**Obec Homole u Panny**

**Opatření obecné povahy č. 1/2008**

**Změna č. 5 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), 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.5 ÚPnSÚ obce Homole u Panny**, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Homole u Panny č.04/2008 ze dne 7.5.2008, 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

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se doplňuje takto :

1.      Nově se vymezují tyto funkční plochy :

a)      zastavitelná plocha venkovského bydlení v k.ú. Suletice, část obce Byňov, označená v grafické části této změny „Z11“,

b)      zastavitelná plocha venkovského bydlení v k.ú. Suletice, část obce Suletice, označená v grafické části této změny „Z12“,

c)      zastavitelná plocha venkovského bydlení v k.ú. Suletice, část obce Suletice, označená v grafické části této změny „Z13“,

2.      Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1 platí regulativy uvedené v OZV obce Homole u Panny č.19/1997.

3.      Funkční plochy vymezené v odstavci 1 se zařazují do zastavitelných ploch.

4.      Součástí změny č.5 ÚPnSÚ obce Homole u Panny jsou tyto výkresy grafické části :

a)        Výkres základního členění (Byňov)                 – By I/1, 1:2.000

b)       Výkres základního členění (Suletice)                           – S   I/1, 1:2.000

c)        Hlavní výkres (část Byňov)                                         – By I/2, 1:2.000

d)       Hlavní výkres (část Suletice)                                       – S   I/2, 1:2.000

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 a 4 této OZV.

**O d ů v o d n ě n í**

Odůvodnění změny č.5 ÚPnSÚ obce Homole u Panny obsahuje textovou a grafickou část.

**A**.**Textová část**

**1.      Postup při pořízení změny**

Na základě požadavku fyzických osob na rozšíření zastavitelného území obce pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Suletice, ve správním území obce Homole u Panny, rozhodlo Zastupitelstvo obce svým usnesením č.150 ze dne 6.5.2004 o pořízení změny ÚPnSÚ Homole u Panny. Pořizovatel (obec) tento požadavek akceptoval. Návrh zadání změny č.5 ÚPnSÚ byl po veřejném projednání schválen Zastupitelstvem obce Homole u Panny usnesením č. 179 ze dne 26.10.2006.

Zpracovaný návrh změny č.5 ÚPnSÚ byl projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi na společném jednání dne 9.9.2007 na OÚ Homole u Panny, a to podle §50 odst.(2) stavebního zákona a veřejné projednání návrhu změny č.5 ÚPnSÚ se uskutečnilo dne 10.1.2008 na OÚ Homole u Panny, s vystavením návrhu k veřejnému nahlédnutí na OÚ ve dnech 26.11.2007 – 10.1.2008.

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

Z hlediska požadavků vyplývajících z „Politiky územního rozvoje České republiky“, schválené Usnesením vlády č.561 České republiky ze dne 17.května 2006, jsou priority uvedené v PÚR, týkající se rozvojové oblasti „(39) OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem“ a rozvojové oblasti „(47( OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí n.L. – hranice ČR (Dresden)“, které nemají přímé vazby a vztahy k lokalitám řešených změnou č.5 ÚPnSÚ Homole u Panny. Dále je třeba respektovat požadavek kapitoly 6 PÚR „Koridory a plochy technické infrastruktury – (133) – E10 – Koridor vedení 400kV Výškov – Chotějovice – Babylon.

      Navrhované řešení změny č.5 ÚPnSÚ není v rozporu s dosud platným ÚPn VÚC SHP a jeho 2.změny a doplňky ÚPn VÚC, datované rokem 2001, schválené Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 12.12.2001 a upravené v souladu s ustanovením §187 odst.(7) stavebního zákona, které stanovují pro celé správní území obce Homole u Panny ochranné pásmo NRBK K9, PHO vodního zdroje 2B – vnější vrt Su-1 Suletice a dále stanovují II. a III.zónu ochrany CHKO České středohoří.

Z programu rozvoje Ústeckého kraje a ani rozvojových programů obce žádné podmínky pro změnu nevyplývají. V rámci širších vztahů nemá navržená změna vliv na koncepci využívání sousedních území a na nadřazené systémy.

**3.      Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Základní koncepce rozvoje obce je dána především potřebami rozvoje obytného území, v kontextu s existujícími hodnotami celého správního území. Za nejdůležitější lze považovat hodnoty přírodní a krajinářské, které svým významem  překračují hranice regionu. Tyto cíle jsou daným řešením respektovány.

Z hlediska rozvoje obce nebude mít návrh změny č.5 území zásadní vliv. Obec vykazuje z hlediska počtu obyvatel mírný vzestup, což potvrzuje stoupající zájem o trvalé bydlení ve venkovském území, který je návrhem podporován.  Další rozvoj je však závislý především na nabídce pracovních příležitostí.

Návrh změny – rozšíření obytného území – je v souladu s platným územním plánem, respektuje jeho koncepci a splňuje předpoklady k zabezpečení souladu přírodních podmínek, civilizačních a kulturních hodnot území a technických opatření navrhovaných především se zřetelem na péči o přírodní a životní prostředí.

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

Návrh změny č.5 ÚPnSÚ Homole u Panny je v plném rozsahu zpracován v souladu s příslušnými podmínkami stavebního zákona č.183/2006 Sb. a vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

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

Vůči návrhu změny č.5 ÚPnSÚ Homole u panny nebylo požadováno od žádného s dotčených orgánů.

**6.   Vyhodnocení splnění zadání**

Označení lokalit (Z11, Z12 a Z13) navazuje na číslování lokalit v základním ÚPnSÚ Homole u Panny, zpracovaným v roce 1997 a schváleným Zastupitelstvem obce Homole u Panny dne 3.4.1997 a jeho změn ÚPnSÚ č.1, 2, 3 a 4 v následu-jících létech.

Změna č.5 územního plánu sídelního útvaru obce Homole u Panny byla vypracována v souladu se zadáním, které bylo splněno ve všech bodech. Jedinou změnou je faktické rozdělení lokality v Suleticích na dvě Z12 a Z13, které odděluje průtah silnice třetí třídy č.III/26027.

**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 a její sídelní části leží v atraktivní krajině CHKO České středohoří, v části tzv. „verneřického středohoří“, mají venkovský charakter a spolu se svým okolím s vysokými krajinářskými hodnotami jsou součástí příměstské rekreační zóny města Ústí nad Labem, která je díky 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.

Návrh změny č.5 v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu počítá s rozšířením ploch pro bydlení o zastavitelné plochy pro ***bydlení venkovské typu*** s označením ***Z11*** v Byňově (část p.p.č.667), ***Z12*** (část p.p.č.283, 287, 289/1, a 424/1)  a ***Z13*** (p.p.č. 290) v Suleticích, v rámci katastrálního území Suletice. Nově navrhované plochy leží v krajinářsky exponované poloze ve III., resp. II. zóně CHKO ČS (část lokality Z12) a přímo navazují na současně zastavěné území těchto malých sídel. Nejsou v přímém konfliktu s cenným přírodním prostředím ano nezasahují do územního systému ekologické stability. Jsou dobře dopravně napojitelné ze silnice třetí třídy č.III/26027, procházející podél nich.

Předpokládanou formou zástavby na navrhovaných lokalitách 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 jejich zónách.

Na základě řešení rozporů mezi Správou CHKO ČS Litoměřice a návrhem změny č.5 ÚPnSÚ Homole u Panny ohledně návrhu lokality č.12 v k.ú. Suletice, byl Ministerstvem životního prostředí, odborem výkonu státní správy Ústí n.L., z titulu příslušného orgánu zajišťujícího dohadovací řízení vysloven souhlas s řešením dle návrhu změny č.5 ÚPnSÚ Homole u Panny za splnění následujících podmínek :

-         objekty na lokalitě č.12 budou umístěny v její dolní polovině co nejblíže ke komunikaci III/26027

-         západní část této lokality (ve směru od Byňova) bude od nové zástavby odstíněna výsadbou vzrostlé zeleně

-         nezastavěné plochy lokality 12, které tvoří přechod do volné krajiny budou plnit funkci užitkových zahrad, sadů  ploch zeleně

-         doporučuje se etapizace zástavby a to tak, že pro zástavbu bude nejdříve využita plocha na p.p.č. 283, posléze bude realizována výstavba na plochách p.p.č. 289/1 a 424

-         realizované stavby budou obdélníkového půdorysu s poměrem stran 1:2, 1:3, případně kombinace obdélných tvarů, objekty přízemí, případně s obytným podkrovím, bez balkonů, lodžií, rizalitů

-         střechy symetrické, podélné, sedlové o sklonu cca 40 – 45 stupňů

-         stavby zděné, případně dřevostavby a montované stavby, vždy však omítané, lze připustit dílčí využití roubených/hrázděných prvků, vyloučeny jsou však srubové stavby a celoroubené objekty

-         doplňkové stavby budou korespondovat tvarem, materiálem a barevností se stavbou hlavní

-     oplocení jednoduché, průhledné (plaňky, pletivo, ohradníky) bez podezdívek

      ***Poznámka:*** výše citované podmínky realizace lokality č.12 dle návrhu změny č.5 ÚPnSÚ budou uplatněny příslušným stavebním úřadem při územních a stavebních řízeních jednotlivých staveb v lokalitě, doporučená etapizace výstavby v lokalitě č.12 bude realizovatelná podle finančních a ekonomických možností stavebníků

V řešeném území nejsou žádné kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma ani archeologicky chráněná území.

*územní systém ekologické stability*

      Navrhované plochy leží v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru K9, lokalita Z12 pak na okraji lokálního biocentra 224 „U Suletic“, do něhož však žádným způsobem nezasahuje.

*doprava*

      Lokalita Z11 v Byňově je dopravně napojena přímo silnicí třetí třídy č.III/26027. V místě napojení je nutné respektovat normo předepsané rozhledové poměry.

V Suleticích jsou příjezdy k rodinným domům navrženy přímo ze silnice, příjezd do lokality Z13 bude situován vstřícně s jedním z příjezdů k lokalitě Z12. Poloha ostatních příjezdů v lokalitě Z12 je směrná.

Ochranné pásmo silnice třetí třídy č.III/26027 (15 m od osy komunikace) částe-čně zasahuje do všech nově navrhovaných lokalit.

*vodní hospodářství*

*Odtokové poměry*

      U lokality Z11 v Byňově není v blízkosti vodoteč, která by mohla velkými průtoky lokalitu ohrozit. Pod lokalitami Z12 a Z13 v Suleticích protéká málo vodný pravostranný přítok Homolského potoka, který v Suleticích pramení (č.hydrolog.pořadí 1-14-02-010).

Lokalita Z12 je zcela mimo dosah možné záplavy, je min. 5 m nad niveletou potoka. Lokalita Z13 je 1 až 5 m nad potokem. Proto se navrhuje na pozemku stavby realizovat minimálně 30 m od potoka, což je analogicky odhadnutá bezpečná vzdálenost, kam nedosáhne vzdutá voda, na příklad při zatarasení průtočného profilu při velkých vodách.

      Dešťový odtok může být až 11 – 12 m3 /den, při navrhovaném dešti dle ČSN 75 6101 celkem 2,5 m3. Proto v dešťové nádrži, které jsou navrhovány u každé nemovitosti by tedy měl mít minimální objem 25 m3 k dispozici.

*Zásobování pitnou vodou*

Danou potřebu pro lokalitu Z11 v Byňově je nutno zajistit vlastním vrtem. Nesmí být ovlivněny stávající zdroje vody v sousedství. Lokality Z12 a Z13 v Suleticích lze napojit na vodovod na veřejnou potřebu.  Tento vodovod nemůže plnit požární funkci, neboť nemá potřebné dimenze potrubí ani dostatečně vydatný zdroj.   Zvětšení profilu DN 50 na požární DN 80 v tomto případě, kde QH maximální hodinová potřeba lokality je menší než požární průtok vysloveně zakazuje ČSN 75 5401, čl. 4.8. Proto je nutno počítat s jiným zdrojem požární vody.

*Požární voda*

Zajištění z vodovodu pro veřejnou potřebu ani z místního potoka není možné. Proto se navrhuje potřebné množství zajistit zachycováním dešťové vody v nádržích.

*Odkanalizování*

      V místech nově navržené zástavby, tj. v Suleticích a Byňově nejsou vybudovány kanalizační sítě, odpadní vody od 100% obyvatel jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a vyváženy. S výstavbou kanalizační sítě se ani v jedné z jmenovaných lokalit nepočítá. Trvale je nutno řešit likvidaci odpadních vod individuálně u každého obytného objektu, a to dle rozhodnutí vodoprávního úřadu (žumpy, MDČOV). Odkanalizování rodinných domů v Suleticích na skupinovou ČOV pro všechny objekty se nejeví reálně především proto, že výstavba nebude probíhat najednou, ale v časových odstupech dnes neurčitelných.

Ve většině případů připadá v úvahu zachycování odpadních vod v žumpách s následným odvozem.

Likvidace odpadních vod na lokalitách Z11, Z12 a Z13 bude řešena individuálně dle rozhodnutí vodoprávního úřadu. Řešení bude v souladu se zákonem č.254/2001 Sb. a souvisejícími předpisy, především s nařízením vlády č.61/2003 Sb.

      *veřejně prospěšné stavby*

            Nejsou pro řešení lokalit v rámci změny č.5 ÚPnSÚ navrhovány.

*energetika*

      Energetická koncepce rozvojových ploch je založena na dostupnosti elektřiny u všech rozvojových ploch. Elektřiny bude využíváno v tzv. elektrizačním stupni B, t.zn. pro svícení, běžné spotřebiče připojitelné na zásuvku, vaření a akumulační ohřev vody. Pro vytápění budou využívána zásadně ekologická paliva, nezávislá na sítích. Použití uhlí je podmíněno instalací ekologických kotlů. Případné využití elektřiny pro vytápění a druh elektrického vytápění určí provozovatel rozvodné sítě.

      Napojení rozvojových ploch nevyžaduje výstavbu nových trafostanic. Budou využity stávající sekunderní rozvody, případně budou posíleny.

*spoje*

*Telekomunikace*

      V obci je dostatečná rezerva počtu telefonních přípojek pro jednotlivé rozvojové plochy. Rozšíření místní telekomunikační sítě bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace při konkrétním návrhu staveb. Další možnosti telekomunikačního rozvoje nabízí dynamicky se rozvíjející sítě mobilních operátorů.

*Televize a rozhlas*

Televizní a rozhlasový signál veřejně právních stanic bude přijímán ze stávajících vzdušných sítí. Další možnosti nabízí NET a satelitní příjem.

**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. Stanovisko k posuzování vlivu na ŽP, vydané KÚ, odb.ŽPaZ Ústí n.L. dne 29.8.2007, č.j. 2009/145326/ZPZ/2007/UP-059 konstatuje, že změnu č.5 ÚPnSÚ Homole u Panny není nutno posoudit z hlediska vlivů na ŽP.

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

Pro navrhovanou výstavbu (venkovské bydlení) byla vybrány plochy v lokalitách (částech obce) Byňov a Suletice v katastrálním území Suletice. Navržené plochy přímo navazují na stávající zástavbu a svou velikostí, komunikační dostupností i možností napojení na stávající technickou infrastrukturu, poskytují podmínky kvalitního bydlení.

*Celkový zábor zemědělského půdního fondu v rámci řešeného území změny č.5 územního plánu sídelního útvaru obce Homole u Panny* je 2,0767 ha, vesměs mimo zastavěné území. Zábor ostatních ploch pro navrhovanou výstavbu činí v celém řešeném území 0,1478 ha.

Pozemky určené k plnění funkce lesa *nejsou* návrhem řešení nijak *dotčeny.*

**10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Proti návrh změny č.5 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.

**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“, výkresy č.By II/2  a S II/2, které jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č.5 ÚPnSÚ Homole u Panny.

**Poučení :**

Proti změně č.5 ÚPnSÚ obce Homole u Panny vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§173 odst./2/ zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

  Mgr. Václav Kavan v.r.                                                             Ladislav Ptáček v.r.

     Místostarosta obce                                                                         Starosta obce

V Homoli u Panny, dne 20.května 2008.

Vyvěšeno:   21. května 2008

Sejmuto:     08. června 2008