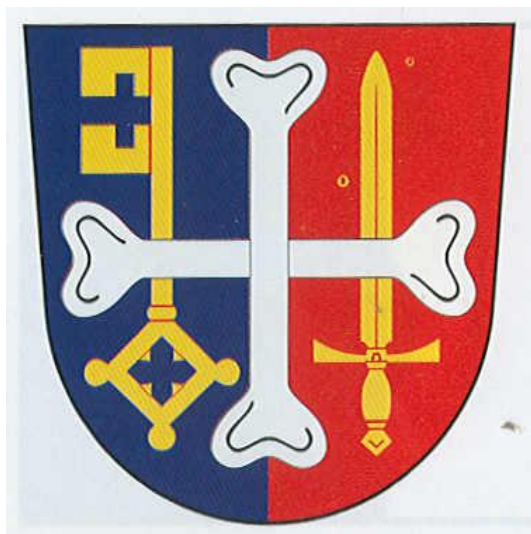


OBEC HNÁTNICE
Hnátnice 87, 561 01



ZMĚNA Č. 5
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
HNÁTNICE

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2015

Pořizovatel:
Městský úřad Ústí nad Orlicí
Stavební úřad
Sychrova 16
562 24 ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Zpracovatel:
Ing. arch. Dagmar Vaníčková
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování (ČKA 02 661)
Aloise Hanuše 182
561 64 JABLONNÉ NAD ORLICÍ

Červen 2015

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2015 o vydání Změny č. 5 územního plánu obce Hnátnice.

Zastupitelstvo obce Hnátnice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, ustanovení § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto **Změnu č. 5 územního plánu obce Hnátnice**, schváleného usnesením Zastupitelstva obce č. 5/2001 ze dne 23.10.2001, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce Hnátnice, změněného změnou č. 1 tohoto územního plánu obce, schválenou usnesením Zastupitelstva obce č. 3/2005 bod 1.4. ze dne 30.8.2005, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce č. 1/2005, změněného změnou č. 2 tohoto územního plánu obce, schválenou usnesením Zastupitelstva obce č. 3/2005 bod 1.5. ze dne 30.8.2005, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1/2005, změněného změnou č. 3, vydanou opatřením obecné povahy č. 6/2011, které nabylo účinnosti dne 30.12.2011 a změněného změnou č. 4 vydanou opatřením obecné povahy č. 1/2014, které nabylo účinnosti dne 11.7.2014.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

A. 1 TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HNÁTNICE

1. V rámci zpracování změny byla provedena aktualizace hranice zastavěného území v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), v platném znění ke dni 21.11.2014.
2. Nově se vymezují následující zastavitelné plochy:

- **Z5/1a,b-Bs** – rozvoj plochy smíšeného bydlení v severní části obce nad prodejnou

Podrobnější vymezení nové zastavitelné plochy je následující:

Číslo lokality: Z5/1a,b-Bs
Název lokality: Hnátnice – severní část - nad prodejnou
Stávající funkční využití: krajinná zeleň
Navrhované funkční využití: území bydlení smíšené (Bs)
Podmínky pro využití lokality: - při umísťování konkrétních objektů je třeba respektovat ochranné pásmo lesa, případně získat výjimku z tohoto ochranného pásma
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: pro zpřístupnění lokality je navržena realizace nové místní komunikace vymezené jako zastavitelná plocha Z5/1c-Ds Zásobování vodou: napojení na veřejný vodovod, zásobovací řad prochází jižně od lokality

Odvádění a čištění odpadních vod: individuálně dle platných právních předpisů; v případě, že v době realizace stavby již bude v provozu realizovaná veřejná kanalizace, napojení na tuto kanalizaci	
Zásobování el. energií: bude řešeno ze stávající TS č. 94	
Výměra lokality: 0,34 ha	Dotčené pozemky v KN: 6483 část, 5371 část

- **Z5/1c-DS** – realizace místní komunikace zpřístupňující nově vymezované zastavitelné plochy pro bydlení (Z5/1a,b-Bs)

Podrobnější vymezení nové zastavitelné plochy je následující:

Číslo lokality: Z5/1c-DS	
Název lokality: U zastavitelné plochy Z5/1a,b-Bs	
Stávající funkční využití: území bydlení čisté, území bydlení smíšené	
Navrhované funkční využití: plochy silniční dopravy – místní komunikace (Ds)	
Výměra lokality: 0,12 ha	Dotčené pozemky v KN: 2562/1č., 324č., 6430č., 6448č.

- **Z5/2a-Tv** – plocha technické infrastruktury vymezovaná za účelem umístění čistírny odpadních vod v jihozápadní části obce

Podrobnější vymezení nové zastavitelné plochy je následující:

Číslo lokality: Z5/2a-Tv	
Název lokality: U golfového hřiště	
Stávající funkční využití: krajinná zeleň	
Navrhované funkční využití: území technického vybavení (Tv)	
Podmínky pro využití lokality: - čistírnu je vzhledem k záplavovému území Tiché Orlice třeba umístit výškově tak, aby byla její funkce zachována a nebyly překročeny stanovené ukazatele znečištění ve vypouštěné vodě i při vyšších průtocích - při umístění stavby bude respektováno ochranné pásmo lesa, případně bude získána výjimka z tohoto ochranného pásma - kolem areálu bude realizována obvodová zeleň	
Zajištění veřejné infrastruktury:	
Dopravní napojení: pro zpřístupnění lokality je navrhována realizace nové místní komunikace – vymezená zastavitelná plocha Z5/2b-Ds	
Zásobování vodou: napojení na veřejný vodovod, zásobovací řad prochází severně od lokality	
Odvádění a čištění odpadních vod: individuálně dle platných právních předpisů	
Zásobování el. energií: ze stávající TS č. 97	
Výměra lokality: 0,75 ha	Dotčené pozemky v KN: 5474 část

- Z5/2b- Ds** – realizace místní komunikace zpřístupňující vymezovanou zastavitelnou plochu pro technickou infrastrukturu

Podrobnější vymezení nové zastavitelné plochy je následující:

Číslo lokality: Z5/2b-Ds	
Název lokality: K čistírně odpadních vod	
Stávající funkční využití: krajinná zeleň	
Navrhované funkční využití: plochy silniční dopravy – místní komunikace (Ds)	
Výměra lokality: 0,18 ha	Dotčené pozemky v KN: 5474část, 6469 část, 5473 část

Pro využití navrhovaných zastavitelných ploch smíšeného bydlení, technického vybavení a ploch silniční dopravy platí plošné regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce Obce Hnátnice č. 1/2005 o závazné části územního plánu obce Hnátnice.

- V souladu s aktualizovaným mapovým podkladem (katastrální mapou) je na pozemcích p.č. 5979,5785,6126 a 5473 v k.ú. Hnátnice vymezena stabilizovaná plocha „Území golfového hřiště“. Před aktualizací mapového podkladu byly tyto pozemky vedeny jako trvalý travní porost a orná půda, v současné době platném mapovém podkladu je jako druh pozemku uváděna ostatní plocha a způsob využití – sportoviště a rekreační plocha.*
- V rámci změny č. 5 se charakteristika plochy „Území golfového hřiště“ doplňuje o následující využití:*

Podmíněně přípustné využití:

- na pozemku p.č. 5473 v k.ú. Hnátnice realizace staveb **bezprostředního** zázemí rekreačních ploch golfového hřiště, tzn.:*
 - objekt šaten a sociálního zařízení (záchody, umývárna, sprchy)*
 - objekt skladu pro umístění techniky zajišťující údržbu golfového hřiště*
 - přístřešek pro ukrytí před nepřízní počasí*
 - v západní polovině pozemku parkovací plochy*

POZNÁMKA: Za bezprostřední zázemí golfového hřiště nelze považovat objekty veřejného stravování a veřejného ubytování, objekty služeb, apod. Vzhledem k poloze plochy v záplavovém území byla pro tyto účely vymezena ve změně č. 1 konkrétní plocha občanského vybavení, která se nachází severně od golfového hřiště a která již nezasahuje do záplavového území.

Podmínky pro umístění:

- stavby budou komunikačně napojeny z krajské silnice vedené podél severního okraje lokality prostřednictvím nově realizované místní komunikace k čistírně odpadních vod (zastavitelná plocha Z5/2b-Ds). Výjimku tvoří pouze stávající objekt realizovaný na pozemku stp. 637 v k.ú. Hnátnice, přístup obsluhy a zásobování tohoto pozemku je povolen po ostatní komunikaci na pozemku p.č. 5971*
- ostatní komunikace na pozemku p.č. 5971 v k.ú. Hnátnice bude řešena tak, aby po ní byl veřejnosti umožněn pouze pěší pohyb ze stávajícího parkoviště na tréninkovou louku*
- v rámci rozšíření bezprostředního zázemí budou realizovány dostatečně dimenzované parkovací plochy v západní části pozemku p.č. 5473, případně v severně situované ploše občanského vybavení (přestavbové území vymezené změnou č. 1 ÚPO)*

- do vzdálenosti 20m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné nadzemní stavební objekty, pouze plochy zeleně; také pozemek 5970 bude využíván pouze jako zeleň
- umístění výše uvedených stavebních objektů je pouze **podmíněně přípustné**, vzhledem k tomu, že celý pozemek leží v záplavovém území řeky Tiché Orlice. S realizací staveb musí souhlasit příslušný vodoprávní úřad, který také vydá konkrétní podmínky pro jejich umístění a realizaci

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – maximálně jedno nadzemní podlaží

Charakteristika plochy s rozdílným způsobem využití „ Území golfového hřiště“ tedy po úpravě změnou č. 5 zní následovně:

10. ÚZEMÍ GOLFOVÉHO HŘIŠTĚ

Území slouží k provozování golfové hry, jejímu vyučování a pořádání soutěží v této hře.

Přípustné využití :

- hrací pole (jamka)
- jamkoviště
- odpaliště
- vnější hrací pole (fairway)
- trvalá travnatá plocha (upravená i neupravená – rough)
- písková překážka (bunkr)
- vysoká zeleň
- vodní toky a plochy
- pěší komunikace
- tréninkové hřiště
- liniové stavby technické infrastruktury
- zařízení technické infrastruktury potřebné pro funkci řešeného území

Podmíněně přípustné využití:

- na pozemku p.č. 5473 v k.ú. Hnátnice realizace staveb **bezprostředního** zázemí rekreačních ploch golfového hřiště, tzn.:
 - objekt šaten a sociálního zařízení (záchody, umývárna, sprchy)
 - objekt skladu pro umístění techniky zajišťující údržbu golfového hřiště
 - přístřešek pro ukrytí před nepřízní počasí
 - v západní polovině pozemku parkovací plochy

POZNÁMKA: Za bezprostřední zázemí golfového hřiště nelze považovat objekty veřejného stravování a veřejného ubytování, objekty služeb, apod. Vzhledem k poloze plochy v záplavovém území byla pro tyto účely vymezena ve změně č. 1 konkrétní plocha občanského vybavení, která se nachází severně od golfového hřiště a která již nezasahuje do záplavového území.

Podmínky pro umístění:

- stavby budou komunikačně napojeny z krajské silnice vedené podél severního okraje lokality prostřednictvím nově realizované místní komunikace k čistírně odpadních vod (zastavitelná plocha Z5/2b-Ds). Výjimku tvoří pouze stávající objekt realizovaný na pozemku stp. 637 v k.ú.

Hnátnice, přístup obsluhy a zásobování tohoto pozemku je povolen po ostatní komunikaci na pozemku p.č. 5971

- ostatní komunikace na pozemku p.č. 5971 v k.ú. Hnátnice bude řešena tak, aby po ní byl veřejnosti umožněn pouze pěší pohyb ze stávajícího parkoviště na tréninkovou louku
- v rámci rozšíření bezprostředního zázemí budou realizovány dostatečně dimenzované parkovací plochy v západní části pozemku p.č. 5473, případně v severně situované ploše občanského vybavení (přestavbové území vymezené změnou č. 1 ÚPO)
- do vzdálenosti 20m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné nadzemní stavební objekty, pouze plochy zeleně; také pozemek 5970 bude využíván pouze jako zeleň
- umístění výše uvedených stavebních objektů je pouze **podmíněně přípustné**, vzhledem k tomu, že celý pozemek leží v záplavovém území řeky Tiché Orlice. S realizací staveb musí souhlasit příslušný vodoprávní úřad, který také vydá konkrétní podmínky pro jejich umístění a realizaci

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – maximálně jedno nadzemní podlaží

Nepřípustné využití :

- umísťování staveb pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a výrobu

5. Ve změně č. 5 bylo provedeno zapracování požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem a to následujícím způsobem:

- a) ve východní části řešeného území byla vymezena plocha územní rezervy plochy vhodné pro akumulaci povrchových vod - **Z5/P1(a,b)**
- b) byl aktualizován systém regionálních a nadregionálních prvků územního systému ekologické stability; v souladu s aktualizovanými Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje byl upraven rozsah vymezení funkčního regionálního biocentra **RC 357 Vadětín**. V trase regionálního biokoridoru RK 865 Žampach – Vadětín bylo vloženo jedno nové lokální biocentrum označené jako **LC 865 01**. Toto biocentrum je v současné době již funkční.
- c) do jižní části řešeného území byl zapracován koridor pro vedení dopravní stavby silnice - **D37**. Jedná se o přeložku silnice II/360 v úseku Lanšperk – Letohrad. Koridor zasahuje předmětné území pouze svým okrajem. Ochrana přeložky je zajištěna vymezením plochy, která omezuje využití dotčených ploch se rozdílným způsobem využití následujícím způsobem:

- VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH OCHRANY PŘELOŽKY SILNICE II/360 je přípustné umísťování pouze staveb pro DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Toto omezení se týká následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- území průmyslové výroby
- krajinná zeleň
- vodní toky a plochy

6. V rámci změny č. 5 byla zpřesněna koncepce odvádění a čištění odpadních vod v obci Hnátnice v souladu s projektovou dokumentací „Odvedení a likvidace splaškových odpadních vod v obci Hnátnice“- zpracovatel OHGS Ústí nad Orlicí, únor 2011.

7. Ve výkresu „Koncepce technické infrastruktury“ byl aktualizován dle podkladů předaných Obcí Hnátnice systém zásobování vodou.
8. Z důvodu lepšího využití vymezované zastavitelné plochy Z5/1a-Bs a Z5/1b-Bs byla navržena v jejich sousedství plocha změny v krajině označená jako **K5/1a** a **K5/1b**. Navrhováno je využití stávajících pozemků určených k plnění funkcí lesa jako krajinné zeleně. Kvalitní vzrostlá zeleň nacházející se v lokalitách K5/1a a K5/1b bude zachována a výstavbou na sousední zastavitelné ploše Z5/1a,b-Bs respektována.
9. V rozsahu zpracovávaných výřezů grafické části (Koordinační výkres) byly upraveny hranice ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Hranice byly upraveny v souladu s nově zpracovaným mapovým podkladem (DKM).

A.2 GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HNÁTNICE

Grafická část změny č. 5 ÚPO Hnátnice obsahuje následující výkresy:

A.2.1 Výkres základního členění území	M 1 : 5 000 – 2 x výřez (A1)
A.2.2 Hlavní výkres - řešené území	M 1 : 5 000 – 2 x výřez (A1)
A.2.3 Koncepce technické infrastruktury	M 1 : 5 000 – 2 x výřez (A1)

ODŮVODNĚNÍ

B.1 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HNÁTNICE

1. Postup při pořízení změny

O pořízení předmětné změny rozhodlo Zastupitelstvo obce Hnátnice usnesením č. 6/2014 ze dne 24.6.2014. Na základě tohoto usnesení byl pořizovatelem vypracován návrh zadání změny č. 5 ÚPO Hnátnice, který byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona, veškeré připomínky a požadavky dotčených orgánů byly do návrhu zadání zapracovány. K návrhu zadání byla vznesena připomínka od pana Ing. Karla Hlavačky, a to k ploše Z5/3-Ov (v připomínce je popisováno nadměrné obtěžování nemovitosti určené pro bydlení provozem z přilehlého golfového hřiště). Na základě této připomínky byl do návrhu zadání doplněn požadavek na prověření této problematiky v další etapě tj. v návrhu změny č. 5, a to zejména z pohledu urbanistické koncepce v dané části obce. Další připomínky z řad veřejnosti nebyly vzneseny. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Hnátnice dne 25.9.2014 pod číslem usnesení 8/2014.

Na základě smlouvy o dílo byla vypracováním návrhu změny č. 5 územního plánu obce pověřena Ing. arch. Dagmar Vaníčková, Jablonné nad Orlicí. Návrh byl odevzdán v prosinci r. 2014.

Návrh změny č. 5 ÚPO Hnátnice byl projednán podle § 50 - 54 stavebního zákona :

- Ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona se uskutečnilo dne 3.2.2015 společné jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi. Textová i grafická část předmětného návrhu změny byla vystavena k nahlédnutí u pořizovatele od 14.1.2015 do 5.3.2015 a také byla k dispozici na internetové adrese: <http://web.muuo.cz/documents/zmena-upo-hnatnice/>.
- Dále byl návrh změny č. 5 zveřejněn dle § 50 odst. 3 stavebního zákona od 14.1.2015 do 5.3.2015 u pořizovatele, na Obecním úřadu v Hnátnici a na internetové adrese: <http://web.muuo.cz/documents/zmena-upo-hnatnice/>. Z řad veřejnosti byla doručena jedna připomínka, vyhodnocení této připomínky je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. 16. Další připomínky nebyly uplatněny.
- Po ukončeném projednání bylo pořizovatelem zpracováno vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek, které bylo společně s jejich kopiemi a žádostí o stanovisko zasláno dne 16.3.2015 na Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení územního plánování.
- Současně bylo vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek předáno projektantovi společně s pokyny k úpravě návrhu změny č. 5 územního plánu obce. Upravený návrh Změny byl projektantem předán pořizovateli dne 9.4.2015, takto upravený návrh byl dne 10.4.2015 zaslán na Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení územního plánování.
- Ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona obdržel pořizovatel stanovisko k návrhu změny č. 5 od Krajského úřadu Pardubického kraje, oddělení územního plánování (stanovisko ze dne 13.4.2015, č.j. KrÚ 2492/2015), ve kterém krajský úřad konstatoval, že byly naplněny požadavky na zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a byl zajištěn soulad návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Současně Krajský úřad neshledal nedostatky, které by z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona bránily zahájení řízení o návrhu Změny č. 5 územního plánu obce Hnátnice.
- Ve smyslu § 52 stavebního zákona byl upravený návrh Změny vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a na Obecním úřadu v Hnátnici od 28.4.2015 do 10.6.2015, dále byl k dispozici na internetové adrese: <http://web.muuo.cz/documents/zmena-upo-hnatnice/>

- Veřejné projednání se konalo 3.6.2015 od 15,00 hod. v zasedací místnosti Obecního úřadu v Hnátnici (zápis z tohoto jednání je uložen ve spisu na stavebním úřadě MěÚ Ústí nad Orlicí).
- V rámci řízení o návrhu Změny nebyly podány žádné námitky ani připomínky z řad veřejnosti, uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla pořizovatelem vypořádána. Pořizovatel přezkoumal soulad Změny s požadavky dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění Změny. Návrh na vydání Změny s jejím odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona dne 9.7.2015 na jednání Zastupitelstva obce Hnátnice.

2. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Přezkoumání souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008:

Návrh Změny č.5 ÚPO Hnátnice je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky 2008** (PÚR ČR 2008), která byla schválena Vládou České republiky usnesením Vlády České republiky č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění **Aktualizace č.1** ze dne 15.4.2015 č. usnesení 276.

Řešené území je situováno mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy navrhované PUR ČR. Neleží ani v žádné ze specifických oblastí. Obec Hnátnice je zařazena do koridoru kombinované dopravy KD1, C59 Miedzylesie (Polsko – PKP) – Lichkov – Ústí nad Orlicí (I. TŽK). Důvodem vymezení je splnění požadavků mezinárodních dohod.

Změna č. 5 územního plánu obce Hnátnice je v souladu s návrhem republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, a to zejména:

- s prioritou č. 19 – zastavitelné plochy pro bydlení byly navrženy tak, aby uspořádání území bylo úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie
- s prioritou č. 23 – ve změně č. 5 je zpřesňován systém odvádění a čištění odpadních vod v obci, tzn. jsou vytvářeny předpoklady pro zkvalitnění technické infrastruktury v území
- s prioritou č. 26 – **v záplavovém území jsou vymezovány stavby pouze ve výjimečném případě a zvláště odůvodněných případech.** Ve stávající ploše území golfového hřiště jsou přípustné stavby pouze bezprostředního zázemí a omezeného rozsahu; pro objekty, které bezprostředně nesouvisí s provozem hřiště, je v územně plánovací dokumentaci vymezena jiná plocha mimo záplavové území. Umístění čistírny odpadních vod v záplavovém území je **podmíněno konfigurací terénu a charakterem sídelní struktury obce (gravitační kanalizace).**
- s prioritou č. 28 – nová výstavba byla posuzována s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné infrastruktury; nové zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby byla v maximální možné míře zajištěna kompaktnost zastavěného území a byly využity stávající systémy veřejné infrastruktury
- s prioritou č. 30 – úroveň technické infrastruktury v obci je koncipována tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti

Přezkoumání souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) byly vydány usnesením Zastupitelstva Pardubického kraje č. Z/170/10 dne 29.4.2010 a změněny aktualizací č. 1, která byla vydána dne 17.9.2014 a nabyla účinnosti dne 7.10.2014. Z tohoto dokumentu vyplývají pro řešené území tyto úkoly pro územní plánování:

- a) respektovat priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené v kap. 1 ZÚR Pk

Zpracování do změny č. 5

Návrh změny č. 5 je v souladu zejména s prioritou č. 06c a č. 07a ; nové zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby byl citlivě doplněn výraz sídla Hnátnice, nebyly narušeny architektonické dominanty a nedošlo k nevhodné fragmentaci krajiny; je navrhováno vybavení obce potřebnou veřejnou infrastrukturou

- b) respektovat rozvojovou osu krajské úrovně OSk3 (Ústí nad Orlicí – Letohrad – Žamberk)

Zpracování do změny č. 5:

Návrh změny č. 5 vymezením nových zastavitelných ploch tuto rozvojovou osu posiluje.

- c) respektovat jako limit území vymezenou lokalitu pro akumulaci povrchových vod LAPV Písečná dle koordinačního výkresu ZÚR Pk.

Zpracování do změny č. 5:

Návrh změny č. 5 vymezuje tuto lokalitu jako plochu územní rezervy.

- d) jižně od řešeného území veden koridor pro umístění stavby D37 – přeložka silnice II/360 Lanšperk – Letohrad.

Zpracování do změny č. 5:

Realizace této stavby bude mít vliv na dopravní napojení obce Hnátnice. Koridor přeložky okrajově zasahuje do jižní části řešeného území. Ve změně č. 5 byla zajištěna ochrana tohoto koridoru formou zpřesnění regulativů ploch s rozdílným způsobem využití v předmětném prostoru. Vlastní zastavitelná plocha přeložky je vymezena mimo řešené území – jižně od trati ČD – viz změna č. 5 územně plánovací dokumentace sousední obce Dolní Dobrouč. Z uvedeného důvodu nebyla také plocha koridoru zpracována do výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

- e) Do řešeného území zasahují regionální biokoridory RK 865 a RK 870, dále regionální biocentrum RC 357 Vadětín.

Zpracování do změny č. 5

Územní systém ekologické stability území byl vymezen již při zpracování platného územního plánu. Do ZÚR PK byly zařazeny aktualizované prvky RÚSES, v řešeném území se úprava týká doplnění jednoho lokálního biocentra v trase RK 865 v prostoru Na Hranicích a zpřesnění vymezení RC 357. Uvedené úpravy byly v rámci změny č. 5 provedeny.

Změna č. 5 ÚPO Hnátnice respektuje zásady pro plánování v území, stanovené v ZÚR Pk pro krajinný typ „krajina lesozemědělská“, ve které se řešené území nachází. Zastavitelné plochy nejsou vymezovány na úkor ploch lesa a je chráněn harmonický vztah sídla a zemědělské krajiny, je udržen vyvážený podíl zahrad a zastavěných a intenzivně využívaných ploch.

3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Nově navrhované zastavitelné plochy leží uvnitř správního území obce Hnátnice, z hlediska funkčního využití je rozvíjena pouze funkce bydlení, dopravní a technické infrastruktury, které nebudou mít vliv na území sousedních obcí. Zpracování koridoru pro vedení přeložky silnice II. třídy bylo koordinováno s platnou územně plánovací dokumentací sousední obce Dolní Dobrouč.

4. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 5 ÚPO Hnátnice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona.

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích
- jsou koordinovány veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a je konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů
- jsou chráněny kulturní hodnoty území
- jsou určeny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území

5. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 5 ÚPO Hnátnice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

6. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Na základě oznámení o společném jednání o návrhu změny č. 5 územního plánu obce ze dne 13.1.2015 obdržel pořizovatel ve stanoveném termínu tyto stanoviska dotčených orgánů (stanoviska uplatněná v rámci řízení o návrhu Změny dle § 52 stavebního zákona jsou označena kurzívou):

1. **Ministerstvo životního prostředí, Hradec Králové** – bez připomínek
2. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha** – bez připomínek
3. **Hasičský záchranný sbor, Ústí nad Orlicí** – bez připomínek
Dále vydal stanovisko v rámci řízení o návrhu změny – bez připomínek
4. **Státní pozemkový úřad, pobočka Ústí nad Orlicí** – v k.ú. Hnátnice proběhla komplexní pozemková úprava, jejímž jedním z výstupů byl schválený Plán společných zařízení. Jeho součástí je umístění zařízení ke zpřístupnění pozemků, vodohospodářských a protierozních i prvků ÚSES. Doporučuji, aby bylo prověřeno zapracování těchto zařízení do územního plánu a v případě zjištění rozporů doplnění návrhu změny č. 5 územního plánu o tyto nesrovnalosti.
Vyhodnocení: návrh změny č. 5 je zpracováván, projednáván a bude vydán pouze v rozsahu měněných částí. Ze stavebního zákona vyplývá pro obec Hnátnice povinnost zpracovat nový územní plán, a to do konce roku 2020. Na základě uvedeného lze konstatovat, že v příštích letech dojde k zahájení prací na novém územním plánu, u kterého budou jako podklad použity aktuální mapové podklady obce.
Dále vydal stanovisko v rámci řízení o návrhu změny – v tomto stanovisku bere na vědomí vyhodnocení výše uvedeného doporučení, požaduje Plán společných zařízení zahrnout do případné příští změny ÚP, popř. do nového ÚP obce
5. **Obvodní báňský úřad, Hradec Králové** – bez připomínek
Dále vydal stanovisko v rámci řízení o návrhu změny – bez připomínek

6. **Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, Pardubice** – bez připomínek
7. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice – orgán státní správy lesů** – lokalita K5/1a, K5/1b – pro realizaci těchto rozvojových lokalit doporučujeme uvést do podmínky využití plochy povinnost zachovat kvalitní vzrostlou zeleň.
Vyhodnocení: uvedené doporučení je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. 14)
Dále vydal stanovisko v rámci řízení o návrhu změny – Orgán státní správy lesů – požadujeme uvést do podmínky využití plochy Z5/1a,b-Bs zachovat kvalitní vzrostlou zeleň nacházející se na ploše K5/1a a K5/1b
Vyhodnocení: tato podmínka je do změny doplněna viz textová část bod 8
8. **Státní energetická inspekce, Hradec Králové** – bez připomínek
Dále vydala stanovisko v rámci řízení o návrhu změny – bez připomínek
9. **Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Ústí nad Orlicí** – bez připomínek
10. **Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje, fondů EU, cestovního ruchu a sportu, oddělení územního plánování, Pardubice** - vydal stanovisko v rámci řízení o návrhu změny – požadujeme před vydáním změny územního plánu doplnit odůvodnění změny územního plánu z hlediska souladu návrhu změny územního plánu s PÚR ČR, ve znění aktualizace č. 1 (aktualizovat citované články). Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevymezuje na území obce Hnátnice nové záměry.
Vyhodnocení: dotčené články byly uvedeny do souladu s aktualizací č. 1 PÚR Pk, která byla schválena Vládou ČR dne 15.4.2015 pod č. usn. 276 viz kap. 2 textové části odůvodnění
11. **Městský úřad, odbor životního prostředí, Ústí nad Orlicí** - vydal stanovisko v rámci řízení o návrhu změny – upozorňujeme, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasí se změnou lokality Z5/1a – Bs do ploch území bydlení smíšené a to z důvodu, že tato plocha nenavazuje na bytovou výstavbu a vznikla by proluka mezi stávající výstavbou a nově vzniklou lokalitou
Vyhodnocení: Využití lokality Z5/1a – Bs odsouhlasil dne 9.2.2015 Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který je dle § 17a písm. a/ zákona č. 334/1992 Sb., o OZPF věcně a místně příslušným orgánem státní správy na úseku ochrany ZPF.

Orgán státní správy lesů – změnu lokality Z5/1a,b-Bs do plochy smíšeného bydlení Bs nedoporučujeme a to z důvodu, že se tato plocha nachází v bezprostřední blízkosti lesních pozemků.

Vyhodnocení: V textové části změny kap. 2 je uvedena podmínka, že při umísťování konkrétních objektů je třeba respektovat ochranné pásmo lesa, případně získat výjimku z tohoto ochranného pásma.

Stanovisko neuplatnili:

1. Ministerstvo dopravy ČR, Praha
2. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a SH, Pardubice
3. Městský úřad, odbor dopravy a správních agend, Ústí nad Orlicí
4. Městský úřad, odbor ŠKCP, Ústí nad Orlicí
5. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, regionální centrum, Hradec Králové

Sousední obce:

6. Obec Žampach
7. Obec Písečná
8. Obec Libchavy
9. Obec Dolní Dobrouč
10. Město Letohrad

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

7.1 Aktualizace hranice zastavěného území

Poslední aktualizace hranice zastavěného území byla provedena v průběhu zpracování změny č. 4, tzn. 10. února 2014.

Od této doby nebyla využita žádná zastavitelná plocha. Došlo však k digitalizaci katastrální mapy nezastavěného území, v rámci kterého došlo k úpravě hranic pozemků, souvisejících se stávající zástavbou. Tuto úpravu hranic pozemků nově vymezená hranice zastavěného území respektuje.

7.2 Zdůvodnění urbanistického řešení

Předmětem změny č. 5 jsou následující požadavky:

a) rozšíření zastavitelné plochy pro smíšené bydlení v severní části obce

V návaznosti na zastavěné území obce byla v platném územním plánu vymezena zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení smíšeného na části pozemku p.č. 6483 část v k.ú. Hnátnice (v době zpracování zadání změny se ještě jednalo o část pozemku p.č. 2133/1. Předmětem změny je zařazení do zastavitelného území celého pozemku, tzn. i jeho severovýchodní části. Z hlediska technické infrastruktury je lokalita dobře napojena, je nutné zlepšit její dopravní napojení. V současné době jsou pozemky přístupné po nezpevněné účelové komunikaci, kterou bude třeba pro zajištění obsluhy navrhovaných staveb upravit. Z tohoto důvodu je v předmětné ploše vymezena zastavitelná plocha pro realizaci místní komunikace. Realizace nové komunikace zlepší dopravní dostupnost pozemku, který se nachází také jižně od ní (oboustranné obestavění komunikace). Z uvedeného důvodu byla ve změně č. 5 prověřována také možnost zastavitelnosti tohoto pozemku- p.č. 5371 (v době zpracování zadání změny se jednalo o pozemek 2130).

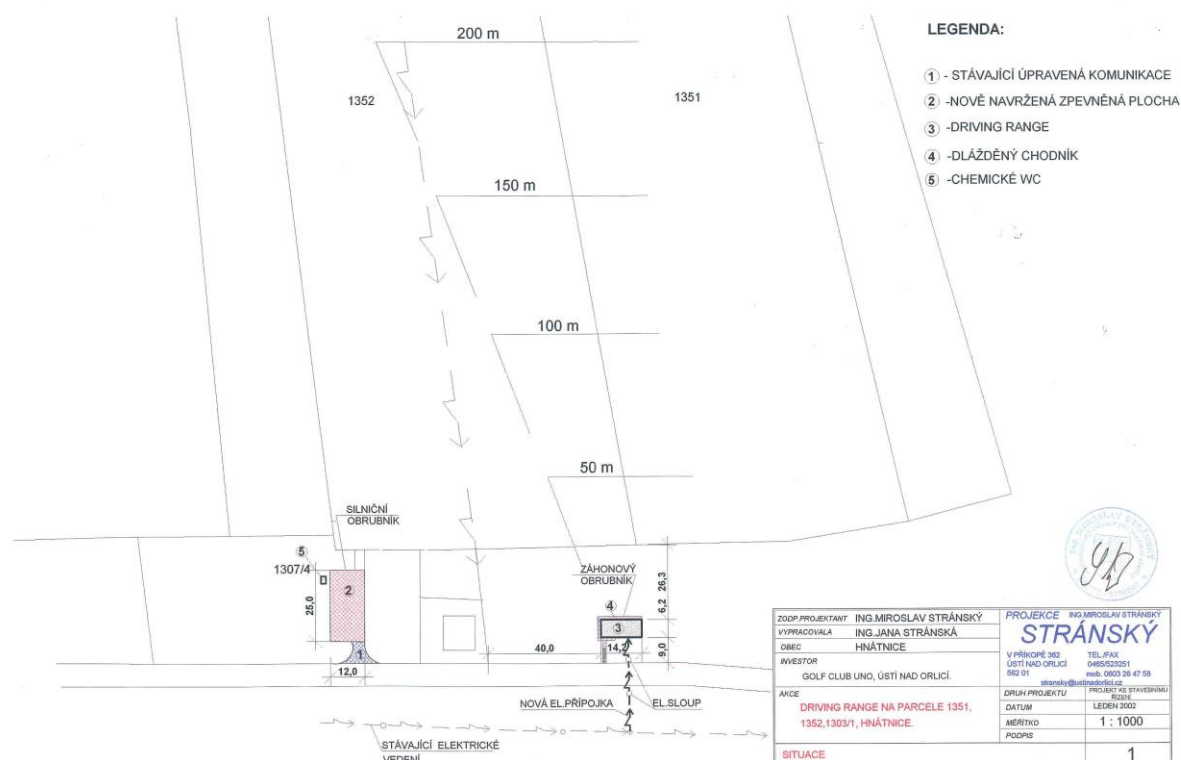
Předmětné pozemky se nacházejí v současné době v ochranném pásmu lesa. Lesní pozemky mají v předmětném území liniový charakter, představují spíše ostatní zeleň vysázenou v prostoru mezních pozemků. S cílem zlepšit možnost využití pozemků pro zástavbu byla v předkládané dokumentaci navržena spíše již formální změna využití území z pozemků určených k plnění funkcí lesa na plochy krajinné zeleně.

b) možnost realizace sociálního zázemí rekreačních a sportovních ploch v jižní části obce

V červnu roku 2002 vydal MÚ Ústí nad Orlicí stavební povolení pro **dočasnou** stavbu „Driving range Hnátnice“ na pozemcích PK 1308, Pk 1351, PK 1352 a p.č. 1307/4 v k.ú. Hnátnice. Stavba byla povolena v rozsahu:

- stavba tréninkového odpaliště a skladů v rozsahu 14,2x 6,15 m
- zpevněné plochy pro parkování na p.č. 1307/4
- elektropřípojka
- přístupový chodník ze silnice

Viz. situace níže (zasláno investorem stavby)



Dočasnost stavby nebyla uvedena přesným počtem let, ale dobou platnosti nájemní smlouvy provozovatele areálu s vlastníky pozemků.

V platném územním plánu byla severní část předmětné plochy zařazena jako funkční plocha krajinná zeleň, v jižní části pak byla vymezena rozvojová plocha pro průmyslovou výrobu. Pozemky byly v katastru nemovitostí vedeny z hlediska kultury jako orná půda a trvalé travní porosty. Z tohoto důvodu byl tedy v návrhu zadání záměr realizace zázemí golfového hřiště uváděn jako záměr vymezení nové zastavitelné plochy občanského vybavení.

Před zahájením zpracování návrhu změny – říjen 2014- předala obec zpracovateli změny novou digitální mapu nezastavěného území obce. V novém mapovém podkladu došlo k přečíslování a úpravě hranic a zařazení pozemků dotčených změnou.

Ve stavebním povolení a následném kolaudačním rozhodnutí (prosinec 2002) jsou uváděny jako dotčené pozemky PK 1308, Pk 1351, PK 1352 a p.č. 1307/4 v k.ú. Hnátnice s celkovou výměrou 5,92 ha, v nové katastrální mapě jsou v předmětném území vymezeny p.č. 5473, 5979, 6126, 5785, 5972, 5970, 5971 v k.ú. Hnátnice vedené z hlediska využití jako ostatní plochy – sportoviště a rekreační plochy. Jejich celkový rozsah je již o cca 2ha větší, 7,84 ha.

Ve změně č. 1 byla již v řešeném území vymezena **pro golfové hřiště** samostatná plocha s rozdílným způsobem využití, do této plochy bylo předkládanou změnou začleněno i předmětné území.

Pořizovatelem změny č.5 – MÚ Ústí n.O. – byla zpracovateli předána připomínka zaslaná vlastníkem sousedního obytného objektu k zadání změny.

V připomínce je popisováno nadměrné obtěžování sousední nemovitosti určené pro bydlení provozem golfového hřiště v průběhu uplynulých 12ti let. Hlavními problémy je ztráta soukromí vlastníka rodinného domu - areál není podle původní domluvy využíván pouze členy klubu GCU Ústí n.O, ale jsou pořádány turnaje, firemní akce a výcvik mládeže prakticky každý víkend v rozmezí měsíců duben – říjen; parkování mimo

vymezenou plochu, nedostatečná kapacita těchto ploch; v pracovní dny obtěžování hlukem při několikahodinové strojové údržbě hracích ploch.

Výše uvedené stavební povolení areálu Driving range Hnátnice obsahuje v bodě 14 podmínku:

„provoz Driving range“ nebude nepřiměřeně ovlivňovat užívání sousedního pozemku a stavby“.

Ze zaslané připomínky vyplývá, že v současné době tato podmínka splněna není – viz přiložené foto.



Obr.1 Doklad narušení soukromí obytného objektu, parkování u hranice pozemku.



Obr.2 Doklad narušení soukromí obytného objektu.



Obr.3 Nadměrné využití parkoviště v sousedství obytného objektu, původně dohodnutý rozsah – 10 parkovacích míst.

Z tohoto důvodu byly ve změně č. 5 vymezeny podrobnější podmínky pro využití předmětné plochy tak, aby negativní vliv území golfového hřiště na sousední funkční plochy byl eliminován.

c) zpřesnění koridoru pro vedení veřejné kanalizace v obci

V rámci změny č. 5 bylo zpřesněno vedení navrhované veřejné kanalizace v souladu s projektovou dokumentací „Odvedení a likvidace splaškových odpadních vod v obci Hnátnice“ - zpracovatel OHGS Ústí nad Orlicí, únor 2011. Trasa byla zpracována formou koridoru.

Současně bylo upraveno umístění čistírny odpadních vod, navrhované na jižní okraji zastavěného území obce.

d) zpracování požadavků Zásad územního rozvoje Pardubického kraje

Na základě požadavků zadání změny byly do územně plánovací dokumentace obce Hnátnice zpracovány požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje – viz kapitola č. 2 Těto textové části.

7.2 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Vzhledem k rozsahu a charakteru nově vymezovaných zastavitelných ploch (plochy bydlení cca 2 rodinné domy, plocha technického vybavení – čistírna odpadních vod) nevyvolá změna

využití území navrhovaná v rámci předkládané dokumentace požadavek na zásadní úpravu koncepce veřejné infrastruktury. Pro zpřístupnění zastavitelných ploch je navrhována realizace dvou nových místních komunikací – vymezené zastavitelné plochy Z5/1c-Ds a Z5/2b-Ds.

8. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Předkládaný dokument se zabývá požadavky obsaženými v Zadání změny č. 5 územního plánu obce Hnátnice. Toto zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Hnátnice č. usnesení 8/2014 ze dne 25.9.2014.

Požadavky uvedené v zadání jsou do územního plánu zapracovány následujícím způsobem:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Zapracování požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR 2008 a ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje je uvedeno v kapitole 2. této textové části.

Zapracování návrhů na změnu funkčního využití území je podrobněji popsáno v kapitole č. 7 této textové části.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Je zapracována územní rezerva plochy vhodné pro akumulaci povrchových vod na východním okraji řešeného území.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace nebyly ve změně vymezovány.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky nebyly obsaženy.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Variantní řešení nebylo požadováno.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh změny č. 5 ÚPO Hnátnice byl zpracován v nezbytném a přiměřeném obsahu podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V procesu zpracování návrhu nevznikla potřeba úpravy výkresu Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města.

Nerelevantní.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Viz kapitola 10 této textové části.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Navrhovaná zastavitelná plocha **Z5/1a,b-Bs** by měla být vymezena za účelem výstavby cca 2 rodinných domů. Obec má zájem na tom, aby mladí lidé z obce neodcházeli do jiných sídel. V roce 2011 byla zpracována Změna č. 3 ÚPO Hnátnice, jejímž cílem bylo vyhledat nové plochy pro rozvoj obytné zástavby v obci. Obec pocítovala jejich nedostatek a neměla zájemcům o výstavbu co nabídnout. Pro funkci smíšeného bydlení byly v této změně vymezeny dvě lokality Z3.2 a Z3.3a. Uvedené plochy se však nacházejí na jižním okraji Hnátnice, ne v její horní části, ve které je plocha Z5/1a,b,-BS vymežována. Dále byla během roku 2014 zpracována Změna č. 4 ÚPO Hnátnice, kterou byla vymezena nová zastavitelná lokalita pro bydlení - Z4/1-Bs (navrhováno umístění 1 RD). V měsíci červenci 2014 bylo požádáno o vydání povolení na stavbu RD v této lokalitě.

Navrhovaná zastavitelná plocha **Z5/2a-Tv** je určena k umístění čistírny odpadních vod. V návaznosti na úpravu odvádění a čištění odpadních vod v obci jsou plochy pro technickou infrastrukturu vymezené platným ÚPO zpřesňovány. V návaznosti na vymezení nové plochy čistírny odpadních vod bude v grafické části Konceptu technické infrastruktury vypuštěna plocha navrhovaná pro tuto funkci v platném územním plánu.

10. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 18.8.2014 došel k závěru, že k „Návrhu zadání změny č. 5 územního plánu obce Hnátnice“ není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dále sdělil, že koncepce „Změna č. 5 územního plánu obce Hnátnice“, předkládaná v etapě návrh zadání nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významnou lokalitu Vadětín – Lanšperk či jiné evropsky významné lokality.

Na základě tohoto lze konstatovat, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se **nebude** v rámci Změny č. 5 územního plánu obce Hnátnice zpracovávat.

11. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, nebylo toto stanovisko uplatněno.

12. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, nebylo toto stanovisko uplatněno a následně k němu nebylo třeba zpracovávat výše uvedené sdělení.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V rámci předkládané změny nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by se již neobjevily v zásadách územního rozvoje, řešeny.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Zemědělský půdní fond

V rámci Změny č. 5 ÚPO Hnátnice je navrhováno pět nových zastavitelných ploch - dvě pro funkci bydlení, dvě pro plochy silniční dopravy – místní komunikace a plocha pro umístění zařízení technické infrastruktury.

Nároky na zábor zemědělské půdy pro nově navrhované zastavitelné plochy jsou vyčísleny v příložené tabulce, vyhodnoceny podle BPEJ, kultur, výměr a vztahu k zastavěnému území. Celkem je pro realizaci záměrů navrhovaných ve Změně č. 5 územního plánu obce Hnátnice požadován zábor 0,67 ha zemědělské půdy mimo zastavěné území obce.

Podkladem pro zpracování záborů byla aktuální data z katastru nemovitostí.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Za účelem zlepšení možnosti využití pozemků p.č. 6483 a 5371 pro zástavbu je změnou č. 5 navrhována změna využití části pozemků určených k plnění funkcí lesa na p.č. 5060 (změnová lokalita K5/1a) a p.č. 6448 (změnová lokalita K5/1b) v k.ú. Hnátnice. Lesní pozemky mají v předmětném území liniový charakter, představují spíše ostatní zeleň vysázenou v prostoru mezních pozemků. Na základě navrhované změny využití je možné kvalitní vysokou zeleň v předmětném území zachovat.

Rozsah lokality K5/1a je 0,11 ha, rozsah lokality K5/1b je 0,08 ha.

Při umísťování konkrétních stavebních objektů v zastavitelných plochách **Z5/1a-Bs**, **Z5/1b-Bs** a **Z5/2a-Tv** je třeba respektovat ochranné pásmo lesa, případně získat výjimku z tohoto ochranného pásma.

PŘEHLED O STRUKTUŘE PŮDNÍHO FONDU NA LOKALITÁCH NAVRŽENÉHO URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ:

LOKALITA ŘEŠENÍ	FUNKČNÍ VYUŽITÍ ŘEŠENÉ LOKALITY	ÚHRN VÝMĚRY V HA			VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ DLE KULTUR						VÝMĚRA NEZEMĚDĚL. POZEMKŮ	POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU PLOCHOU V KN
		CELKEM	V ZAST. Č. OBCE	MIMO ZAST. Č.	BPEJ	TŘÍDA OCHRA- NY	DRUH POZEM- KU	CELKEM	V ZAST. Č. OBCE	MIMO ZAST. Č.		
Z5/1a-Bs	Bydlení smíšené	0,21	0	0,21	7.31.41	V	TTP	0,21	0	0,21		6483část
Z5/1b-Bs	Bydlení smíšené	0,13	0	0,13	7.31.41	V	TTP	0,09	0	0,09		5671
					7.78.89	V	TTP	0,04	0	0,04		
Z5/1c- Ds	Místní komunikace	0,12	0	0,12							0,12	2562//1č., 6430č., 6448č., 324č.
Z5/2a-Tv	Technické vybavení	0,28	0	0,28	7.58.00	II	orná	0,28	0	0,28		5474 část
Z5/2b-Ds	Místní komunikace	0,18	0	0,18	7.58.00	II	orná	0,05	0	0,05	0,13	5474č., 6469č., 5473č.
	CELKEM:	0,92	0	0,92				0,67	0	0,67	0,25	

15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V průběhu projednání Změny nebyly podány žádné námitky ze strany oprávněných osob uvedených v § 52 odst. 2 stavebního zákona. Rozhodnutí o námitkách nebylo vydáno.

16. Vyhodnocení připomínek veřejnosti

V souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona byla podána níže uvedená připomínka:

K.H. - připomínka doručená dne 19.2.2015 pod č.j. 5469/2015:

Připomínky uvedené v tomto textu se týkají Změny č. 5, Návrh – listopad 2014. Svoje připomínky k výše uvedené věci jsem popsal již v textu ze dne 14.8.2014 jako připomínky k Veřejné vyhlášce spis. Značka Hnátnice/5117/2013, která byla vyvěšena dne 23.7.2014, přičemž tyto připomínky se týkaly bodu „zastavitelná plocha Z5/3-Ov“ vyhlášky ze dne 23.7.2014. Připomínky, stanoviska apod. uvedené v textu ze dne 14.8.2014 neměním a text ze dne 14.8.2014 tímto potvrzuji.

V dalším textu uvádím svoje připomínky ke Změně č. 5, Návrh-listopad 2014.

V části A.1. Podmíněně přípustné využití, je zmíněn přístřešek pro ukrytí před nepřízní počasí. V současnosti se takovýto přístřešek v zájmové oblasti nenachází a GCU jej dosud nenárokoval. Z textu uvedeného v Návrhu není zřejmý charakter a umístění přístřešku. Dále je v textu POZNÁMKA uvedeno, že *„Vzhledem k poloze plochy v záplavovém území byla pro tyto účely vymezena ve změně č. 1 konkrétní plocha občanského vybavení, která se nachází severně od golfového hřiště a která již nezasahuje do záplavového území.“* Domnívám se tedy, že dále uváděný text Návrhu *„do vzdálenosti 20 m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné stavební objekty“* je v rozporu s výše uvedenou vymezenou plochou pro občanské vybavení ve změně č. 1. V Návrhu není uvedeno číselné označení parcely pro změnu č. 1 a nerozumím tomu, proč GCU tuto plochu nevyužil při zamýšleném umístění sociálního zázemí v roce 2012.

V části A.1, Podmíněně přípustné využití, podmínky pro umístění, je uvedeno, že *„v rámci rozšíření bezprostředního zázemí budou realizovány dostatečně dimenzované parkovací plochy v západní části pozemku p.č. 5473, případně v severně situované ploše občanského vybavení (přestavbové území vymezené změnou č. 1 ÚPO).“* Tímto textem Návrhu se tedy konstatuje, že GCU v současnosti takovéto parkovací plochy nemá a je nutné je vybudovat. Tento text ale neuvádí, do kdy má GCU dané parkovací plochy vybudovat. Problém parkování se s GCU táhne po celou dobu existence GCU a dodnes není vyřešen. Pro úplnost uvádím, že MUUO vydal v první polovině roku 2014 stavební povolení na stavbu „Parkoviště golfového klubu Hnátnice“ na pozemku p.č. 5977.

Výstavbu tohoto povoleného parkoviště GCU nerealizuje, ačkoliv je zřízení parkoviště jako prioritní věc nutné, jak konstatoval MUUO při místním šetření dne 29.11.2012.

V části A.1, Podmíněně přípustné využití, podmínky pro umístění, je uvedeno, že *„do vzdálenosti 20 m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné stavební objekty, pouze plochy zeleně, také pozemek 5970 bude využíván pouze jako zeleň“*. Tento bod byl již projednán při spojeném územním a stavebním řízení v roce 2012 a 2014 ve věci „sociálního zázemí golfového hřiště v Hnátnici“. Ve svých připomínkách k těmto správním řízením jsem vyslovil nesouhlas s tím, aby v prostoru mezi Driving range a západním okrajem mého pozemku byl realizován nějaký objekt, přičemž jsem zároveň navrhl jiné funkční řešení, které je reálné a plně vyhovující. Svoje připomínky, svůj návrh a jeho odůvodnění jsem pro MUUO uvedl v textech ve dnech 29.11.2012, 24.3.2014 a 14.8.2014 a v tomto textu již nebudu stále znovu opakovat dříve zmíněné věci, které lze ve výše uvedených textech dohledat. Dále poznamenávám, že

spojené územní a stavební řízení ve věci sociálního zázemí GCU, zahájené dne 16.10.2012 bylo na základě zpětvzetí žadatele (GCU) ze dne 19.5.2014 Stavebním úřadem MUZO dne 10.2.2015 zastaveno.

V části A.1, bodě 10. území golfového hřiště jsou v zásadě uvedeny stejné věci, jako v části Podmíněně přípustné využití, ke kterým jsem se vyjádřil již výše.

V části B.1, bod 7.2b je uvedeno (jedná se o moji připomínku ze dne 14.8.2014): „V připomínce je popisováno nadměrné obtěžování sousední nemovitosti určené pro bydlení provozem golfového hřiště v průběhu uplynulých 12ti let. Hlavními problémy je ztráta soukromí vlastníka rodinného domu - areál není podle původní domluvy využíván pouze členy klubu GCU Ústí n. O, ale jsou pořádány turnaje, firemní akce a výcvik mládeže prakticky každý víkend v rozmezí měsíců duben – říjen; parkování mimo vymezenou plochu, nedostatečná kapacita těchto ploch; v pracovní dny obtěžování hlukem při několikahodinové strojové údržbě hracích ploch.

Výše uvedené stavební povolení areálu Driving range Hnátnice obsahuje v bodě 14 podmínku: „provoz Driving range“ nebude nepřiměřeně ovlivňovat užívání sousedního pozemku a stavby“.

Ze zaslané připomínky vyplývá, že v současné době tato podmínka splněna není – viz přiložené foto. Z tohoto důvodu byly ve změně č. 5 vymezeny podrobnější podmínky pro využití předmětné plochy tak, aby negativní vliv území golfového hřiště na sousední funkční plochy byl eliminován.“

K tomuto bodu 7.2b uvedu, že Změna č. 5 Návrh – listopad 2014 dle mého názoru v zásadě pouze popisuje výše uvedený stávající negativní vliv na můj sousední pozemek a stavbu a jeho řešení nenavrhuje. Navíc pasáží „do vzdálenosti 20 m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné stavební objekty“ je uváděno, že mezi stávajícím objektem Driving range a západním okrajem mého pozemku by v budoucnu mohl vzniknout objekt, který by celou moji situaci značně ztížil, proto s tímto návrhem nesouhlasím, protože je jiná možnost, kam případné stavby umísťovat. Na doplnění uvedu, že před nemovitostí mám státní komunikaci s hustým provozem. Dle stavebního zákona je nutno vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Dále ještě uvedu, že za velkou zátěž považuji „obtěžování hlukem při několikahodinové strojové údržbě hracích ploch“. Sekání trávy se provádí minimálně jednou týdně (někdy i dvakrát týdně) v souvislém průběhu i osm hodin v jednom dni. Jedná se o problém, který je nutno řešit.

O problému parkování jsem se zmínil již výše. S parkováním souvisí i přístup k objektům golfového hřiště.

Ve výkresové části návrhu je na pozemku, který využívá GCU (p.č. 5979) uvedeno využití jako průmyslová výroba. V textové části návrhu je uvedeno, že v záplavovém území (což je p.č. 5979) jsou stavby vymezeny pouze výjimečně a ve zvlášť odůvodněných případech. Nerozumím tomu, jako může být průmyslová výroba v souladu se záplavovou oblastí.

Vyhodnocení připomínky:

Podmíněně přípustné využití u funkčních ploch „území golfového hřiště“ stanovuje možné využití této plochy za předpokladu dodržení určitých podmínek. Jedná se tedy o možné využití, uvedené stavby nemusí být nikdy realizovány.

Text poznámky pouze upozorňuje na skutečnost, že v dané části obce se dle územního plánu obce nachází lokalita obdobného funkčního využití. Územní plán neumí ani nemůže uložit stavebníkovi povinnost využít určitou lokalitu. Územním plánem je stanoveno funkční využití jednotlivých pozemků v obci.

Formulace „do vzdálenosti 20 m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné stavební objekty“ slouží jako

ochrana obyvatel rodinného domu č.p. 274. Uvedené zaručuje, že v sousedství zahrady na pozemku p.č. 5220 nevzniknou v prostoru golfového hřiště nové stavby.

„V rámci rozšíření bezprostředního zázemí budou realizovány dostatečně dimenzované parkovací plochy v západní části pozemku p.č. 5473, případně v severně situované ploše občanského vybavení (přestavbové území vymezené změnou č. 1 ÚPO).“ – uvedená formulace zaručuje, že v sousedství domu č.p. 274 nevzniknou nové parkovací plochy. Termín realizace stavby nelze nařídit územním plánem.

Změna č. 5 (kap. A.1. bod 4) stanovuje podmínky pro umístění nových staveb na pozemku p.č. 5473 v k.ú. Hnátnice (areál golfového hřiště). Tyto podmínky podrobně regulují výstavbu nových objektů v areálu golfového hřiště v sousedství rodinného domu č.p. 274 a zlepšují situaci v nejbližším okolí domu č.p. 274.

Navrhovaná plocha průmyslové výroby na pozemku p.č. 5979 je převzata z platného územního plánu z roku 2001. Změnou č. 5 není tato plocha dotčena, původně zamýšlená úprava tvaru této lokality dle provedených pozemkových úprav byla ze změny č. 5 vypuštěna. Důvodem vypuštění je fakt, že ze stavebního zákona vyplývá pro obec Hnátnice povinnost zpracovat nový územní plán, a to do konce roku 2020. V příštích letech tedy dojde k zahájení prací na novém územním plánu, u kterého budou jako jeden z podkladů použity i aktuální mapové podklady.

V rámci řízení o návrhu Změny dle § 52 stavebního zákona byla z řad veřejnosti podána tato připomínka:

K.H. - připomínka doručená dne 9.6.2015 pod č.j. 19903/2015:

Na základě jednání ze dne 3.6.2015 na Obecním úřadě v Hnátnici posílám Stavebnímu úřadu MUUO svoji jednu připomínku ve výše uvedené věci.

1) Jak bylo na jednání konstatováno (vyplývá to i z textu změny č. 5), stávající situace v terénu není v souladu se stavebním povolením z roku 2002, což se týká především oblasti parkování. Prosím tedy, aby ve změně č. 5 byla tato skutečnost zdůrazněna a aby byl ve změně č. 5 zakotven vůči GCU požadavek na co nejrychlejší nápravu situace, tedy aby byla výstavba již schváleného parkoviště na pozemku p.č. 5977 prioritním úkolem GCU (toto bylo konstatováno již při místním šetření dne 29.11.2012). Dlouholeté ústní vysvětlení GCU, že výstavbu nového parkoviště provede, „až budou peníze“ je nepřijatelné, prosím uvést ve změně č. 5.

Na výše uvedeném jednání byla konzultována problematika skutečnosti, vyplývající z věty textu změny č. 5, že „do vzdálenosti 20 m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné stavební objekty“. Na výše uvedeném jednání jsem požadoval vypuštění výše uvedené věty z textu změny č. 5. Tento svůj požadavek беру zpět a požaduji, aby tato věta zůstala zahrnuta do textu změny č. 5.

Vyhodnocení připomínky:

Text „do vzdálenosti 20 m od západní hranice pozemku p.č. 5220 v k.ú. Hnátnice nebudou v prostoru území golfového hřiště realizovány žádné stavební objekty“ zůstane ve změně č. 5 zahrnut, pouze upřesňujeme, že text zní „.....žádné nadzemní stavební objekty“.

Na pozemku p.č. 5473 v k.ú. Hnátnice, který je veden v ploše „území golfového hřiště“ je podmíněně přípustné umísťovat stavby bezprostředního zázemí rekreačních ploch golfového hřiště. Jako jedna z podmínek pro umístění staveb je stanoveno, že „v rámci rozšíření bezprostředního zázemí budou realizovány dostatečně dimenzované parkovací plochy v západní části pozemku p.č. 5473, případně v severně situované ploše občanského vybavení (přestavbové území vymezené změnou č. 1 ÚPO, pozemek p.č. 5977). Tato podmínka je zapracována ve výroku textové části v kap. 4.

V rámci územního plánování je možné stanovit posloupnost využití vymezených zastavitelných ploch prostřednictvím etapizace (stanovení pořadí změn v území). Nelze však

určovat pořadí staveb realizovaných v jedné funkční ploše. Z hlediska veřejného zájmu (ochrana veřejného zdraví) je navíc sporné, zda je v předmětném prostoru prioritní realizace parkovacích míst před výstavbou hygienického zázemí sportoviště. Narušování soukromí tím, že návštěvníci sportoviště parkují mimo vyhrazené plochy, je možné čelit. Územní plán na tuto skutečnost nemá žádný vliv.

B.2 GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HNÁTNICE

Grafická část odůvodnění změny č. 5 územního plánu obce Hnátnice obsahuje tyto výkresy:

B.2.1 Koordinační výkres	M 1 : 5 000 – 2 x výřez + LEGENDA
B.2.2 Širší vztahy	M 1 : 50 000 – 1 list
B.2.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1 : 5 000 – 2x výřez

P O U Č E N Í

Proti změně č. 5 územního plánu obce Hnátnice vydané formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Dle ustanovení § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.

V souladu s § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení.

V Hnátnici dne 9.7.2015

*Jiří Dušek v.r.
starosta obce*

*Ing. Karel Beran v.r.
místostarosta obce*

Účinnost: *Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení oznámení o vydání opatření obecné povahy tj. 28.7.2015.*