

Příloha č. 6 Pokyny města na prověření podnětů změnou ÚP Hranic

(Podněty jsou identifikovány parcelními čísly, z důvodu ochrany osobních údajů.)

k. ú. Hranice

OZN.	Místo změny – pozemky parcelní číslo, k.ú. Hranice	Požadavek na změnu <i>Důvody návrhu</i>	Vyjádření pořizovatele
2.	1660/3, 1660/7	Plocha rekreace - zahrádkové osady RZ -> plochu pro bydlení BI/BV <i>Plocha RZ mezi dvěma návrhovými plochami BI. Pozemky jsou v současně zastavěném území. Přímo navazují na BI (P86), jeden majitel obou pozemků, naproti je stabilizovaná plocha BI. Pozemek přístupný ze stávající komunikace. Je možné napojení na inž. sítě. Je vydáno stavební povolení na vybudování splaškové kanalizace.</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Změna v tomto rozsahu je nekonceptní. (Pořizovatel opakovaně změnu nedoporučoval, při jejím projednávání jako samostatného podnětu na změnu ÚP Hranic (ZM 30 ze dne 21. 6. 2018 a ZM 31 ze dne 20. 9. 2018)).
12.	1653/2, 1653/4	Požadavek jako vedení pozemku jako ostatní komunikace <i>Prověřit soulad se studií.</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Pořizovatel upozorňuje, že komunikace zde neexistuje (pozemky nejsou vedeny jako místní nebo účelová komunikace), požadavek není řešitelný přes změnu ÚP. Řešení v souvislosti s následujícím bodem – vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 1655/1 k.ú. Hranice.
13.	1655/1	Plocha rekreace – zahrádkové osady RZ -> stavební parcela – bydlení <i>Prověřit soulad se studií.</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Vymezení plochy pro bydlení na jednom pozemku je nekonceptní. Při zahrnutí dalších sousedních pozemků jde návrh nových ploch, proti závěrům Zprávy o uplatňování – § 55 odst. 4 stavebního zákona. Pro novou plochu by musela být prověřena koncepce dopravy – návrh plochy dopravy a nebo DS nebo veřejného prostranství PV (min. 8m šířky), pro obsluhu plochy s ohledem na budoucí zástavbu v ploše územní rezervy R3 pro bydlení (na protilehlých pozemcích parc.č. 1654/1,2,3). Územní studie Pod Hůrkou toto území neřešila – není součástí zastavitelných ploch vymezených v ÚP (z těchto důvodů zde není řešena ani koncepce dopravy a tech. infrastruktury).
14.	1531	Část plochy smíšené nezastavěného území NSzp ->plochy bydlení BI <i>Pozemky jsou napojeny na stávající komunikaci, je vybudován vodovodní řád, elektro, slaboproud, je vydáno stavební povolení na vybudování kanalizace – lze se připojit. Prověřit BI/BV.</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Pozemek za hranicí intenzivně zastavovaného území v oblasti tzv. „pasekářské zástavby“ s rozvolněnou, roztroušenou strukturou zástavby. V oblasti navržena koncepce s respektováním stávajících staveb bez možnosti dostavby a rozšiřování zástavby BV1, v oblasti BV1 nelze navrhnout zastavitelné plochy pro bydlení, jde o funkci plochy vymezenou výhradně na zastavěných a stabilizovaných pozemcích (kde již stavba existuje). Návrhové ploch v této oblasti znamenají zcela nové řešení koncepce návrhu ploch pro bydlení ÚP Hranic, což znamená rozpor se závěry Zprávy o uplatňování – zachování koncepce, dále s § 55 odst. 4 stavebního zákona (výsledky vyhodnocení zastavitelných ploch v ZOU neumožňují odůvodnit plochy nové) a ochranou nezastavěného území - §18 SZ. Pokud má být řešení koncepční, musí být zastavitelné plochy vymezeny v celé oblasti (tedy změna koncepce), samozřejmě i s řešením dopravní a technické infrastruktury, a ne na jednotlivém pozemku. V současné době potřebná infrastruktura dopravní a technická není vybudována ani v oblastech s intenzivní zástavbou.

15.	1534	<p>Část plochy smíšené nezastavěného území NSzp ->plochy bydlení BI</p> <p><i>Pozemek je napojen na stávající komunikaci, je možné napojit na vodovodní řád, elektro, slaboproud, plyn. Je vydáno stavební povolení na vybudování kanalizace – lze se připojit. Na vedlejším pozemku je postaven nový typ domu včetně samostatné garáže a bazénu. Provéřit BI/BV.</i></p>	<p>Pořizovatel změnu nedoporučuje. Pozemek za hranicí intenzivně zastavovaného území v oblasti tzv. „pasekářské zástavby“ s rozvolněnou, roztroušenou strukturou zástavby. V oblasti navržena koncepce s respektováním stávajících staveb bez možnosti dostavby a rozšiřování zástavby BV1, v oblasti BV1 nelze navrhnout zastavitelné plochy pro bydlení, jde o funkci plochy vymezenou výhradně na zastavěných a stabilizovaných pozemcích (kde již stavba existuje) (v této ploše je také zahrnut zmíněný RD s bazénem). Návrhové plochy v této oblasti znamenají zcela nové řešení koncepce návrhu ploch pro bydlení ÚP Hranic, což znamená rozpor se závěry Zprávy o uplatňování – zachování koncepce, dále s § 55 odst. 4 stavebního zákona (výsledky vyhodnocení zastavitelných ploch v ZOU neumožňují odůvodnit plochy nové) a ochranou nezastavěného území - §18 SZ. Pokud má být řešení koncepční (tedy změna koncepce ÚP) musí být zastavitelné plochy vymezeny v celé oblasti, samozřejmě i s řešením dopravní a technické infrastruktury, a ne na jednotlivém pozemku. V současné době potřebná infrastruktura dopravní a technická není vybudována ani v oblastech s intenzivní zástavbou.</p>
26.	2129/13	<p>Plocha rekreace – zahrádkové osady RZ -> plochu pro bydlení BI/BV</p> <p><i>Pozemek napojen na stávající komunikaci, je vybudovaná nová splašková kanalizace – efektivní využití kanalizace, možnost napojení na vodovodní řád, NN. Dle starého ÚPSÚ Hranice byla celá lokalita zařazena v RI a umožňovala výstavbu RD (ve stávající RI je zkolaudován RD). Je předpoklad zpracování dokumentace na rekonstrukci ulice Havlíčkova), pozemek je v současně zastavěném území.</i></p>	<p>Pořizovatel změnu nedoporučuje. Na pozemku je dnes realizována stavba rekreačního objektu, v souladu s funkcí RI, do níž je pozemek zařazen. Stavba je rozestavěna na základě povolení SÚ. Bezpředmětné.</p>
28.	2524/1, 2524/9	<p>Plochy smíšené nezastavěného území NSzp -> plochy pro bydlení BI/BV</p> <p><i>Pozemky navazují na zastavěné území (plochy BI, RZ). Přístup možný ze stávající komunikace. Je možnost napojení na stávající síť. Co se týká hluku ve stejné vzdálenosti, ale na protilehlé straně jsou postaveny RD a hromadné bydlení.</i></p>	<p>Pořizovatel změnu nedoporučuje. Rozpor se závěry Zprávy o uplatňování – § 55 odst. 4 stavebního zákona Pořizovatel změnu nedoporučuje (výsledky vyhodnocení zastavitelných ploch v ZOU neumožňují odůvodnit plochy nové) a ochranou nezastavěného území - §18 SZ. Komunikace zde není a bude ji nutno vymezit jako plochu dopravy DS nebo veřejného prostředí PV min 8m – napojení návrhové plochy. Dle hlukové mapy MZ je zde zatížení hlukem 65 - 75dB. Těžko srovnávat se stavbou BD se vznikem kolem roku 1984. Dnešní požadavky na hygienu prostředí jsou jiné. Jedním ze základních principů územního plánování je návrh ploch pro bydlení do území, s příznivými podmínkami životního prostředí. Ve městě jsou plochy pro bydlení vymezeny ve vhodnějších polohách ve vztahu k životnímu prostředí.</p>
31.	2148	<p>Plochy smíšené nezastavěného území NSzp -> plochy pro bydlení BI/BV</p> <p><i>Jedná se o pozemek mezi zastavěným územím BV1. Navazující stavby nepředstavují stavby původní (staré</i></p>	<p>Pořizovatel změnu nedoporučuje. Pozemek za hranicí intenzivně zastavovaného území v oblasti tzv. „pasekářské zástavby“ s rozvolněnou, roztroušenou strukturou zástavby. V oblasti navržena koncepce s respektováním stávajících staveb bez možnosti dostavby a rozšiřování zástavby BV1, v oblasti BV1 nelze navrhnout</p>

		zemědělské usedlosti), jedná se o stavby postavené cca v 90 letech (moderní stavby). Pozemek je napojen na stávající komunikaci. V ulici je vybudována nová splašková kanalizace (efektivní využití kanalizace, na kterou byly přiděleny dotace). Město uvažuje s rekonstrukcí komunikace (část ulice Havlíčkova zrekonstruována v roce 2019-2020). Pozemek je možno napojit na inženýrské sítě.	zastavitelné plochy pro bydlení, jde o funkci plochy vymezenou výhradně na zastavěných a stabilizovaných pozemcích (kde již stavba existuje). Návrhové plochy v této oblasti znamenají zcela nové řešení koncepce návrhu ploch pro bydlení ÚP Hranic, což znamená rozpor se závěry Zprávy o uplatňování – zachování koncepce, dále s § 55 odst. 4 stavebního zákona. Pokud má být řešení koncepční, musí v oblasti změněna koncepce vymezení zastavitelných ploch.
32.	837	Plocha smíšená nezastavěného území s vodohospodářskou funkcí NSv -> rekreace – zahrádkové osady RZ <i>Plocha je v koridoru DOL, ale do doby realizace kanálu (vydání stavebního povolení) prověřit možnost využívání pozemků k zemědělským účelům a chovu dobytka, tj. prověřit možnost dočasných staveb spojených se zemědělstvím (oplocení, přístřešky a stavby spojené se rostlinou a živočišnou výrobou).</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Využívání pozemku k zemědělským účelům - k pastvě dobytka je zde možný už nyní. Nelze však zde realizovat stavby, neboť pozemek je v záplavovém území a v ploše nezastavěného území vodohospodářské funkce (poldry), pro ochranná opatření v krajině proti povodním (poldry a dalších stavby ke snížení povodňové vlny, rozliv a úpravy vodních toků), ÚP Hranic v této oblasti navrhuje protipovodňové opatření pro zmírnění povodňových stavů v zastavěném území Hranic (hráze se suchým poldrem - retenčním prostorem pro rozliv, zdržení a odtok přívalové vody). Na pozemek zasahují limity území - územní rezerva D-O-L, vedení VVN 110 kV a jeho ochranné pásmo.
40.	2133/9	Plochy zahrad soukromých ZS->plochy pro bydlení BI <i>Jedná se o pozemek, který je v zastavěném území. Navazuje na plochy BI. Pozemek je napojen na stávající komunikaci. V ulici je vybudována nová splašková kanalizace (efektivní využití kanalizace, na kterou byly přiděleny dotace). Město uvažuje s rekonstrukcí stávající komunikace (část ulice Havlíčkova zrekonstruována v roce 2019-2020). Pozemek je možno napojit na inženýrské sítě. Provéřít skutečný rozsah ochranného pásma plynovodu. Dle stávajícího zákresu se v ochranném pásmu VTL plynovodu vyskytuje rodinný dům umístěný na parcele st. 5847 v k. ú. Hranice. Vedení VN dle koordinačního výkresu nezasahuje.</i>	Pokud bude prověřováno pak společně se sousedním pozemkem parc. č. 2133/7. Pořizovatel upozorňuje na limity území zasahující na pozemek VTL plynovodu a VN. (POZN. Pro stavbu RD na st. 5847, musela být provedena přeložka VVTL- vložení do chrániček.)
66.	1316/1, 1315/35,	Plocha občanského vybavení veřejná infrastruktura OV a dopravy DS -> plochu občanského vybavení komerční plošně rozsáhlá OK <i>Provéřít možnost změny na OK. Mezi pozemkem 1316/1 a plochou bydlení (za Čaputovým dvorem) se nachází areál Nemocnice a areál Ekoltesu Hranice a.s. Změna by bezprostředně neměl mít vliv na plochu bydlení.</i>	Pořizovatel změnu doporučuje . Změna v zastavěném stabilizovaném území V rámci prověření musí návrh ploch zajistit průchod mezi budoucí zástavbou na Za Čaputovým dvorem a ul. Zborovská.

73.	621/2	Plochy zahrad soukromých ZS->na plochu pro bydlení	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Pozemek je sice součástí zastavěného území a přirozeně navazuje na stávající uliční zástavbu ulice Hvězdoslavova, avšak je v blízkosti železniční tratě. Jedním ze základních principů územního plánování je návrh ploch pro bydlení do území, s příznivými podmínkami životního prostředí. Součástí ploch pro bydlení je též venkovní prostor – zahrada, sloužící ke každodenní rekreaci. I zde je nutno zohlednit hlukovou zátěž ve vztahu k pohodě bydlení. Dle oficiálního zdroje, hlukové mapy zveřejňované MZ ČR, se pozemek nachází v oblasti zasažené hlukem 55-65dB.
-----	-------	--	---

k. ú. Velká u Hranic

OZN.	Místo změny – pozemky parcelní číslo	Požadavek na změnu	Vyjádření pořizovatele
44.	3152	Plocha smíšená nezastavěného území NSzp -> část na plochu smíšenou obytnou venkovskou SV a část rekreace – zahrádkové osady RZ (dle přílohy) <i>Plocha navazuje na zastavitelnou plochu SV (v současné době probíhá výstavba) a na plochy RZ. Je napojena na stávající komunikace a lze připojit na inž. sítě. Provéřit možnost změny v části, která není v ochranném pásmu VN.</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Rozpor se závěry Zprávy o uplatňování – §55 odst. 4 stavebního zákona (výsledky vyhodnocení zastavitelných ploch v ZOU neumožňují odůvodnit plochy nové) a ochranou nezastavěného území - §18 SZ.

k. ú. Drahotuše

OZN.	Místo změny – pozemky parcelní číslo	Požadavek na změnu Návrh	Vyjádření pořizovatele
45.	208/1	Plocha pro bydlení v rodinných domech BI -> plochu bydlení hromadného BH <i>Provéřit možnost s ohledem na nedaleký stávající obytný dům.</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Pozemek 1200 m není vhodný pro BH (např. zajištění parkovacích míst, ve vazbě na dodržení intenzity zastavění pozemků ÚP Hranic – 40%, nevhodná kombinace funkcí z hlediska intenzity využívání území).
48.	550/33, 550/25, 550/32, 550/38, 550/36, 550/35, 550/30, 550/29, 550/27, 550/88, 550/22, 550/21, 550/17, 550/16, 550/15, 550/59, 550/60, 550/12, 550/11, 550/10, 550/8, 550/6, 550/5,	Rozšíření stávajícího areálu výroby na plochy zemědělské NZ -> na plochy výroby lehké, drobné, smíšené VZ/VD/VS Provéření VZ stávajícího areálu – shoda s podnětem 55 <i>Dle ort foto je část pozemků využívána k zemědělské výrobě a areál stávajícího zahradnictví je oplocen. Legalizace stávajícího způsobu využití.</i>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Rozpor se závěry Zprávy o uplatňování – §55 odst. 4 stavebního zákona (výsledky vyhodnocení zastavitelných ploch v ZOU neumožňují odůvodnit plochy nové) a ochranou nezastavěného území - §18 SZ. V ploše NZ je možno provozovat zemědělskou činnost – není v rozporu se stávajícím využitím. Vymezení plochy VZ, VD, VS jsou již zastavitelné plochy – stavby. U areálu jsou nevyužité plochy v rozsahu 0,95 ha (Z 43) a 0,91 ha (Z 24) Požadován je další zábor v rozsahu cca 1,7 ha

51.	st. 1092, 1038/1, 1038/2, 2871/25	<p>Plocha zahrad soukromých ZS -> plochu pro bydlení BI/BV</p> <p><i>Pozemky jsou v současně zastavěném území v ploše ZS. Pozemky navazují na plochu BI. Pozemky je možno napojit na stávající inž. sítě i komunikace.</i></p>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Jedním ze základních principů územního plánování je návrh ploch pro bydlení do území, s příznivými podmínkami životního prostředí. Ve městě jsou plochy pro bydlení vymezeny ve vhodnějších polohách. Požadavek na navrhování ploch bydlení do území s příznivými životními podmínkami je požadavkem vyplývajícím též ze ZÚR OK – čl. 5.4.1.9. a z požadavků stavebního zákona §19 odst. 1. Dále ještě uvádíme, že součástí ploch pro bydlení je též venkovní prostor – zahrada, sloužící ke každodenní rekreaci. I zde je nutno zohlednit hlukovou zátěž ve vztahu k pohodě bydlení. Dle oficiálního zdroje, hlukové mapy zveřejňované MZ ČR, se pozemek nachází v oblasti zasažené hlukem 75-70 dB.
-----	-----------------------------------	---	---

k. ú. Slavič

OZN.	Místo změny – pozemky parcelní číslo	Požadavek na změnu	Vyjádření pořizovatele
59.	454/2, 159	<p>Plochy zemědělské půdy NZ -> bydlení BV a zahrady soukromé ZS</p> <p><i>Pozemek navazující na plochu zastavitelnou BV (Z18) zařadit. Rozšíření umožní lepší parcelaci vymezené plochy (3 RD).</i></p>	Pořizovatel změnu nedoporučuje . Rozpor se závěry Zprávy o uplatňování – §55 odst. 4 stavebního zákona (výsledky vyhodnocení zastavitelných ploch v ZOU neumožňují odůvodnit plochy nové) a ochranou nezastavěného území - §18 SZ.

k. ú. Valšovice

OZN.	Místo změny – pozemky parcelní číslo	Požadavek na změnu	Vyjádření pořizovatele
70.	1059/4, 1058/2	Plocha zemědělské půdy NZ-> plocha pro zahradu soukromou ZS	Pořizovatel změnu doporučuje . Pozemky užívány jako zahrada k plochám pro bydlení BV ve funkčním celku. Řešit společně s parc.č. 1059/3.

Další požadavky

	Požadavek na řešení	Vyjádření pořizovatele
Plocha DOP 5 – Hranice – Drahotuše – za Kasárnami (P 27)	Ponechat v ploše výroby – plocha navazuje z jedné strany na areál kasáren a garáží a z druhé strany je lemován silnicí I/47. S ohledem, že město na části plochy nad garážemi uvažuje po dořešení majetkoprávních vztahů o vybudování parkoviště, je možné část plochy nad garážemi zahrnout do plochy dopravy. Zbývající část ponechat v ploše výroby	Požadavek na prověření řešení je obsažen v Zadání změny (č. 7) u ZOU i s požadavkem na prověření požadavků MO a ŘSD z hlediska dopravního napojení plochy (Vyhodnocení požadavků na obsah zprávy o uplatňování ÚP Hranic od dotčených orgánů a oprávněných investorů Příloha č. 4 ZOU)
Regulační plány:	RP 5 – Za Čaputovým dvorem – nahradit podmínku regulačního plánu podmínkou zpracování Územní studie (je již zpracována)	Požadavek na prověření řešení je již obsažen v Zadání změny (č. 7) u ZOU.
	RP 3 – Pod Bílým kamenem Prověřit správné vymezení území.	Požadavek na prověření řešení je již obsažen v Zadání změny (č. 7) u ZOU.