby ubytovacích a stravovacích zařízení;
- stavby občanské vybavenosti s možností výstavby garáží pouze v jižní části zastavitelné plochy SU-Z18, na pozemku parc. č. 2516/1 v k. ú. Dolní Suchá.

Využití nepřipustné:

- stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedeném ve využití hlavním a přípustném.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- nejsou stanoveny.

Dále je v územním plánu stanoveno:

„Mezi oplocením pozemků a komunikací ponechávat u ploch pro novou výstavbu nezastavěné pásy v šířce minimálně 1,5 m pro vedení sítí technické infrastruktury, případné vybudování chodníků a pro údržbu komunikací v zimním období, u stávající zástavby ponechávat nezastavěné pásy s ohledem na urbanistickou strukturu zástavby a místní možnosti.“

Zastavitelnost pozemku – procento zastavění pozemku – vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu, tj. plošný podíl zastavitelných a zpevněných ploch k celkové ploše dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely).

- Na části pozemku parc.č.2745 v katastrálním území Bludovice, která je součástí ploch DS-plochy dopravní infrastruktury silniční, je navržena veřejně prospěšná stavba ozn. „D5-prodloužení Dlouhé třídy do silnice III/4742 v Životicích včetně staveb vedlejších /souvisejících (VPS D202 dle ZÚR MSK, úplného znění po vydání Aktualizací č.1, 2a, 2b, 3, 4 a 5)“. Na navržené trase komunikace je zároveň navržena trasa a zařízení cyklistické dopravy.
- Zbývající pozemky (tj. parc.č. 1064/5, 2500, 2506/2 a 2752 v katastrálním území Bludovice) nejsou dotčeny návrhem veřejně prospěšných staveb ani veřejně prospěšných opatření.
- Na pozemku parc.č.2506/2 v katastrálním území Bludovice jsou v územním plánu evidovány: stávající řady pitné (užitkové) vody, část stávající stoky splaškové kanalizace, STL plynovod, optický dálkový kabel.
- V západní části pozemku parc.č.2745 v katastrálním území Bludovice je v územním plánu evidováno ochranné pásmo VTL plynovodu.
- Severovýchodní okraj pozemku parc.č.1064/5 v katastrálním území Bludovice se nachází v ochranném pásmu silnice III.třídy.
- Severozápadní okraj pozemku parc.č.1064/5 v katastrálním území Bludovice zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení VN 110 kV.
- Podél severovýchodního okraje pozemku parc.č.1064/5 v katastrálním území Bludovice prochází komunikační vedení (CETIN).
- Za jižní hranicí pozemku parc.č.1064/5 v katastrálním území Bludovice jsou evidovány: STL plynovod, řad pitné vody, navržená stoka splaškové kanalizace.
- Západní část pozemku parc.č.2745 v katastrálním území Bludovice se nachází v pásmu vymezeném hranicí 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa.

- Na pozemku parc.č.2500 v katastrálním území Bludovice jsou v územním plánu evidovány ochranné pásmo distribuční trafostanice DTS (v severovýchodní části pozemku) a radioreléový spoj.
- Záměry řešené v Politice územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (úplné znění) a v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, úplném znění po vydání Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5 a 7 se nedotýkají předmětných pozemků.

Poučení:

Dle § 21 odst.3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, platí:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

S pozdravem

Ing. arch. Lucie Skulová
vedoucí odboru územního rozvoje