



Krajský úřad Královéhradeckého kraje
Odbor investic
Ing. Roman Čapek
Pivovarské náměstí 1245
500 03 Hradec Králové

JID: ve35742/19

ČJ: ORM/11264/2019-2

Ve Vrchlabí 3.9.2019

Územně plánovací informace k využití st.p.č. 657, 1205 a p.p.č. 1476/1 v k.ú. Vrchlabí

Městský úřad ve Vrchlabí, odbor rozvoje města a územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen úúp), obdržel Vaši žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití pro st.p.č. 657, 1205 a p.p.č. 1476/1 v k.ú. Vrchlabí. Ze žádosti je zřejmé, že záměrem je na uvedených pozemcích vybudovat nový objekt domova pro seniory. Přepokládá se, že objekt bude mít jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. Pro záměr se bude zpracovávat studie proveditelnosti, která bude řešit další náležitosti.

Úúp sděluje následující informaci, která se týká platné územně plánovací dokumentace.

Město Vrchlabí má platný územní plán z roku 2008 (nabytí účinnosti 15.11.2008), jeho Změnu č. 2 z března 2013, dne 13. června 2013 nabyla účinnost Změna č. 3, dne 13. září 2013 Změna č. 1, dne 19. června 2015 Změna č. 4, dne 30. prosince 2016 Změna č.10, dne 5. července 2017 Změna č. 6 a dne 6.1.2018 Změna č. 9. Tyto změny územního plánu se netýkaly dotazovaných pozemků.

Dle platného územního plánu, ve znění pozdějších změn, se všechny dotazované pozemky nacházejí **uvnitř** územním plánem vymezeného **zastavěného území**. Z hlediska časového horizontu využití ploch jsou všechny pozemky součástí plochy stabilizované. Z hlediska funkčního využití se všechny dotazované pozemky tj. st.p.č. 657, 1205 a p.p.č. 1476/1 v k.ú. Vrchlabí nacházejí v **ploše bydlení – městské individuální** (v grafickém znázornění – světle červená barva).

Obecně lze konstatovat, že pro každou plochu stanovuje územní plán regulativy územního rozvoje v tomto členění:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné využití
- nepřípustné využití

Nepřípustné jsou všechny činnosti, stavby a kultury, které nejsou v popisu jednotlivých ploch uvedeny v kategorii hlavní využití, přípustné využití a podmíněně přípustné využití.

Územní plán tedy stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Kompletní podmínky stanovené územním plánem pro výše uvedený typy plochy jsou součástí tohoto vyjádření. Jedná se o výňatek z textové části územního plánu. Součástí vyjádření je výřez hlavního výkresu.

Výřez hlavního výkresu



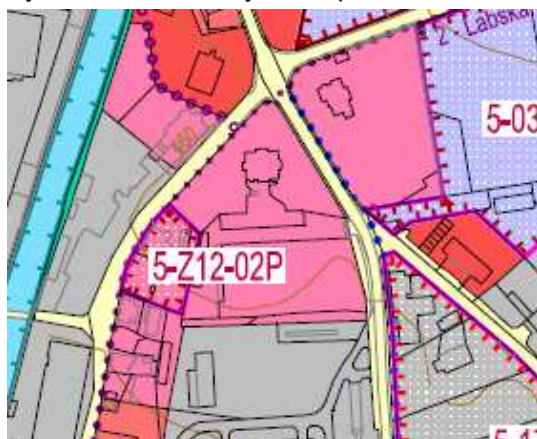
ZM PLOCHY BYDLENÍ – MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ

| | |
|----------------------------------|---|
| význam plochy | plochy zastavěné, zastavitelné a přestavbové |
| hlavní využití | stavby a pozemky rodinných domů městského typu v izolovaných nebo skupinových formách určené pro individuální bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení |
| přípustné využití | <ul style="list-style-type: none"> - stavby a pozemky energeticky úsporných, alternativních ekologických rodinných domů - stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního významu (hřiště) - pozemky veřejných prostranství, upravené zeleně a související technické infrastruktury |
| podmíněně přípustné využití* | <ul style="list-style-type: none"> - provozovny občanského vybavení místního významu integrované v obytných domech - stavby a pozemky rodinných domů venkovského typu - stavby a pozemky provozoven občanského vybavení a nerušící drobné výroby místního významu za předpokladu prioritní obsluhy obyvatel vymezené plochy - stavby a pozemky penzionů pro rekreační bydlení a ubytování - stavby a pozemky nízkopodlažních bytových domů umístěné jednotlivě ve významných místech - stavby a zařízení technického vybavení nadřazených systémů |
| nepřípustné využití | vše, co není uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití |
| podmínky prostorového uspořádání | <p>určujícím typem zástavby je samostatně stojící rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní</p> <p>tvář a objem staveb na více či méně pravidelně uspořádaných parcelách musí odpovídat charakteru okolní zástavby</p> <p>vazba domu na pozemek upřednostňuje rekreační využití před samozásobitelskou zemědělskou činností - chov domácího zvířectva není žádoucí</p> <p>rozsah provozoven občanského vybavení a nerušící drobné výroby místního významu podmíněně přípustných v samostatných objektech nesmí převýšit objem a narušit hygienické podmínky sousedících obytných staveb</p> <p>rozsah podmíněně přípustného rekreačního bydlení a ubytování v penzionech nesmí překročit 12 lůžek v jednom objektu</p> <p>rozsah podmíněně přípustných bytových domů nesmí překročit 8 bj. v jednom objektu</p> <p>odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání bude řešeno na vlastním pozemku formou nekrytých i krytých stání a garáží, které mohou být součástí hlavního i samostatného doplňkového objektu</p> <p>připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů</p> <p>minimální velikost pozemku pro 1 izolovaný objekt bydlení: 800 m² minimální velikost pozemku pro 1 řadový objekt bydlení: 400 m² minimální velikost zastavěné plochy objektu bydlení: 90 m² maximální velikost zastavěné plochy objektu k bydlení: 200 m² maximální koeficient zastavění pozemku pro 1 izolovaný objekt bydlení: 25 % oplocení pozemků s podezdívkou</p> <p>při záruce kvalitního projektu (např. územní studie) se připouští odlišné individuální řešení</p> |
| další podmínky | stanoveny v kapitole F5 Zvláštní požadavky pro lokality změny č.1 |

Pozn.: za podmínky, že nebude narušena kvalita prostředí a pohoda bydlení

Pro úplnost informace uvádíme, že dotazované st.p.č. 657, 1205 a p.p.č. 1476/1 v k.ú. Vrchlabí jsou součástí pořizované změny č. 12 územního plánu Vrchlabí a to konkrétně plochy přestavby označené 5-Z12-02P. Proces pořizování změny úp je ve fázi projednávání návrhu ve smyslu § 55b resp. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Je třeba mít na zřeteli, že se jedná o nevydaný návrh změny územního plánu, podle kterého nelze rozhodovat ani vydávat vyjádření. Nicméně v tomto dosud nevydaném návrhu změny úp se dotazované pozemky nacházejí v ploše *občanského vybavení – veřejná infrastruktura*. K této ploše nebylo uplatněno žádné nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu a rovněž nebyla k této ploše podána žádná připomínka ani námitka. Avšak s ohledem na nesouhlasná stanoviska a námitky k jiným záměrům projednávaného návrhu změny č.12 nelze přejímat, kdy bude změna č.12 vydána resp. nabude účinnosti.

Výřez **návrhu** změny č.12 úp Vrchlabí



Aktuální údaje o stavu technické infrastruktury a z toho vyplývající konkrétní body napojení na veřejnou infrastrukturu je třeba si zjistit u vlastníků či provozovatelů této infrastruktury. Seznam správců technické infrastruktury naleznete na:

<https://mawis.eu/utilityreport/vstupni-body/mu-vrchlabi/>

Územní plán Vrchlabí je k nahlédnutí na adrese:

www.muvrchlabi.cz

(cesta: Úřad → Odbor rozvoje města a územního plánování → Územní plánování → Územní plán města Vrchlabí)

Úřad územního plánování nemá k předloženému záměru – novému objektu domova pro seniory – při zachování výše uvedené podlažnosti námitek. A to s ohledem na skutečnost, že pro plochy bydlení – městské individuální je v podmíněně přípustném využití mimo jiné stanoveno – *stavby a pozemky provozoven občanského vybavení*. Podmínkou je, že nebude narušena kvalita prostředí a pohoda bydlení. Úúp je názoru, že provozem domova pro seniory bude tato podmínka splněna. V okolí záměru se nachází pouze plochy *občanského vybavení – veřejná infrastruktura* (v grafickém znázornění - *růžová barva*), *případně plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné* (v grafickém znázornění - *šedá barva*).

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, za kterých byla vydána.

Otisk úředního razítka

Ing. Doležalová Jana v.r.
odbor RMÚP MěÚ Vrchlabí