



HRADEC KRÁLOVÉ

MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ

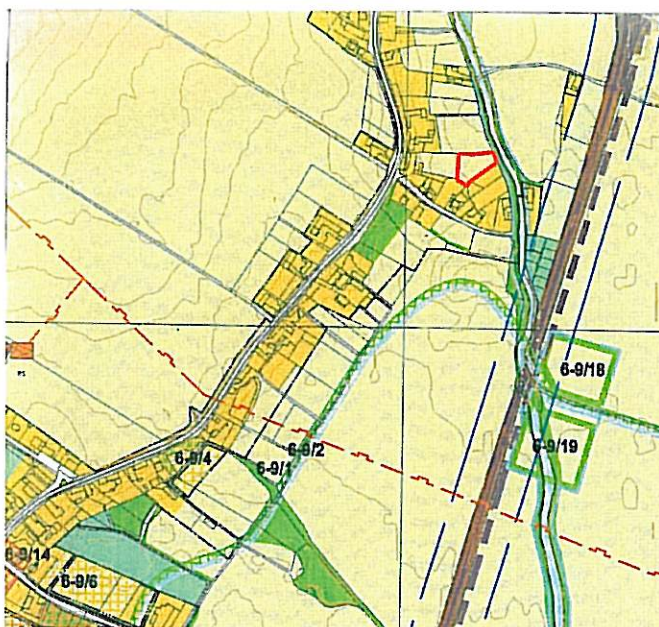
ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA

ZADÁNÍ (návrh)

změny Územního plánu města Hradec Králové č. 307,

kteřá spočívá ve změně funkčního využití plochy „plochy orné půdy“ na plochu „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ mezi silnicí ul. Petra Jilemnického a tratí ČD - západně při Labském náhonu, v severní části k. ú. Plotiště nad Labem.

Zadání je zpracováno v souladu s ustanovením § 55 odst. 2 a § 47 odst. 1 a odst. 6 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.



Zpracoval:

Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování,
Bc. Simona Novotná
březen 2012

Ve spolupráci s určeným zastupitelem:

Ing. Richardem Nádvorníkem

**Schváleno usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č.
ze dne**

1. Obsah návrhu zadání změny

v souladu s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z „Politiky územního rozvoje ČR 2008“ vyplývá, že se celý správní obvod města Hradec Králové nachází v rozvojové oblasti „OB4 - Rozvojová oblast Hradec Králové/Pardubice“. Změna ÚPMHK č. 297 vzhledem k jejímu rozsahu nebude rozvojovou oblast OB 4 ovlivňovat. Soulad s tímto dokumentem lze spatřit v bodě 18), dle kterého je jednou z republikových priorit *podpora polycentrického rozvoje sídelní struktury*. Dále je podstatný soulad s bodem 19) dle kterého je doporučeno *hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu území nezastavěného*.

Ve vztahu ke krajské nadřazené dokumentaci Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje lze konstatovat, že pořízením změny ÚPMHK č. 307 nedojde k ohrožení přírodních civilizačních ani kulturních hodnot území. Nově zastavitelná plocha se nebude nevymezovat v záplavovém území. Řešené území nezasahuje na území, kde by se nacházely podzemní a povrchové zdroje pitné vody. Pořízením změny nebude narušen soulad s charakterem tamního území. Jižně od řešeného území prochází koridor nadmístního významu – územní rezerva ozn. DS2r – v prostoru Hradce Králové (dnešní silnice I/33). Lokalita řešená změnou ÚPMHK č. 307 nezasahuje do tohoto koridoru DS2r a ani žádného dalšího z ploch a koridorů mezinárodního, republikového a nadmístního významu určeného pro umístování staveb technické a dopravní technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.

Změna ÚPMHK č. 307 není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 resp. s Republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území; a ani s vydanou krajskou dokumentací Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta jako příslušný úřad územního plánování pořídil v r. 2008 v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 stavebního zákona pro svůj správní obvod Územně analytické podklady ORP Hradec Králové (dále jen „ÚAP HK“) a k 31. 12. 2010 byla dokončena jejich 1. úplná aktualizace ÚAP HK.

ÚAP HK obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen „limity využití území“), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Z ÚAP HK vyplynulo, že:

- dotčené území je území s možným výskytem *archeologických nálezů*
- východní hranici pozemku v řešené lokalitě lemuje *lokální biokoridor* – ozn. 29 Mezi toky, kterým protéká Labský náhon, a který slouží pro účely propojení bioty města s volnou krajinou, jeho cílem je zlepšení životního prostředí
- při východní hranici pozemku v řešené lokalitě vede *komunikační vedení* vč. ochranného pásma

Z aktuálních ÚAP HK nevyplývají další významnější limity využití území, které by omezily navrhované funkční využití plochy řešené změnou ÚPMHK č. 307.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Cílem pořízení změny je *vytvoření podmínek pro výstavbu rodinného domu* a podpoření udržitelného rozvoje území za předpokladu souladu veřejných a soukromých zájmů. Pořízením změny budou vytvořeny podmínky pro zvýšení intenzity využití území v okrajové části města Hradec Králové pro účely bydlení. Naplněním budoucí funkce v dotčeném území tj. realizací záměru stavby pro bydlení se naváže na stávající stav v území, kde v současné době převládá funkce nízkopodlažního bydlení v rodinných domech, volně se prolínající s pěstitelstvím a chovem drobného domácího zvířectva.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Projektant v souladu s obsahem a rozsahem změny ÚPMHK č. 307 vyznačí ve výkresu B. 2. Funkční využití území (zprac. v měřítku 1:5000) změnu z funkčního využití plochy „plochy orné půdy“ na plochu „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ – návrh.

Projektant navrhne optimální výškovou hladinu zástavby s ohledem stávající sousední objekty. Cílem je, aby území nově vymezené pro funkční plochu „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ vytvořilo sjednocený celek se stávajícím okolním územím.

Projektant promítne změnu prostorového uspořádání do výkresu B.11 – Prostorové uspořádání, v měřítku 1:10 000 (v případě potřeby).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

• Technická infrastruktura

Na hranici pozemku, řešeného změnou ÚPMHK č. 307 nevedou sítě veřejné technické infrastruktury tj. voda, plyn, elektřina. Vodovodní řad je veden jižně podél účelové komunikace (odbočka z hlavního tahu ulice Petra Jilemnického směr Předměřice nad Labem). Elektrická energie je tažena jižně, přes pozemky p. č. 1175/2, 1176/1 a st. p.č. 232. Kanalizace se v území nenachází.

Změna pravděpodobně vyvolá nároky na vybudování nových sítí technického vybavení. Řešení napojení pozemku na sítě technické infrastruktury budou řešeny v navazujících správních řízeních podle stavebního zákona, protože přesahují rámec podrobnosti územního plánování.

• Technická dopravní infrastruktura

Východní hranici pozemku lemuje místní komunikace.

Jižně od řešeného území probíhá navrhovaný komunikační koridor trasy „Severní tangenty“, který je v současné době projednáván v rámci pořizování změny ÚPMHK č. 164-2. Změna ÚPMHK č. 307 byla posouzena z hlediska koordinace s tímto komunikačním koridorem kdy bylo zjištěno, že oba záměry nejsou v kolizi.

Pokud ze strany dotčených orgánů vyplynou opodstatněné požadavky na dotčené území týkající se technické a dopravní infrastruktury, budou tyto následně zapracovány do zadání změny ÚPMHK č. 307.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

• Ochrana památek a další kulturní hodnoty území

V místě se nenacházejí žádné stávající objekty historického významu či objekty hodné uchování. Z ÚAP HK vyplynulo, že řešené území leží v území s výskytem archeologických nálezů, proto budou respektovány požadavky na ochranu hodnot archeologického dědictví, které jsou ošetřeny zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a Úmluvou o ochraně archeologického dědictví Evropy zapsané ve Sbírce

mezinárodních smluv č. 99/2000, které se týkají zejména případných archeologických nálezů.

- Ochrana ZPF

Pořízení této změny a následná realizace záměru vyvolá v řešeném území nutnost vynětí půdy ze ZPF. Lokalita spadá do III. tř. ochrany, kód BPEJ 31300.

Z tohoto důvodu bude návrh změny v části – II. odůvodnění ÚPMHK č. 307 – obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF (zemědělskou přílohu).

V rámci projednání návrhu změny bude vydáno stanovisko příslušného dotčeného orgánu na úseku ZPF dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů. V textové části bude vyčíslena plocha záboru ZPF pro dotčené území řešené změnou ÚPMHK č. 307.

- Ochrana přírody a krajiny

Bez požadavku.

Dle dostupných informací se v řešené lokalitě nenacházejí žádné významné přírodní hodnoty (např. ÚSES) ani vzrostlá zeleň. Pozemek je pokryt pouze souvislým travním porostem. Východní hranici řešeného území lemuje pás lokálního biokoridoru. Tento však nebude pořízením změny dotčen.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Bez požadavku.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnost státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V řešeném území se dle „ÚAP HK“ nachází ochranné pásmo nadzemního radiokomunikačního vedení zahrnuté do jevu 82 komunikační vedení včetně ochranného pásma viz pasport č. 20/2009a jevu 102 letiště včetně ochranného pásma viz. pasport č. 160/2009. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené celé správní území.

Návrh změny ÚPMHK č. 307 bude respektovat oprávněné požadavky dotčených orgánů, vyplývající ze zvláštních právních předpisů, zejména na úseku ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody, ovzduší.

Dále bude ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů zajištěna v navazujících správních řízeních dle stavebního zákona při umístování a povolování staveb.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Z hlediska územního plánování byly hodnoceny následující možné střety zájmů v území:

- Památková péče:

Celé správní území obce Hradec Králové je považováno za území s archeologickými nálezy. Pro pořízení změny ÚPMHK č. 307 platí, že bude respektovat požadavky na ochranu hodnot archeologického dědictví, která je ošetřena zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a Úmluvou o ochraně archeologického dědictví Evropy zapsané ve Sbírce mezinárodních smluv č. 99/2000, které se týkají zejména případných archeologických nálezů.

- Technická infrastruktura

Bez požadavku.

Potencionálním problémem se jeví nepřítomnost veřejné kanalizační sítě. Stávající vedení vody a elektro není dotaženo k hranici pozemku, přesto se potencionální napojení na tyto sítě jeví jako realizovatelné.

Technickou infrastrukturu zadání změny neřeší, neboť vzhledem k malé rozloze řešeného území by obsah zadání přesáhl míru podrobnosti územního plánování. Řešení odkanalizování pozemku bude součástí navazujících správních řízení.

- Dopravní infrastruktura

Bez požadavku.

- Ochrana přírody a krajiny

Bez požadavku.

- Ochrana ZPF

Pro řešení tohoto střetu zájmů je přínosem fakt, že předmětná půda je zařazena do III. tř. ochrany ZPF tzn. půda s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, kterou je možno využít pro event. výstavbu.

Závěrem lze konstatovat, že z hlediska územního plánování spočívá hlavní problém v území v ochraně ZPF a zájmu využít řešené území k zastavění v souladu s regulativy navrhované funkční plochy, které bude mít za následek nutnost vynětí půdy ze ZPF. Uvedený střet zájmů bude prověřen a vyhodnocen v návrhu změny v části II. odůvodnění v bodě s názvem „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ – v zemědělské příloze.

Pokud ze strany dotčených orgánů vyplynou další opodstatněné požadavky na dotčené území, budou tyto zpracovány do zadání změny ÚPMHK č. 307.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Území řešené změnou ÚPMHK č. 307 se nachází v zastavěném území obce, ale nepatří mezi plochy zastavitelné. Dle § 55 odst. 3 stavebního zákona lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy v území.

Obecně lze konstatovat, že využití převážné většiny vymezených volných zastavitelných území naráží zejména na obecné překážky, kterými jsou zejména problematické vlastnické vztahy, nezáměr vlastníka využít plochy určené k zastavění, či je pro tyto účely prodat a jiné objektivní důvody. Pořizovatel si je vědom skutečnosti, že uvedené překážky nejsou z hlediska územního plánování argumentem, nicméně v praxi se ukazuje, že mají na možnosti využití ploch podstatný a ve většině případů negativní vliv.

Pořizovatel, s cílem vyhodnotit potřebu nových zastavitelných ploch, zkoumal plochy přestavby (v současně platném ÚPMHK) vymezené pro funkci „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ zejména v severní části k.ú. Plotiště nad Labem a zjistil, že jsou pro tuto funkci navrženy následující plochy („návrh/přestavba“) ozn.:

6-9/4 (0,55ha) - z ½ zastavěno

6-9/6 (0,75ha) - nevyužito kvůli navržené přeložce Melounky

6-9/8 (0,45ha) - využito z ¼

7-9/14 (0,48ha) - nevyužito

7-9/3 (0,20ha) - využito

7-9/4 (0,10ha) - zcela využito
7-9/9 (0,25ha) - využito v souladu s původní funkcí
7-9/9 (0,25ha) - nevyužito
7-9/10 (0,12ha) - nevyužito
7-9/8 (0,46ha) - nevyužito,
7-9/11 (0,88ha) - zastavěno částečně
7-9/26 (0,66ha) - zastavěno
7-9/22 (0,10ha) - zastavěno
7-9/13 (0,11ha) - zcela využito
7-9/12 (0,28ha) - částečně využito

Z výše uvedeného vyplývá, že stávající rozvojové plochy územním plánem určené pro bydlení v k. ú. Plotíště nad Labem jsou k tomuto účelu z velké části již využity, a že se z části využívají v souladu s jejich původní funkcí. Pro pořízení změny ÚPMHK č. 307 je pozitivní skutečnost, že navrhovatel je zároveň i vlastníkem řešeného pozemku. Případná nabídka jiných, pro zástavbu již určených a doposud nevyužitých ploch je pro navrhovatele změny logicky nezajímavá. Navíc je pravděpodobné, že s využitím pozemků, které jsou v současně platném ÚPMHK navržené pro rozvoj bydlení a doposud nevyužité, počítají do budoucna jejich vlastníci.

Lze očekávat, že proces projednávání změny v řešené lokalitě bude bezkolizní, neboť svým využitím naváže na současný stav v území.

Z hlediska vymezení další zastavitelné plochy je důležitá skutečnost, že se řešený pozemek nachází v zastaveném území obce. Projektant v rámci pořízení změny, vymezí novou zastavitelnou plochu („návrh“).

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Bez požadavku.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Bez požadavku.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny ÚPMHK č. 307 na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Požizovatel předpokládá, že vzhledem k rozloze navrhované funkční plochy „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“, krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77 a) odst. 3 písm. w) zákona o ochraně přírody a krajiny, po prostudování návrhu zadání změny ÚPMHK č. 307 neuplatní - v souladu s ustanovením § 45 i) odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny - požadavek na posouzení změny ÚPMHK č. 307 z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Pokud krajský úřad vyhodnotí, že návrh zadání změny ÚPMHK č. 307 může mít významný vliv i na evropsky významné lokality uvedené v národním seznamu významných lokalit (nařízení vlády č. 132/2005 Sb.) nebo vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny; bude v zadání uveden požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Bez požadavku.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu změny ÚPMHK č. 307 na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny ÚPMHK č. 307 bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

Obsahově bude návrh změny ÚPMHK č. 307 odpovídat citované legislativě na úseku územního plánování s přihlédnutím k metodickému doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které se týká vydání změny územního plánu obce formou opatření obecné povahy. Je nutné zachovat členění tj. „*I. obsah změny ÚPMHK – textová část, grafická část*“ a *II. odůvodnění změny ÚPMHK – textová část, grafická část*“.

Vzhledem k jednoduchosti změny ÚPMHK č. 307 jejíž řešení je jednoznačné se nepředpokládá zpracování konceptu ani variant řešení.

Pro uspořádání území a limity jeho využití bude platit závazná část ÚPMHK obsahující hlavní zásady uspořádání ploch a regulativy jejich využití, která byla vymezena usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. 249/2002 ze dne 25. 6. 2002 o schválení změny ÚPMHK č. 25, a která byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města Hradec Králové č. 1/2002 o závazné části ÚPMHK (nabytí účinnosti 18. 7. 2002), ve znění následně schválených/vydaných změn ÚPMHK.

Návrh změny ÚPMHK č. 307 bude zpracován v následujícím rozsahu:

I. Obsah změny ÚPMHK č. 307

1) Textová část změny ÚPMHK č. 307

Bude obsahovat jen pokyny a zásady pro rozhodování.

2) Grafická část změny ÚPMHK č. 307

Výkresy grafické části změny budou obsahovat jen to, o čem rozhoduje zastupitelstvo města.

II. Odůvodnění změny ÚPMHK č. 307

1) Textová část odůvodnění změny ÚPMHK č. 307

- a) Postup při pořízení změny – zpracuje pořizovatel
- b) Vyhodnocení v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s politikou územního rozvoje, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů – zpracuje projektant ve spolupráci s pořizovatelem
- c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování- zpracuje projektant ve spolupráci s pořizovatelem
- d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů - zpracuje projektant ve spolupráci s pořizovatelem

- e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů- soulad se stanovisky dotčených orgánů popřípadě s výsledkem řešení rozporů – zpracuje pořizovatel
- f) Vyhodnocení splnění zadání – zpracuje projektant
- g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení - zpracuje projektant
- h) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkcí lesa – zpracuje projektant
- i) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění – zpracuje pořizovatel na základě výsledků projednání
- j) Vyhodnocení podmínek - zpracuje pořizovatel na základě výsledků projednání

2) Grafická část odůvodnění změny ÚPMHK č. 307

Grafickou část odůvodnění změny bude tvořit zejména výkres záborů ZPF a další výkresy, které obsahují to, co je platné bez ohledu na vůli zastupitelstva.

Výkresy dokumentace změny ÚPMHK č. 307 budou zpracovány jako příslušné výřezy ÚPMHK v měřítku v souladu s měřítkem ÚPMHK, tj. 1:5000. Formát výkresů návrhu změny bude A4, grafická úprava a barevnost včetně legendy bude odpovídat standardům ÚPMHK.

Počet vyhotovení této změny:

- návrh.....3 paré
- čistopis.....12 paré