

g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Základním východiskem pro zpracování Změny č. 1 jsou ZO schválené obsahy změny ÚP, které byly definovány v pěti samostatných návrzích na pořízení změny č. 1:

- 1) návrh č. 1, obsah č. 1 – v návrhu pana Vohralíka,
- 2) návrh č. 2, obsah č. 2 – v návrhu pana Málka,
- 3) návrh č. 3, obsah č. 3 – v návrhu VITSOL, s.r.o.,
- 4) návrh č. 4, obsah č. 4 – v návrhu paní Černé,
- 5) návrh č. 5, obsah č. 5 – v návrhu pana Kamenického.

Obsah Změny č. 1 byl schválen usnesením ZO č. 11/5/2020 dne 22. 7. 2020 (obsah č. 1 – č. 4), následně pak byl rozšířen dne 25. 9. 2020 a usnesením č. 5/8/2020 (obsah č. 5).

Obsahy č. 1 – č. 4 byly ze strany navrhovatelů vzájemně koordinovány, ve své podstatě návrhy č. 2 – 4, jsou obsahově a věcně totožné s body 1 a 2 definovanými v obsahu č. 1

g) 1. Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny č. 1

1. *Změna územního plánu Poběžovice u Holic by měla koordinovaně změnit požadované využití ploch v jihovýchodní části sídla – v území lokalizovaném východně od stávající komunikace, která je na pozemku p. č. 517/20 (ostatní plocha – silnice), přesněji v území východně od jejího úseku podél zastavitelné plochy Z5. Předmětem změny by tedy mělo být území mezi jižní částí zastavitelné plochy Z11 (plocha změny se jako nejjihnější změnou ÚP dotčeného pozemku dotkne pozemku p. č. 310/93) a severně ležícím výběžkem zastavěného území, jehož vymezení vybíhá východně za zmíněnou komunikaci jako stabilizovaná plocha využití BV – plocha změny se jako nejsevernější změnou ÚP dotčeného pozemku dotkne pozemku p. č. 310/116 - viz obrázek.*

Mým vlastním záměrem je vytvoření podmínek pro možnost zástavby ve formě rodinných domů v předmětné lokalitě, a to konkrétně na pozemcích vlastněných mojí rodinou, resp. na jejich západních okrajích.

Využití „bydlení v rodinných domech – BV“ by mělo být nově rozvíjeno nejen na pozemcích v mém vlastnictví, ale koordinovaně v pásu šíře cca 70 m podél stávající komunikace - od jihovýchodní hranice pozemku p. č. 310/93 (tj. cca od poloviny již vymezené plochy Z11) až ke stabilizované ploše bydlení. Severovýchodní hranici nově vymezené plochy by tak tvořila pomyslná spojnice severního rohu pozemku p. č. 623 a východního rohu pozemku p. č. 290/6 – rovnoběžná se stávající komunikací. Prostřednictvím této plochy by byly vytvořeny podmínky pro realizaci záměru výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě a pro vytvoření kompaktní východní hranice sídla.

Předmětná plocha by měla zajistit prostupnost pro budoucí dopravní napojení území od ní ležícího východně.

Splněno – viz odůvodnění ploch Z11/1, Z16/1, R1/1.

2. *Navrhuji vymezení územní rezervy pro funkci bydlení východně od lokality uvedené v bodě 1) a to v takovém rozsahu, aby její východní hranice byla pomyslným propojením jihovýchodního rohu plochy Z4 a severního rohu plochy Z7. Tato rezerva by měla být vymezena za účelem podrobnějšího prověření využití této plochy pro bydlení a současně by její vymezení mělo tuto plochu ochránit před takovými změnami v území, které by mohly její budoucí využití pro bydlení podstatně ztížit nebo znemožnit.*

Splněno – viz odůvodnění plochy R1/1.

3. *Navrhuji úpravu stanovených podmínek pro využití ploch VX. Navrhuji změnu stanovených podmínek tak, aby bylo jednoznačné, že v těchto plochách je přípustné bydlení, a to i bez vazby na stávající agroturistické*

zařízení (farmu), a aby stanovené podmínky byly stanoveny plně a bezvýhradně v souladu odůvodněním platného územního plánu (zejména s vyhodnocením připomínek – přípustnost objektů bydlení bez přímé vazby na areál).

Splněno – viz odůvodnění úpravy podmínek ploch s využitím VX.

4. Dále navrhuji změnit navrhované využití pozemku p. č. 73/8 (jižní část již vymezené zastavitelné plochy Z5), který navrhuji zařadit do ploch s využitím „plochy výroby a skladování – zemědělská malovýroba – VX“, kdy tato plocha by tvořila přechod mezi funkcí „čistého“ bydlení v ploše Z5 a areálem jižně vymezeného jako stabilizovaná „plocha výroby a skladování – lehký průmysl – VL“. Součástí změny bude stanovení podmínek tak, aby nedošlo ke snížení kvality prostředí, resp. aby zemědělské činnosti a provozy v této ploše svými negativními vlivy a důsledky nezasahovaly za hranice předmětného pozemku, resp. do ploch bydlení.

Splněno – viz odůvodnění plochy Z5/1.

5. Navrhuji v zastavitelné ploše Z5 vymežit samostatnou plochu pro využití „PV“ – plochy veřejných prostranství, a to zejména v rozsahu pozemků p. č. 73/44 a 73/43, a dále vytvoření podmínek pro právním předpisům vyhovující napojení této plochy na stabilizovanou plochu PV vymežující západní hranici plochy Z5 v její severní části. V této ploše PV by měla vzniknout veřejně přístupná pozemní komunikace, na kterou se dopravně napojí přilehlé pozemky.

Splněno – viz odůvodnění plochy Z5.

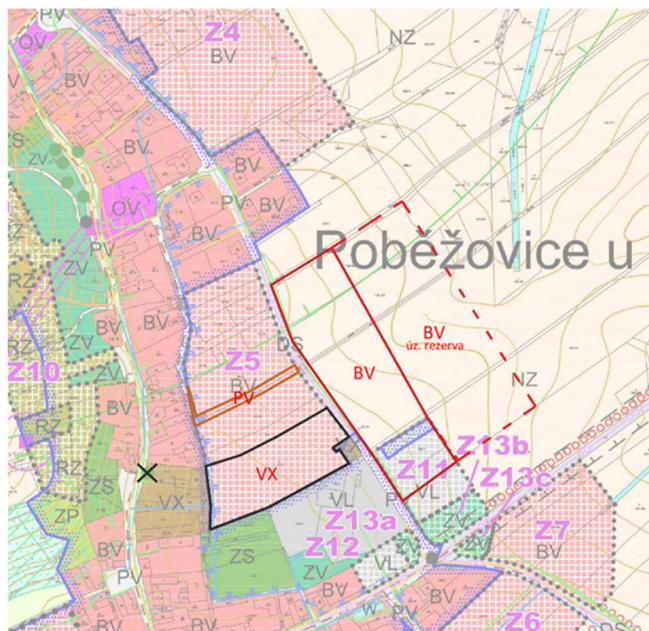
6. Navrhuji aktualizovat limity využití území, kdy na pozemku p. č. 71/1 je vyznačen v koordinačním výkrese jev „významný strom“, nicméně tento strom se v místě již nenachází.

Splněno – viz odůvodnění změn koordinačního výkresu.

7. Ostatní obecné požadavky – Splněno, viz příslušné části odůvodnění.

8. Zákres požadavků:

9.



g) 2. Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny č. 2

1. Změna Územního plánu Poběžovice u Holic by měla koordinovaně změnit požadované využití ploch v jihovýchodní části sídla – v území lokalizovaném východně od stávající komunikace, která je na pozemku

p. č. 517/20 (ostatní plocha – silnice), přesněji v území východně od jejího úseku podél zastavitelné plochy Z5. Předmětem změny by tedy mělo být území mezi jižní částí zastavitelné plochy Z11 (plocha změny se jako nejjihnějšího změnou ÚP dotčeného pozemku dotkne pozemku p. č. 310/93) a severně ležícím výběžkem zastavěného území, jehož vymezení vybíhá východně za zmíněnou komunikaci jako stabilizovaná plocha využití BV – plocha změny se jako nejsevernějšího změnou ÚP dotčeného pozemku dotkne pozemku p. č. 310/116 - viz obrázek.

Obsah č. 2:

Mým vlastním záměrem je změna využití severozápadní části zastavitelné plochy Z11 z výroby VL (plochy výroby a skladování – lehký průmysl) na bydlení BV (plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské) a výstavba rodinných domů na pozemcích ve vlastnictví méj rodiny (max 3 RD).

Obsah č. 3:

Záměrem naší společnosti je vytvoření podmínek pro možnost zástavby ve formě rodinných domů v předmětné lokalitě, a to konkrétně na pozemcích vlastněných a spoluvlastněných naší společností, resp. na jejich západních okrajích.

Obsah č. 4:

Mým záměrem je vytvoření podmínek pro možnost zástavby ve formě rodinných domů v předmětné lokalitě, a to konkrétně na pozemcích jejichž jsem spoluvlastníkem, resp. na jejich západních okrajích.

Využití „bydlení v rodinných domech“ (BV) by mělo být nově rozvíjeno nejen na pozemcích v mém spoluvlastnictví (v ploše Z11 – obsah č. 2), ale koordinovaně v pásu šíře cca 70 m podél stávající komunikace - od jihovýchodní hranice pozemku p. č. 310/93 (tj. cca od poloviny již vymezené plochy Z11) až ke stabilizované ploše bydlení lokalizované severozápadně. Severovýchodní hranici nově vymezené plochy by tak tvořila pomyslná spojnice severního rohu pozemku p. č. 623 a východního rohu pozemku p. č. 290/6 - rovnoběžná se stávající komunikací. Prostřednictvím této plochy by byly vytvořeny podmínky pro realizaci záměru výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě a pro vytvoření kompaktní východní hranice sídla.

Předmětná plocha by měla zajistit prostupnost pro budoucí dopravní napojení území od ní ležícího východně.

Dále navrhuji vymezení územní rezervy pro funkci bydlení východně od lokality uvedené výše a to v takovém rozsahu, aby její východní hranice byla pomyslným propojením jihovýchodního rohu plochy Z4 a severního rohu plochy Z7. Tato rezerva by měla být vymezena za účelem podrobnějšího prověření využití této plochy pro bydlení a současně by její vymezení mělo tuto plochu ochránit před takovými změnami v území, které by mohly její budoucí využití pro bydlení podstatně ztížit nebo znemožnit.

2. Ostatní obecné požadavky – Splněno, viz příslušné části odůvodnění.

g) 3. Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny č. 5

Důvodem pro pořízení změny č. 1 ÚP Poběžovice u Holic je vymezení nové návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovské pro realizaci rodinného domu na pozemku parc. č. 540/25 (o výměře 1200 m²) v k. ú. Poběžovice u Holic.

Splněno – viz odůvodnění plochy Z17/1.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Změna č. 1 nevymezuje žádné plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Pk.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

i) 1. Výchozí podklady

Platný Územní plán Poběžovice u Holic, který je měněn Změnou č. 1, nabyl účinnosti dne 10. 6. 2016, jeho zhotovitelem byla společnost REGIO, s.r.o., Hořícká 50, Hradec Králové, IČ 26002337, projektantem Ing. arch. Jana Šejvlová.

Změna č.1 podstatně neovlivňuje celkovou koncepci územního plánu, návrh řešení na koncepci platného územního plánu úzce navazuje a je v souladu s jejími zásadami, principy a znaky. Změna č. 1 zásadním způsobem nemění podmínky stanovené platným územním plánem, ani jím stanovené koncepce. Navrhované a k prověření schválené dílčí změny v územním plánu jsou tedy řešitelné pořízením změny územního plánu.

Výchozími podklady Změny č. 1 jsou:

- usnesení Zastupitelstva obce Poběžovice u Holic č. 11/5/2020 ze dne 22. 7. 2020,
- usnesení Zastupitelstva obce Poběžovice u Holic č. 5/8/2020 ze dne 25. 9. 2020,
- návrhy na pořízení změny ÚP:
 - návrh č. 1, který uplatnil Luboš Vohralík,
 - návrh č. 2, který uplatnil Jaroslav Málek,
 - návrh č. 3, který uplatnila společnost Vitsol, s.r.o.,
 - návrh č. 4, který uplatnila Věra Černá,
 - návrh č. 5, který uplatnil Tomáš Kamenický,
- ÚAP ORP Holice,
- ZÚR Pk, PÚR ČR,
- stavební zákon a jeho prováděcí předpisy v platném znění.

i) 2. Důvody pro pořízení změny:

Všechny návrhy na pořízení změny ÚP, které objednatel poskytl zhotoviteli, obsahují důvody pro pořízení změny ÚP tak, jak je uvedli navrhovatelé. Uvedené informace v obecné rovině zdůvodňují navrhované řešení a lze je tedy využít jako doplnění vlastního odůvodnění. Zastupitelstvo obce se s těmito důvody ztotožnilo a schválilo pořízení Změny č. 1., která má z úkol prověřit jednotlivé navrhované změny v ÚP.

i)2.1. Důvody pro pořízení Z1 uvedené v návrhu č. 1:

Na území obce Poběžovice u Holic mám několik záměrů a především v souvislosti s těmito záměry navrhuji několik dílčích změn v územním plánu. Jednotlivé návrhy na provedení změn v ÚP jsou uvedeny v kap. C) tohoto návrhu. Jako důvody k nim uvádím:

k návrhu 1)

Mým záměrem je realizace zástavby rodinných domů na jihozápadním okraji pozemku p. č. 310/7 v k. ú. Poběžovice u Holic (dále i jen jako „předmětný pozemek č. 1“). Ten je v platné ÚPD vymezen jako součást stabilizované plochy zemědělské (NZ), leží mimo zastavěné území a v současnosti je užíván jako pole.

V Poběžovicích po vydání platného ÚP probíhá poměrně aktivní obytná výstavba rodinných domů a dochází tak k dynamickému naplňování stanovené koncepce. Řada novostaveb rodinných domů je již

řádne užívána, další jsou rozestavěny, probíhá předprojektová a projektová příprava dalších záměrů na využití ploch určených územním plánem k zastavění (viz přílohy). Současně se ukazuje nemožnost využít části vymezených zastavitelných ploch pro využití „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské“ (BV) z různých důvodů (např. nezáměr vlastníka o změnu v území - o změnu využití na bydlení, stav vlastnických vztahů apod.). V obci je nyní stav zvýšené poptávky po možnosti výstavby rodinných domů.

S ohledem na stav v území, zejm. z hlediska dostupné infrastruktury, na funkční a prostorové návaznosti, se záměrem postupně realizované urbanistické koncepce doplňované o urbanisticky vhodné řešení a s ohledem na ochranu veřejných zájmů, se jako velice vhodné řešení jeví vytvoření podmínek pro možnost výstavby na východním okraji zástavby sídla, východně od stávající „východní“ komunikace směrem „Ke křížku“ – dále i jen jako „předmětná lokalita“, a to nejen na pozemcích v mém vlastnictví.

Tento záměr by umožnil vhodné oboustranné obestavění stávající komunikace (naproti ploše Z5) a současně by propojil zástavbu u rozcestí (jih) a stávající zástavbu rodinných domů, které již tvoří východní obestavění stávající komunikace na severu. U rozcestí již platný ÚP vytváří podmínky pro urbanizaci území východně od stávající cesty a navrhuje zde zastavitelné plochy Z11 (zastavitelná plocha výroby a skladování - lehký průmysl) a Z13b (plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň) ve vazbě na křižovatku.

Navrhovaná změna, jejímž prostřednictvím by byla vymezena zastavitelná plocha v předmětné lokalitě pro rozvoj bydlení, by na již stanovenou koncepci přímo navazovala a logicky a v souladu s urbanistickými principy by ji vhodně rozvíjela. Navrhovaná zastavitelná plocha by navazovala na stabilizovanou plochu dopravní infrastruktury, která by zajišťovala její dopravní obsluhu, případně by i zpřístupňovala nově oddělované pozemky v předmětné lokalitě. Ve vazbě na tuto komunikaci by mohlo vzniknout i vhodně řešené veřejné prostranství, které by přispělo ke kvalitě obytného prostředí a řešilo by terénní poměry. Navrhovaná plocha přímo navazuje na zastavěné území a na vymezené zastavitelné plochy.

Tento návrh na pořízení změny ÚP je připravován v koordinaci s dalšími záměry vlastníků pozemků v této části území na rozvoj výstavby v předmětné části sídla, a tedy i s konkrétními dalšími návrhy na pořízení změny územního plánu, kdy se všechny návrhy týkají předmětné lokality, jsou vyjádřením shodného a společného zájmu – Málkovi, VITSOL. s.r.o., paní Černá, Vohralík. Navrhují změnu platné ÚPD ve stejném smyslu jako já.

S mým záměrem totiž dále úzce souvisí záměr vlastníka pozemku, který je lokalizován v severozápadní části plochy Z11. Tento vlastník má záměr změnit využití severozápadní části zastavitelné plochy Z11 (cca v rozsahu 2/3 výměry plochy změny Z11). Jeho záměrem (a požadavkem na změnu ÚP) je změna z využití „lehký průmysl (VL)“ na „bydlení (BV)“. Dále pak s tímto návrhem úzce souvisí další záměry, které navrhuji navazující požadavek ve smyslu vymezení zastavitelné plochy pro využití BV, a to na pozemcích lokalizovaných severně od předmětného pozemku č. 1. Všechny tyto záměry by měly být řešeny koordinovaně a komplexně.

Na základě výše uvedených důvodů a jako vlastník části dotčených pozemků navrhuji změnu ÚP ve smyslu změny požadovaného využití části již vymezené zastavitelné plochy Z11 na využití „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)“ a současně rozšíření jejího vymezení severozápadním směrem tak, aby zahrnovala západní okraje pozemků p. č. 310/7, 310/93, 310/87, 310/115, 310/112, 310/113, 310/110, 310/116 a pozemky p. č. 310/2, 623. Součástí řešení této plochy by mělo být zajištění možnosti budoucího „průchodu“ veřejného prostranství východním směrem v legislativně požadovaných parametrech tak, aby zástavbu v této lokalitě v jiném bodě navrhované územní rezervy bylo v budoucnosti možné rozvíjet dále i východním směrem - např. v rozsahu pokračování severovýchodní hranice zastavitelné plochy Z4. Tedy tak, aby tak byla zajištěna možnost budoucího dopravního napojení tohoto případného rozšíření zástavby sídla a vznik kvalitní sídelní struktury s kvalitní prostupností a funkční sítí veřejných prostranství.

Z hlediska případné neslučitelnosti funkcí výroby a bydlení, podotýkám, že již v platné ÚPD mají společné hranice plochy pro tyto funkce (VL/VX/BV) a stanovené podmínky pro využití ploch zajišťují ochranu obytného prostředí. Tento princip by měl být i nadále zachován.

Hlavním využitím ploch VL je „lehký průmysl“. Přípustným využitím jsou mj. pozemky, stavby a zařízení lehké výroby a dále pozemky, stavby a zařízení služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby.

Jako podmíněně přípustné využití jsou uvedeny pozemky, stavby a zařízení pro zpracování produktů zemědělské výroby za podmínky neovlivnění okolí negativními účinky této výroby, další stavby a zařízení zemědělské výroby pod podmínkou, že se nejedná o stavby pro chov hospodářských zvířat.

„Lehká výroba“ je přitom ve vysvětlení pojmů platné ÚPD definována jako „výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou přidanou hodnotou na jednotku zboží. Obecně má tato výroba menší environmentální dopady než výroba těžká, zpravidla má naopak vyšší nároky na dopravní obsluhu (možný negativní vliv související dopravy na okolí) než výroba nerušící nebo výroba drobná a řemeslná. Lehkou výrobou se míní například: výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů apod.;“.

„Drobná a řemeslná výroba“ je definována jako „malosériová výroba či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy. Provoz s malým rozsahem výměry výrobní plochy, nízkým počtem zaměstnanců a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území. Za drobnou a řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy, které vyžadují vstup těžké nákladní dopravy do území;“.

„Nerušící výroba“ je definována jako „výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje pohodu bydlení v budovách ve svém okolí. Nerušící výrobou se míní například: drobná a řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, které odpovídají výše uvedené charakteristice;“.

Z výše uvedených podmínek vyplývá, že stavby a činnosti v plochách VL nesmí narušovat pohodu bydlení v budovách ve svém okolí a při dodržení stávajících stanovených podmínek by se neměly tyto plochy vzájemně negativně ovlivňovat a omezovat.

Předmětný pozemek a pozemky souvisejících záměrů (kromě pozemků, které nejsou ZPF) jsou situovány na půdách IV. třídy ochrany (BPEJ 52310). Celkový záměr včetně předběžného vyhodnocení využití již vymezených zastavitelných ploch v platné ÚPD byl předběžně konzultován zástupcem obce na Krajském úřadu Pardubického kraje, na Odboru Životního prostředí a zemědělství, na Oddělení ochrany přírody, a to zejména z hlediska ochrany ZPF. Při tomto jednání nebyla shledána a definována žádná zásadní omezení a byl vyjádřen neformální souhlas s uvažovaným záměrem.

Z hlediska vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch v platné ÚPD lze konstatovat, že byla zahájena výstavba v několika zastavitelných plochách (pro využití bydlení), v kterých je již užívána řada rodinných domů a další jsou ve výstavbě – Z2, Z4, Z5, Z6. S ohledem na v odůvodnění územního plánu uvedené vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a její odůvodnění, částečnou realizaci stanoveného rozvoje a výše uvedené skutečnosti lze očekávat odůvodnitelné prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve změně ÚP. Více viz přílohy.

Při využití předmětné lokality bude nutné zohlednit odvodnění – meliorace (stejně jako v řadě již vymezených zastavitelných ploch. Ostatními limity využití území není využití předmětné lokality významně limitováno (ochranné pásmo SNMS, ÚAN, OP letištního radiolokačního prostředku, vodovodní řád/kabelové komunikační vedení).

k návrhu 2)

Viz předchozí bod. Podrobnější prověření lokality může mít například formu územní studie, která by byla podkladem pro návaznou změnu územního plánu. V předmětné ploše by neměly být prováděny takové změny v území, které jsou sice v souladu s podmínkami využití NZ, ale ztížily by, nebo dokonce znemožnily, budoucí využití území pro bydlení. Navrhovaná změna nemá za cíl umožnit výstavbu v této ploše.

k návrhu 3)

Další záležitostí, kterou by měla změna ÚP řešit, jsou stanovené podmínky využití ploch VX, kdy tyto nejsou jednoznačné – zejména z hlediska přípustnosti využití pro bydlení. V odůvodnění (platného) územního plánu jsou uvedeny jisté skutečnosti, jako např. popis provedených úprav po projednání, vyhodnocení připomínek. Těmito skutečnostem, ovšem finální znění podmínek pro využití ploch VX neodpovídá, podmínky nejsou jednoznačné a proto tyto podmínky je třeba precizovat.

k návrhu 4)

Mým dalším návrhem je změna požadovaného využití jižní části zastavitelné plochy Z5. Navrhuji změnit využití části této plochy, a to v rozsahu pozemku p. č. 73/8 (dále i jen jako „předmětný

pozemek č. 2“) z územním plánem navrhovaného využití BV na využití VX. Podmínky využití ploch zemědělské malovýroby kombinuje využití zemědělské malovýroby s bydlením. Navrhované řešení by vytvořilo podmínky jak pro rozvoj aktivit stávajícího areálu této funkce (návaznost na jeho východní hranici), tak by současně tvořilo přechod od funkce lehkého průmyslu k bydlení a to prostřednictvím využití, které je na venkově přirozené a žádoucí, současně by bylo možné zde rozvíjet i funkci bydlení. I funkce bydlení v územním plánu definována jako „bydlení venkovské“. Při rozvoji v této ploše bude samozřejmě nutné dodržet stanovené podmínky pro využití VX tak, aby byly eliminovány případné negativní vlivy na kvalitu obytného prostředí v nejbližším okolí.

k návrhu 5)

Ve spolupráci s vlastníkem pozemků p. č. 73/44 a 73/43, kterým je Obec Poběžovice u Holic, připravujeme výstavbu komunikace zpřístupňující budoucí stavební pozemky pro rodinné domy na pozemku p. č. 63/5. V budoucnosti může zpřístupnit i budoucí pozemky na stávajícím pozemku p. č. 73/42. Vymezení plochy pro veřejného prostranství v územním plánu by mělo jeho polohu stabilizovat. Jako výhodné se jeví i možnost navázání veřejných prostranství v navrhované ploše v bodě 1) – průsečná křižovatka.

k návrhu 6)

Zmíněný památný strom zde již není a jeho vyznačení v dokumentaci tak již pozbylo účelnosti.

Územní plán Poběžovice u Holic nabyl účinnosti dne 10. 6. 2016, zpráva o uplatňování tohoto územního plánu nebyla zastupitelstvem obce dosud schválena. Zastupitelstvo dle aktuálních údajů v evidenci územně plánovací činnosti ke dni 31. 5. 2020 dosud neschválilo pořízení další změny územního plánu, tedy žádná jiná změna ÚP Poběžovice u Holic není v současnosti pořizována.

i)2.2. **Důvody pro pořízení Z1 uvedené v návrhu č. 2 - 4:**

Důvody se věcně shodují, odlišný je pouze první odstavec, který je obsahově vztažen k vlastnictví příslušného navrhovatele:

č. 2

Mým záměrem je realizace zástavby rodinných domů na pozemku, který je tvořen pozemky p. č. 623, 310/2 a částmi pozemků p. č. 310/93 a 310/87, všechny v k. ú. Poběžovice u Holic (viz obrázek v příloze). Tento pozemek, mimo předmětné části pozemků p. č. 310/87 a 310/93, je součástí již vymezené zastavitelné plochy Z11, jejímž požadovaným využitím je VL - plochy výroby a skladování – lehký průmysl, a v současnosti je užíván jako pole.

/č.3

Naším záměrem je realizace zástavby rodinných domů na pozemcích p. č. 310/115, 310/112, 310/113, 310/110 a 310/116, všechny v k. ú. Poběžovice u Holic, resp. v jejich západních částech (viz obrázek v příloze). Tyto pozemky jsou v platné ÚPD vymezeny jako součást stabilizované plochy zemědělské (NZ), leží mimo zastavěné území a jsou užívány jako pole.

/č.4

Mým záměrem je realizace zástavby rodinných domů na pozemcích p. č. 310/112 a 310/113, jejichž jsem spoluvlastníkem, oba v k. ú. Poběžovice u Holic, resp. v jejich západních částech (viz obrázek v příloze). Tyto pozemky jsou v platné ÚPD vymezeny jako součást stabilizované plochy zemědělské (NZ), leží mimo zastavěné území a jsou užívány jako pole.

V Poběžovicích po vydání platného ÚP probíhá poměrně aktivní obytná výstavba rodinných domů a dochází tak k dynamickému naplňování stanovené koncepce. Řada novostaveb rodinných domů je již řádně užívána, další jsou rozestavěny, probíhá předprojektová a projektová příprava dalších záměrů na využití ploch určených územním plánem k zastavění (viz přílohy). Současně se ukazuje nemožnost využít části vymezených zastavitelných ploch pro využití „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské“ (BV) z různých důvodů (např. nezájem vlastníka o změnu v území - o změnu využití na bydlení, stav vlastnických vztahů apod.). V obci je nyní stav zvýšené poptávky po možnosti výstavby rodinných domů.

S ohledem na stav v území, zejm. z hlediska dostupné infrastruktury, na funkční a prostorové návaznosti, se záměrem postupně realizované urbanistické koncepce doplňované o urbanisticky vhodné řešení a s ohledem

na ochranu veřejných zájmů, se jako velice vhodné řešení jeví vytvoření podmínek pro možnost výstavby na východním okraji zástavby sídla, východně od stávající „východní“ komunikace směrem „Ke křížku“ – dále i jen jako „předmětná lokalita“, a to nejen na pozemcích v mém vlastnictví.

Tento záměr by umožnil vhodné oboustranné obestavení stávající komunikace (naproti ploše Z5) a současně by propojil zástavbu u rozcestí (jih) a stávající zástavbu rodinných domů, které již tvoří východní obestavení stávající komunikace na severu. U rozcestí již platný ÚP vytváří podmínky pro urbanizaci území východně od stávající cesty a navrhuje zde zastavitelné plochy Z11 (zastavitelná plocha výroby a skladování - lehký průmysl) a Z13b (plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň) ve vazbě na křižovatku.

Navrhovaná změna, jejímž prostřednictvím by byla vymezena zastavitelná plocha v předmětné lokalitě pro rozvoj bydlení, by na již stanovenou koncepci přímo navazovala a logicky a v souladu s urbanistickými principy by ji vhodně rozvíjela. Navrhovaná zastavitelná plocha by navazovala na stabilizovanou plochu dopravní infrastruktury, která by zajišťovala její dopravní obsluhu, případně by i zpřístupňovala nově oddělované pozemky v předmětné lokalitě. Ve vazbě na tuto komunikaci by mohlo vzniknout i vhodně řešené veřejné prostranství, které by přispělo ke kvalitě obytného prostředí a řešilo by terénní poměry. Navrhovaná plocha přímo navazuje na zastavěné území a na vymezené zastavitelné plochy.

Tento návrh na pořízení změny ÚP je připravován v koordinaci s dalšími záměry vlastníků pozemků v této části území na rozvoj výstavby v předmětné části sídla, a tedy i s konkrétními dalšími návrhy na pořízení změny územního plánu, kdy se všechny návrhy týkají předmětné lokality, jsou vyjádřením shodného a společného zájmu – Vohralík, VITSOL. s.r.o., Černá, Málkovi. Navrhují změnu platné ÚPD ve stejném smyslu jako já. S tímto návrhem tedy úzce souvisí další záměry, které navrhují navazující požadavek ve smyslu vymezení zastavitelné plochy pro využití BV, a to na pozemcích lokalizovaných severně od pozemků ve vlastnictví mé rodiny. Všechny tyto záměry by měly být řešeny koordinovaně a komplexně.

Na základě výše uvedených důvodů a jako vlastník části dotčených pozemků navrhuji změnu ÚP ve smyslu změny požadovaného využití části již vymezené zastavitelné plochy Z11 na využití „plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)“ a současně rozšíření jejího vymezení severozápadním směrem tak, aby zahrnovala západní okraje pozemků p. č. 310/7, 310/93, 310/87, 310/115, 310/112, 310/113, 310/110, 310/116 a pozemky p. č. 310/2, 623. Součástí řešení této plochy by mělo být zajištění možnosti budoucího „průchodu“ veřejného prostranství východním směrem v legislativně požadovaných parametrech tak, aby zástavbu v této lokalitě navrhované územní rezervy bylo v budoucnosti možné rozvíjet dále i východním směrem - např. v rozsahu pokračování severovýchodní hranice zastavitelné plochy Z4. Tedy tak, aby tak byla zajištěna možnost budoucího dopravního napojení tohoto případného rozšíření zástavby sídla a vznik kvalitní sídelní struktury s kvalitní prostupností a funkční sítí veřejných prostranství.

Z hlediska případné neslučitelnosti funkcí výroby a bydlení, podotýkám, že již v platné ÚPD mají společné hranice plochy pro tyto funkce (VL/VX/BV) a stanovené podmínky pro využití ploch zajišťují ochranu obytného prostředí. Tento princip by měl být i nadále zachován.

Hlavním využitím ploch VL je „lehký průmysl“. Přípustným využitím jsou mj. pozemky, stavby a zařízení lehké výroby a dále pozemky, stavby a zařízení služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby. Jako podmíněně přípustné využití jsou uvedeny pozemky, stavby a zařízení pro zpracování produktů zemědělské výroby za podmínky neovlivnění okolí negativními účinky této výroby, další stavby a zařízení zemědělské výroby pod podmínkou, že se nejedná o stavby pro chov hospodářských zvířat.

„Lehká výroba“ je přitom ve vysvětlení pojmů platné ÚPD definována jako „výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou přidanou hodnotou na jednotku zboží. Obecně má tato výroba menší environmentální dopady než výroba těžká, zpravidla má naopak vyšší nároky na dopravní obsluhu (možný negativní vliv související dopravy na okolí) než výroba nerušící nebo výroba drobná a řemeslná. Lehkou výrobou se míní například: výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů apod.“

„Drobná a řemeslná výroba“ je definována jako „malosériová výroba či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy. Provoz s malým rozsahem výměry výrobní plochy, nízkým počtem zaměstnanců a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území. Za drobnou a řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy, které vyžadují vstup těžké nákladní dopravy do území“.

„Nerušící výroba“ je definována jako „výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje pohodu bydlení v budovách ve svém okolí. Nerušící výrobou se míní například: drobná a řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, které odpovídají výše uvedené charakteristice“.

Z výše uvedených podmínek vyplývá, že stavby a činnosti v plochách VL nesmí narušovat pohodu bydlení v budovách ve svém okolí a stávajících stanovených podmínek by neměly tyto plochy vzájemně negativně ovlivňovat a omezovat.

Předmětný pozemek a pozemky souvisejících záměrů (kromě pozemků, které nejsou ZPF) jsou situovány na půdách IV. třídy ochrany (BPEJ 52310). Celkový záměr včetně předběžného vyhodnocení využití již vymezených zastavitelných ploch v platné ÚPD byl předběžně konzultován zástupcem obce na Krajském úřadu Pardubického kraje, na Odboru Životního prostředí a zemědělství, na Oddělení ochrany přírody, a to zejména z hlediska ochrany ZPF. Při tomto jednání nebyla shledána a definována žádná zásadní omezení a byl vyjádřen neformální souhlas s uvažovaným záměrem.

Z hlediska vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch v platné ÚPD lze konstatovat, že byla zahájena výstavba v několika zastavitelných plochách (pro využití bydlení), v kterých je již užívána řada rodinných domů a další jsou ve výstavbě – Z2, Z4, Z5, Z6. S ohledem na v odůvodnění územního plánu uvedené vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a její odůvodnění, částečnou realizaci stanoveného rozvoje a výše uvedené skutečnosti lze očekávat odůvodnitelné prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve změně ÚP. Více viz přílohy.

Při využití předmětné lokality bude nutné zohlednit odvodnění – meliorace (stejně jako v řadě již vymezených zastavitelných ploch. Ostatními limity využití území není využití předmětné lokality významně limitováno (ochranné pásmo SNMS, ÚAN, OP letištního radiolokačního prostředku, vodovodní řad/kabelové komunikační vedení).

K navrhovanému vymezení územní rezervy sděluji toto - podrobnější prověření lokality může mít například formu územní studie, která by byla podkladem pro návaznou změnu územního plánu. V předmětné ploše by neměly být prováděny takové změny v území, které jsou sice v souladu s podmínkami využití NZ, ale ztížily by, nebo dokonce znemožnily, budoucí využití území pro bydlení. Navrhovaná změna nemá za cíl umožnit výstavbu v této ploše.

Územní plán Poběžovice u Holic nabyl účinnosti dne 10. 6. 2016, zpráva o uplatňování tohoto územního plánu nebyla zastupitelstvem obce dosud schválena. Zastupitelstvo dle aktuálních údajů v evidenci územně plánovací činnosti ke dni 31. 5. 2020 dosud neschválilo pořízení další změny územního plánu, tedy žádná jiná změna ÚP Poběžovice u Holic není v současnosti pořizována.

i)2.3. **Důvody pro pořízení Z1 uvedené v návrhu č. 5:**

Záměrem navrhovatele je stavba rodinného domu.

i)2.4. **Vyjádření projektanta k důvodům sděleným navrhovateli:**

Projektant uvedené důvody a informace nerozporuje, při plnění požadavků obsahů změn s nimi pracuje. V návrzích jsou uvedeny důvody pro navrhované změny, je zde uvedena prostavěnost vymezených zastavitelných ploch.

i) 3. Lokality změn, měněné jevy – princip zobrazování, označení

V grafické části Změny č. 1 (ve výrokové části) se uplatňuje princip zobrazení pouze těch jevů, které jsou Změnou č. 1 měněny, neboť změna ÚP se v souladu s ust. § 55 odst. 6 SZ zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí územního plánu.

Nově vymezované plochy jsou v grafických částech Změny č. 1 i jejího odůvodnění vyznačeny příslušnou plochou, případně její hranicí a ve vybraných případech identifikátorem.

Změnou č. 1 nově vymezované zastavitelné plochy jsou označovány identifikátorem vzoru Zx/1, kde „/1“ identifikuje plochu vymezenou Změnou č. 1, „Z“ identifikuje zastavitelnou pl. a „x“ je pořadové číslo zastavitelné plochy navazující na číselnou řadu původního územního plánu.

Vymezovaná plocha územní rezervy je označena identifikátorem vzoru Rx/1 – kde „/1“ identifikuje jev vymezený Změnou č. 1, „R“ identifikuje plochu územní rezervy a „x“ je pořadové číslo územní rezervy.

Ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese jsou zobrazeny vedle dalších příslušných jevů i vybrané úseky hranic a označení rozvojových ploch vymezených původním územním plánem, a to těch, které jsou jakkoliv dotčené řešením Změny č. 1. - např. částečné využití zastavitelné plochy (zahrnutí její části do stabilizovaných ploch) nebo změna požadovaného způsobu využití části příslušné plochy.

Zrušení vymezení žádné z původně vymezených rozvojových ploch v celém jejím rozsahu není Změnou č. 1 navrhováno. Rušené úseky hranic zastavitelných ploch a hranice zastavěného území jsou ve výkresech vyznačeny přeškrtnutím nebo příslušnou barvou vyznačení (viz legendy výkresů). Plošné jevy, které jsou Změnou č. 1 v podstatě rušeny a nahrazeny jevem novým, jsou za účelem čitelnosti grafiky vyznačeny pouze novým návrhem řešení. Je tedy vyznačeno Změnou č. 1 navrhované využití či řešení – např. nově vymezená plocha využití BV na úkor plochy NZ je vyznačena pouze plochou barvy odpovídající vyznačení ploch s využitím BV. Podrobný popis řešení vč. grafického zobrazení odpovídajícímu aktuálně platné dokumentaci je popsán v příslušné části odůvodnění.

Z důvodu výše uvedeného přístupu se v legendách grafických příloh Změny č. 1 vyskytují i jevy, které nejsou uvedeny v legendě výkresů platného územního plánu. Využity a zobrazovány jsou jednotlivé jevy tak, aby Změna č. 1 přesně vyjadřovala měněné části ÚP. Koordinace jevů v legendách výkresů a jejich konečné zapracování do grafické části budou provedeny při zpracování vyhotovení úplného znění ÚP, kdy v legendách grafických příloh budou vyznačeny jevy odpovídající platné dokumentaci, a dále pak budou zapracovány jevy nové, které doposud v územním plánu použity nebyly (např. plocha územní rezervy pro plochy bydlení).

i) 4. Prověření aktuálnosti obsahu a struktury územního plánu

Projektant prověřil soulad obsahu a struktury ÚP s aktuálním zněním vyhlášky č. 500/2006 Sb., resp. její přílohou č. 7. Kap. 3 nebyla obsahově doplňována o stanovení urbanistické kompozice, kdy tato je již obecně obsažena v původním textu stanovení urbanistické koncepce.

Doplněna byla kapitola 10 týkající se vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Byla doplněna kapitola „0. použité pojmy“.

i) 5. Kap. 0 – Použité pojmy

Vysvětlení pojmů je dosud uvedeno v části odůvodnění platného územního plánu, tudíž není závazné. Definování a vysvětlení vybraných pojmů je tímto krokem převedeno do výrokové části územního plánu. Do textu kap. 0. jsou vloženy ty pojmy, jejichž význam nevyplývá z legislativy. Definovány jsou pojmy, jejichž užití je unikátní, a to v jednotlivých podmínkách stanovených územním plánem Poběžovic u Holic.

Textace úzce vychází z dosavadního znění vysvětlení pojmů dosud uvedených v odůvodnění, a to z důvodu zajištění kontinuity a předvídatelnosti rozhodování o změnách v území. U vybraných pojmů došlo proti původnímu znění vysvětlení k dílčí úpravě a precizaci, několik jich bylo nově definováno. Všechny úpravy se dotýkají měněných částí ÚP – podmínky ploch BV/VX/VL, případně obecných podmínek.

Proti původnímu znění byly precizovány tyto pojmy:

- výšková hladina zástavby – tento pojem je spojován se slovem respektovat, nikoliv dodržení,
- zařízení místního významu – pojem daná lokalita byl neurčitý,
- drobná a řemeslná výroba – byl precizován seznam příkladů.

Doplněna byla definice venkovského charakteru zástavby. Definice odpovídá použití tohoto pojmu v kap. 3.1.1., kde byl dosud využit zejm. v souvislosti s prolukami historické zástavby. Dále je Změnou č. 1 doplněn pojem nezastavěná plocha pozemku, jehož definice je odvozena z pojmu zastavěná plocha pozemku, který je definován v § 2 SZ.

i) 6. Změny v kap. 1 – vymezení zastavěného území - Aktualizace zastavěného území

Text kapitoly 1 textové části ÚP je Změnou č. 1 nahrazen v celém svém rozsahu novou textací. Datum aktualizace vymezení zastavěného území odpovídá datu aktuálnosti mapového podkladu (14. 1. 2021).

Zastavěné území bylo Změnou č. 1 aktualizováno v rozsahu celého území obce Poběžovice u Holic. Projektant prověřil především využití již vymezených zastavitelných ploch ve smyslu možnosti jejich zahrnutí do ZÚ v souladu s požadavky ust. § 58 SZ. Pozemky nově zahrnuté do zastavěného území jsou současně nově vymezeny jako plochy stabilizované s příslušným využitím – viz hlavní výkres a výkres základního členění území.

Do zastavěného území jsou Změnou č. 1 zahrnuty nově pozemky, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 58 odst. 2 SZ a dosud do zastavěného území nebyly zahrnuty. Do zastavěného území tak jsou Změnou č. 1 zahrnuty:

- zastavěné stavební pozemky nebo jejich části,
- stavební proluky,
- pozemní komunikace a jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Jako zastavěný stavební pozemek byly vyhodnoceny pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další s nimi související pozemkové parcely, které společně s nimi tvoří souvislé celky (případně i s obytnými a hospodářskými budovami), zpravidla pod společným oplocením. Souvislost celku je prověřena průzkumem, jako podpůrný jev je případně zohledněno vlastnictví pozemků.

Jako stavební proluky byly vyhodnoceny pozemky, resp. nezastavěné prostory ve stávající souvislé zástavbě, a to včetně nezastavěného nároží, které je v souladu s podmínkami využití ploch možno zastavět. V zástavbě rodinných domů se prolukou tak rozumí nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zastavění. Prolukou se tedy rozumí stavební mezera mezi zastavěnými stavebními pozemky sourodého funkčního využití (v územním plánu je vyznačena ve stejném typu plochy s rozdílným způsobem využití jako navazující stabilizované plochy).

Do zastavěného území byly dále zahrnuty i pozemky, na kterých byla zahájena stavba rodinných domů, která byla povolena plně v souladu s podmínkami využití ploch stanovených územním plánem, a tyto stavby jsou těsně před dokončením.

Hranice zastavěného území byla vyznačena v souladu s ust. § 58 odst. 1 SZ. Výjimečnými případy jsou situace na pozemcích oddělených pro přístupové komunikace a veřejná prostranství, kdy hranice zastavěného území je vedena po spojnicí bodů na hranicích parcel.

i) 7. Změny v kap. 3 - urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně - Plochy dotčené Změnou č. 1

i)7.1. název kapitoly

Název kapitoly byl upraven dle aktuálního znění přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Text kapitoly obecně obsahuje i stanovení urbanistické kompozice, proto není samostatně nově definována.

i)7.2. úprava odrážky čtvrté v kap. 3.1.1 a vložení odrážky nové

Původní text odrážky je zmatečný, navíc dosud nebyl definován pojem venkovský charakter zástavby. Z původního znění nebylo zřejmé, kde je všude venkovský charakter nutno respektovat (v zastavěném území a navržených rozvojových plochách nebo zejména v prolukách historické zástavby?). Čtvrtá odrážka nově vyjadřuje požadavek na jednotný charakter dílčích částí sídla. Pátá odrážka pak nově akcentuje ochranu venkovského charakteru v jádrové části Poběžovic. Z důvodu informací o záměru definovaném v návrhu č. 5 byly specifikovány podmínky pro možnost individuálního řešení s akcentací ochrany hodnot území. Podmínky stanovené Změnou č. 1 nelze chápat jako dohodnuté podmínky ve smyslu ust. § 12 odst. 2 ZOPK.

i)7.3. vložení textu sedmé odrážky

Místní komunikace, která je v současnosti umístěna mezi plochami Z5, Z5/1 a stabilizovanými plochami výroby a skladování na západní straně a plochami Z16/1, Z11/1, Z11 a Z13c na straně východní bude v budoucnosti obestavěna většinou kompaktní zástavbou, kterou budou tvořit rodinné domy a k nim přilehlé zahrady. Tato komunikace se realizací přilehlých rozvojových ploch stane páteří dopravní osou. Je žádoucí, aby veřejné prostranství, jehož součástí tato komunikace bude, mělo parametry, které jeho významu a dopravnímu zatížení budou odpovídat. Je důležité, aby jeho součástí bylo i řešení dopravy pěších, veřejná i stromová zeleň, možné je v jeho rámci řešit parkování, odvedení či zasakování dešťových vod. Současně je třeba vyřešit terénní podmínky, kdy koruna komunikace je výš než je úroveň rostlého terénu přilehlých pozemků. Toto jsou nároky na vymezené rozvojové plochy s požadovaným využitím PV, které jsou součástí ploch Z11/1 a Z16/1. Tento koncepční záměr je definovaný prostřednictvím příslušné odrážky.

Při řešení podrobného řešení lze využít i podmínek jednotlivých ploch RZV (BV, VX, VL).

i)7.4. úprava textu odrážky první v kap. 3.1.2

Využití pojmu příměstského charakteru nenavazuje na další textaci územního plánu. Novodobá zástavba rodinných domů má charakter příměstský. I přes tuto definici zástavba tohoto charakteru vzniká. Nelze očekávat, že současná plánovaná zástavba bude mít charakter statků s odpovídajícím stavebním fondem. Není žádoucí měnit celou koncepci podmínek pro bydlení, proto byla zavádějící část textu zrušena.

i)7.5. úprava textu odrážky páté v kap. 3.1.2

Text aktualizován dle nového řešení Zm1.

i)7.6. úprava textu odrážky šesté v kap. 3.1.2

Precizace textu dle skutečného vymezení ploch.

i)7.7. úprava textu odrážky sedmé v kap. 3.1.2

Precizace původního textu, úprava provedena z důvodu vymezování nových ploch s využitím PV.

i)7.8. úprava textů v tabulce v kap. 3.3, vymezení zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro jejich využití

a) lokality (plochy) Z1 a Z2

- změna souvisí s aktualizací zastavěného území

b) lokalita (plocha) Z5

- rozsah plochy Z5 je redukován – její jižní část je nově vymezena jako zastavitelná plocha Z5/1 s využitím VX; severní část byla již využita, tedy je zahrnuta do zastavěného území a je zde vymezena stabilizovaná plocha bydlení BV
- dle nového mapového podkladu je ve střední části vymezena plocha změny pro využití PV – součástí veřejného prostranství bude veřejně přístupná komunikace zpřístupňující stávající i budoucí pozemky staveb, plocha propojuje veřejná prostranství při západní hranici a při východní hranici Z5, přidán i kód PV do tabulky
- veřejná prostranství, komunikace i sítě TI mohou být umísťovány i v plochách s využitím BV
- úprava podmínek využití plochy:
 - rušená podmínka se dotýkala pozemků v severní části původní Z5, již oddělené pozemky v Z5 vyhovují podmínce min 900 m²
 - plocha Z5 v rozsahu nového vymezení není v přímém kontaktu s plochami s využitím VL – podmínka ochrany z hlediska hluku tak není nutná (viz samostatný bod ke stanoveným podmínkám ochrany veřejného zdraví níže)
 - plocha Z5 je redukována, obdobná podmínka ve smyslu pásu izolační zeleně je stanovena pro využití plochy Z5/1 (VX)

c) lokality (plochy) Z6 a Z7

- je upraven název plochy s využitím VL, a to v souladu s původním textem v kapitole 3.1.2, kde je uveden název „plochy výroby a skladování – lehká výroba – VL“ nikoliv „lehký průmysl“ – tato oprava nesprávnosti a s ní souvisejícího rozporu v rámci textové ale i grafické části je provedena v celé textové části územního plánu a v grafické části

d) lokality (plochy) Z11/1 a Z16/1

- vymezení ploch BV je provedeno dle požadavků v návrzích na pořízení Zm1
- součástí zastavitelných ploch je vedle dominantní části s využitím BV i vymezení ploch s využitím PV při jihozápadní hranici – viz odůvodnění změn v kap. 3, v bodě vložení textu sedmé odrážky uvedeného výše
- obecné podmínky odpovídají podmínkám ostatních ploch se stejným způsobem využití – návaznost na koncepci ÚP (dopravní obsluha, minimální velikost pozemku, koeficient zastavění)

- důvodem podmínky pro dvě možnosti budoucího napojení plochy R1/1 je vznik kvalitní struktury zástavby s odpovídající prostupností, podmínka je i naplněním bodu urbanistické koncepce – (kap. 3.1.1) – osmá odrážka, jako optimální umístění jednoho propojení se jeví návaznost na plochu PV vymezenou v zastavitelné ploše Z5, druhé by mělo být umístěno jihovýchodně od něj, územní plán jejich přesné umístění nestanovuje
- podmínky ochrany veřejného zdraví viz samostatný bod odůvodnění níže
- Projektant zvažoval aplikaci podmínky pro rozhodování pro tyto plochy. Jako vhodná podmínka se jeví minimálně aplikace podmíněného využití plochy zpracováním územní studie. Tuto problematiku projektant zvažoval ve vztahu ke zvyklostem územního plánu, kdy územní plán vymezuje i plošně rozsáhlejší plochy, ale žádnou z nich takto nepodmínil. Tedy převážil záměr zachování stejného přístupu, a podmíněného využití ploch územní studií nebylo aplikováno. To nemění nic na tom, že zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování nebo regulačního plánu pro jakoukoliv z vymezených ploch, by bylo nepochybně rozumným přístupem. Tento přístup by měl potenciál pro vznik kvalitního bydlení a urbanisticky kvalitní struktury zástavby.

e) lokalita (plocha) Z17/1

- obecné podmínky odpovídají podmínkám ostatních ploch se stejným způsobem využití – návaznost na koncepci ÚP (minimální velikost pozemku, koeficient zastavění), územní plán nestanovuje podrobné podmínky pro zpřístupnění pozemku (územní plán ho připouští z východní i západní strany)
- stanovené podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu zohledňují stanovené podmínky v kap. 2.1, 2.2, 3.1.1 a poskytnutý podklad od objednatele
- rozsah poddolovaného území je zobrazen v koordinačním výkrese dle ÚAP
- projektant od pořizovatele jako podklad obdržel skicu záměru a inspirační vizualizaci:



f) lokality (plochy) Z12

- podmínky jsou upravovány tak, aby nebylo zasáhnuto do podmínek pro využití plochy Z12, která není měněnou částí Zm1
- plocha Z11 je plošně redukována v její severní části, na její úkor je vymezena plocha Z11/1 (BV)
- precizována je podmínka pro „plochy zeleně“ tak, aby nebylo možno původní podmínku splnit pouze v rámci jedné z ploch, ale aby minimální podíl zeleně byl zastoupen jak v ploše Z12, tak i v ploše Z11, podmínka 0,20 je chápána jako požadavek na 20%

g) lokalita (plocha) Z5/1

- je vymezena dle požadavku navrhovatele, souvisí s ní úprava podmínek pro využití ploch VX (viz níže)
- obecné podmínky pro přípustnou funkci bydlení odpovídají podmínkám pro ostatní plochy BV

- podmínka pro intenzitu využití plochy pro jiné přípustné využití než bydlení odpovídá požadavku 30%
- podmínka pásu v šíři 5m vychází z původní podmínky plochy Z5, která je Zm1 rušena
- podmínky ochrany veřejného zdraví – viz samostatný bod odůvodnění níže

i) 8. Změny v kap. 4.1 – Občanské vybavení a veřejná prostranství

Je provedena precizace textu a na jejím konci je doplněna podmínka, která zohledňuje význam východní místní komunikace, která je trasována od křižku severovýchodním směrem.



Z obou stran této komunikace jsou navrženy rozsáhlé plochy určené k zastavění, část z nich již byla využita. ÚP má povinnost vytvořit podmínky pro realizaci dostatečné a bezpečné infrastruktury. Ve stávajícím stavu na vlastní komunikaci jsou vázány příkopy, v souběhu jsou trasy technické infrastruktury. Vymezení plochy s využitím PV v rámci ploch Z16/1 a Z11/1 lze chápat jako vyjádření koncepčního záměru pro vznik odpovídajícího veřejného prostranství. Důležité je, že veřejné komunikace, veřejnou zeleň i sítě technické infrastruktury lze umísťovat i v přilehlých plochách (BV, VL, VX). Vymezení ploch ve Zm1 tak určuje v podstatě minimální rozsah veřejného prostranství. V rámci vymezené navrhované plochy PV by mělo být vyřešen výškový rozdíl východně přilehlých ploch a koruny komunikace.



Formálně je Zm1 měněn způsob využití plochy, do které jsou zahrnuty pozemky, v kterých je předmětná komunikace umístěna. Příslušný úsek komunikace je nově vymezen jako stabilizovaná plocha PV. Dosud byla celá zahrnuta do ploch DS. Tento způsob odpovídá zvyklostem uplatněným v ÚP, kdy plochy PV jsou vymezovány v zastavěném území a plochy DS mimo něj.

Na obrázku níže je vidět, že se s šířkou veřejného prostranství pracuje v již realizované zástavbě, kdy se šíře uličního prostoru mění a není souvislá.



i) 9. Změny v kap. 4.2 – Doprava

Je provedena úprava zohledňující vymezení ploch změn pro využití PV, které v původním ÚP byly vymezeny pouze jako stabilizované.

i) 10. Technická infrastruktura, nakládání s odpady

Stanovené koncepce řešení TI a nakládání s odpady nejsou Zm1 měněny. Stanovené podmínky pro využití ploch vymezených ve znění Zm1 umožňují realizaci sítí TI.

i) 11. Krajina, ÚSES

Stanovené koncepce řešení krajiny, ochrany před povodněmi ani koncepce ÚSES nejsou Zm1 měněny.

i) 12. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

a) kap. 6.3 – Plochy výroby a skladování – VL

- Při zpracování Zm1 projektant shledal nesrovnalosti v textové části a nesoulad textových částí s částmi grafickými, a to ve věci názvu ploch s identifikátorem VL, kdy je pracováno s pojmy „lehká výroba“ a „lehký průmysl“. V textové odůvodnění původního ÚP, které Zm1 přesouvá do výrokové části, je vysvětlen pojem lehká výroba, pojem lehký průmysl vysvětlen není. V kap. 3.1.2, kde jsou uvedeny charakteristiky ploch RZV je pracováno s pojmem „pl. výroby a skladování – lehká výroba – VL“. S tímto pojmem pracuje příslušná část tabulky v kap. 3.3 (Z11 a Z12), nicméně v textech jejích dílčích buněk se již objevuje pojem „lehký průmysl“. „Lehký průmysl“ se pak objevuje v názvu ploch RZV a v hlavním využití. Stejně tak se vyskytuje v legendách hlavního výkresu. Jedná se tedy o zjevnou nesprávnost dokumentace, která je Zm1 opravena. S ohledem na stanovené podmínky, a to zejm. přípustné využití, podmíněně přípustné a nepřípustné využití, specifikaci v úvodních kapitolách byl rozpor odstraněn a

opraven tak, že sousloví „lehký průmysl“ bylo v celé dokumentaci ÚP nahrazeno souslovím „lehká výroba“. Na vlastních podmínkách využití se nic nemění.

a) kap. 6.3 – Plochy výroby a skladování – zemědělská malovýroba - VX

- Dle požadavku navrhovatele byly odstraněny nejednoznačnosti a rozpory ve stanovených podmínkách – stavby a zařízení pro bydlení jsou v platném ÚP vyjmenovány v přípustném i nepřípustném využití. Dle informací uvedených v návrhu na pořízení změn č. 1 (viz výše) je popsán způsob úprav vyplývajících z přijetí námítky proti návrhu původního ÚP, která byla provedena chybně. Úprava podmínek tak byla provedena v souladu s odůvodněním původního ÚP. Stavby a zařízení pro bydlení jsou tak přípustné bez vazby na agroturistiku, odstraněny byly duplicity, bytové domy bez jakéhokoli omezení projektant nepovažuje ve struktuře zástavby Poběžovic za vhodné, a zejména pak v plochách jejichž hlavním využitím je zemědělská malovýroba. Proto byla upravena odrážka řešící bydlení, a to shodně s definicí přípustného bydlení v plochách s využitím BV.
- V odůvodnění platného ÚP je uvedeno, že při úpravách na základě projednání dle § 50 SZ „byly upraveny podmínky využití funkce Plochy výroby a skladování - zemědělská malovýroba - VX – byla umožněna realizace staveb bydlení a agroturistických zařízení bez přímé funkční vazby na provoz malozemědělské výroby, přičemž není umožněna realizace bytových domů.“ Současně jsou ovšem „bytové domy“ uvedeny v seznamu podmíněně přípustného využití, nikoliv v souladu s výše uvedeným v nepřípustném využití. V seznamu nepřípustného využití jsou ovšem uvedeny mj. stavby a zařízení pro bydlení. Provedené úpravy Změnou č. 1 plně reflektují vyhodnocení úprav a vyhodnocení připomínek, která jsou uvedena v odůvodnění platného ÚP. V tom je provedení těchto úprav deklarováno, nicméně vlastní upravení návrhu ÚP ve smyslu uvedeného provedeno nebylo, resp. bylo možná provedeno s chybami. Rozdělení staveb a zařízení pro bydlení a staveb a zařízení pro agroturistiku bylo provedeno z formálních důvodů, aby byl význam uvedených přípustných využití jednoznačný a nezpochybnitelný. Změna č. 1 v tomto bodě napravlující zjevnou nesprávnost.
- Plochy VX tak mají skutečně unikátní a specifické podmínky, kdy je lze využít jak pro zemědělskou malovýrobu, tak pro bydlení. Projektant hledal řešení potenciální neslučitelnosti těchto dvou způsobů využití a odpověď našel např. ve výkladu pojmů v původním ÚP. I proto projektant navrhuje doplnění výkladu pojmů do výrokové části ÚP jako kap. 0. Zde je uvedeno, že se jedná o zemědělský provoz s malým rozsahem zemědělské výroby, neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území, bez negativních dopadů na své okolí, může být součástí jiných typů zástavby ve venkovském prostředí (typickým druhem jsou rodinné statky se značně rozdílnou specializací). V souladu s tímto výkladem byla doplněna i první odrážka seznamu přípustného využití. Stanovené podmínky, kdy je vyloučeno v plochách VX umísťovat stavby a zařízení s negativním vlivem mimo plochy VX jsou jedním ze základních východisek pro stanovení podmínek ochrany veřejného zdraví.
- Slovo „označených“ je nadbytečné, jedná se pravděpodobně o písařskou chybu.

i) 13. Doplnění kapitoly 10

Z důvodu vymezení první plochy územní rezervy bylo nutné doplnit kap. 10, původní kap. 10 je nově v pořadí 11. Jsou stanoveny podmínky pro prověření potřeby jejího využití a pro prověření plošných nároků i pro její využití v souladu s § 23b SZ.

Na základě požadavků na vymezení územní rezervy v návaznosti na vymezení nových zastavitelných ploch (Z16/1 a Z11/1) byla vymezena plocha R1/1. Podmínky pro využití této plochy byly stanoveny v souladu s §

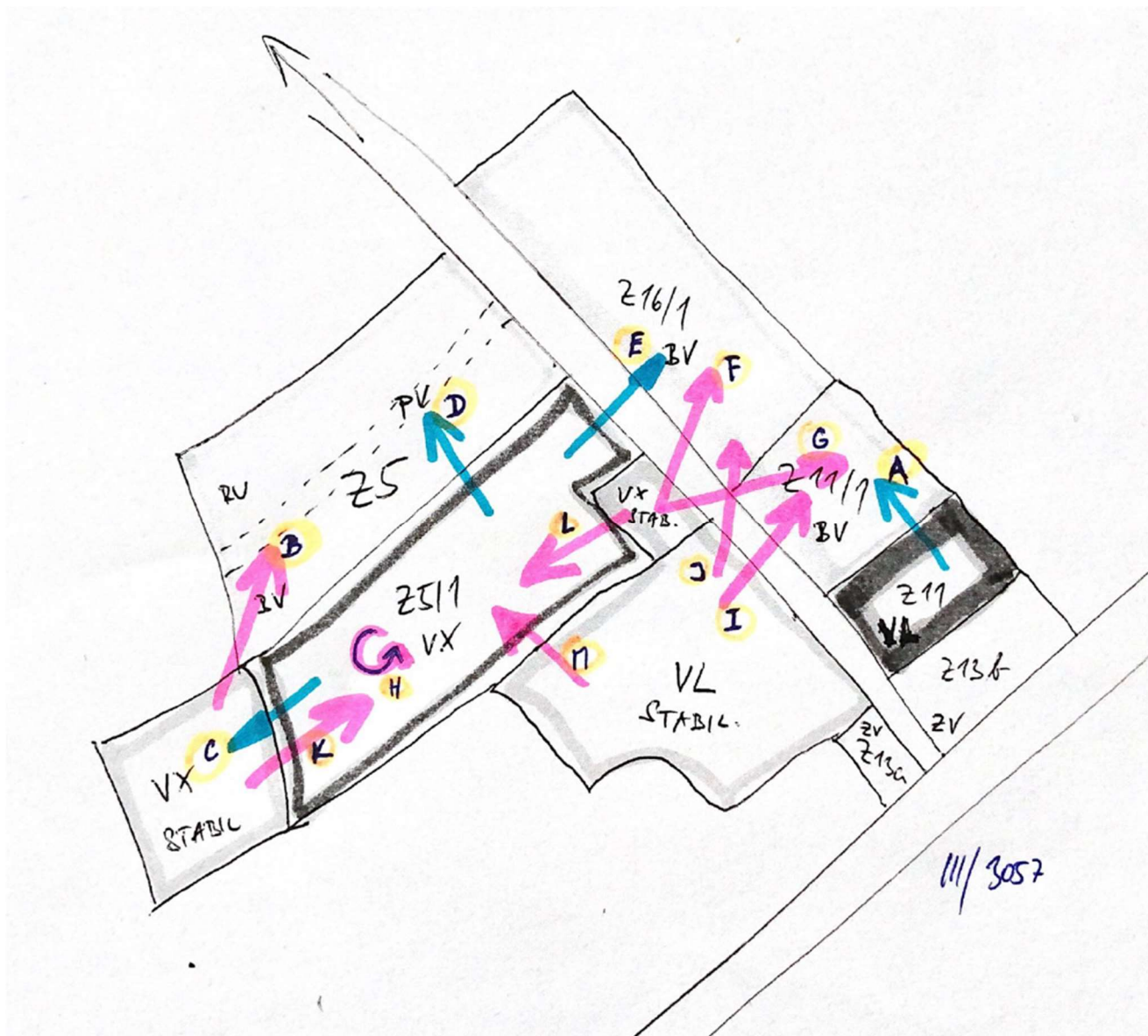
23b SZ. Rozsah vymezení této plochy, resp. její východní hranice, odpovídá cílovému a nepřekročitelnému rozsahu ploch bydlení na východním okraji Poběžovic. Tato hranice byla vymezena jako pomyslné propojení severovýchodních hranic ploch Z4, resp. Z7. Záměrem je vznik kvalitní struktury zástavby rodinných domů v plochách Z16/1, Z11/1, R1/1 a navazujících ploch. Tato budoucí zástavba by měla být provázána s okolní zástavbou, resp. se všemi systémy veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, TI a DI). Není žádoucí vznik hnízdomé zástavby. Při rozhodování o změnách v území by mělo být rozhodováno koncepčně tak, aby byly zajištěny všechny vazby na stávající i navrhovanou zástavbu v kontaktním území.

i) 14. Podmínky ochrany veřejného zdraví - hluk

Podmínky ochrany veřejného zdraví – ochrana proti – hluku jsou stanoveny především podmínkami definovanými v tabulce v kap. 3.3., další podmínky vyplývají ze stanovení podmínek pro využití ploch RZV, důležité jsou i podmínky vyplývající z výkladu pojmů.

Na schématu níže jsou vyznačeny potenciální vlivy hluku při zohlednění stanovení podmínek, resp. z něj vyplývá stanovení podmínění využití z hlediska ochrany před hlukem pro zastavitelné plochy (tab. v kap. 3.3):

- Modře jsou na schématu potenciální negativní vlivy, které jsou ale vyloučeny stanovenými podmínkami pro využití zastavitelných ploch platným územním plánem nebo podmínkami využití ploch RZV. Růžově jsou vyznačeny potenciální negativní vlivy, které jsou stávající nebo možné, a vyvolávají potřebu stanovení podmínek z hlediska ochrany veřejného zdraví. A územní plán a Zm1 tyto podmínky v tab. 3.3 stanovují.
- Z podmínek stanovených platným ÚP plyne, že nově umísťované činnosti v ploše Z11 „nesmí ovlivňovat“ nejbližší stávající i nově navrhované plochy s funkcí bydlení (předposlední odrážka v příslušném řádku tab. v kap. 3.3) – proto není nutné stanovovat podmínění pro lokalitu Z11/1 - vyznačeno jako vliv A.
- Z podmínek pro využití plochy VX plyne, že nové záměry v plochách VX nemohou negativně ovlivňovat plochy s jiným způsobem využití než VX, stabilizované plochy VX teoreticky negativně ovlivňovat plochy bydlení v kontaktním území mohou. Proto:
 - zůstala stanovena podmínka pro lokalitu Z5 vůči stávající ploše VX (poslední odrážka) – vliv B, plocha Z5/1 (návrh VX) nemůže negativně ovlivňovat plochy ve svém okolí – vlivy C, D, E,
 - je nově stanovena podmínka pro Z16/1 a Z11/1 – vlivy F + G,
 - jsou stanoveny podmínky pro využití bydlení v rámci Z5/1 od stabilizovaných ploch VX – vlivy K + L,
 - je stanovena podmínka i v rámci plochy Z5/1 pro záměry, které mají stanovenou ochranu vůči hluku - H.
- Stabilizovaná plocha VL může stávajícími provozů negativně ovlivnit nejbližší využití bydlení, proto:
 - je stanovena podmínka v plochách Z11/1, Z16/1 – vliv I + J,
 - je stanovena podmínka pro bydlení v Z5/1 – M.



i) 15. Vložení kap. 10 - vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Na základě požadavků na vymezení územní rezervy v návaznosti na vymezení nových zastavitelných ploch (Z16/1 a Z11/1) byla vymezena plocha R1/1. Podmínky pro využití této plochy byly stanoveny v souladu s § 23b SZ. Rozsah vymezení této plochy, resp. její východní hranice, odpovídá cílovému a nepřekročitelnému rozsahu ploch bydlení na východním okraji Poběžovic. Tato hranice byla vymezena jako pomyslné propojení severovýchodních hranic ploch Z4, resp. Z7. Záměrem je vznik kvalitní struktury zástavby rodinných domů v plochách Z16/1, Z11/1, R1/1 a navazujících ploch. Tato budoucí zástavba by měla být provázána s okolní zástavbou, resp. se všemi systémy veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, TI a DI). Není žádoucí vznik hnízdové zástavby. Při rozhodování o změnách v území by mělo být rozhodováno koncepčně tak, aby byly zajištěny všechny vazby na stávající i navrhovanou zástavbu v kontaktním území.

i) 16. Kap. 11 - údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části, obsah textové části ÚP

Provedené změny v textové části ÚP budou generovat změnu počtu listů textové části. Tento údaj bude přesně definován při definitivní úpravě textové části. Obdobně bude aktualizován obsah textové části ÚP.