

PŘÍLOHA Č. 5 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP KVASINY

vypořádání připomínek uplatněných k veřejnému
projednání Změny č. 1 ÚP Kvasiny,
které se konalo 7. 2. 2017.

**Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení životního prostředí,
Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, ze dne 14. 2. 2017, č. j. OVŽP-36494/2016-1310/2016**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu Obecního úřadu s rozšířenou působností není dotčeným orgánem státní správy pro uplatňování stanoviska k územně plánovací dokumentaci, tím je krajský úřad dle § 17a písmeno a) zákona č. 334/92 Sb., o ochraně ZPF.

Z toho důvodu uplatňujeme **připomínku**:

Nyní platný a schválený územní plán Obce Kvasiny má dostatek ploch k rozvoji na zemědělské půdě ještě nevyužitých, schvalování dalších zastavitelných ploch pro výrobu není opodstatněné. A dále dle § 4 odst. 3 z. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF zemědělskou půdou I. a II. třídy lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Což v tomto případě vzhledem k výše uvedenému není. I když zábor zde je převážně na plochách v III. tř. ochrany ZPF a nižší. Ve II. tř. ochrany ZPF je cca 6 ha, z toho 3,5 ha je plocha zeleně- ochranná a izolační.

Vypořádání připomínky:

Odůvodnění předpokládaného odnětí kvalitních půd navrhovaných ve Změně č. 1, je obsaženo v kap. H) Odůvodnění Změny č. 1 *vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa*. V souvislosti s tím se zde uvádí:

Lokalita ZI/2 je určena pro rozšíření průmyslové zóny a jde zčásti o změnu funkce již vymezené zastavitelné plochy a zčásti o návrh nových zastavitelných ploch. Pro potřeby vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF byla zastavitelná plocha rozdělena na celky (zobrazené ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu), které jsou níže popsány (zobrazeno ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu).

Část a – jedná se o část průmyslové zóny, která bude využita výhradně pro realizaci „izolačního pásma“. To bude tvořeno ochranným valem a doprovodnou zelení. V této části nebudou umístovány žádné provozy výroby. Tato plocha mimo zastavěné území byla zahrnuta do navržené plochy Z6-3 s funkcí zeleně ochranné. Část lokality v zastavěném území byla v ÚP Kvasiny vymezena jako zeleň soukromá a plochy dopravní – jedná se o změnu využití na izolační pásmo, opět bez možnosti umístování průmyslových provozů.

Část b – jedná se změnu funkčního využití zastavitelné plochy vymezené v ÚP Kvasiny (Z6-3). z funkce zeleně ochranné na funkci ploch výroby a skladování – průmyslová zóna.

Část c – jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy průmyslové zóny nad rámec současně platného ÚPD, tato plocha bude využita výhradně pro realizaci „izolačního pásma“. To bude tvořeno ochranným valem a doprovodnou zelení.

Část d – tato část je vymezována jako plocha zastavitelná nově a bude určena pro realizaci průmyslových provozů v rámci rozšiřované PZ Solnice – Kvasiny.

Celá zastavitelná plocha ZI/2 vyplňuje prostor vymezený stávajícím areálem ŠA, zastavěným územím Kvasin a polními cestami realizovanými dle schválených KoPÚ (mimo souvisle intenzivně obhospodařovaného pozemku na severovýchodním okraji zastavitelné plochy ZI/2. Návrhem nedochází k nevhodnému dělení souvisle obhospodařovaných zemědělských ploch a nevznikají zbytkové enklávy zemědělsky využívané půdy, jejichž obhospodařování by tak bylo problematické. Změnou č. 1 se předpokládá zábor půd ve II. třídě ochrany a to v části a) plochy ZI/2. V této části lokality jsou stanoveny takové podmínky využití, které umožňují pouze realizaci ochranného opatření bez možnosti realizace vlastních provozů průmyslové zóny. Přitom nebude toto ochranné opatření eliminovat negativní vlivy pouze ze zastavitelné plochy ZI/2 vymezované Změnou č. 1, ale i ze stávajícího areálu ŠA. Ochranné opatření je vymezeno z důvodu snížení negativních účinků na zastavěné území Kvasin a z tohoto důvodu ho lze charakterizovat jako opatření ve veřejném

zájmu. Veřejný zájem na záboru ZPF, resp. na změně využití chráněných půd je zde pak zejména deklarován usnesením vlády ze dne 9. 2. 2015 č. 97 k návrhu zabezpečení investiční přípravy akce Rozšíření strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny a zlepšení veřejné infrastruktury v Královéhradeckém regionu, jejímž cílem je vybudování strategické průmyslové zóny a zabezpečení navazujících investic zejména do veřejné infrastruktury. Z materiálů, které byly podkladem tohoto usnesení, vyplývá, že naplnění tohoto úkolu bude spojeno s vynaložením finančních prostředků na výkupy zemědělské půdy v přibližném rozsahu 52 ha. Usnesení vlády tímto definuje požadavky na postup orgánu veřejné správy na úseku ochrany ZPF. Z výše uvedeného vyplývá, že návrh Změny č. 1 není v rozporu se zákonem o ochraně ZPF.

Zastavitelná plocha ZI/2 byla ve fázi projednání dle § 52 stavebního zákona vymezena v rozsahu 14,12 ha, přičemž část této plochy je pokryta tzv. izolačním pásmem, v rámci kterého má být realizováno ochranné opatření, jehož základem bude ochranný val se zelení. K tomu uvádíme, že po projednání Změny č. 1 dle § 52 došlo ke zmenšení plochy ZI/2 na současnou výměru 11,17 ha, přičemž 5,57 ha z této výměry činí rozsah ploch, v rámci kterých není možno umístit žádné provozy PZ a které je určeno výhradně pro realizaci ochranných opatření včetně zeleně (tj. téměř 50% z celkové rozlohy lokality ZI/2).

Dále lze konstatovat, že řešení Změny č. 1 nevymezuje žádné zastavitelné plochy, kde by bylo možno umístit stavby a zařízení výroby a skladování na půdách I. nebo II. třídy ochrany. Zábor kvalitních půd (v rozsahu 2,1 ha) je ve Změně č. 1 vyčíslován pouze za účelem návrhu ploch pro ochranná opatření, jako je izolační pásmo s ochranným valem a ochrannou zelení, které bude sloužit pro eliminaci vlivů průmyslové zóny a to nejen v rámci vymezené plochy ZI/2, ale i plochy stabilizované (areál Škoda Auto a.s.). Dále jsou umístovány na půdách II. třídy ochrany plocha pro retenční nádrž ZI/7 a pro zeleň ochrannou (v rozsahu 0,16 a 3,63 ha). Jedná se tak o vymezení ploch pro ochranná opatření navržená ve veřejném zájmu, což je v souladu se zásadami ochrany ZPF.

Průmyslová zóna Solnice Kvasiny má význam nejen pro město Solnice, obec Kvasiny a pro Rychnov nad Kněžnou, ale je významnou průmyslovou zónou pro Královéhradecký kraj. Tento fakt dokládá skutečnost, že návrh průmyslové zóny je obsažen v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje. Při posuzování otázky návrhu záboru ZPF II. třídy ochrany bylo vzato v úvahu, že rozvoj průmyslové zóny Solnice – Kvasiny je krajským záměrem strategického charakteru a jeho význam dokládá usnesení Vlády České republiky ze dne 9. 2. 2015 č. 97 k návrhu zabezpečení investiční přípravy akce Rozšíření strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny a zlepšení veřejné infrastruktury v Královéhradeckém regionu, jehož přílohou je Memorandum o spolupráci uzavřené mezi vládou České republiky, Královéhradeckým krajem a společností Škoda Auto a.s.

Z výše uvedeného je patrné, že Změna č. 1 sice vytváří předpoklady pro zábor ZPF - půd ve II. třídě ochrany, ale tento zábor je nezbytným pro naplnění Usnesení Vlády ČR č. 97 a Memoranda, které vyjádřily též vládní zájem na realizaci jejich obsahu. Ochrana těchto půd je veřejným zájmem. Z výše uvedeného popouzení však plyne, že půdy zařazené do II. třídy ochrany jsou v souvislosti s rozvojem PZ zabírány pouze pro realizaci ochranných opatření.

Pokud se týká o požadavek na rozsah zastavitelných ploch pro výrobu, v daném případě se dostávají do souběhu dva veřejné zájmy, u nichž výběr upřednostněním jednoho z nich v procesu pořízení územně plánovací dokumentace má povahu politického rozhodnutí. Tomu odpovídá i vlastní charakter nástroje územního plánování na preferenci vytvoření podmínek pro realizaci rozšíření průmyslové zóny Solnice - Kvasiny před ochranou ZPF, který vyplývá přímo z obsahu Usnesení Vlády ČR č. 97, resp. Memoranda, jako politické direktivum vyjádřené v zadání změny ÚP Solnice.

Závěrem lze konstatovat, že veřejný zájem na vymezení PZ je v tomto případě vyjádřen a zábor půd II. třídy ochrany v rámci řešení Změny č. 1 ÚP Solnice je tak odůvodněný (viz kap. G) Odůvodnění Změny č. 1). Dále lze konstatovat, že vymezení ploch ve vztahu k ZPF bylo podrobně zkoumáno a nebylo nalezeno řešení, které by z hlediska ZPF bylo pro řešení daného úkolu příznivější.

K řešení obsaženému ve Změně č. 1 byl uplatněn souhlas příslušného DO na úseku ochrany ZPF - Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, dne 6. 2. 2017, č. j. KUKHK-5187/ZP/2017.

Petra Ponková

Znění připomínky: Připomínky uváděné ve vazbě na text a číslování stran v dokumentu Příloha č. 1 Změny č. 1 ÚP Kvasiny, Územní plán s vyznačením změn:

- na základě čeho bude dokládán stav zástavby k datu 02/2016 který je na str. 7 pro ZI/2 uveden jako směřodatný; součástí změny územního plánu není žádná příloha, která tento stav dokumentuje

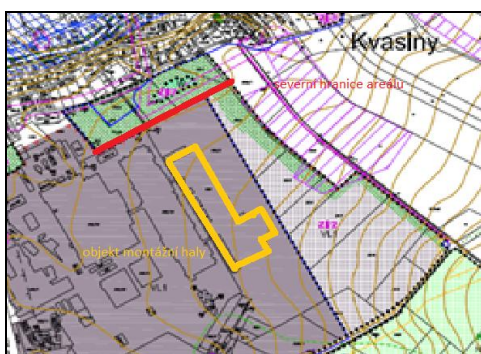
Vypořádání připomínky:

Návrh Změny č. 1 ÚP Kvasiny v podmínkách využití zastavitelné plochy ZI/2 je uvádí: „*vlastní průmyslové provozy v rámci lokality ZI/2 nebudou umístovány blíže k zástavbě Kvasin, než je stávající hranice areálu ŠA v úrovni severní hrany areálu (k datu 02/ 2016)*“. Z grafické části dokumentace Změny č. 1 pak vyplývá, že areál společnosti ŠA je vymezen jako stabilizovaná plocha ve funkci „*Plochy výroby a skladování – průmyslová zóna – VL1*“. Za severní hranici areálu je považována hranice tohoto areálu zakreslená v dokumentaci Změny č. 1 ÚP

Kvasiny. Uvedené datum 2/2016 se pak vztahuje k době zpracování Změny č. 1 pro její projednání dle § 50 stavebního zákona.

Z důvodu předcházení obsahové neurčitosti výkladu ÚP došlo k upřesnění definice hranice, kdy je tato časově vztahována k zakreslu této hranice v Hlavním výkresu Změny č. 1 v době nabytí její účinnosti následujícím způsobem: „*vlastní průmyslové provozy v rámci lokality ZI/2 nebudou umístovány blíže k zástavbě Kvasin, než je stávající hranice areálu ŠA v úrovni severní hrany areálu (severní hranice stabilizované plochy VL1 v době nabytí účinnosti Změny č. 1 na úrovni jejího ukončení/zlomu na východní hranici, zakreslená v Hlavním výkresu Změny č. 1 ÚP Kvasiny).*“ Zároveň hranice pak byl pro větší přehlednost doplněn do Změny č. 1. Dále je nutno uvést, že výše uvedená podmínka je stanovena na úrovni ÚPD, proto pro její splnění bude použit zakres hranice stabilizované plochy VL1 v ÚPD obce.

Obdobně došlo k upřesnění výškové hladiny zástavby v lokalitě ZI/2 ve vztahu ke střechě objektu montážní haly, který je situován na severovýchodní hranici areálu, ke kolaudovanému stavu před nabytím účinnosti Změny č. 1. Jedná se totiž o stav, se kterým bylo počítáno v době zpracování Změny č. 1 (2/2016) a je doložitelný stavem objektu v době jeho kolaudace.



- ve Vysvětlení pojmů využívaných v kapitole (str. 15) není uveden pojem „přechodné zaměstnanecké ubytování“ a pojem „viladomy“

Vypořádání připomínky:

Pojem „přechodné zaměstnanecké ubytování“ byl upraven v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, konkrétně § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pojem „viladomy“ byl do ÚP Kvasiny zapracován v době jeho projednání, nebyl předmětem projednání Změny č.1.

- v ploše označené VL je v přípustném využití uvedeno bydlení s přímou vazbou na provoz areálů (str. 19, 20) bez uvedení limitů - funkce bydlení je s hlavním využitím (t. j. průmyslová, drobná a řemeslná výroba, výrobní služby a skladování) neslučitelná

Vypořádání připomínky:

Výše uvedené ustanovení bylo do ÚP Kvasiny zapracováno v době jeho projednání, není tedy předmětem řešení Změny č. 1, myšlena je jak funkční, tak prostorová vazba.

- je nevhodně formulováno podmíněně přípustné využití: - v rámci izolačního pásma v lokalitě ZI/2 a ZI/2a není možno realizovat jakékoliv stavby a zařízení výroby a skladování a jiné budovy, komunikace pro motorovou dopravu a parkovací plochy (str. 21) - z formulace není zřejmé, jaké využití je podmíněně přípustné

Vyhodnocení pořizovatele:

Uvedené ustanovení bylo upraveno ve smyslu požadavku na podmíněně přípustné umístění všech uvedených staveb mimo izolační pásmo zanesené v plochách ZI/2 a ZI/2a.

- Formulace podmíněně přípustného využití na str. 24, třetí odrážka: prvky železniční dopravy a stavby a zařízení pro zkapacitnění železniční stanice Solnice a s tím související modernizace železniční tratě mimo ochranné pásmo dráhy za podmínky umístění v ploše PI/I je zmatečná; celá plocha PI/I je v ochranném pásmu dráhy, proto není možné v ní povolit stavbu mimo ochranné pásmo dráhy.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ustanovení bylo vypuštěno, po zmenšení plochy PI/1 po společném jednání pozbylo smyslu.

- není uveden rozdíl mezi ohrazením a oplocením (str. 26), pojem oplocování pozemků je v nepřípustném využití uveden dvakrát, DTTO str. 27.

Vyhodnocení pořizovatele:

Definice byla doplněna do opatření obecné povahy.

- v podmíněně přípustném využití na str. 26, třetí odrážka, je popisován prostor mezi Černým lesem a lokalitou ZI/2, který je v současnosti (stav při veřejném projednání 9.2.2017) veden nikoliv jako NZ, ale jako NL, dále je uvedeno, že se jedná o „*pozemky navazující na polní cestu vedoucí od zastavěného území Kvasin*“... bez vymezení šířky těchto pozemků od předmětné cesty

Vyhodnocení pořizovatele:

Způsob omezení možnosti realizace sítí dopravní a technické infrastruktury ve vazbě na zastavitelné plochy průmyslové zóny byl na základě konzultací po společném jednání dohodnut s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny. Na základě dohody s DO byl v případě „*pozemků navazujících na polní cestu vedoucí od zastavěného území Kvasin*“ myšlen prostor mezi zastavitelnou plochou a ZI/2 a uvedenou polní cestou.

- na str. 26 jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití stavby a zařízení technického a dopravního vybavení
- pojem není definován

Vyhodnocení pořizovatele:

Jedná se o technickou a dopravní infrastrukturu dle § 2, odst. k)1. a 2. stavebního zákona.

Sousední obce

Ve stanoveném termínu se sousední obce nevyjádřily. Lze konstatovat, že řešení Změny č. 1 je koordinováno s územím navazujících obcí, což potvrzuje i řešení Změny č. 1 ÚP Solnice a Změny č. 1 ÚP Rychnov nad Kněžnou. Řešení Změny č. 1 bylo dále zpracováno v souladu s postojem obce Lukavice, týkajícím se vedení LBK 16 mimo území obce Lukavice.