

Vyhodnocení námitek a připomínek k ÚP Lipinka po veřejném projednání

1. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – bez připomínek
2. Ministerstvo životního prostředí – bez připomínek
3. Městský úřad Uničov, odbor životního prostředí – nesouhlasné závazné stanovisko pro definované plochy:
 - AU – zemědělská všeobecná
 - LU – lesní všeobecná
 - NU – přírodní všeobecná
 - MU – smíšeného nezastavěného území všeobecného

Ve všech těchto plochách budou respektovány pozemky určené k plnění funkce lesa a ochranné pásmo lesa - nebude v nich možné umísťovat žádné stavby.

Vyhodnocení:

Dle požadavku DO bude upravena textová část ÚP Lipinka a bude požádáno o nové stanovisko dotčeného orgánu ochrany lesa.

4. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky – požadavek na zohlednění jevu A036 Biotop zvláště chráněných druhů velkých savců v textové i grafické části územního plánu.

Vyhodnocení:

Požadavek Agentury ochrany přírody a krajiny bude zapracován do návrhu ÚP Lipinka.

5. Obvodní báňský úřad – bez připomínek
6. Olomoucký kraj. Odbor dopravy a silničního hospodářství – bez připomínek
7. Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – souhlasné stanovisko s připomínkou na respektování koridoru RR směrů (zájmové území pro nadzemní stavby dle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích). V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – viz ÚAP – jev 82a. v případě kolize může být výstavba omezena).

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezení území a zapracovat výše uvedený text do návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitola f) 9 Limity využití území. V souvislosti s tímto uvedeným vymezeným územím žádáme o úpravu odstavce v kapitole Zásady do limitů využití území.

Vyhodnocení:

Požadavky ministerstva obrany budou zapracovány do návrhu územního plánu obce Lipinka.

8. Český telekomunikační úřad – bez připomínek
9. Obec Lipinka – požadavek na možnost umístění FVE systémů v zastavitelném území na vlastní konstrukci

Vyhodnocení:

FVE systémy v zastavitelném území na vlastní konstrukci budou výjimečně přípustné v případech, kdy z hlediska stavebně-technického řešení a stavu stavby nebude možné

umístit FVE systém na střechy staveb.

10. Kamil Lachnit požaduje upravit plochu Z6 pro umístění 2 rodinných domů dle zastavovací situace z 09/2023.

Vyhodnocení:

Zastavitelná plocha Z6 bude upravena dle předložené zastavovací studie pro 2 rodinné domy.

11. ÚSOVSKO a.s. Klopina

- 1) Nesouhlas s vyjmutím plochy územní rezervy (Br-8) dle stávajícího územního plánu ze zastavitelných ploch. Pozemek parc.č. 97/1 k.ú. Lipinka o výměře 8 126 m² byl ve stávajícím územním plánu zařazen do plochy územní rezervy s funkčním využitím Br – bydlení v rodinných domech venkovských.

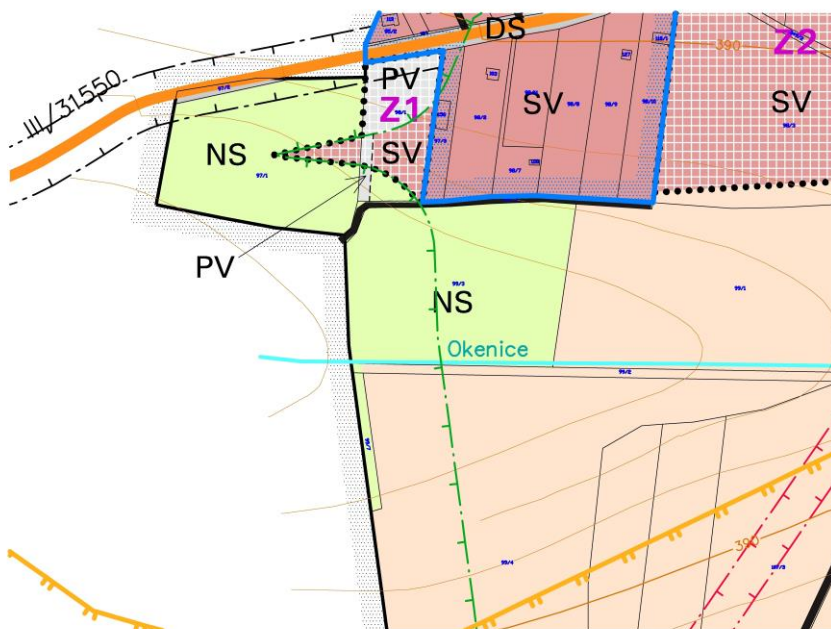
Vyhodnocení: NEVYHOVUJE SE.

Připomínce ÚSOVSKO a.s. nelze vyhovět. Na základě stanoviska Městského úřadu Uničov, odboru životního prostředí, orgánu státní správy lesů byla zastavitelná plocha Z1 pro územní rozvoj bydlení (SV) upravena tak, že plocha smíšená obytná-venkovská (SV) je vymezena pouze ve střední části pozemku parc.č. 98/1 a na styčném okraji sousedního pozemku parc.č. 97/1, které nejsou dotčeny ochranným pásmem lesa ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.

Pro vyloučení zastavitelné plochy bydlení označené dříve jako (Br) č. 8 na pozemku parc.č. 97/1 bylo v návrhu ÚP více důvodů. Jedním z nich je přebytek zastavitelných ploch bydlení pro předpokládaný rozvoj počtu obyvatel a bytů velikosti obce Lipinka - viz v textu odůvodnění II.1., kap. f)2. Sociodemografické a hospodářské podmínky rozvoje obce, bydlení. Odhad potřeby bytů pro návrhové období ÚP je stanoven na cca 8-10 bytů, což je pokryto v obci Lipinka vhodnějšími plochami s lepšími územními a technickými možnostmi využití pro bydlení.

Z hodnocení stávajícího využití pozemku parc.č. 97/1 vyplývá, že je zemědělsky využíván, je pravidelně obhospodařován, zemědělská půda je zařazena do II. třídy ochrany ZPF (kvalitní půdy), na celém pozemku jsou provedené investice do půdy - odvodnění. Vzhledem k tomu, že se v severní části k.ú. obce nacházejí pouze půdy nízké kvality (IV. a V. třída ochrany), je potřeba vnímat jižní části k.ú. obce s kvalitnějšími pozemky za ochrany hodné, a to i vzhledem k investicím do půdy. Přístup k pozemku zajišťuje polní cesta z Veleboře a dále místní záhumenní komunikace na pozemku parc.č. 357/1.

Pozemek parc.č. 97/1 však již skutečně v dnešní době není součástí uceleného lánu obdělávané orné půdy, protože mezi ním a ucelenými polními lány (např. pozemky parc.č. 99/1, 99/4) se nachází pozemek parc.č. 99/3, který je využíván jako plocha pro rozvoj krajinné zeleně s lučními společenstvy a listnatými stromovými a keřovými dřevinami. Tyto porosty a dřeviny zde postupně vytvářejí krajinnou strukturu sloužící jako přechodový zelený pás mezi zastavěným územím a volnou zemědělskou a lesní krajinou; jejich rozvoj je zde umožněn zejména tím, že se pozemky nacházejí v údolnici toku Okenice a jsou dlouhodobě



podmáčené a jsou tedy pro intenzivní zemědělskou výrobu nebo jiné např. sportovně rekreační využití nevhodné; proto jsou také v ÚP zařazeny do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (NS), která je pro toto konkrétní využití určena.

Pozemek parc.č. 97/1 situován v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje lesních pozemků a to téměř z celé své výměry 8126 m². Pouze malá část východního okraje tohoto pozemku není ochranným pásmem lesa dotčena, a to ve výměře cca 388 m² - pouze tato část je teoreticky využitelná pro umístění stavby mimo OP lesa. Pro bydlení smíšené venkovské určené pro umístění jednoho samostatně stojícího rodinného domu je však tak malá výměra pozemku nedostačující zejména vzhledem ke struktuře stávající zástavby v obci a hodnotám území.

Jedno z možných účelných využití této drobné výměry cca 388 m² na pozemku parc.č. 97/1 pro rozvoj zástavby je např. v souvislosti s využitím sousední zastavitelné plochy Z1 vymezené na pozemku parc.č. 98/1, který je také v části nedotčené ochranným pásmem lesa určený pro bydlení v rodinném domě, a to však na dostatečné výměře cca 1 000 m². Výměra 388 m² je pro rodinné bydlení a pro oplocení zahrady příliš nízká, takto malou výměru by bylo možné využít např. pouze pro drobný rekreační objekt, např. chatku se zahrádkou. Zbývající plocha pozemku parc.č.97/1 zůstane nadále trvale zařazena do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (NS), ve které jsou podmínky využití stanoveny tak, aby bylo umožněno některé z hlavních využití plochy, v tomto případě nikoliv hospodářské využívání zemědělské půdy a rostlinná výroba (kvůli podmáčení, kvůli umístění mimo ucelené lány a delšímu přístupu zemědělské techniky), ale zejména hospodářské využívání lesů a rekreační využívání krajiny, podpora krajinného rázu a zeleň volné krajiny.

Plocha smíšená nezastavěného území (NS) je zde např. využitelná pro pastevní chov dobytka (v OP lesa je zde možno umísťovat se souhlasem lesního správce např. přístřešky pro letní ustájení zvířat, seníky, ap.), pro lesnictví (např. pro pěstování palivového dříví), vodní hospodářství (rybníky, vodní plochy), a další techn. opatření a stavby za podmínky, že neobsahují doplňkovou funkci bydlení či pobytové rekreace; přípustné jsou zde dále pozemky a stavby pro chov zvířete a ptactva (např. obory, bažantnice), zřizování velkoplošných sadů a komerčního pěstování rostlin (sadařské využití zde však také není příliš vhodné, protože pozemek je z jižní a západní strany stíněn masivem Velebořského lesa), dále také např. pozemky staveb a zařízení včetně oplocení, které slouží výkonu práva myslivosti (např. pro krmení a chov zvířete). Oplocení v plochách NS je přípustné pouze pastvinářské, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky, pletivo určené pro chov zvířete. Jiné druhy oplocení nebo podezdívek nejsou v plochách NS přípustné.

Z uvedeného je zřejmé, že pozemek parc.č. 97/1 je ve své výměře cca 388 m² plochy bydlení (SV) využitelný např. pro stavbu obytné hájenky pro lesního správce hospodařícího na zbývající výměře tohoto pozemku v ploše smíšené nezastavěného území (NS) využívané pro produkci dříví, chov lesní zvířete, ap. oplocené lesnickým - sadařským pletivem.

K požadavku na "náhradu" výměry pozemku parc.č. 97/1 vymezením zastavitelné plochy o této výměře na jiném pozemku téhož vlastníka je potřeba upozornit, že vymezení zastavitelných ploch není nárokové a při vyloučení zastavitelné plochy, která byla územním plánem dříve vymezena avšak dosud nebyla využita, nevzniká automaticky žádný nárok na náhradu. Současně je potřeba upozornit vlastníka na to, že rozvojové - návrhové plochy se v územním plánování nevymezují podle vlastnictví, ale podle územních předpokladů plnit dlouhodobě, hospodárně a udržitelně svou funkci ve stanovené základní a urbanistické koncepci územního rozvoje obce. Pozemek parc.č. 97/1 byl ve stávajícím územním plánu obce (vydán v roce 2009) zařazen do plochy územní rezervy a vlastník pozemku doposud nepožádal o změnu územního plánu spočívající v zařazení pozemku parc.č. 97/1 do návrhových ploch.

Letecká fotografie se zobrazením obdělávaného zemědělského pozemku parc.č.97/1:



Letecký pohled na pozemek parc.č.97/1 na podkladu katastrální mapy:



- 2) Nesouhlas s vyjmutím plochy rezervy (Br-4) – na části pozemku parc.č. 304/2 kat. území Lipinka ze zastavitelných ploch

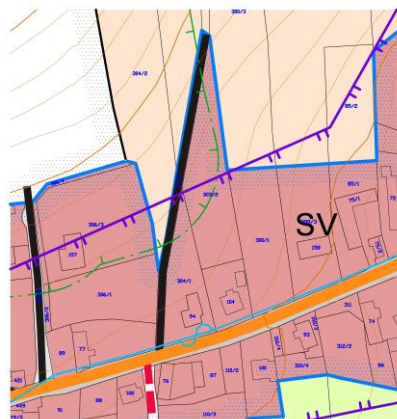
Vyhodnocení: NEVYHOVUJE SE

Vlastník pozemku parc.č. 304/2 požaduje, aby část tohoto pozemku zůstala zachována dle stávajícího územního plánu v intravilánu obce s možností budoucího zastavění.

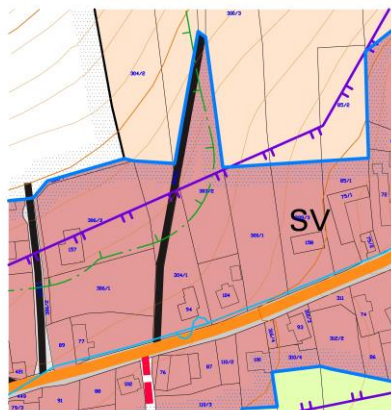
Vlastník rozporuje nové vymezení zastavěného území v návrhu ÚP pro veřejné projednání, ve kterém bylo zastavěné území vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona, a to odlišně od předchozího ÚP na předmětném pozemku vlastníka. Jižní výběžek pozemku parc.č.304/2 byl totiž v předchozím ÚP zahrnutý do zastavěného území - do stabilizované plochy smíšené obytné-venkovské (SV), ačkoliv pro to nebyl žádný věcný důvod, jelikož pozemek není ani nebyl zastavěný, nesouvisí ani nesouvisel se sousedními zastavěnými pozemky oplocených zahrad užívaných se zastavěnými pozemky rodinných domů, ani s nimi není společně užíván, jak dokazuje v letecké fotografii viditelné oplocení sousedních pozemků zahrad na pozemcích parc.č. 306/3, 303/2, nebo zjevně rozdílný způsob užívání sousedních pozemků.

Protože skutečné využití pozemku parc.č. 304/2 včetně jeho jižního výběžku zasahujícího do plochy zastavěného území je zcela jednoznačně zemědělské, není možné jej zahrnout do zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona. Pozemek je svažitý, přístup z obce k němu je možný po zatravněném obecním pozemku parc.č.346/1 - ost. plocha; žádná stavebně realizovaná komunikace zde však nevede a není ani užívána pro přístup k zemědělským pozemkům, pravděpodobně proto, že k lánu je polní cesta situována na jiném místě, pozemek ostatní plochy je situován v příliš prudkém svahu, při podmáčení po dešti je tato trasa nepoužitelná - viz letecká fotografie, nejsou vyježděné žádné vozové koleje. Pro zahrnutí této jižní části pozemku parc.č.304/2 do zastavěného území není tedy skutečně žádný věcný důvod. Lze dovodit, že skutečným důvodem přiřazení jižní části pozemku do zastavěného území bylo v předchozím ÚP vydaném dne 8.9.2010 s nabytím účinnosti dne 23.9.2010 pravděpodobně grafické "zarovnání" čáry zastavěného území ve výkrese s předpokladem využívání pozemků zahrad a drobných výměr orné půdy současně se zastavěnými pozemky rodinných domů a zemědělských usedlostí a hospodářství. Dostupnost leteckých fotografií pro ověření skutečného využívání území také byla v době zpracování předchozího ÚP nesrovnatelně horší, proto nelze nyní namítat, aby byl pozemek prohlášen za součást zastavěného území jen proto, že byl takto (chybně) zařazen v předchozím ÚP.

Vymezení zastavěného území bez jižní části pozemku parc.č. 304/2, které vlastník pozemku rozporuje, je provedeno v souladu se stavebním zákonem

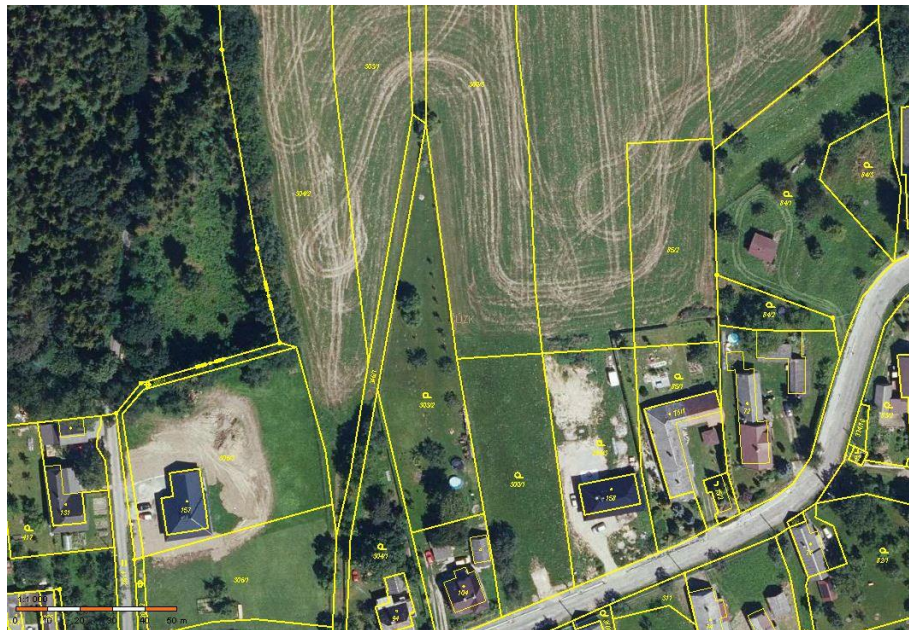


Vymezení zastavěného území včetně jižní části pozemku parc.č. 304/2 - požadovaná úprava návrhu ÚP po veřejném projednání, kterou vlastník požaduje, avšak nelze tomuto požadavku vyhovět, protože by byl v rozporu se stavebním zákonem

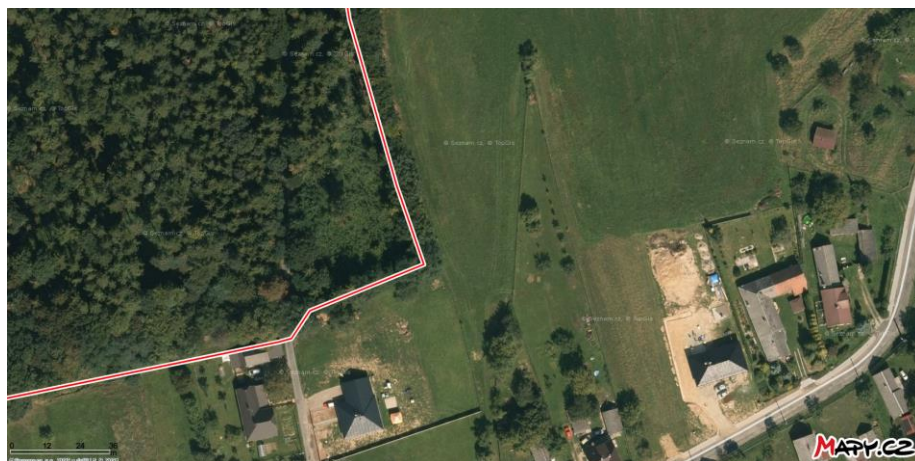


Prověření a nové vymezení zastavěného území je součástí projektových prací nového územního plánu, který mimo jiné zkoumá také soulad skutečného využití pozemků ve vztahu k platné ÚPD. V případě předmětného pozemku parc.č. 304/2 resp. jeho jižní části, bylo zjištěno, že jeho skutečné využití je v rozporu s platným ÚP, protože pozemek ani jeho jižní část není součástí oplocených zahrad rodinných domů zastavěného území, ale je celý obděláván jako orná půda, je součástí souvislého lánu zemědělsky využívané orné půdy - viz následující dokladová část skutečného užívání pozemku:

Letecká fotografie na
podkladu katastrální mapy



Letecký pohled na využití
pozemku - 2021



Letecký pohled na využití
pozemku - 2018



Letecký pohled na využití
pozemku – 2015



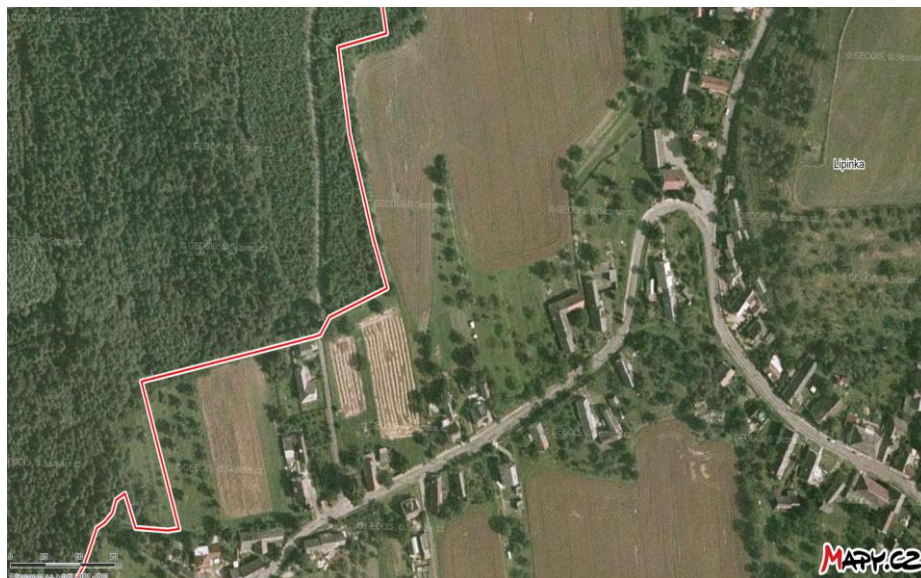
Letecký pohled na využití
pozemku – 2012



Letecký pohled na využití
pozemku – 2006



Letecký pohled na využití pozemku – 2003



Závěrem podrobného prověření problematiky vymezení zastavěného území:

Pozemek parc.č. 304/1 nemůže být, a to ani ve svém jižním výběžku zasahujícím do plochy smíšené obytné-venkovské, součástí zastavěného území vymezovaného dle §58 a §59 stavebního zákona, protože jeho současné i předchozí využívání je v celém rozsahu pro zemědělskou prvovýrobu, která je vždy součástí ploch nezastavěného území. Předchozí vymezení zastavěného území na této části pozemku v předchozím ÚP bylo chybné, založené na nedostatečně přesných podkladech pro provedení doplňujících průzkumů a rozborů, zejména leteckých fotografií.

Vzhledem k tomu, že k předmětné jižní části pozemku o výměře cca 620 m² nevede zpevněná komunikace (jediný přístup z centra obce ze silnice III/31550 vede přes svažitý, zatravněný, nesjízdný obecní pozemek, není využití k bydlení za současné situace ani možné - viz §20, odst. 7, vyhl. č. 501/2006 Sb., kde je stanoveno, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdéle 50 m od stavby. Vzdálenost případné stavby pro rodinné bydlení nebo rekreaci od nejbližší zpevněné plochy komunikace - silnice III. třídy procházející obcí Lipinka - je cca 90 m.

Pro prověření možnosti využití pozemku parc.č. 304/2, resp. jeho jižní části, k rodinnému bydlení nebo rodinné rekreaci musí vlastník požádat o změnu územního plánu ve smyslu vymezení nové zastavitelné plochy s tím, že případná změna využití bude podmíněna realizací dopravní a technické infrastruktury, zejména zpevněné komunikace a účinného zařízení pro hospodaření a nakládání s odpadními dešťovými vodami stékajícími ze zpevněných ploch objektových staveb a zpevněných ploch na veřejná prostranství - viz problematika obce s půdní erozí způsobenou přívalovými srážkami s smýváním půdy ze svahů z extravilánu do zastavěného území, bod 13, zastavitelná plocha Z6.

- 3) Požadavek na zachování stabilizované plochy - části pozemku parc.č. 310/2 (cca 273 m²) v zastavěném území obce nebo její rozšíření dle přílohy č. 3



Vyhodnocení: NEVYHOVUJE SE

Požadavku nelze vyhovět. Část pozemku parc.č. 310/2 nemůže být součástí zastavěného území vymezovaného dle §58 a §59 stavebního zákona, protože jeho současné i předchozí využívání je v celém rozsahu pro zemědělskou prvovýrobu, která je vždy součástí ploch nezastavěného území. Předchozí vymezení zastavěného území na této části pozemku v předchozím ÚP bylo chybné, založené na nedostatečně přesných podkladech pro provedení doplňujících průzkumů a rozborů, zejména leteckých fotografií. O chybném vymezení plochy v původním územním plánu svědčí rovněž nedostatečná výměra pozemku určeného k zastavění – 273 m².

Plocha je v souladu se skutečným využíváním území správně vymezená jako funkční plocha NZ, kde je jejím hlavním a převládajícím využitím zemědělské obhospodařování - NZ. Pozemek je osázen ovocnými dřevinami, není možné jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Proti rozšíření zastavitelné plochy lze konstatovat, že z hlediska účelného a hospodárného využití území obce je v obci dostatek dosud nevyužitých zastavitelných ploch, které mají lepší předpoklady a jsou hospodárněji využitelné, než tato plocha - muselo by se zde totiž investovat do obslužné komunikace a do rozvoje inženýrských sítí - prodloužení veřejných řadů.

- 4) Požadavek na vyčlenění nových návrhových ploch pro bydlení jako náhrada za rušené zastavitelné plochy o celkové výměře cca 0,8964 ha na pozemcích ve vlastnictví ÚSOVSKO a.s. (dle přílohy č. 4 varianta 1 a varianta 2)

Vyhodnocení: NEVYHOVUJE SE

Požadavku na vyčlenění náhradních zastavitelných ploch na pozemcích parc.č. 238/19 (varianta 1) a pozemcích parc.č. 55/2, 56/2, 139 (varianta č.2) nelze vyhovět.

Náhradní zastavitelné plochy jsou navrženy na okraji stávající krajiny, v okrajové poloze zastavěného území obce. Navrženým zastavěním pozemků by byla narušena krajinná struktura obce a venkovský charakter obce. Z územního hlediska má pro zachování a ochranu krajinných hodnot

obce vyšší cenu zachování stávajícího využití pozemků než jeho zastavění rodinnými domy.

Proti zastavění pozemků dále svědčí svažitost těchto pozemků a riziko eroze půdy a množství přívalových vod stékajících do zastavěného území obce.

V současnosti jsou pozemky (varianta č.2) osázeny ovocnými dřevinami a plní tak stabilizační a protierozní funkci v lokalitě vzrostlé zeleně i jejího působení na zachování krajinného rázu a venkovského charakteru obce.

Zobrazení varianty č. 1 na podkladu letecké fotografie a katastrální mapy:



Zobrazení varianty č. 2 na podkladu letecké fotografie a katastrální mapy:

