



MĚSTSKÝ ÚŘAD KONICE

Odbor výstavby

Masarykovo nám. 27, 798 52 Konice
Pracoviště Na Příhonech 405, 798 52 Konice

SPIS. ZN.: STU.675/2023/POE

Č.J.: KON 19691/2023

VYŘIZUJE: Ing. Eva Poláková

TEL.:

E-MAIL:

DATUM: 5.10.2023

S00IX00DT1DR



ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

Městský úřad Konice, odbor výstavby, jako úřad územního plánování příslušný podle § 13 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel dne 14.9.2023 žádost o územně plánovací informaci podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, kterou podal

Gavlas, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

pro určení podmínek využívání území a změn jeho využití na základě územně plánovací dokumentace ve věci: **případné nové výstavby na pozemcích p.č. 760/2, 761/2, 762/2, 1861, 1862, 1863/1, 1922/2, 5148, k.ú. Konice.**

Obec Konice má vydanou územně plánovací dokumentaci, kterou je Územní plán Konice (vydán Zastupitelstvem města Konice dne 13.5.2013, účinnosti nabyl dne 11.6.2013), Změna č. 1 územního plánu Konice (vydána Zastupitelstvem města Konice dne 4.12.2017, účinnosti nabyla dne 21.12.2017), Změna č. 2 územního plánu Konice (vydána 20.9.2021, účinnosti nabyla dne 7.10.2021), Změna č. 3 územního plánu Konice (vydána 27.2.2023, účinnosti nabyla dne 17.3.2023), dále jen „územní plán“).

Podle územně plánovací dokumentace se pozemky parc. č. 760/2, 761/2, 762/2, 1863/1, k.ú. Konice nachází v zastavěném území a dále v lokalitě, která je určena pro funkční využití jako **plocha smíšená výrobní**.

Územně plánovací dokumentace stanovuje pro plochu smíšenou výrobní následující podmínky využití:

Hlavní využití:

Plochy slouží k umístování pozemků staveb smíšeného charakteru – od průmyslové výroby a skladování až po služby, které nevytváří riziko zhoršení životního prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné:

- pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. drobná řemeslná výroba, výrobní služby...), skladování, které nezpůsobují a ani nevytváří riziko negativních vlivů na životní prostředí
- přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení
- pozemky občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- sběrný dvůr odpadů
- ochranná a izolační zeleň, vyhrazená zeleň s ohledem na začlenění staveb do krajiny (doprovodná zeleň, liniová zeleň)

Podmíněně přípustné:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, staveb pro sport, stravování, ubytování...) za podmínky, že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení
- pozemky staveb a zařízení zemědělství za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území
- bydlení a doplňující stavby pro bydlení za podmínek, že se jedná o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech
- nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení
- nedojde k omezení hlavní funkce; pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení
- terénní úpravy, vodní díla, změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci

Nepřípustné:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

výšková regulace zástavby stabilizované území max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 6 m
plochy změn dle podmínek využití viz. kap C)2.
Vymezení zastavitelných ploch objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině

Podle územně plánovací dokumentace se pozemky **parc. č. 1861, 1862, k.ú. Konice** nachází v **zastavěném území** a dále v lokalitě, která je určena pro funkční využití jako **plocha smíšená obytná venkovská**.

Územně plánovací dokumentace stanovuje pro plochu smíšenou obytnou venkovskou následující podmínky využití:

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

Přípustné:

- pozemky staveb pro bydlení – bytové domy, rodinné domy, související hospodářské stavby
- pozemky rekreačních domů a chalup
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území
- pozemky pro sport
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně

Podmíněně přípustné:

- stavby a zařízení (např. výroby, služeb, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí ke stavbě hlavní) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Nepřípustné:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

výšková regulace zástavby stabilizované území max. 2 NP
plochy změn dle podmínek využití viz. kap C)2.
Vymezení zastavitelných ploch intenzita využití pozemků Koeficient zastavěné plochy u návrhových lokalit max. 40% (poměr mezi zastavěnou plochou hlavní budovy na regulovaném pozemku k výměře tohoto

pozemku)

Podle územně plánovací dokumentace se pozemek parc. č. 1922/2, k.ú. Konice nachází v **zastavitelné ploše** a dále v lokalitě, která je určena **částečně** pro funkční využití jako **plocha smíšená výrobní a částečně jako plocha smíšená obytná venkovská**. Přes pozemek vede koridor pro nadzemní vedení VN. Stojí na něm sloupová trafostanice.

Územně plánovací dokumentace stanovuje pro parcelu č. 1922/2, k.ú. Konice následující specifické podmínky využití území.

Pro část parcely, která zahrnuje plochu smíšenou výrobní, označení 116-VS:

plochy pro rozšíření stávajícího areálu (plocha dle ÚPO)
obsluha území:

- dopravní ze stávajícího areálu
- napojit na stávající inženýrské sítě v rámci areálu

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu:

- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka

výšková regulace zástavby:

- max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m

Obecné regulativy pro plochu smíšenou výrobní jsou uvedeny výše.

Pro část parcely, která zahrnuje plochu smíšenou obytnou, označení 101-SV:

plochy smíšené nezastavěného území v ulici Staré Město v jižní části města (plocha H dle ÚPO)
obsluha území:

- dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury
- napojit na stávající inženýrské sítě v rámci ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu:

- respektovat podmínky ochrany proti vlivům hluku z dopravy
- respektovat trasu a podmínky koridoru E07
- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena částečná přeložka
- respektovat trasu a podmínky OP kanalizace

výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP + podkroví

Obecné regulativy pro plochu smíšenou obytnou jsou uvedeny výše.

Podle územně plánovací dokumentace se pozemek parc. č. 5148, k.ú. Konice nachází v **nezastavěném území** a dále v lokalitě, která je určena pro funkční využití jako **plocha zemědělská**. Přes pozemek vede koridor pro nadzemní vedení VN.

Územně plánovací dokumentace stanovuje pro plochu zemědělskou následující podmínky využití:

Hlavní využití:

Plochy slouží pro zařízení, činnosti a děje

související s hospodařením na zemědělské půdě.

Přípustné:

- pozemky pro intenzivní hospodaření na ZPF se střídáním plodin v krátkém časovém intervalu
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu (např. včelíny, seníky...)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží, realizace mezí, průlehů, vsakovacích pásů, agrotechnická opatření
- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty
- opatření přispívající ke zvyšování pestrosti krajiny a její estetické hodnoty – dosadba břehových porostů, alejí podél cest apod.
- prvky ÚSES

Podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné stavby, zařízení, informační tabule a jiná opatření (výběhy, objekty sezónního ustájení apod.) za podmínky, že nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že budou malého rozsahu (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- plochy pro zalesnění za podmínky, že navazují na stávající PUPFL a nevytváří překážky

Poučení

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, na základě kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Ing. Eva Poláková
odborný referent odboru výstavby

Obdržel: GAVLAS, spol. s r.o., IDDS: xph35a6