

Analýza limitů a regulativů územního plánu

ÚVOD

Územní plán Příbora byl vydán Zastupitelstvem města Příbora na jeho 18. zasedání, konaném dne 13.12.2012, usnesením č. 18/7/1/3. Účinnosti nabyl dne 30.12.2012.

Tento územní plán stanovil, že využít zastavitelnou plochu Z69 je možné jedině tehdy, když pro ni pořizovatel (Městský úřad Příbor, odbor rozvoje města) pořídí územní studii, a to v termínu do 1.1.2017. Z69 je zastavitelná návrhová plocha se způsobem využití OS pro občanské vybavení – sportovních a rekreačních zařízení. Územní plán rovněž stanovil, že v rámci této cca 2 ha velké plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře min. 0,1 ha (= 1.000 m²).

Protože uvedená plocha Z69 sousedí s dalšími městskými pozemky, pořizovatel se rozhodl, že řešené území studie rozšíří a tyto sousedící a navazující pozemky do ní zahrne. Má to veškerou logiku – nejenom z hlediska majetkového, ale především urbanistického a zahradně-krajinářského. Namísto z kontextu vytržené plochy Z69 tak získá homogenní územně plánovací podklad cca 4 x většího, uceleného a v mnoha ohledech souvisejícího území ve vlastnictví města.

Územní studie se pořizuje ve dvou případech:

- buď aby prověřila potenciál vybraného fragmentu území před zpracováním územního plánu města,
- nebo aby prohloubila a zpřesnila způsob využití a uspořádání tohoto fragmentu území navržený rámcově územním plánem. A aby se případně stala podkladem pro změnu územního plánu.

Ve fázi zpracování analytické části územní studie nelze předjímat, jakou roli „Územní studie zastavitelné plochy Z 79 a navazujících ploch v k.ú. Klokočov u Příbora“ sehraje. V každém případě je důležité vědět, co platný územní plán umožňuje, jaké limity a regulativy jsou v něm zakotveny.



a1 - Základní členění území (viz. graf. příl. a1)

Výkres Základního členění území a1 vymezuje dvě zastavitelné plochy:

- První je označena kódem ZV1, což je zastavitelná plocha veřejného prostranství – se specifikací veřejné zeleně.

Plocha číslo	Katastrální území	Plocha – způsob využití	Výměra v ha
ZV1	Klokočov u Příbora	ZV veřejných prostranství – zeleně veřejné	2,60

- Druhá je označena kódem Z69, což je opět zastavitelná plocha, jejíž využití územní plán podmiňuje zpracováním územní studie. To je také důvod vzniku tohoto elaborátu.

Z69	Klokočov u Příbora	OS	občanského vybavení – sportovních a rekreačních zařízení	územní studie (do 1. 1. 2017), na 2 ha této plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře min. 0,1 ha	3,35
-----	--------------------	----	--	---	------

a2 - Hlavní výkres (viz. graf. příl. a2)

Územní plán Příbor vymezuje v zastavěném území, zastavitelných plochách a v nezastavěném území plochy s rozdílným způsobem využití. A stanovuje pro ně regulativy hlavního využití, přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní výkres a2 stanovuje využití jednotlivých částí územní studií řešeného území:

- Plochy OS – plochy občanského vybavení – sportovní a rekreační zařízení. Pro tuto plochu stanovují regulativy územního plánu toto hlavní, přípustné a nepřípustné využití:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ (OS)	
Využití hlavní:	
- plochy pro sport a rekreaci;	
- otevřená i krytá zařízení pro sport a rekreaci, šatny, klubovny, sociální zařízení pro sportovce i návštěvníky, kromě plochy pro vzletovou a přistávací plochu pro sportovní létající zařízení v k. ú. Příbor, kde budou povoleny stavby hangárů v zastavitelné ploše Z25.	
Využití přípustné:	
- stavby a zařízení pro jezdecké sporty (zvyšování počtu jezdeckých koní a případně dalších hospodářských zvířat je v rámci těchto ploch přípustné pouze s ohledem na stávající a navržený způsob využití okolních ploch, to znamená, že stanovené ochranné pásmo nesmí omezovat využití zastavitelných ploch s funkcí obytnou a funkcí občanského vybavení);	
- stravovací zařízení včetně stánků s občerstvením;	
- bytovací zařízení je-li jeho realizace možná s ohledem na organizaci zástavby lokality;	
- služby s vazbou na využití hlavní včetně služeb maloobchodních;	
- byty majitelů a zaměstnanců jako součást staveb pro provoz sportovišť;	
- nezbytné stavby a zařízení pro provoz a údržbu sportovních areálů včetně dílen, skladů, garáží;	
- stavby komunikací typu D, manipulační plochy, parkoviště;	
- zeleň;	
- zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu;	
- fotovoltaické (solární) systémy pro zásobování staveb elektrickou energií povolovat pouze na střechách a fasádách objektů, větrné elektrárny pouze pro výrobu elektřiny související nemovitostí a pouze v případě, že umístění této elektrárny nebude narušovat pohledově exponované plochy centra města;	
- oplocení.	
Využití nepřípustné:	
- stavby a činnosti, které nesouvisí s využíváním sportovních areálů.	
Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:	
- výšku objektů navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby, případně s ohledem na ochranu krajinného rázu.	

Plochy OS jsou v řešeném území 2 – jedna jako STAV (areál sportovní střelnice) a jedna jako NÁVRH (Z69).

- Plochy **ZV** – plochy veřejných prostranství – zeleně veřejné – **NÁVRH**. Pro tuto plochu stanovují regulativy územního plánu toto hlavní, přípustné a nepřípustné využití:

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ VEŘEJNÉ (ZV)
Využití hlavní: - zeleň veřejně přístupná; - drobná architektura a mobiliář parků, dětská hřiště.
Využití přípustné: - nezbytné obslužné komunikace, včetně komunikací pro pěší a cyklisty, prostranství s osvětlením; - mosty, lávky; - stavby a zařízení technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu.
Využití nepřípustné: - zařízení a stavby, které přímo nesouvisí s využitím zeleně veřejně přístupné, kromě staveb a zařízení uvedených ve využití hlavním a přípustném; - v plochách veřejné zeleně umísťovat stavby a zařízení pro reklamu.
Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu: - nejsou stanoveny.

- Plochy **Z** – plochy zemědělské využití – **STAV**. Pro tuto plochu stanovují regulativy územního plánu toto hlavní, přípustné a nepřípustné využití:

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z)
Hlavní využití: - zemědělská rostlinná výroba; - pastevní chov hospodářských zvířat.
Přípustné využití: - 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.; - 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, kanalizaci; - 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 apod.); - remízky, aleje; - stávající zahrady a sady bez oplocení nebo s dočasným dřevěným oplocením (oplocenky); - 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 dřevěného oplocení.
Nepřípustné využití: - oplocování pozemků (kromě objektů technického vybavení, ohrazení pastvin, dočasného dřevěného oplocení zahrad a sadů a ploch s komerčním pěstováním dřevin); - zřizování zahrádkových osad; - jakákoliv nová výstavba mimo stavby uvedené mezi stavbami přípustnými.
Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu: - nejsou stanoveny.

I když jde o stávající funkci, neznamená to, že s ní není možné nově pracovat, hledat optimální formu zemědělského využití, která sice jistě musí respektovat stanovené regulativy, ale která bude bližší charakteru sportovně-rekreačního a ekologického (blízkého přírodě) využití navazujících pozemků.

I když jde v zásadě o nezastavitelnou plochu, přes to je na ní možno možné umísťovat stavby, které ovšem souvisí nebo podmiňují její zemědělské využití.

4) Plochy zemědělské (Z) mají hlavně produkční funkci, tj. zahrnují převážně pozemky zemědělsky obhospodařované půdy (ornou půdu a trvalé travní porosty), dále drobné vodní toky a plochy včetně břehové zeleně, pozemky související s dopravní obsluhou území včetně komunikací umožňujících obhospodařování pozemků a komunikací umožňujících průchod krajinou a zařízení a stavby technické infrastruktury, pokud nebylo účelné vymezit pro dopravní a technickou infrastrukturu samostatné plochy.

Je také zapotřebí připomenout, že zemědělské využití pozemku není synonymem pro ornou půdu. To je mnohem širší – trvalé travní porosty, lesy, louky, pastviny, sady, výběhy domácích zvířat, atd. A do zemědělských ploch **Z** zahrnuje Územní plán Příbora také drobné remízky, drobné vodní toky, a tedy i náš mokřad vedle areálu střešnice a občasnou vodoteč směřující do řeky Lubiny.

Důležitá poznámka je obsažena v kap. E.6 Podmínky pro rekreační využívání krajiny Textové části výrokové části územního plánu:

2) Na plochách zemědělských (Z) a na plochách lesních (L) se připouští stavby turistických stezek, hipostezek, cyklostezek a stavby přístřešků a odpočívadel pro turisty aniž jsou plochy pro tyto stavby a zařízení vymezeny v územním plánu.

Sice mimo řešené území, ale těsně pod jeho jižní hranicí je navržena nová zastavitelná plocha **Z72** pro funkci **K** – plochy komunikací, pro novou obslužnou místní komunikaci.



a3 – Doprava

Výkres **a3** Doprava pouze připomíná, že ulice 9. května, která prochází napříč řešeným územím této územní studie je místní komunikací s označením 6039, a že po ní současně vede cykloturistická trasa spojující Příbor, resp. Klokočov s obcí Skotnice.

Do řešeného území zasahuje izochrona docházkové vzdálenosti od autobusové zastávky Skotnice – rozcestí Prchalov, což je vzhledem k neexistenci mostu přes řeku Lubinu v tomto místě bohužel fikce...pokud bychom nechtěli řeku přebrodit.

Sice mimo řešené území, ale těsně pod jeho jižní hranicí je navržena nová zastavitelná plocha **Z72** pro funkci **K** – plochy komunikací, konkrétně pro novou obslužnou místní komunikaci:

Z72	Klokočov u Příbora	K	komunikací	-	0.13
-----	--------------------	---	------------	---	------

Za pozornost stojí také návrh stezky pro společný pohyb chodců a cyklistů podél řeky Lubiny – je to mimořádně atraktivní a příjemný způsob, jak se do řešeného území dostat.

4) Respektovat návrh stezky pro cyklisty nebo pro společný pohyb chodců a cyklistů vymezené podél řeky Lubiny v Klokočově u Příbora.

Pokud se týče dalších obslužných komunikací, cyklistických a pěších stezek, hipotras či hiposteze uvnitř řešeného území – ty vzhledem k podrobnosti územního plánu pochopitelně nejsou v územním plánu řešeny. Jsou ale přípustná ve všech funkčních plochách - samozřejmě musí vycházet z urbanistických a územně technických podmínek a musí být navrženy v souladu s podmínkami pro využití ploch.

1) Realizace hipotras nebo hiposteze je, vzhledem k jejich přírodnímu charakteru (zpravidla nejsou vymezovány stavebními úpravami), přípustná ve všech funkčních plochách dle územně – technických podmínek, v souladu s podmínkami stanovenými pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Pokud se týče motorové dopravní obsluhy a statické dopravy, je třeba vycházet z faktu, že:

- dopravní připojení ulic 9. května má zásadní limity – jak z hlediska jeho šířkového uspořádání, tak směrového vedení (především ve Skotnici),
- charakter území by měl i do budoucna zůstat přírodě blízký. Jeho hodnota a rozvojový potenciál je v kvalitě krajiny, ve venkovském charakteru zástavby a uspořádání území.

Územní plán také nenavrhuje rekonstrukci ulice 9. května – její rozšíření, napřímení či zvětšení poloměru směrových oblouků nebo změnu trasy. Není to technicky a majetkoprávně reálné, a upřímně řečeno ani účelné a žádoucí. Logicky zde taky nenavrhuje kapacitní parking.

Poznámka: Ekologické a estetické zhodnocení krajiny a předpokládané sportovně-rekreační využití území nesmí znamenat migraci městských „zvyklostí“ – především eskalaci motorové dopravy. Pokud by se návrh úprav území podbízel velkorysou nabídkou parkovací příležitosti pro automobily, „nasátí“ motorové dopravy je naprostou zákonitostí.

V návrhové fázi územní studie je zapotřebí mít tato fakta na paměti!



A4 – Vodní hospodářství

Výkres a4 Vodní hospodářství v řešeném území obsahuje:

- občasnou vodoteč, která spojuje mokřad vedle střelnice s řekou Lubinou,
- hranice záplavového území a aktivní zóny řeky Lubiny. Ty však zasahují do řešeného území nepatrně (v SZ cípu území). Ze zákresu je zřejmé, že případná povodeň se řešeného území prakticky nedotkne...
- hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Větrkovice na Svěceném potoku (akumulační nádrž pro Energetiku Kopřivnice a.s., dnes také rekreace). Územní plán nicméně nestanovuje žádná omezení pro využití území a výstavbu v ploše konce záplavové vlny,

- stávající vodovodní řad 80 mm, který zasahuje nepatrně do řešeného území (na ul. 9. května vedle drůbežárny),
- Prodloužení vodovodního řad 80 mm, a návrh vodovodního řadu 50 mm,
- Meliorační příkop vedený napříč střelnicí není ve výkresu vodního hospodářství zaznamenán.

Za hranicí řešeného území, ale v jeho těsné blízkosti, jsou navrženy:

- vodovodní řad 50 mm,
- kanalizační řad gravitační kanalizace,
- kanalizační řad výtlačné kanalizace vč. čerpací stanice výtlačné kanalizace.

Ještě je zapotřebí připomenout apel územního plánu na udržení srážkové vody v území:

10) Připustit realizaci mělkých zatravněných příkopů nebo trativodů zaústěných do vhodného recipientu pro odvod přebytečných srážkových vod kdekoli v území dle potřeby aniž jsou plochy pro tato zařízení vymezeny v grafické části.

A také přirozený a přírodě blízký způsob úprav (občasných) vodních toků:

5) Plochy vodní a vodohospodářské (VV) - vodní toky není povoleno zatrubňovat. Případné úpravy směrových a sklonových poměrů je nutno provádět přírodě blízkým způsobem s použitím přírodních materiálů. Součástí vodních ploch mohou být břehové porosty a případně stavby a zařízení technické infrastruktury realizované pod úrovní břehové hrany.



A5 Energetika, elektronické komunikace

Výkres a5 Energetika, elektronické komunikace pouze zachycuje dvě sítě:

- vysokotlaký plynovod DN 500 (nad 40 barů) společnosti RWE NET4GAS a jeho 50 m široké ochranné pásmo
- nadzemní elektrické vedení VN 22 kV Ostrava – Třebovice společnosti ČEZ

Poznámka: Nad rámec územního plánu existuje záměr FOR4GAS



A6 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Výkres a6 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – dokládá, že řešené území nic ze jmenovaných věcí neobsahuje.



Následující výkresy (b1 b2 b3) již nejsou součástí „výrokové části“, ale „odůvodnění“ územního plánu.

B1 Koordinační výkres

Výkres b1 Koordinační výkres sumarizuje informace z výkresů výrokové části a rozšiřuje je o:

- ochranné pásmo zemědělského areálu (drůbežárny) šířce 97-138 m,
- ochranné pásmo od okraje pozemků určených k funkci lesa o šířce 50 m,
- hranice Ložiska nerostných surovin a Dobývacího prostoru. Ale zároveň konstatuje, že:

1) Územním plánem není vymezena žádná plocha pro dobývání nerostů.

Územní plán nestanovuje uvnitř uvedených ochranných pásem žádná speciální omezení. Případné podmínky budou s příslušnými orgány státní správy projednány až ve fázi projekční přípravy případné konkrétní stavby či využití území.



B2 Širší vztahy

Výkres b2 Širší vztahy zobrazuje umístění řešené plochy vůči Příboru, Skotnici a samozřejmě i v rámci k.ú. Klokočov. A také důležité tranzitní liniové prvky v okolí – řeku Lubinu (současně osu regionálního a neregionálního biokoridoru), silnici, železnici, el. vedení, plynovody, vodovod.



B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Výkres b3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu obsahuje vymezení hranic BPEJ – drtivá většina výměry zemědělských pozemků je ve II. třídě ochrany. Dále vyznačuje ohraničení předpokládaného záboru půdy dvou zastavitelných ploch:

- OS – plochy občanského vybavení – sportovní a rekreační zařízení a
- ZV – plochy veřejných prostranství – zeleně veřejné.



ZÁVĚR

Územně plánovací analýza územní studií řešeného území je shrnutím informací, regulativů a limitů zakotvených v územním plánu. Některých pevně daných a de facto neměnných – v těchto případech nezbývá, než je v návrhu územní studie respektovat. Ale vedle nich také takových, s nimiž lze pracovat. Buď s nimi bude návrh územní studie v souladu (pak bude možno navrženou koncepci územní studie připravovat a realizovat beze změny územního plánu), anebo se u některých z nich naopak prokáže potřeba provedení dílčí změny územního plánu.

To je přesně role územní studie Jak jsme se zmínili v úvodu:

- aby prohloubila a zpřesnila způsob využití a uspořádání daného detailu území navrženého rámcově územním plánem,
- aby se případně stala podkladem pro změnu územního plánu.

Ve fázi zpracování analytické části územní studie nelze předjímat jaké myšlenky, opatření a změny využití území „Územní studie zastavitelné plochy Z 79 a navazujících ploch v k.ú. Klokočov u Příbora“ přinese. A jak ji ovlivní projednání se zadavatelem, dotčenými orgány státní správy, se sousední obcí Skotnice, se správci inženýrských sítí a s majiteli bezprostředně souvisejících pozemků (drůbežárny, střešnice apod.).

A zda bude či nebude účelné a nutné v současnosti platný územní plán zpřesnit dílčí změnou.



Grafické přílohy:

- 1_a1 - Základní členění území
- 2_a2 - Hlavní výkres
- 3_a3 – Doprava
- 4_a4 - Vodní hospodářství
- 5_a5 - Energetika, elektronické komunikace
- 6_a6 - Výkres veř. prosp. staveb, opatř. a asanací
- 7_b1 - Koordinační výkres
- 8_b2 - Širší vztahy
- 9_b3 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu