

Obec Homole u Panny

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY 1/2018

Změna č.9 územního plánu sídelního útvaru (dále též ÚPnSÚ) obce Homole u Panny

Zastupitelstvo obce Homole u Panny, příslušné podle §6 odst.(5) písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití §43 odst.(4) a §54 odst.(2) stavebního zákona, §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, §171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením §185 odst.(4) stavebního zákona

v y d á v á

tuto **změnu č.9 ÚPnSÚ obce Homole u Panny**, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.01/2018 ze dne 15.3.2018, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou (dále jen OZV) obce Homole u Panny č.19/1997, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.75 ze dne 3.4.1997 a doplněnou následujícími změnami :

- a) změnou č.1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.121 dne 1.11.2001, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Homole u Panny č.01/2001
- b) změnou č.2 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.130 dne 5.9.2002, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Homole u Panny č.27/2002
- c) změnou č.3 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.145 dne 4.12.2003, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Homole u Panny č.03/2003
- d) změnou č.4 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.153 dne 2.9.2004, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Homole u Panny č.02/2004
- e) změnou č.5 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.04/2008 ze dne 7.5.2008, jehož závazná část byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 8.6.2008
- f) změnou č.7 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.02/2012 ze dne 5.4.2012, jehož závazná část byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 2.5.2012 a
- g) změnou č.8 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.07/2012 ze dne 8.11.2012, jehož závazná část byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 24.11.2012

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se doplňuje takto:

1. Nově se vymezují tyto funkční plochy :
 - a) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu
k.ú. Homole u Panny označená jako **plocha Z17**
 - b) zastavitelná plocha zemědělské výroby
k.ú. Babiny II, Suletice označená jako **plocha Z19**
 - c) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu
k.ú. Bláhov – osídlení Liškov označená jako **plocha Z20**
 - d) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu
k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice označená jako **plocha Z23**
 - e) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu
k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice označená jako **plocha Z24**
 - f) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu
k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice označená jako **plocha Z25**
 - g) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu
k.ú. Suletice – část obce Byňov označená jako **plocha Z27**
2. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1a) až 1g) se vymezují nové regulativy, které doplňují základní OZV č.19/1997 obce Homole u Panny.
3. Funkční plochy vymezené v odstavci 1 se zařazují do zastavitelných ploch.
4. Součástí změny č.9 ÚPnSÚ obce Homole u Panny jsou tyto výkresy grafické části :
 - a) výkresy základního členění území v měř. 1:2.000
 - k.ú. Babiny II., Suletice, plocha Z19 výkres Ba I/1
 - k.ú. Suletice, část obce Byňov, plocha Z27 výkres By I/1
 - k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice
plochy Z23, Z24, Z25 výkres Do I/1
 - k.ú. Homole u Panny, plochy Z17 výkres Ho I/1
 - k.ú. Bláhov – osídlení Liškov, plocha Z20 výkres Li I/1
 - b) hlavní výkresy, 1:2.000
 - k.ú. Babiny II., Suletice, plocha Z19 výkres Ba I/2
 - k.ú. Suletice, část obce Byňov, plocha Z27 výkres By I/2
 - k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice
plochy Z23, Z24, Z25 výkres Do I/2
 - k.ú. Homole u Panny, plochy Z17 výkres Ho I/2
 - k.ú. Bláhov – osídlení Liškov, plocha Z20 výkres Li I/2
 - c) koordinační výkresy, 1:2.000
 - k.ú. Babiny II., Suletice, plocha Z19 výkres Ba II/1
 - k.ú. Suletice, část obce Byňov, plocha Z27 výkres By II/1
 - k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice
plochy Z23, Z24, Z25 výkres Do II/1
 - k.ú. Homole u Panny, plochy Z17 výkres Ho II/1
 - k.ú. Bláhov – osídlení Liškov, plocha Z20 výkres Li II/1

d) výkresy záborů ZPF, 1:2.000

- k.ú. Babiny II., Suletice, plocha Z19
- k.ú. Suletice, část obce Byňov, plocha Z27
- k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice
plochy Z23, Z24, Z25
- k.ú. Homole u Panny, plochy Z17
- k.ú. Bláhov – osídlení Liškov, plocha Z20

výkres Ba II/2

výkres By II/2

výkres Do II/2

výkres Ho II/2

výkres Li II/2

e) výkres širších vztahů, 1:25.000

výkres Ho II/3

5. Dnem účinnosti této změny (§173 odst.(1) správního řádu) zůstává v plné platnosti OZV obce Homole u Panny č.19/1997, včetně změn č.1, 2, 3, 4, 5, 7, a 8 této OZV.

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č.9 ÚPnSÚ obce Homole u Panny obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část

1. Postup při pořízení změny

Na základě požadavku Obecního úřadu Homole u Panny na rozšíření zastavitelného území obce pro plochy bydlení a rozšíření zemědělské plochy ve správním území obce Homole u Panny, rozhodlo Zastupitelstvo obce svým usnesením ZO č.03/2014 ze dne 5.6.2014 o pořízení změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny. Pořizovatel (Obecní úřad) tento požadavek akceptoval. Návrh zadání změny č.9 ÚPnSÚ byl po veřejném projednání schválen Zastupitelstvem obce Homole u Panny usnesením ZO č.050/03/2015 ze dne 27.5.2015.

Zpracovaný návrh změny č.9 ÚPnSÚ byl projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi na společném jednání dne 5.1.2017 na OÚ Homole u Panny, a to podle §50 odst.(2) a (3) stavebního zákona a veřejné projednání návrhu změny č.9 ÚPnSÚ se uskutečnilo dne 7.11.2017 na OÚ Homole u Panny, s vystavením návrhu k veřejnému nahlédnutí na OÚ ve dnech 23.10.2017 – 14.11.2017.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Usnesením vlády č.276 České republiky ze dne 15.4.2015, byly stanoveny republikové priority (Aktualizace č.1 PÚR ČR) v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území, stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Podle §31 stavebního zákona a PÚR ČR určuje požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určuje strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí. Tyto priority je nutné v rámci procesu pořizování ÚPD zohledňovat a soulad s nimi vyhodnocovat.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vyjádřené v aPÚR ČR jsou uvedeny v bodě 2.2 „Návrh“ kapitoly 2 z níž vyjímáme :

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- (25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.“

Z aPÚR ČR pro území obce Homole u Panny je nutno akceptovat stanovená kritéria a podmínky uvedené v kapitole 3 pro rozhodování o změnách v území pro (45) „OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem“.

Je nutno akceptovat stanovená kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a to ve smyslu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení a zdůvodnění požadavků aPÚR ČR v dané ÚPD :

Úkoly pro územní plánování vyplývající z aPÚR ČR a uvedené v bodě 2.2 jsou respektovány tím, že návrhem změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny nejsou narušeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

V kapitole 3 aPÚR ČR (45) OB6 - Rozvojovou oblast Ústí n.L. je dáno úkolem řešit uspořádání krajiny mezi Ústí nad Labem a Teplice jako kvalitní společně využívaný prostor spojující obě města. Návrh změny č.9 ÚPnSÚ žádným způsobem do dané problematiky nezasahuje, jsou dotčeny částečně pouze pozemky zemědělského půdního fondu.

Aktualizované zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (aZÚR ÚK), vydané dne 9.5.2017 na základě usnesení Zastupitelstva ÚK č.022/4Z/2017 ze dne 24.4.2017, které nabyly dne 20.5.2017 účinnosti, stanovují pro změnu č. 9 ÚPnSÚ Homole u Panny zpřesnění rozvojové oblasti (45) OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem. Obec Homole u Panny je jeho součástí.

Z úkolů pro územní plánování, stanovených pro rozvojovou oblast OB6 v aPÚR ČR a zpřesněných v aZÚR ÚK a týkajících se řešených území změny č. 9 je nejdůležitější chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti

Návrh svým řešením tento úkol zohledňuje tím, že lokalizací zastavitelných ploch pro bydlení citlivým způsobem rozšiřuje plochy kvalitního venkovského bydlení ve správním území obce Homole u Panny a podporuje tak i neustále se zvyšující zájem o bydlení v kvalitním prostředí tohoto území.

Obec je zařazena do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a).

Naplnění cílových charakteristik krajiny je zaměřeno především na :

- ❖ dosažení naplnění cílových charakteristik krajiny (tj. zachování krajiny vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot a venkovské

krajiny se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky) cestou podpory trvale udržitelných forem zemědělství i proto, že tato forma zahrnuje v rámci vlastních činností i péči o krajinu; vzhledem k tomu, že řešené území je i součástí CHKO, jsou potřebné kroky k dosahování těchto cílů určeny především zákonem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast

- ❖ usměrnění užívání území a územního rozvoje s ohledem na respektování veřejného zájmu, kterým je ochrana přírody a krajiny

Tyto základní dílčí kroky, týkající se řešeného území změnou č.9 jsou respektovány a návrhem jednotlivých funkčních ploch pro bydlení i jejich lokalizací naplňovány. V rámci sídelní struktury návrh rozšiřuje nabídku ploch pro uspokojení zájmu o bydlení mimo velká města v kvalitním venkovském prostředí a podporuje i zlepšování životního prostředí.

Z úkolů pro územní plánování, stanovených aZÚR ÚK pro obec Homole u Panny vyplývá nutnost dále respektovat :

- ❖ RBC 008 Kalich, Písková Lhota (leží v těsné blízkosti jihovýchodní části katastrálního území obce a tedy i okresu Ústí nad Labem)
- ❖ v území obce Homole u Panny je evidováno výhradní ložisko (VL), evidované pod ozn. B3277200 Lhota pod Pannou v k.ú. Lhota pod Pannou a Suletice
- ❖ dále CHLÚ evidované pod ozn. CHLÚ 23720000 Lhota pod Pannou v obou výše uvedených k.ú.
- ❖ na území obce se vyskytují poddolovaná území č.2045 Horní Zálezly – Byňov, č.2052 Suletice – Byňov, č.2061 Lhota p.P. a č.2078 Doubravice – Homole
- ❖ v území se jsou evidovány potencionální sesuvy č.853, 854, 855 a 5916 Horní Zálezly, 4208 a 5917 Homole u Panny, č.890, 5918 a 5919 Lhota pod Pannou a č.887 Suletice

Žádné jiné požadavky z nadřazené ÚPD – aZÚR ÚK pro řešené území nevyplývají.

Řešení změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny nebude mít v rámci širších vztahů vliv na koncepci dopravního řešení, sledovanou v předchozích územně plánovacích dokumentacích, ani na vodohospodářskou a energetickou koncepci kraje.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Obec Homole u Panny patří mezi významná venkovská osídlení v jižní části okresu Ústí nad Labem, mezi dvěma význačnými regionálními městskými aglomeracemi, statutárním městem Ústí nad Labem a městem Litoměřice.

Ve funkční urbanistické struktuře Ústecka a Chráněné krajinné oblasti České středohoří je území obce Řehlovice zázemím ústecké aglomerace s přirozeným spádem do Ústí n. L. Má vynikající krajinné a přírodní podmínky pro rekreační využívání především obyvatelstvem města Ústí nad Labem a jeho okolí. Navrhovaná změna č. 9 ÚPnSÚ na významu obce Homole u Panny nic nemění.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny je v plném rozsahu zpracován v souladu s příslušnými podmínkami stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, a vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, rovněž v platném znění.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V rámci společného jednání podle §50 stavebního zákona byly uplatněny některé připomínky, které byly zapracovány do návrhu řešení a jejich akceptování nevyžadovalo řešení formou rozporů, viz vyhodnocení dle §53 odst.(4) zákona.

Posouzení návrhy změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny Krajským úřadem, odborem ÚPS Ústí n.L. podle §50 odst.(8) zákona, bylo vydáno dne 6.9.2017 pod č.j. 565/UPS/2016, JID : 144433/2017/KUUK s tím, že požadavky tohoto orgánu byly do návrhu zapracovány

Projednání návrhu změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny podle §52 stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, se uskutečnilo dne 7.11.2017 s konstatováním, že relevantní připomínky a námitky byly akceptovány a zapracovány do návrhu řešení.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Na základě požadavků na rozšíření zastavitelného území o plochy pro výstavbu RD a plochy pro zemědělské využití v sídelních lokalitách k.ú. Babiny II, Bláhov, Homole u Panny a Suletice obce Homole u Panny, rozhodlo Zastupitelstvo obce usnesením č.10 v zápise 03/2014 ze dne 5.6.2014 o pořízení změny č. 9 ÚPnSÚ Homole u Panny.

Pokyny pro zpracování změny územního plánu v rozsahu zadání změny č.9 ÚPnSÚ, jako součást Zprávy o uplatňování ÚPnSÚ Homole u Panny za uplynulé období byly po veřejném projednání schváleny Zastupitelstvem obce Homole u Panny usnesením č. 050/03/2015, ze dne 27.5.2015.

Vzhledem k zachování kontinuity územního plánu sídelního útvaru, zpracovaného v roce 1997 a schváleného Zastupitelstvem obce Homole u Panny dne 3.4.1997 a již zpracovaných změn, jsou k řešení navrhované plochy označeny (očíslovány) jak v grafické, tak i textové části elaborátu v logickém pokračování číselné řady, tedy jako plocha Z 17 (v Homoli u Panny) až Z 27 (plocha v k.ú. Suletice).

Na základě výsledků projednání byly z řešení vyjmuty plochy Z 18, Z21, Z22, Z26 a Z 28 a plošně zmenšeny plochy Z 20 a Z 27. Vyřazené plochy budou řešeny až návrhem nového ÚP Homole u Panny.

Ve všech řešených územích byly stanoveny zastavitelné plochy.

Počty rodinných domů, uváděných v rámci této změny mají charakter orientačního údaje a byly použity pro stanovení koncepce jednotlivých ploch a pro projednání se správcí sítí.

Změna č.9 územního plánu sídelního útvaru obce Homole u Panny byla zpracována v souladu se zadáním, které bylo splněno ve všech bodech.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Oproti platnému ÚPnSÚ nedochází ke změně. Ve funkční struktuře Ústecka je území obce Homole u Panny územím s přirozeným spádem do Velkého Března a Ústí nad Labem. Obec i její sídelní části ležící v atraktivní krajině CHKO České

středohoří, v části tzv. „verneřického středohoří“, mají venkovský charakter a spolu se svým okolím jsou součástí příměstské rekreační zóny města Ústí nad Labem, která je díky svým vysokým krajinářským hodnotám poměrně intenzivně využívána. Dominantní funkcí obce a jejích sídelních částí je a i nadále bude bydlení, dominantní hospodářskou funkcí administrativního území obce pak zemědělská výroba.

Funkční členění ploch se nemění, v jednotlivých sídelních lokalitách jde v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu o rozšíření ploch pro bydlení o zastavitelné plochy pro bydlení venkovského typu a rozšíření výrobních ploch pro zemědělské využívání, případně o návrh plochy pro skladování sypkých materiálů. Ostatní funkční plochy zastavěného území ani jejich rozložení nejsou změnami územního plánu dotčeny.

V návaznosti na ustanovení §55, odst. 3 stavebního zákona o vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch lze konstatovat, že současně zastavěné území jednotlivých sídelních částí obce Homole u Panny je poměrně kompaktní a nevyskytují se zde takřka žádné vhodné volné plochy pro zástavbu rodinnými domy, právě tak jako plochy, které by vyžadovaly asanaci nebo přestavbu. Plochy navržené v územním plánu jsou již buď zastavěné nebo zakoupené pro výstavbu RD soukromými vlastníky.

Všechny navrhované plochy pro výstavbu RD jsou umístěny na volné plochy nebo do proluk jednotlivých sídelních částí obce a svou lokalizací uzavírají stávající zástavbu a vytvoří tak po realizaci uzavřenou urbanistickou strukturu. Převážná část ploch bydlení pro výstavbu RD je situována převážně k přilehlým komunikacím. Navrhované vymezení nových zastavitelných ploch neotvírá zástavbu do volné krajiny a zástavba je umísťována většinou na plochy zahrad a ttp. Návrh plochy pro zemědělské využívání předpokládá rozšíření stávajícího areálu v sídelní lokalitě Babiny II a Suletice.

Návrh změny č.9 ÚPnSÚ nezasahuje do urbanistické koncepce ani do koncepce uspořádání krajiny. Pro novou bytovou výstavbu venkovského typu byly v jednotlivých sídelních lokalitách obce vybrány:

V Homoli u Panny zastavitelná plocha Z 17 (p.p.č.81). Leží ve středu obce v zastavěném území a má rozlohu 0,0931 ha (zahrada) a návrh na ní předpokládá umístění 1 RD. Dopravně je přístupná přímo ze stávající místní komunikace, napojené na silniční průtah obcí.

Plocha Z 20 v Liškově (p.p.č.208) má plošnou velikost 0,2438 ha (ttp). Zastavitelná plocha – 0,2438 ha umožňuje umístění 2 rodinných domů. Leží v jižní části sídelní lokality a přímo navazuje na její zastavěné území. Dopravně je přístupná ze stávající místní komunikace. Budoucí objekty rodinných domů by měly být umístěny v blízkosti místní komunikace.

Další tři plochy pro novou bytovou výstavbu Z 23, Z 24 a Z 25 jsou vymezeny v sídelní části Doubravice.

Plocha Z 23 (p.p.č. 512/2) má rozlohu 0,0737 ha (zahrada) a leží v zastavěném území v západní části sídla při silnici č.III/26022, ze které je přístupná přímým vjezdem. Vymezená zastavitelná plocha – 0,0441 ha je určena pro výstavbu 1 RD.

Plocha Z 24 (p.p.č. 540/2) leží v severní části zastavěného území. Má plošnou velikost 0,0375 ha (zast. pl.) a je určena pro výstavbu 1 RD. Lokalita přímo navazující na zastavěné území bude zpřístupněna ze stávající slepé MK, která je napojena na průtah silnice třetí třídy.

Plocha Z 25 (p.p.č. 533, 534) leží ve východní části sídla v sousedství návesního rybníčku u silnice č.III/26022, ze které je dopravně přístupná přímým vjezdem. Má rozlohu 0,0833 ha (ttp). Na vymezené zastavitelné ploše o rozloze 0,0415 ha návrh počítá s výstavbou 1 rodinného domu.

Zbylé části řešených území Z 23 a Z 25 mimo zastavitelné plochy jsou navrženy jako zahrada.

V Byňově je pro bytovou výstavbu formou RD vymezena 1 nova plocha: Plocha Z 27 (část p.p.č. 603, část p.p.č. 606) leží mimo současně zastavěné území v jižní části Byňova. Má plošnou rozlohu 0,1429 ha (ttp, ost.). Zastavitelná plocha 0,1429 ha umožňuje umístění 1 rodinného domu. Dopravně je navrhovaná plocha přístupná přímým vjezdem z průtahu silnice č.III/26027.

Předpokládanou formou zástavby na navrhovaných zastavitelných plochách pro bydlení venkovského typu jsou rodinné domy, jejichž parametry by měly vycházet ze stávajícího charakteru a měřítka objektů sousedních s ohledem na stávající přírodní a krajinářské hodnoty CHKO a zásady činnosti a hospodaření v jejích zónách.

Kromě ploch pro výstavbu rodinných domů je součástí navrhovaného řešení změny č. 9 i návrh na rozšíření zemědělského areálu v sídelní lokalitě Babiny II. – zastavitelná plocha Z 19 (k.ú. Babiny II p.p.č. 4, 5, 6, části p.p.č. 17/1 a v k.ú, Suletice části p.p.č.233, 234/1, 237, 238 a 244). Má výměru 1,8517 ha (ttp, zahr., ost.) a je přístupná přímým vjezdem z průtahu silnice III/26028.

Navrhované plochy by měly sloužit jako manipulační plochy k zemědělskému využití, výstavbě zpevněného hnojiště, skladu sena, haly pro zemědělskou techniku, stáje, apod.

V řešeném území nejsou žádné nemovité kulturní památky ani jejich ochranná pásma, historická struktura sídla není návrhem řešení změny č.9 dotčena.

Nově navrhované zastavitelné plochy svým vymezením udržují celkovou kompaktnost zastavěného území. Nejsou v přímém konfliktu s cenným přírodním prostředím, nenarušují historickou strukturu sídel a jsou dobře dopravně napojitelné ze silnic procházející podél nich.

Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití ploch

Stávající funkční struktura SZÚ obce a jejich částí zůstane zachována. Změnou č. 9 územního plánu sídelního útvaru jsou pouze definovány podmínky využití navrhovaných funkčních ploch.

bydlení venkovské - BV

funkční využití

□ hlavní

- rodinné bydlení v izolovaných, max. dvoupodlažních objektech za podmínek stanovených AOPK CHKO ČS

□ přípustné

- stavby s funkcí doplňkovou pro činnosti pěstitelské a chovatelské s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovem drobného hospodářského zvířectva, s možností umístění jednoho jednopodlažního objektu drobné stavby, odpovídajícího pouze hospodaření a využití zahrady
- pobytová rekreace v chalupách
- nezbytné plochy technického vybavení

- odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území
- příslušné komunikace motorové, pěší a cyklistické
- zeleň liniová a plošná
- *podmínečně přípustné* (ojedinělý výskyt, malý plošný rozsah)
- drobné podnikání v provozovnách (za podmínek stanovených AOPK SCHKO ČS a orgánů hygieny), které nelze uskutečnit v rodinném domě; negativní vlivy nepřekročí hranice pozemku vlastníka
- zařízení pro turistickou rekreaci
- zahradnictví
- *nepřípustné*
- vše ostatní

p l o c h a z e m ě d ě l s k á – Z V

f u n k č n í v y u ž í t í

- *hlavní*
- rostlinná a živočišná výroba
- *přípustné*
- oplocení, manipulační a zpevněné plochy
- objekty zemědělské výroby, přístřešky
- nezbytné plochy technického vybavení
- odstavná stání sloužící funkční potřebě území
- příslušné komunikace
- zeleň liniová a plošná
- technická vybavenost
- *nepřípustné*
- vše ostatní

PROSTOROVÉ REGULATIVY

- hranice zastavitelných ploch
- maximální výška zástavby na nově navrhovaných plochách do 2NP
- u navrhovaných ploch je stanovena zastavitelnost pro bydlení 30%, u zahrad u rodinných domů 5% včetně zpevněných ploch
- vzhledem k exponované poloze jednotlivých sídel v CHKO České středohoří nesmí být novými stavbami a změnami narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby, která musí objemově i materiálově korespondovat s přilehlými objekty, určujícími charakter místa a krajinný ráz
- nepřípustný je vznik nových zahrádkářských kolonií na plochách navrhovaných zahrad
- v nezastavěném území v rámci celého správního území sídelního útvaru jsou vyloučeny stavby zařízení a jiných opatření uvedených v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou pro oblast :
zemědělství
 - vybavení pastvin pastevními ohradníky a lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě a včelínů
 - polních cest budovaných v rámci pozemkových úprav a protierozních opatření

lesnictví

- staveb lesních cest, prostředků ochrany lesních porostů a protierozních opatření

vodního hospodářství

- staveb sloužících k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, staveb studní aj. nezbytných k jímání vody
- staveb a opatření souvisejících s protierozními opatřeními
- staveb k revitalizaci toků a nádrží

PŘÍRODNÍ HODNOTY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh řešení změny č. 9 ÚPnSÚ nemá negativní dopad na ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území a je jím je respektováno cenné prostředí III. zóny Chráněné krajinné oblasti České středohoří, ve které řešené území leží.

Územní systém ekologické stability nedoznává změn, jeho prvky jsou vymezeny mimo řešená území a navrhované zastavitelné plochy.

DOPRAVA

Širší vztahy

Obec Homole u Panny je obsluhována dopravními trasami nižšího významu. Vnější síť silnic třetí třídy je na území sídla součástí dopravního systému, který vytváří doplněk k nadřazeným silničním tahům. Jejich úkolem je vzájemně propojit sousední obce a napojit je na hlavní dopravní síť.

Územím obce Homole u Panny procházejí silnice třetí třídy III/26022, III/26023, III/26027, III/26028 a III/25847, zajišťující dopravu lokálního charakteru. Katastrem obce neprocházejí silnice I. ani II. třídy.

Závěrem lze konstatovat, že základní systém vnějších silničních tahů a místních komunikací zůstane pro další časový horizont zachován.

Silniční síť

V řešeném území jsou zastoupeny pouze silnice III. třídy. Návrh silniční sítě zůstává zachován a je v souladu s původním schváleným územním plánem. Změna č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny se uspořádání silniční sítě netýká.

Síť místních komunikací

Do kategorie místních komunikací jsou zařazeny místní a účelové komunikace ať zpevněné (živičné, dlážděné) či s prašným krytem vozovky. Síť místních komunikací je přímo vázána na silniční průtahy. Tyto průtahy pak vytvářejí základní intravilánové dopravní osy s funkcí nadřazených místních komunikací.

Místní komunikace v centru zástavby jsou zpevněné živičné. Ostatní místní komunikace na periferii a na vstupech do volné krajiny mají prašný povrch a jsou zpevněny šterkem nebo mají přírodní hlinitý povrch.

Pro automobilovou dopravu jsou důležité komunikace funkční skupiny B - sběrné, vytvářející základní komunikační síť a kterými jsou právě průtahy silnic III. třídy. V kombinaci s tahy funkční skupiny C vytvářejí základní komunikační skelet sídla.

Dopravní napojení jednotlivých rozvojových ploch :

Plocha Z 17 - zpřístupnění od stávající místní komunikace, která má omezené šířkové uspořádání se šířkou vozovky cca 4 m. Její délka od křižovatky s napojením na silniční průtah je zhruba 80 m. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná pouze o plochu pro 1 RD, není nutné zřizovat obratiště. Komunikace je v celém svém úseku vedena v přímé a v celém úseku je dostatečný rozhled.

Plocha Z 19 – je navržena pro zemědělské využití. Areál má přímý vjezd z průtahu silnice III/26028, který je umístěn na vnějším oblouku silnice.

Plocha Z 20 – zpřístupnění od stávající místní komunikace, která má omezené šířkové uspořádání se šířkou vozovky cca 3-4 m. Na zastavitelné ploše se počítá s umístěním 2 RD, obracení vozidel bude probíhat na jejich pozemku.

Plocha Z 23 – přímý vjezd z průtahu silnice III/26022; jedná se podle ČSN 73 6110 o samostatný sjezd pro připojení sousední nemovitosti. Připojení je navrženo v obci s dovolenou rychlostí 50 km/hod na hlavní komunikaci – silnici III. třídy.

Plocha Z 24 – zpřístupnění od stávající místní komunikace. Ta je slepá a má omezené šířkové uspořádání se šířkou vozovky cca 3-4 m. Na rozvojové ploše se počítá s umístěním 1 RD, obracení vozidel bude probíhat na jejím pozemku.

Plocha Z 25 – přímý vjezd z průtahu silnice III/26022; jedná se podle ČSN 73 6110 o samostatný sjezd pro připojení sousední nemovitosti. Připojení je navrženo v obci s dovolenou rychlostí 50 km/hod na hlavní komunikaci – silnici III. třídy.

Plocha Z 27 – přímý vjezd z průtahu silnice III/26027.

Prověření a doložení rozhledových poměrů při výjezdu z jednotlivých rozvojových ploch na silnice třetí třídy III/26022 a III/26027 bude součástí prováděcí dokumentace.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zásady řešení odtokových poměrů, zásobování pitnou vodou i odkanalizování nově navrhovaných zastavitelných ploch, zařazených do změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru navazují na původní koncepci vodohospodářského řešení navrženou ve stávajícím platném územním plánu.

Homole u Panny

plocha Z17 – venkovské bydlení (1RD)

Odtokové poměry

Plocha je mimo dosah záplav. Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch je navrženo zachytávat do dešťových nádrží a likvidovat je na pozemku RD (vsak, zálivka, hašení, bazén).

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelná plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad procházející v přilehlé komunikaci.

Odkanalizování

Likvidace splaškových vod z objektu bude řešena jejich soustředěním v nepropustné jímce (žumpě) a jejich vyvážením k likvidaci na ČOV. Jako alternativu je možno řešit likvidaci OV jejich čištěním v DČOV a vyčištěné vody vypouštět do vodoteče nebo využívat k zálivce.

Babiny II

plocha Z19 – zemědělské využití

Odtokové poměry

Veškeré dešťové vody budou zachycovány v rámci areálu, aby nedocházelo k vyplavování nečistot mimo areál.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování vodou bude zajištěno z vlastních zdrojů (studna).

Odkanalizování

Zvířecí exkrementy vyprodukované zemědělskou činností budou soustřeďovány v nepropustné jímce a likvidovány pro zemědělské účely.

Likvidace splaškových vod z objektu bude řešena jejich soustřeďováním v nepropustné jímce (žumpě) a jejich vyvážením k likvidaci na ČOV. Jako alternativu je možno řešit likvidaci OV jejich čištěním v DČOV a vyčištěné vody vypouštět do vodoteče nebo využívat k zálivce.

Liškov

plocha Z20 – venkovské bydlení (2RD)

Odtokové poměry

Plocha je mimo dosah záplav. Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch je navrženo zachytávat do dešťových nádrží a likvidovat je na pozemku RD (vsak, zálivka, hašení, bazén).

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelná plocha bude zásobována vodou z vlastních zdrojů (studní).

Odkanalizování

Likvidace splaškových vod z objektu bude řešena jejich soustřeďováním v nepropustné jímce (žumpě) a jejich vyvážením k likvidaci na ČOV. Jako alternativu je možno řešit likvidaci OV jejich čištěním v DČOV a vyčištěné vody vypouštět do vodoteče nebo využívat k zálivce.

Doubravice

plocha Z23 – venkovské bydlení (1RD)

Odtokové poměry

Plocha je mimo dosah záplav. Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch je navrženo zachytávat do dešťových nádrží a likvidovat je na pozemku RD (vsak, zálivka, hašení, bazén).

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelná plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad procházející v přilehlé komunikaci.

Odkanalizování

Likvidace splaškových vod z objektu bude řešena jejich soustřeďováním v nepropustné jímce (žumpě) a jejich vyvážením k likvidaci na ČOV. Jako alternativu je možno řešit likvidaci OV jejich čištěním v DČOV a vyčištěné vody vypouštět do vodoteče nebo využívat k zálivce.

Doubravice

plocha Z24 – venkovské bydlení (1RD)

Odtokové poměry

Plocha je mimo dosah záplav. Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch je navrženo zachytávat do dešťových nádrží a likvidovat je na pozemku RD (vsak, zálivka, hašení, bazén).

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelná plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad procházející v přilehlé komunikaci.

Odkanalizování

Likvidace splaškových vod z objektu bude řešena jejich soustředěním v nepropustné jímce (žumpě) a jejich vyvážením k likvidaci na ČOV. Jako alternativu je možno řešit likvidaci OV jejich čištěním v DČOV a vyčištěné vody vypouštět do vodoteče nebo využívat k zálivce.

Doubravice

plocha Z25 – venkovské bydlení (1RD)

Odtokové poměry

Plocha je mimo dosah záplav. Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch je navrženo zachytávat do dešťových nádrží a likvidovat je na pozemku RD (vsak, zálivka, hašení, bazén).

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelná plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad procházející v přilehlé komunikaci.

Odkanalizování

Likvidace splaškových vod z objektu bude řešena jejich soustředěním v nepropustné jímce (žumpě) a jejich vyvážením k likvidaci na ČOV. Jako alternativu je možno řešit likvidaci OV jejich čištěním v DČOV a vyčištěné vody vypouštět do vodoteče nebo využívat k zálivce.

Byňov

plocha Z27 – venkovské bydlení (1RD)

Odtokové poměry

Plocha je mimo dosah záplav. Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch je navrženo zachytávat do dešťových nádrží a likvidovat je na pozemku RD (vsak, zálivka, hašení, bazén).

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelná plocha bude zásobována vodou z vlastních zdrojů (studní).

Odkanalizování

Likvidace splaškových vod z objektu bude řešena jejich soustředěním v nepropustné jímce (žumpě) a jejich vyvážením k likvidaci na ČOV. Jako alternativu je možno řešit likvidaci OV jejich čištěním v DČOV a vyčištěné vody vsakovat nebo využívat k zálivce.

Limity využití území

Záplavová území

Záplavová území v řešeném prostoru nejsou vyhlášena. Nově navržené zastavitelné plochy pro výstavbu jsou mimo dosah velkých vod.

Ochranná pásma vodohospodářské infrastruktury

Ochranná pásma vodovodních řadů – do průměru 500 mm - 1,5 m

Ochrana vody

Ochranná pásma vodních zdrojů se v blízkosti nově navrhovaných ploch nevyskytují.

Zásady vodního hospodářství

Nově navržené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající vodovod pro veřejnou potřebu ve smyslu zásad uvedených v návrhu změny ÚPnSÚ.

Zásobování vodou u ploch, kde nejsou vybudovány rozvody vody, bude z vlastních zdrojů (studní).

Dešťové vody z RD a přilehlých ploch se navrhuje podchytávat do domovních dešťových nádrží a likvidovat je na vlastních pozemcích, případně je odvést do přilehlé vodoteče.

Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně dle rozhodnutí vodoprávního úřadu - shromažďováním do bezodtokových jímek (žump) a jejich likvidací na ČOV, nebo čištěním v DČOV. Vyčištěné vody budou odvedeny do přilehlé vodoteče nebo zasakovány na vlastních pozemcích, případně využívány k zálivce.

ENERGETIKA A SPOJE

Energetická koncepce rozvojových ploch je založena na dostupnosti elektřiny a pro výrobu tepla budou využita především paliva nezávislá na energetických sítích. Jednotlivé objekty budou elektrifikovány ve stupni B2, tzn., že elektřiny bude využíváno ke svícení, vaření, akumulacímu ohřevu vody a pro spotřebiče připojitelné přes zásuvku. Využití výkonových rezerv v elektrorozvodném systému pro vytápění bude podmíněno souhlasem distributora elektřiny, který jako jediný v daném čase zná zatížení elektrorozvodů. Budou použity moderní systémy, např. tepelná čerpadla, akumulací či hybridní systémy. Elektrické vytápění nelze chápat jako plošný návrh, vyskytne se víceméně ojediněle.

Užití uhlí se podmiňuje instalací ekologického kotle. Je třeba připomenout, že nekoncepční politika v oblasti výroby energií může v blízké budoucnosti přinést jednotlivým investorům změnu cen užitých energií. Případné zavedení uhlíkové daně zvýší cenu uhlí a investice do ekologického kotle bude mít výrazně prodlouženou dobu návratnosti a bude nutit investora ke změně užití paliva (pozn.: ve vyspělých evropských zemích je uhlí jako palivo v malých zdrojích zakázáno). Lze předpokládat, že výroba tepla bude mít i sociální rozměr, který je třeba řešit především na politické úrovni.

Návrh elektrorozvodných sítí a výstavba nových trafostanic.

Distribuční síť vysokého napětí 22 kV vykazuje dostatečnou rezervu pro připojení navržených rozvojových ploch. Obdobně je tomu i u distribučních trafostanic. V případě nedostatku transformačního výkonu lze provést osazení

trafostanice transformátorem vyšší výkonové řady. Od roku 1997 byly rozvojové plochy navržené v ÚPnSÚ (následně v dalších osmi změnách ÚPnSÚ) využity k reálné zástavbě v rozsahu 36%. Požadavky na odebíraný el. příkon byly velmi pozvolné. Nové distribuční trafostanice vč. přípojky vysokého napětí se nenavrhují.

Navržené rozvojové plochy budou zásobovány elektřinou rozšířením stávající sekundární sítě, pokud se nachází v bezprostřední blízkosti stávající sekundární sítě, bude pouze realizována přípojka. Konkrétní řešení bude navrženo při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace, kdy bude známá konfigurace objektů a upřesněné energetické bilance.

SPOJE

Telekomunikace

Místní telekomunikační síť je dostatečně kapacitní pro napojení navržených rozvojových ploch. Připojení jednotlivých staveb na místní telekomunikační síť bude řešeno při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace.

Televize a rozhlas

Televizní a rozhlasový signál veřejně právních programů šířených z pozemních vysílačů je přijímán v území s dostatečnou kvalitou. Další bohatou nabídku programů v českém jazyce umožňuje satelitní přenos a síť internetu.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo zpracováno. Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Homole u Panny byl v roce svého zpracování (1996) a schválení v roce 1997, plně v souladu se stavebním zákonem č.50/1976 Sb., v platném znění a za podmínek tehdejší doprovodné legislativy.

Vůči návrhu ÚPnSÚ Homole u Panny nebyly při jeho zpracování a projednání s dotčenými orgány státní správy uplatněny požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území, dále nebyly příslušnými dotčenými orgány státní správy vzneseny požadavky na vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a pro řešené území obce Homole u Panny nebyla vymezena žádná evropsky významná lokalita (EVL) nebo ptačí oblast (PO).

Od změny č. 2 ÚPnSÚ Homole u Panny, kdy byla dokumentace zpracována v souladu s platným zněním stavebního zákona, došlo vždy k posuzování ÚPD podle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na ŽP, s účinností od 1.1.2002, a to s výsledkem, že příslušné změny ÚPnSÚ není nutno posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

AOPK Správa CHKO ČS LT již k poslední změně č. 8 ÚPnSÚ vydala stanovisko dle §45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny s tím, že lze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

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

Pro navrhovanou výstavbu pro venkovské bydlení, zemědělské vyžívání i skladování byly vybrány plochy ve všech katastrálních územích obce Homole u Panny – Babiny II, Bláhov, Homole u Panny a Suletice. Navržené plochy buď leží v zastavěném území (Z 17, Z 23 a část Z 25), nebo mimo zastavěné území (Z 19, Z 20, Z24 a Z 27), na které však přímo navazují. Svou lokalizací, velikostí, komunikační dostupností i možností napojení na stávající technickou infrastrukturu poskytují podmínky kvalitního bydlení. (viz kapitola „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“)

Zastavěná území jednotlivých sídelních částí obce Homole u Panny jsou poměrně kompaktní a obklopena zemědělskou půdou. Nevyskytují se zde již takřka žádné volné plochy pro zástavbu rodinnými domy. Plochy navržené v územním plánu jsou již buď zastavěné nebo zakoupené soukromými vlastníky pro zástavbu RD. U nově navrhovaných ploch ve změně č. 9 ÚPnSÚ Homole u Panny se jedná o požadavky oprávněných vlastníků pozemků, které stávající zástavbu obce výstavbou RD doplní.

Realizace návrhu bude mimořádným přínosem v tom, že rozšiřuje zastavitelné plochy v Homoli a do Byňova, Liškova a Doubravice zejména pro bydlení venkovského typu, převážně výstavbou RD. Současný zájem potencionálních stavebníků přispívá k revitalizaci dosud opomíjeného osídlení v rámci správního území obce Homole u Panny, a to zejména „přilivem“ trvalých obyvatel v obci.

U zastavitelné plochy Z 19 se v podstatě jedná o částečné rozšíření „areálu“ stávajícího kravína.

Farma Babiny II působí v lokalitě již od r. 1991. V tehdejší době, ve srovnání se současností, farma zemědělsky hospodařila v několika násobně menším měřítku. To znamená, že z malé horské farmy, která po bývalém Státním statku převzala pouze zastaralý kravín pro 90 ks skotu (z 50. let min. století), kolem kterého bylo pouhých 75 ha zemědělské půdy, vyrostl za 26 let působení moderní zemědělský podnik, který již patří mezi největší zemědělské farmy v Severních Čechách.

Do dnešní doby se farma podnikatelsky rozrostla tak, že již hospodaří na 1050 ha zemědělské půdy, chová 620 ks skotu, 20 koní a k tomu bylo zapotřebí zakoupit tu nejmodernější zemědělskou techniku pro sklizeň píce a pro živočišnou výrobu. Farma nezahálí ani v oblasti budování a modernizace areálu Agroturistiky.

S velikým rozvojem farmy, především v posledních 5 - 6 letech, rostou další nároky na rozšíření farmy, a to nejen v oblasti technické a materiální, ale i v oblasti územní, protože je nutné budovat nové stavby nejen pro provozní a technické zázemí, ale především pro pohodlí hospodářských zvířat.

Konkrétně Farma v Babinách vybudovala v uvedeném období 2 nové stáje pro skot, zpevnila více jak půl hektaru příjezdových ploch a především ploch sloužících k ustájení zvířat.

V roce 2016 – 2017 se na farmě v Babinách II vybudovala jedna z nejmodernějších provozoven na zpracování masa, včetně porážky, výroby, podnikové prodejny, čističky odpadních vod, samostatného chlazeného objektu pro skladování kafilerního odpadu a nového objektu sloužícího jako zázemí pro pracovníky v živočišné výrobě. V areálu Agroturistiky bylo nově postaveno 10 ubytovacích

chatiček s kapacitou 40 lůžek, včetně společenské pergoly a byl zrekonstruován 20 let starý srub, který slouží jako zázemí pro společenské akce na farmě, pro děti i dospělé.

Budoucím záměrem farmy je na nově navržených plochách vybudovat novou stáj pro 200 ks skotu, ustájeného hlavně v zimním období. V letním období se většina zvířat nachází na pastvinách jednak v okolí farmy, tj. na okrese Ústí nad Labem, ale také na Teplicku, kde farma obhospodařuje cca 450 ha zemědělské půdy. Dalším záměrem farmy je dobudovat zpevněné plochy, aby nedocházelo k poškození techniky, při navážení krmení zvířatům, převážně v zimních měsících. Dále je nutné vybudovat skladovací haly na skladování kvalitního krmení v zimním období. Průměrná spotřeba krmiva během zimního období je 32 tisíc tun. Budoucím záměrem farmy je také vybudovat zpevněné hnojiště na 15 tisíc tun hnoje, a další důležitou potřebou farmy je nutnost vybudování haly pro zemědělskou techniku, která je v současné době zaparkována pod širým nebem, a tudíž je znehodnocována.

U ploch Z 17, Z 23, Z 24, Z 25 a Z 27, které jsou určeny pro výstavbu vždy jednoho rodinného domu, plocha Z 20 je pak určena pro 2 rodinné domy.

Zbýlé části řešeného území u ploch Z 23 a Z 25 jsou pak tzv. obhospodařovatelné části, navrženy jako zahrady.

Navrhované zastavitelné plochy jsou situovány na plochách zemědělské půdy (tj. zahrady, ev. orná p.) většinou nižších hodnot třídy ochrany – IV. a V (zhruba 60% celkového záboru ZPF) nebo na plochách ostatních, na těch ovšem ve velmi malém rozsahu. Řešením nevznikají žádné enklávy zemědělské půdy, které by nešlo obhospodařovat. Zastavitelné plochy jsou přímo napojitelné na silniční síť i stávající infrastrukturu.

Na plochách určených k rozvoji nebyly v minulosti realizovány žádné investice za účelem zlepšení půdní úrodnosti ani se na nich nenachází žádné zařízení sloužící v současné době zemědělské výrobě. Navrhované plochy nejsou ve střetu s lokalizací prvků ÚSES.

Celkový zábor zemědělského půdního fondu v rámci řešeného území změny č. 9 územního plánu sídelního útvaru obce Homole u Panny je 2,3930 ha, z toho 0,2006 ha v rámci a 2,1924 ha mimo zastavěného území. Zábor ostatních ploch činí 0,1331 ha. Lesní pozemky nejsou návrhem řešení nijak dotčeny.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Proti návrhu změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny nebyly uplatněny žádné námitky v souladu s řízením o územním plánu, ve smyslu §52 odst.(2) a (3) stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění.

11.Vyhodnocení připomínek

Rovněž nebyly vzneseny žádné připomínky ve smyslu §52 odst.(3) zákona.

B. Grafická část

Grafickou část tvoří výkresy „Vyhodnocení záboru ZPF - 1:2.000“, které jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č.9 ÚPnSÚ Homole u Panny :

- | | |
|--|----------------|
| - k.ú. Babiny II., Suletice, plocha Z19 | výkres Ba II/2 |
| - k.ú. Suletice, část obce Byňov, plocha Z27 | výkres By II/2 |
| - k.ú. Homole u Panny – část obce Doubravice
plochy Z23, Z24, Z25 | výkres Do II/2 |
| - k.ú. Homole u Panny, plochy Z17 | výkres Ho II/2 |
| - k.ú. Bláhov – osídlení Liškov, plocha Z20 | výkres Li II/2 |

Poučení :

Proti změně č.9 ÚPnSÚ obce Homole u Panny vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§173 odst./2/ zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

V Homoli u Panny, dne 15. března 2018

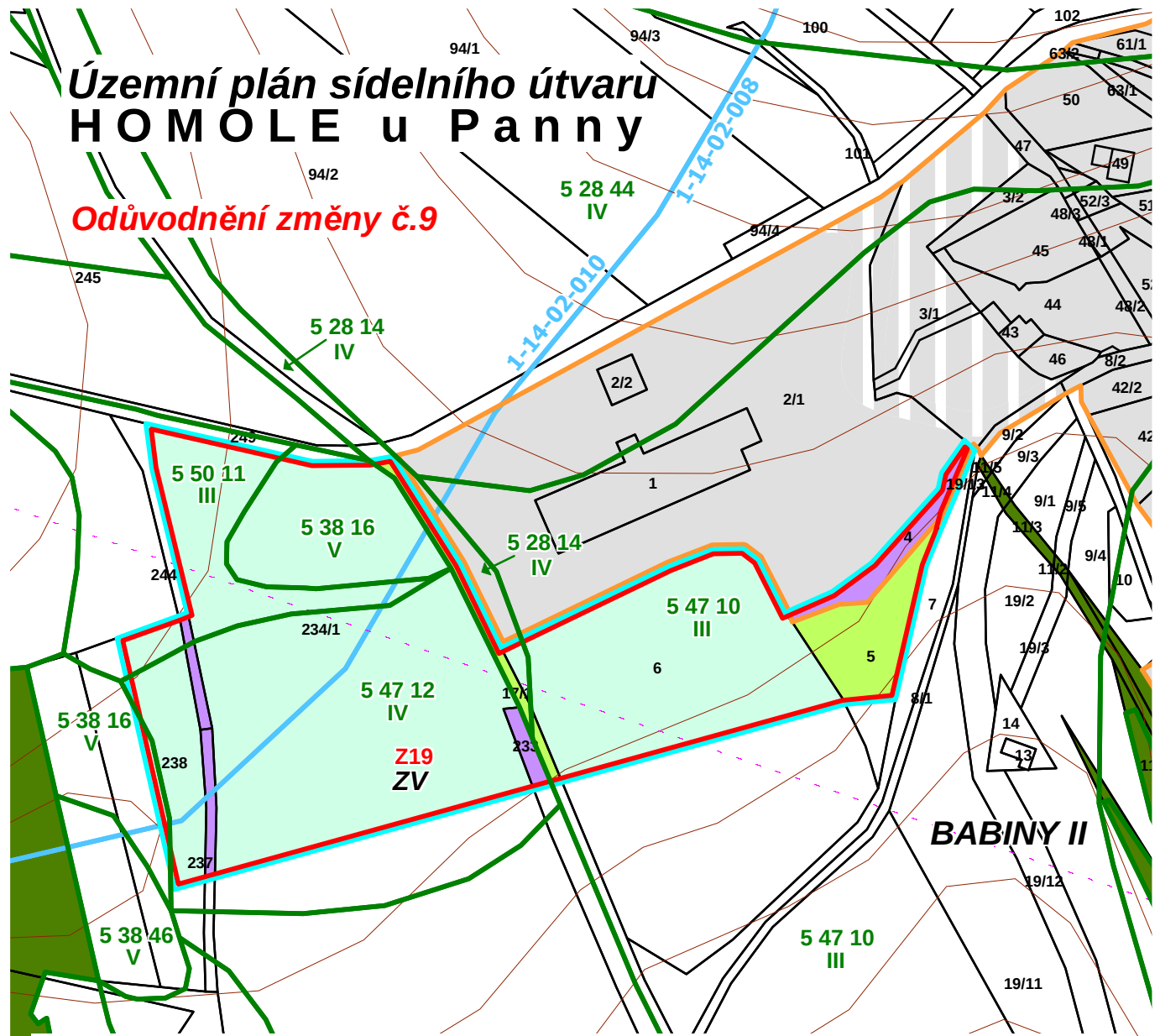
Ladislav Ptáček v.r.
starosta

Vyvěšeno: 26. 03. 2018

Nabytí účinnosti: 11. 04. 2018

Územní plán sídelního útvaru HOMOLE u Panny

Odůvodnění změny č.9



STAV NÁVRH



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

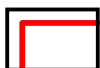
K 31.10.2015



PLOCHY URČENÉ ÚPN A JEHO
ZMĚNAMI K ZASTAVĚNÍ NEBO
KE ZMĚNĚ VYUŽITÍ

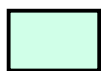


HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
A PLOCHY ZÁBORU



HRANICE
ZASTAVITELNÉ PLOCHY

STAV



TRVALÉ
TRAVNÍ POROSTY



ZAHRADY



OSTATNÍ PLOCHY

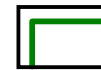


ROZVODNICE

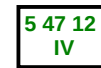
STAV



POZEMKY PLNÍCI
FUNKCI LESA



HRANICE BPEJ



KÓD BPEJ
TRÍDA OCHRANY

1-14-02-008

ČÍS. HYDROL.
POŘADÍ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ LEŽÍ VE III. ZÓNĚ CHKO

VÝHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF - 1 : 2 000



A - PROJEKT
urbanisticko architektonická
projektční kancelář

Ing. arch. Jiří A d a m c z y k
autORIZOVANÝ ARCHITEKT

Pořizovatel :

Obec Homole u Panny

Spolupráce :

Ing. Vladimír Budinský
Ing. Karel Lejško
Ing. Milan Šobr

Zakázka č. :

03 - 15/AP

Datum :

listopad
2016

Výkres č. :

Ba II/2

Územní plán sídelního útvaru HOMOLE u Panny

Odůvodnění změny č.9

BYŇOV

**Z27
BV**

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF - 1 : 2 000

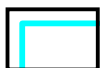
STAV NÁVRH



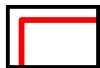
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
K 31.10.2015



HRANICE OBCE



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
A PLOCHY ZÁBORU



HRANICE
ZASTAVITELNÝCH PLOCH



TRVALÉ
TRAVNÍ POROSTY



OSTATNÍ PLOCHY



POZEMKY PLNÍČÍ
FUNKCI LESA



VODNÍ TOK



HRANICE BPEJ



KÓD BPEJ
TRÍDA OCHRANY



ROZVODNICE

1-14-02-010

ČÍS. HYDROL.
POŘADÍ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ LEŽÍ VE III. ZÓNĚ CHKO



A - PROJEKT
urbanisticko architektonická
projektční kancelář

Ing. arch. Jiří A d a m c z y k
autorizovaný architekt

Pořizovatel :

Obec Homole u Panny

Spolupráce :

Ing. Vladimír Budinský
Ing. Karel Lejško
Ing. Milan Šobr

Zakázka č.:

03 - 15/AP

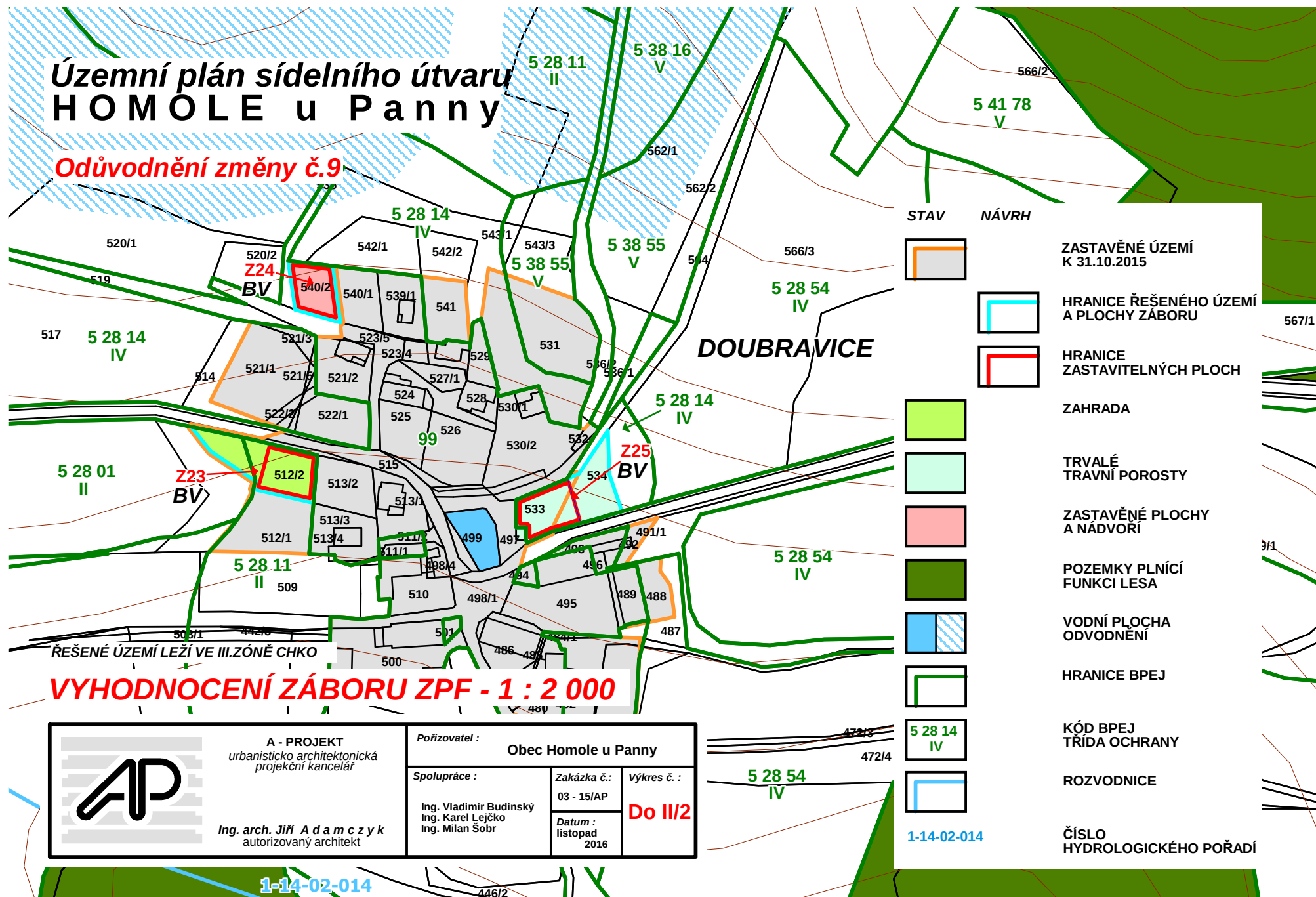
Datum :
listopad
2016

Výkres č. :

By II/2

Územní plán sídelního útvaru HOMOLE u Panny

Odůvodnění změny č.9

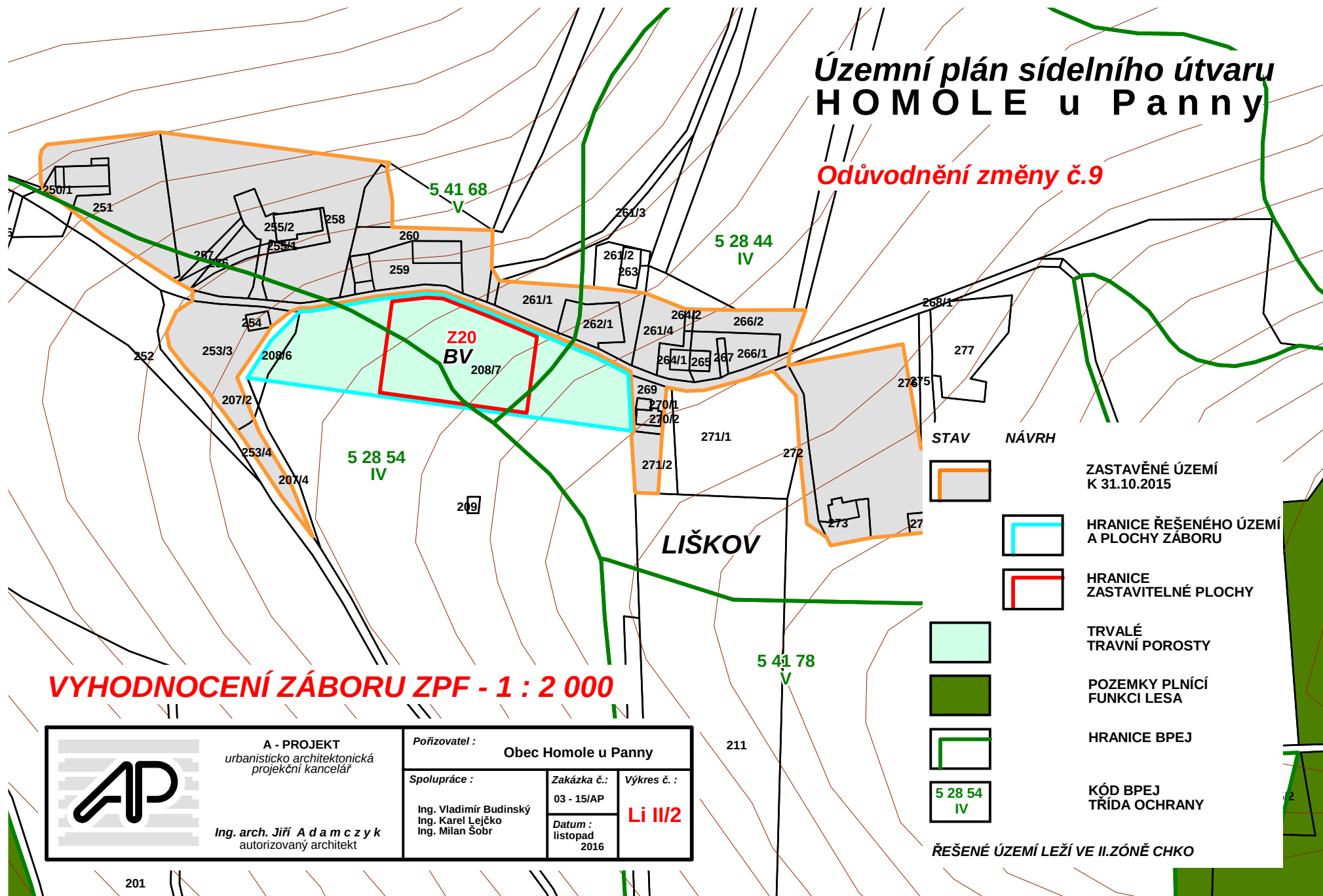


VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF - 1 : 2 000

 A - PROJEKT urbanisticko architektonická projektční kancelář Ing. arch. Jiří A d a m c z y k autorizovaný architekt	Pořizovatel : Obec Homole u Panny		
	Spolupráce : Ing. Vladimír Budinský Ing. Karel Lejčko Ing. Milan Šobr	Zakázka č. : 03 - 15/AP Datum : listopad 2016	Výkres č. : Do III/2

Územní plán sídelního útvaru HOMOLE u Panny

Odůvodnění změny č.9



VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF - 1 : 2 000

	A - PROJEKT urbanisticko architektonická projekční kancelář		
	Ing. arch. Jiří A d a m c z y k autorizovaný architekt		
Pořizovatel : Obec Homole u Panny		Zakázka č.: 03 - 15/AP	Výkres č.: Li II/2
Spolupráce : Ing. Vladimír Budinský Ing. Karel Lejčko Ing. Milan Šobr		Datum : listopad 2016	

STAV	NÁVRH
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ LEŽÍ VE II.ZÓNĚ CHKO