



MAGISTRÁT MĚSTA HAVÍŘOVA

ODBOR ÚZEMNÍHO ROZVOJE

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:

ZNAČKA SPISU: MMHS/50644/2023 OÚR
ČÍSLO JEDNACÍ: MMH/254313/2023
VYŘIZUJE: Ing. Ivana Wurzlová
TEL.: 596 803 288
E-MAIL: wurzlova.ivana@havirov-city.cz

Ing. Renáta Lokosová
Dlouhá Třída 1170/99A
736 01 Havířov-Podlesí

DATUM: 12.10.2023

Vyjádření z územního hlediska

Podáním ze dne 4.10.2023 obdržel Magistrát města Havířova – odbor územního rozvoje Vaši žádost o vyjádření z územního hlediska k pozemku parc.č.686/79 v katastrálním území Prostřední Bludovice za účelem vyhotovení znaleckého posudku.

Dle územního plánu Horní Bludovice, úplného znění po vydání Změny č. 3, která nabyla účinnosti dne 19.5.2021 (dále jen „územní plán Horní Bludovice“), je předmětný pozemek parc.č.686/79 v katastrálním území Prostřední Bludovice **součástí zastavitelných ploch**, mimo zastavěné území, a nachází v návrhové ploše s rozdílným způsobem využití SB – plocha smíšená obytná (ozn. Z26).

V platném územním plánu Horní Bludovice jsou pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky pro využití těchto ploch.

V ploše SB – plochy smíšené obytné je stanoveno:

Hlavní a převládající využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav

Využití doplňující a přípustné:

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňujících a terénních úprav

- plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně

- plochy a stavby občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

- stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí

- dětská hřiště, maloplošná hřiště

- parkoviště pro osobní automobily

- dopravní infrastruktura, zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technické vybavení

- stávající pozemky a stavby pro výrobu a skladování pouze v plochách označených SB1

Využití podmíněně přípustné:

- pozemky, stavby a zařízení výrobních služeb, drobné výroby, řemesel a drobné zemědělské

výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Využití nepřípustné:

- stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především plochy výroby a skladování (s výjimkou ploch označených SB1), plochy boxových garáží apod.
- povolování nástaveb a přístaveb stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky staveb, zařízení nebo činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí by překračovaly limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- zastavěnost stavebních pozemků bude max. 20 %.

Zastavěnost stavebních pozemků – stanovuje intenzitu využití ploch B a SB. Procento zastavěnosti je odvozeno z intenzity stávající zástavby v obci. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku. To znamená, že do procenta zastavěnosti se započítávají pouze stavby – budovy, které jsou zapsány v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Další stavby, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, se do procenta zastavěnosti nezapočítávají - např. zpevněné plochy, chodníky, pergoly, bazény apod. Procento zastavěnosti platí pro všechny stavební pozemky v obci. Pokud se z již zastavěného pozemku oddělí pozemek nový, pak musí procento zastavěnosti splňovat původní zastavěný pozemek i nově oddělený pozemek.

Dále je v územním plánu stanoveno:

- Všechny objekty v dosahu kanalizace na ni musí být po jejím vybudování přepojeny.
- Oplocení pozemků musí být ve všech plochách umístováno v takové vzdálenosti od veřejných komunikací, aby nebyla znemožněna údržba komunikací, bezpečný průjezd po komunikacích a aby bylo ve veřejném prostoru "mezi ploty" umožněno vedení sítí technické infrastruktury.

UPOZORNĚNÍ:

- V severozápadní části předmětného pozemku je v územním plánu navržena stoka splaškové kanalizace – jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, v územním plánu označenou „VT15 – kanalizace včetně ČOV 5 v částech Špluchov a Amerika“.
- Pozemek se nachází v pásmu vymezeném hranicí 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa.
- V jižní části předmětného pozemku jsou v územním plánu vyznačeny plochy „lesní společenstva, vzrostlá zeleň ve volné krajině mimo pozemky určené k plnění funkce lesa“.
- V zájmové lokalitě je v územním plánu evidován řad pitné vody a stl plynovod.
-

- Záměry řešené v Politice územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5 a 6 (úplné znění) a Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, úplném znění po vydání Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5 a 7 se nedotýkají předmětného pozemku.

Toto vyjádření nenahrazuje příslušné rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu a ani vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování v dané věci.

S pozdravem

Ing. arch. Lucie Skulová
vedoucí odboru územního rozvoje