

Městský úřad Hořice
oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

**NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLOVOUSY**
za období 2016-2021

Pořizovatel: Městský úřad Hořice
Zpracoval: Helena Vanická
Datum: říjen 2021
Určený zastupitel: Zlatuše Brádlová– starostka obce

Schváleno.

I ZÁKLADNÍ INFORMACE

Zpráva o uplatňování Územního plánu Holovousy za období 2016 - 2021 je zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

II Obsah zprávy o uplatňování územního plánu Holovousy

(dle ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění)

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

III Zpráva o uplatňování územního plánu Holovousy

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Územní plán Holovousy (dále jen „ÚP Holovousy“) byl schválen zastupitelstvem obce dne 18. 6. 2010. Dne 21. 4. 2010 pak bylo schváleno pořízení Změny č. 1 ÚP Holovousy z výhradní potřeby žadatele, které nabylo účinnosti dne 24.2.2016. Zastavěné území je vymezeno k 08/2015.

A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

ÚP Holovousy vymezil celkem 14 zastavitelných ploch o výměře 22.59 ha, toho bylo 3,76, uvnitř zastavěného území obce. Jednalo se o plochy bydlení v RD – venkovské, plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava, plochy výroby a skladování – zemědělské provozy, plochy výroby a skladování – nezemědělské provozy, ploch občanského vybavení – obecné. Tyto plochy zahrnovaly jednak proluky mezi stávající zástavbou, doplnění tvaru obce do kompaktního celku a dále zastavitelnou plochu vybíhající do volné krajiny. Pro vymezené zastavitelné plochy nebyla stanovena podmínka prověření územní studií ani regulačním plánem. Změna č. 1 ÚP Holovousy byla zahájena z výhradní potřeby žadatele. Žádost, o změnu ÚPO Holovousy, podal dne 12. 8. 2013 Výzkumný a šlechtitelský ústav ovocnářský v Holovousích. Jednalo se o rozšíření ovocných sadů (ZS: plochy zeleně – zahrady a sady). Dne 29. 10. 2013 zastupitelstvo obce na svém zasedání rozhodlo podle § 44 d stavebního zákona o pořízení změny č. 1 ÚP Holovousy z výhradní potřeby žadatele (§45 stavebního zákona). Změna dále v souladu se zákonem zahrnuje zpracování ZUR Královéhradeckého kraje. Od 1. ledna 2013 vstoupil v účinnost zákon č. 350/2012 Sb., novelizující stavebního zákon, a dále vstoupila v účinnost novelizace vyhlášky č. 500/2006 Sb. Na základě této novelizace byla upravena kapitola vymežující veřejně prospěšné stavby a opatření.

Koncepce rozvoje obce v současném ÚP důsledně chrání hodnoty plošného a prostorového uspořádání v historické části obce a jejich částech tj. např. vysoký podíl zeleně v zastavěné části – sady a zahrady, spojení zástavby s okolní krajinnou zelení, sídelní zeleň – plochy parků a zeleně na veřejných prostranstvích. Zachovává historické i stávající prostorové oddělení zástavby mezi Holovousy a Chodovicemi, chrání zachovalou odlišnou urbanistickou strukturu těchto obcí. Koncepce využívání krajiny je nastavena tak, aby nebyl snižován stávající koeficient ekologické stability.

Vnější podmínky v území se od doby vydání ÚP Holovousy zásadně nezměnily. Nejvýraznější změny se odehrály v souvislosti s vyhodnocením výstavby RD ve vymezených zastavitelných plochách (**viz kapitola D**). Obec eviduje individuální žádosti o změnu územního plánu převážně v oblasti výstavby nových RD mimo i v zastavěném území obce. Dále jsou evidovány žádosti o možnosti rozšíření ploch pro podnikání ve vazbě na využití stávajících objektů. Další problém k řešení je uvolněný objekt bývalého zámku včetně hospodářského zázemí (ZE - plochy výroby a skladování- zemědělské provozy), který byl využíván

Výzkumným a šlechtitelským ústavem ovocnářským, který vystavěl nové provozní objekty (spotřebována plocha Z12). Obec vstoupila do jednání s vlastníky areálu.

Současně platný územní plán ve svých regulativech neobsahuje podrobnost, která umožňuje zvýšenou ochranu území, tj. prvky regulačního plánu, neboť tato možnost byla stanovena dle novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb. Tento způsob by byl velmi vhodný pro ÚP Holovousy.

A.1.1 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

V níže uvedené analýze jsou uvažovány pouze zastavitelné plochy s funkčním využitím pro bydlení.

zastavitelná plocha	návrh	realizace	
Z1	17	1	
Z1	2	0	ZÚ
Z3	1	0	
Z3	2	2	spotřebováno
Z5	3	1	
Z6	3	0	ZÚ
Z6a	1	1	spotřebováno
Z7	1	1	spotřebováno
Z8	2	0	
Z9	7	0	
Z10	10	10	spotřebováno
Z10	1	1	spotřebováno
Z10	1	1	spotřebováno
Z11	1	0	ZÚ
Z11	1	0	ZÚ
Z11	2	2	spotřebováno
Z13	3	2	
CELKEM	58	22	

ZÚ – návrhové plochy v zastavěném území

Zastavitelné plochy s jiným funkčním využitím než pro bydlení:

Z2 – složeno z OV 01, OV 02 – občanská vybavenost - nevyužito

Z4 – VD 01 plochy výroby a skladování nezemědělské provozy – nevyužito

Z5 – OV 03, OV 04 - občanská vybavenost - nevyužito

Z 9 - část určena pro DS 02 – účelová komunikace v návrhových plochách BI – nevyužito

A.2 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání územního plánu ÚP Holovousy do vyhotovení návrhu této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Občanská vybavenost zůstává zachována ve stávajícím rozsahu.

Vyplývá potřeba změny.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.

Územně analytické podklady ORP Hořice (dále jen „ÚAP“) byly vypracovány v roce 2008 a v letech 2010, 2012, 2014 a 2020 proběhla jejich úplná aktualizace.

B.1 Vyhodnocení podmínek

Obec byla při poslední aktualizaci zařazena do skupiny 1. Všechny pilíře tj. enviromentální (ENV), ekonomický (EKO) i sociodemografický (SOC) jsou hodnoceny kladně.

B.2 Problémy

- Respektování ochrany CHOPAV – Východočeská křída
- Zajištění čistění odpadních vod z celé obce
- Dodržování správné zemědělské praxe
- Průtah silnice I. třídy I/35 obcí, nehodovost na odbočení, hlukové znečištění
- Chybějící plochy pro odstavná stání a garáže
- Navrhovat nové křižovatky v místech s dostatečnými rozhledovými poměry
- Případné rozšíření plynofikace pro event. výstavbu RD
- Mírné znečištění ovzduší
- Stavby v aktivním záplavovém území Javoroky, eroze
- Chybějící zdravotní péče
- Chybějící společenské centrum

Problémy jsou označeny jako místní mimo dopravních, ty jsou charakterizovány jako nadmístního významu.

Nevyplývá potřeba změny.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

C.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

V době vydání změny č. 1 ÚP Holovousy byla pro jeho zpracování závazná Politika územního rozvoje ČR 2008, vydaná usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009.

Politika územního rozvoje ČR nevymezuje na území obce Holovousy žádnou rozvojovou oblast, osu, žádnou specifickou oblast. Stanovuje zde koridor silniční dopravy SD7 pro kapacitní silnice. Tento koridor je dále zpřesněn a vymezen v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

Územní plán Holovousy zohledňuje obecné zásady Politiky územního rozvoje ČR 2008, včetně její Aktualizace č. 1, schválené dne 15. 4. 2015, Aktualizací č. 2 a 3, které byly schváleny dne 2. 9. 2019, a aktualizace č. 5, která byla schválena dne 17. 8. 2020, které jsou pro ÚP Holovousy závazné a se kterými je ÚP Holovousy v souladu. Změnou č. 1 byly naplněny obecné požadavky spočívající v naplňování priorit konkrétních úkolů ze zařazení území do koridoru silniční dopravy SD7 pro kapacitní silnici (dříve R 35b).

Vyplývá potřeba změny.

C.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje

V současné době jsou nadřazenou dokumentací Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, které, byly vydány 8.9.2011, Aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti dne 3. 10. 2018, Aktualizace č. 2, která nabyla účinnosti 12. 7. 2019, Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti 18. 7. 2020 a Aktualizace č. 3, která nabyla účinnosti 16. 4. 2021 Území je zahrnuto do rozvojové osy NOS1 Hradec Králové – Jičín - Liberecký kraj. Platná ZÚR v řešeném území vymezuje koridory DS2 a DZ2r (jedná se o výstavbu budoucí D35, dříve označovanou R35)

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje

V době vydání ÚP Holovousy byl pro jeho zpracování závazný Územní plán velkého územního celku Hradecko-pardubické sídelní regionální aglomerace včetně 1. změny a doplňku. V současné době jsou nadřazenou dokumentací Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, které byly vydány 8. 9. 2011, dne 23. 6. 2014 byla schválena Zpráva o uplatňování Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje v uplynulém období. Byly upraveny úkoly územního plánování.

Vyplývá potřeba změny.

D. Vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Jak vyplývá z tabulky uvedené v kapitole A.1.1, není řada zastavitelných ploch doposud využita. Návrhové plochy vznikly jak v prolukách v zastavěném území obce tak navržením ploch navazujících na současně zastavěné území. V době od vydání ÚP Holovousy bylo zjištěno, že část návrhových ploch nelze reálným způsobem využít. Hlavním důvodem je nejčastěji velmi problematické napojení na stávající dopravní infrastrukturu. (Z11, Z5, částečně Z6).

Návrhové plochy, jejichž využití se v průběhu uplatňování ukázalo jako více než problematické:

Plocha Z 1 (BI 01, BI 02)

Největší z vymezených zastavitelných ploch (Z1) pro plánovaných 17 RD je nedostupná především z hlediska majetkoprávních vztahů.

Plocha Z5 (BI 06)

Vytváří druhou řadu domů „v zahradách“. V případě, že by nedošlo k vybudování nové místní komunikace, jsou pozemky pro RD přístupné pouze přes již zastavěné pozemky stávající zástavby. V současné době se jeví lokalita velice problematickou z hlediska možného zpřístupnění.

Plocha Z6 (BI 07)

Část této plochy vykazuje obdobný problém jako plocha Z5, ale v menším rozsahu – není řešen přístup na část plochy pro předpokládanou výstavbu.

Plocha Z 9 (BI 10, BI11)

Plocha BI 11 je navržena jako území s hnízdivitou zástavbou. Tento typ zástavby však neodpovídá charakteru současné zástavby, nutnost hledat nové řešení.

Po prověření všech návrhových ploch se jeví volné plochy jako problematické. Ponechání návrhových ploch v nezměněném stavu již nyní představuje blokaci rozvoje obce v oblasti výstavby RD. Obec registruje narůstající zájem o výstavbu na pozemcích, které nejsou zahrnuty v návrhových plochách. Vlastníci návrhových ploch nemají v současné době zájem o realizaci staveb, často ani nechtějí návrhové plochy odprodat. Převážná část ploch je v soukromém vlastnictví a obec v těchto případech musí zvážit, možnost vytvoření dopravní či technické infrastruktury a na vlastní náklad. Obec musí vynakládat prostředky jako řádný hospodář.

Z výše uvedeného vyplývá, že v ÚP Holovousy je sice vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, jejich dostupnost je ale značně problematická. Je tedy nutno prověřit navržené rozvojové lokality. Nově navržené lokality musí odpovídat potřebám vymezení zastavitelných ploch dle předpokládaného rozvoje obce.

Vyplývá potřeba změny ÚP Holovousy.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

Z výše provedeného vyhodnocení vyplývá potřeba změny ÚP Holovousy. Vzhledem k rozsahu požadovaných změn, které lze považovat za koncepční a novým možností dle novely Zákona č. 225/2017 Sb., se jako optimální jeví zpracování nového územního plánu.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vyplyne ze zadání nového ÚP.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

nepředpokládá se variantní řešení návrhu ÚP Holovousy.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Současný územní plán je již zastaralý. Limity a jím regulace nastavená neumožňuje plynulý rozvoj obce. Na základě prověření návrhových ploch a celkové koncepce stávajícího územního plánu vyplývá, že dosavadní územní plán nevyužívá veškeré možnosti umožněné zákonem. Z tohoto důvodu je nutné pořídit zcela nový územní plán, neboť dílčí změny nejsou schopny reagovat a zajistit přesné a úplné koncepční změny.

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

Bez požadavků.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Žádné návrhy.

K. Závěr

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Holovousy za uplynulé období 2016-2021 bude ve smyslu § 55 odst.1 stavebního zákona a dle § 47 odst. 2 stavebního zákona, před jeho předložením k projednání zastupitelstvem obce, zaslán dotčeným orgánům , sousedním obcím , krajskému úřadu a obci pro kterou je zpráva zpracována.

Tato zpráva, doplněná a upravená na základě projednání, bude předána zastupitelstvu obce Holovousy dle §6 odst. 5 e stavebního zákona k projednání a schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu Holovousy bude zveřejněna na webových stránkách <http://www.horice.org/cz/urad-uzemniho-planovani/navrhy/>