

PODNĚT
NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU
DROUŽKOVICE
DLE § 55a STAVEBNÍHO ZÁKONA

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název díla: **PODNET NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU (ÚP) DROUŽKOVICE
DLE § 55a STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Místo: k. ú. Droužkovice (632597), okres Chomutov, Ústecký kraj.

Navrhovatel (žadatel o změnu územního plánu) / vlastník pozemků / objednatel dokumentu Podnět na změnu ÚP: **OBEC DROUŽKOVICE,**

sídlem Rudé Armády 80, 431 44 Droužkovice,
zastoupená: panem Ing. Zdeňkem Národou, starostou obce,
IČ: 002 61 858, DIČ: CZ 002 61 858,
tel.: +420 722 936 465, +420 702 048 643,
e-mail: podatelna@drouzkovice.cz, ou.drouzkovice@volny.cz.,
z.naroda@drouzkovice.cz
ID datové schránky: 7jgaqzq

Spolupracující strana / investor stavby dle změny ÚP:

GENERAL PROPERTY XV, s.r.o.,
sídlem Dubová 248/1, Bohatice, 360 04 Karlovy Vary,
zastoupená panem Radkem Handlířem, jednatelem společnosti,
IČ: 140 40 760, DIČ: CZ 140 40 760,
zapsaná dne 7. 12. 2021 u Krajského soudu v Plzni,
tel.: + 420 777 486 044, e-mail: radek.handlir@gmail.com,
ID datové schránky: vfjxiva

Zhotovitel Podnětu na změnu ÚP / případně osoba zastupující navrhovatele / žadatele o změnu ÚP :

UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o.,
sídlem v Praze 4, 140 00 Pod Vrstevnicí 494/8,
zastoupená: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti,
IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695,
zapsaná: dne 5. 2. 1999 MS v Praze, oddíl C, vložka 65432,
mobil: + 420 603 436 098, +420 603 475 812,
e- mail: jaromir.myska@atelieruas.cz,
Ing. arch. Jaromír Myška, autorizovaný architekt ČKA 02 788, urbanista.
ID datové schránky: yb29aej

Místo a datum zpracování: Praha, 03/2023



Pořizovatel změny územního plánu:

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA,
Odbor rozvoje a investic,
Oddělení úřad územního plánování,
náměstí 1. máje 1, 430 28 Chomutov,
Martina Valešová,
tel.: +420 474 637 438, +420 724 919 152,
e-mail: m.valesova@chomutov.cz
ID datové schránky: 497beyz.

Nadřízený orgán:

ÚSTECKÝ KRAJ, KRAJSKÝ ÚŘAD ÚSTECKÉHO KRAJE
Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem,
ID datové schránky: t9zbsva

Pozn.: v případě, že jsou následně v textu uvedena slova „územní plán“, jedná se vždy o Územní plán Droužkovice ve znění právního stavu dle opatření obecné povahy (OOP) č. 1/2019 ze dne 20. 12. 2019 s účinností od 7. 1. 2020

Úvod

O pořízení změny územního plánu rozhoduje dle § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zastupitelstvo obce, v tomto případě Zastupitelstvo obce Droužkovice, přičemž se v tomto případě jedná o rozhodnutí dle § 44 písmeno a) – z vlastního podnětu.

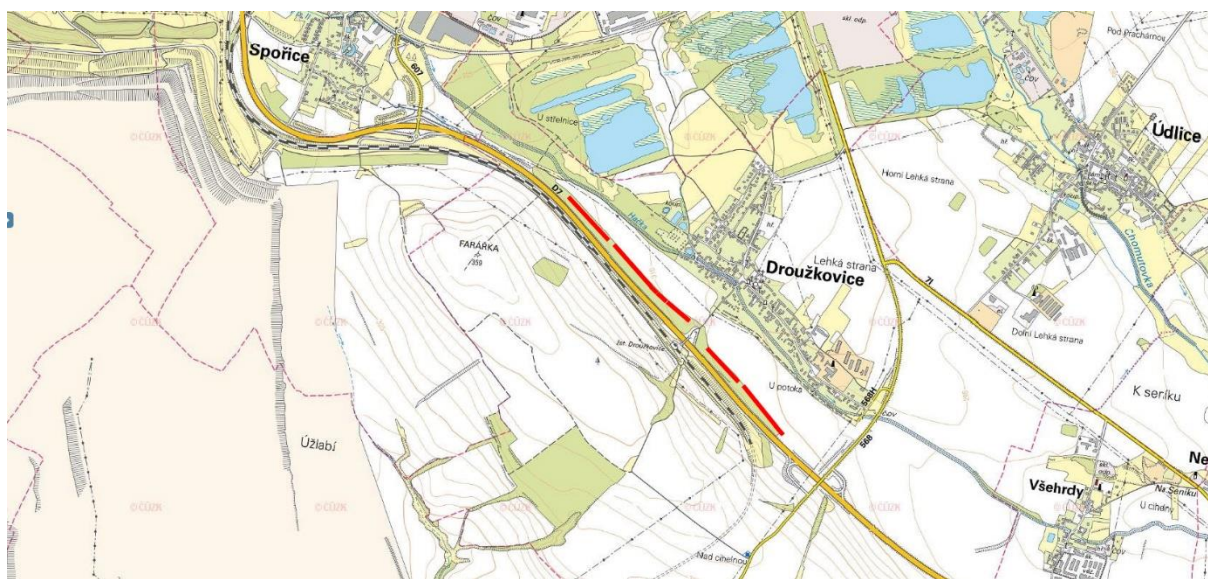
Následný elaborát, obsahující základní informace o navrhované změně dle § 55a odst. (2) stavebního zákona, je zpracován pro rozhodnutí, zda bude možno změnu územního plánu pořizovat zkráceným způsobem dle § 55a stavebního zákona, a současně jako podklad pro pořizovatele a zhotovitele změny.

Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije při pořizování změny nevyžadující zpracování variant řešení. Záměr obce vyžadující změnu územního plánu zpracování variant nevyžaduje. Zkrácený postup navazuje na zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, nebo na rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu; v druhém případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu dle znění § 55a odst. (1) stavebního zákona nepořizují. Tento elaborát tedy je podkladem pro rozhodnutí obce o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem, a o jejím obsahu.

§ 55a, odst. (2), písm. a): údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu:

Navrhovatelem změny Územního plánu Droužkovice je Obec Droužkovice, sídlem Rudé Armády 80, 431 44 Droužkovice, jakožto vlastník pozemků v k. ú. Droužkovice, na kterých je změna navrhována. Subjekt je oprávněn navrhovat změnu dle § 44 písm. a) stavebního zákona, navíc je subjektem, který má vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům na území obce, kterých se změna týká, jak je tomu u osob dle § 44 písm. d) stavebního zákona.

Situování pozemků lokality, které jsou předmětem změny územního plánu, na situaci širších vztahů (pro prvou orientaci):



Jedná se o pozemky protihlukových valů situovaných mezi komunikací D7 a obec Droužkovice, na které je navrhováno umístit fotovoltaické panely. Záměr vyžaduje změnu Územního plánu Droužkovice.



Identifikace pozemků, které jsou v plochách změny (vše vlastnictví Obec Droužkovice, dle LV č. 1 je na situaci níže vybarveno modře), pozemky změny červeným popisem, vše k. ú. Droužkovice:



Dle KN jsou předmětné pozemky těchto vlastností:

Č. parc. 948, výměra 7 636 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ.

Č. parc. 949, výměra 987 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ.

Č. parc. 950, výměra 9542 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ.

Č. parc. 1142, výměra 12 370 m², způsob využití: ostatní komunikace, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ.

Č. parc. 986, výměra 21 008 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha,

parcela nemá evidované BPEJ.

Č. parc. 987, výměra 617 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ.

Č. parc. 988, výměra 7092 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ.

Č. parc. 1178 m², výměra 12 382 m², způsob využití: ostatní komunikace, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ.



Jedná se o oplocené pozemky vyjmuté ze zemědělského půdního fondu, o pozemky existujícího valu realizovaného proti pronikání hluku do zástavby obce Droužkovice z komunikace D7. Oproti tělesu komunikace D7 jsou valy ještě odcloněny pásem vzrostlé zeleně. Kolem obou stran valu byla realizována cesta pro jeho údržbu. Na vlastním tělese valu není vysazena žádná dřevinná zeleň. Val je rozdělen na několik částí z důvodu nadchodu nad D7 od obce Droužkovice k železniční stanici, kvůli průchodu kanalizačních stok a dalších sítí technické infrastruktury napříč prostorem, kde je val umístěn, které nemohou být valem zasypány.

§ 55a, odst. (2), písm. b): důvody pro pořízení změny územního plánu:

Důvodem Podnětu pro změnu územního plánu Droužkovice je záměr Obce Droužkovice a současně vlastníka předmětného území (výše v textu jmenovaných pozemků) na tomto území umožnit realizovat ve spolupráci se společností General Property XV, s.r.o., fotovoltaickou elektrárnu. V současné době drahých energií hodlá obec jako odpovědný hospodář tuto situaci pro zajištění veřejně prospěšných služeb, fungování sídla a pro své občany řešit zřízením zdroje elektrické energie, který umožní lepší financování obce i plateb za elektrickou energii.

V následném textu tohoto odůvodnění se elaborát dále zabývá aspekty, které budou při posuzování návrhu změny územního plánu dotčenými orgány sledovány, a které jsou důvody podpůrnými, aby podnět / návrh změny byl kladně hodnocen. Text se zakládá na odborném komplexním urbanistickém posouzení předmětný prostor změny vést jako zastavitelný pro návrhem změny sledovaný účel.

Obec předmětným záměrem realizace fotovoltaické elektrárny situované na svazích valu sleduje ať již dočasné či s delší dobu trvání spojené využití v současné době vegetací nepokrytých straní valu

nezatížených existencí daností, které by zamýšlené využití investičně komplikovalo nebo využití podmiňovalo jejich odstraněním.

Pozemky nejsou vedeny a zařazeny v zemědělském půdním fondu ani v lesním půdním fondu, tedy nejsou zatížené platbami za zábory půdního fondu. Prostor se skládá z několika navzájem oddělených částí, které jsou přístupné stávajícími komunikacemi vedenými podél obou úpatí valů, realizovanými pro údržbu valů, a v části též pro cyklistický a turistický účel.

Založení – upevnění panelů může být provedeno vruty, aniž by bylo nutno zakládat betonové základy do valu. Svahy nebudou vystaveny erozi či splavování materiálů, a nebude nutno je průběžně nákladně udržovat. Nebude nutno je zpevňovat vegetací a pokrývat dřevinnou zelení. Srážkové vody budou likvidovány vsakováním v příkopech na úpatí svahů valů podél komunikací.

Pozemky nejsou zatíženy problematikou spojenou s vlastnickými vztahy, tedy ani nákupem od jiných vlastníků nebo řešením majetkové problematiky.

Předmětné pozemky jsou snadno dopravně dostupné z veřejných pozemních komunikací, nejsou v území, které by bylo cenné přírodními danostmi nebo chráněnou přírodou. Nevyskytují se na nich žádná chráněná živočišná ani rostlinná společenstva, nejsou vedeny v EVL, PO, ÚSES, pozemky nejsou vedeny v surovinovém systému (dle SURIS). Některé pozemky v okolí valů jsou pozemky lesa, pozemky valů jsou v některých částech území v pásmu 50 m od okraje lesa.

Valy (a tedy ani jejich využití / pokrytí fotovoltaickými panely) nejsou s ohledem na okolní terénní konfiguraci viditelné z komunikace D7, a v pohledově exponované poloze, valy ani jejich povrch pokrytý fotovoltaickými panely nebudou mít v krajině z blízkých nebo vzdálených panoramatických pohledů negativní vliv na krajinný ráz, nebudou pohledově dominantním prvkem. Z jihozápadu, jak výše uvedeno, jsou pohledově zakryty širším pásem vzrostlé dřevinné zeleně, která spolupůsobí jako ochranná proti šíření hluku, nebude tedy hrozit oslnující odlesk při jízdě vozidel po D7, při pohledech od obce od severovýchodu je vzdálenost vůči výšce valu taková, že rovněž nebude záměr závadou krajinného rázu a vzhledu krajiny. Prostor s panely bude muset být oplocen, oplocení bude drátěné.

Lokalita není vedena ve starých ekologických zátěžích jako kontaminované místo.

§ 55a, odst. (2), písm. c): návrh obsahu změny územního plánu:

Současný Územní plán Droužkovice vede předmětné pozemky v ploše NS.o – v ploše smíšené nezastavěného území, s indexem o – ochranná. Pozemky kolem valů jsou územním plánem vedeny v ploše DS – plocha pro silniční dopravu.

Textová závazná část územního plánu stanovuje pro plochu NS.o hlavní využití ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, například suché poldry, protierozní meze, příkopy, trvalé travní porosty, liniové porosty, rozptýlená zeleň a podobně.

V přípustném využití je regulativy povoleno situovat stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky, související stavby dopravní infrastruktury, doprovodnou a rozptýlenou zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků, související technickou infrastrukturu, oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně, typu ohrada, ohradník.

Nepřípustné je slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování, stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití, oplocování mimo případů,

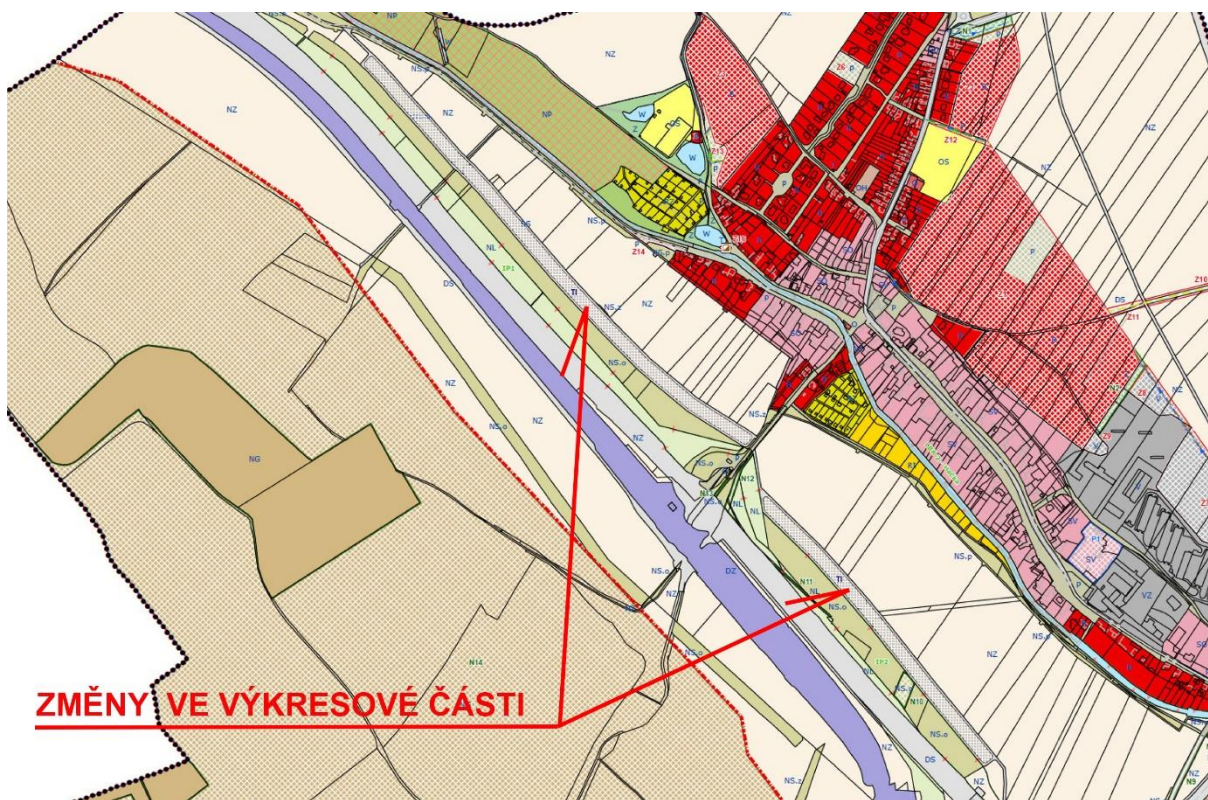
V podmínkách prostorového využití je stanoveno, že stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

S ohledem na vše výše uvedené je třeba pro možnost situování fotovoltaické elektrárny (FVE) provést změnu této plochy NS.o na plochu, která takové využití umožňuje. Využití pozemků DS zůstane beze změny, bude se jednat o stávající komunikace založené kolem valů, využitelné pro stavbu, údržbu a pro přístup k zařízení.

Navrhuje se změna Územního plánu Droužkovice spočívající jednak ve změně závazné textové části ve vložení zastavitelné plochy Z17 - plocha technické infrastruktury, a ve změně výkresové části – v příslušných výkresech vyznačení plochy Z 17 – návrhové plochy TI, rezervované pro technickou infrastrukturu tak, aby bylo v ploše možno umístit fotovoltaickou elektrárnu. Stavba nebude vedena jako veřejně prospěšná, pozemky jsou ve vlastnictví Obce Droužkovice. Přístup k navrhovanému zařízení bude po existujících pozemních komunikacích z obce (po veřejných prostranstvích s pozemními komunikacemi ve vlastnictví obce a přes pozemek č. parc. 1143, k. ú. Droužkovice - ostatní komunikace

– cesta směřující z obce k železniční stanici, který je ve vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu má Správa železnic, státní organizace, Dílčeděná 1003/7, 110 00 Praha 1.

Návrh změny výkresové části:



V navrhované nové zastavitelné ploše Z 17 – v řešeném prostoru - se navrhuje situování fotovoltaické elektrárny, jejíž výkon bude upřesněn dle rozhodnutí o využitelnosti valu s ohledem na jeho rozměry, sklony svahů, technické vlastnosti fotovoltaických panelů, na základě konkrétního projektu, rozsahu vhodného místa, které bude k dispozici, ekonomických rozborů návratnosti a dalších kritérií a požadavků, apod.

Konstrukce panelu bude uchycená (ukotvená) do země pomocí vrutů, tedy nikoliv stavebními zásahy (betonováním, výměnou zemin za kamenivo, apod.), kterými by byla znehodnocena zemina / rekultivovaný povrch či povrch s orníci. Nepředpokládá se ani realizace zpevněných povrchů (komunikací), neboť komunikace jsou částečně opatřeny živinovým povrchem, částečně zpevněné šterkem. Pozemky s FVE budou oploceny tak, aby oplocení zajišťovalo bezpečnost proti poškození zařízení a vniknutí osob, případně i proti jejich úrazu. Vzhledem k odloučenosti lokality bude instalován kamerový systém a osvětlení, a bezpečnostní systém napojený na ostrahu.

Výkres základního členění území bude měněn, plocha lokality Z 17 zde bude doplněna a vedena jako zastavitelná.

§ 55a, odst. (2), písm. d): stanovisko podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, podle § 45i tohoto zákona, ve kterém se uvede, zda je možno vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast:

Stanovisko požadované § 55a, odst. (2) písm. d) stavebního zákona bude přílohou tohoto elaborátu, jakmile bude k dispozici.

§ 55a, odst. (2), písm. e): stanovisko, podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, § 10i, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).

Stanovisko požadované § 55a, odst. (2) písm. e) stavebního zákona bude přílohou tohoto elaborátu jakmile bude k dispozici.

§ 55a, odst. (2), písm. f): úhrada nákladů na zpracování / pořizování změny ÚP, a vyhotovení úplného znění ÚP po jeho změně:

Iniciátorem změny – vlastníkem pozemků předmětné změny Územního plánu Droužkovice je Obec Droužkovice. Náklady za zpracování změny Územního plánu a úplného znění Územního plánu Droužkovice po změně č. 1 budou hrazeny společností General Property XV, s.r.o., případně i jinými subjekty, dle počtu změn navržených ve správním území obce.

Zpracoval: J. Myška, 16. 03. 2023.