



MAGISTRÁT MĚSTA HAVÍŘOVA

ODBOR ÚZEMNÍHO ROZVOJE

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:

ZNAČKA SPISU: MMHS/52425/2024 OÚR
ČÍSLO JEDNACÍ: MMH/299972/2024
VYŘIZUJE: Ing. Ivana Wurzlová
TEL.: 596 803 288
E-MAIL: wurzlova.ivana@havirov-city.cz

Renáta Lokosová
IČ 73354686
Dlouhá Třída 1170/99 A
736 01 Havířov Podlesí

DATUM: 10.12.2024

Vyjádření z územního hlediska

Podáním ze dne 28.11.2024 jste požádala Magistrát města Havířova – odbor územního rozvoje o vyjádření z územního hlediska k pozemkům parc.č.896/14, 906, 907, 908/1, 908/2, 909/1, 909/2 a 910 v katastrálním území Bludovice za účelem vyhotovení znaleckého posudku pro finanční úřad.

Magistrát města Havířov, odbor územního rozvoje, jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 písm.g) zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů 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 podává předběžné vyjádření dle územně plánovací dokumentace.

Dle územního plánu Havířov, úplného znění po vydání Změny č.6, která nabyla účinnosti dne 26.10.2023 (dále jen „územní plán Havířov“), jsou pozemky parc.č. 906, 907, 909/1 a částečně pozemek parc.č. 909/2 v katastrálním území Bludovice **zahrnutý do zastavěného území**, kde se nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **SV-plochy smíšené obytné venkovské**.

Pozemky parc.č.896/14, 908/1, 908/2, 910 a částečně parc.č.909/2 v katastrálním území Bludovice **jsou součástí nezastavěného území**, kde se nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **Z-plochy zemědělské orné půdy, trvalé travní porosty**.

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

V ploše **Z-plochy zemědělské-orná půda, trvalé travní porosty** je stanoveno:

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (Z)
Využití hlavní <ul style="list-style-type: none">- zemědělská rostlinná výroba;- pastevní chov hospodářských zvířat.
Využití přípustné: <ul style="list-style-type: none">- stavby a zařízení nezbytné pro zemědělskou výrobu – stavby pro pastevní chov hospodářských zvířat, napáječky, stavby pro skladování zemědělských produktů, včelíny, ohrady a elektrické ohradníky pastevních a jezdeckých areálů apod.;

<ul style="list-style-type: none"> - přístřešky a odpočinková místa u značených turistických tras; - stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody; - stavby pro vodní hospodářství v krajině – stavby pro jímání, úpravu, akumulaci a rozvody vody; - stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury a přípojek na technickou infrastrukturu; - drobné stavby sakrální (kapličky, kříže) vázané na konkrétní místa; - stavby společných zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav (vodohospodářská a protierozní zařízení, účelové komunikace); - protipovodňová opatření; - remízky, aleje; - zahrady, sady a plochy pro komerční pěstování dřevin bez oplocení nebo s dočasným oplocením plaňkovým plotem nebo ohradou z prken; - stožáry telekomunikačních zařízení; - stavby komunikací třídy C a D, výhybny, mosty, lávky a další stavby související s dopravní infrastrukturou, hipostezky; - komerční pěstování dřevin včetně dočasného oplocení plaňkovým plotem nebo pletivem. <p>Využití nepřipustné:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oplocování pozemků (kromě objektů technického vybavení, ohrazení pastvin, dočasného oplocení zahrad a sadů a ploch s komerčním pěstováním dřevin); - zřizování zahrádkových osad; - doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace u staveb uvedených ve využití přípustném; - jakákoliv nová výstavba mimo stavby uvedené mezi stavbami přípustnými. <p>Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nejsou stanoveny.
--

V ploše SV-plochy smíšené obytné venkovské je stanoveno:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)
<p>Využití hlavní:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy, venkovské usedlosti. <p>Využití přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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:

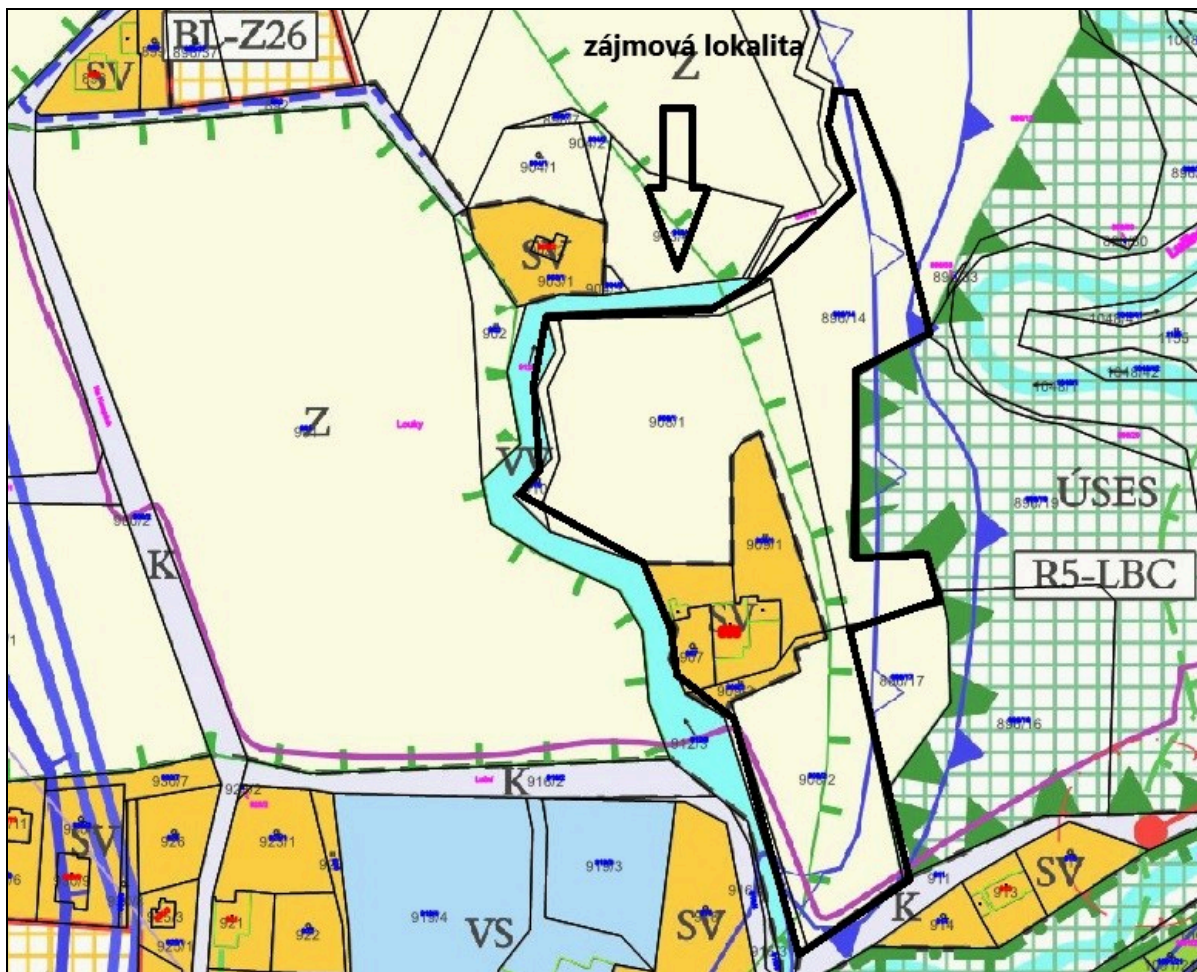
- minimální výměra nově oddělovaných pozemků pro výstavbu:
 - samostatně stojících rodinných domů - 1 000 m²;
- zastavitelnost pozemků:
 - u samostatně stojících rodinných domů do 40 %;
- zastavitelnost pozemků pro další stavby uvedené ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném do 50 %;
-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

Pojmy:

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

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.



Výkres ÚP Havířov-Koordináčnı výkres se zázresem zájmové lokality

- Na předmětných pozemcích nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.
- Předmětné pozemky parc.č.896/14, 908/1, 908/2 a 910 v katastrálním územı Bludovice se nachází v územı významného krajinného prvku ze zákona.
- Předmětné pozemky parc.č.896/14 a 908/2 v katastrálním územı Bludovice se částečně nachází v záplavovém územı, část pozemku parc.č.896/14 v katastrálním územı Bludovice se částečně nachází v aktivní zóně záplavového územı.
- Na pozemku parc.č.908/2 v katastrálním územı Bludovice je v územním plánu evidován dálkový optický kabel.
- Záměry řešené v Politice územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (úplné znění) a

v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, úplném znění po vydání Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a a 8b se nedotýkají předmětných pozemků.

S pozdravem

Ing. arch. Lucie Skulová
vedoucí odboru územního rozvoje