

Obsah :

**I. PRŮVODNÍ ZPRÁVA**

I.1. Úvod .....	str.2.
I.2. Základní pojmy .....	str.2.
I.3. Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu – aktualizace č,1 ZÚR OK .....	str.3.
I.4. Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu – rozsah projednávaných změn .....	str.5.
I.4.1. Navrhované změny na území ORP HRANICE .....	str.5.
I.4.2. Navrhované změny na území ORP LIPNÍK n. Bečvou .....	str.11.
I.5. Odvody za zábor ZPF .....	str.12.
I.6. Závěr .....	str.12.

## I.1. ÚVOD

Obsahem předkládané studie je doplnění zhodnocení vybraných rozvojových ploch nadmístního významu, po aktualizaci č.1. Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK). Konkrétně se jedná o **rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu v rámci rozvojové oblasti RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice**.

Zhodnocení je zaměřeno na problematiku ochrany zemědělského půdního fondu a má sloužit jako podklad pro jednání mezi OSR KÚOK (pořizovatel ZÚR OK) a MŽP ČR (příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu), v souvislosti s připravovanou aktualizací č.2 ZÚR OK a dále v souvislosti s prověřením podnikatelských ploch, řešených v návrhu Územního plánu Hranice.

Studie byla zpracovaná na základě objednávky Olomouckého kraje č. 2013/01478/OSR/OBJ ze dne 1.10.2013.

### Podklady :

- Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje – aktualizace č.1
- „Územní studie lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojových oblastech RO 2 Šumperk-Zábřeh-Mohelnice, RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice, RO 4 Uničov-Litovel, RO 5 Jeseník a RO 7 Prostějov“, zpracovatel : ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s., datum 12/2008
- „ÚZEMNÍ STUDIE lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojové oblasti RO 3 na území Olomouckého kraje – po aktualizaci č.1 ZÚR OK“, zpracovatel : AURatelier, datum 12/2012
- Územní plán sídelního útvaru Hranice
- Územní plán Hranice - NÁVRH po 2.společném projednání
- ÚAP pro ORP Hranice a ORP Lipník nad Bečvou
- Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, včetně souvisejících předpisů

## I.2. ZÁKLADNÍ POJMY

### • Rozvojová oblast RO 3 Lipník nad Bečvou - Hranice

V ZÚR OK – aktualizace č.1 (bod 6.2.2.), je rozvojová oblast RO 3 Lipník nad Bečvou - Hranice vymezená jako oblast **nadregionálního významu**, která zahrnuje tyto vybrané obce v rámci ORP Hranice a ORP Lipník nad Bečvou :

#### ORP Hranice :

obce Hranice (k.ú. Hranice, Velká u Hranice, Lhotka u Hranice, Valšovice, Drahotuše, Slavíč), Klokočí, Milenov

#### ORP Lipník nad Bečvou :

obce Lipník nad Bečvou (k.ú. Lipník nad Bečvou, Loučka, Nové Dvory Nad Bečvou, Trnávka nad Bečvou), Jezernice

Celková výměra oblasti RO 3 je 9.143 ha.

- **Plochy a koridory nadmístního významu**

Plochy a koridory nadmístního významu pro naplnění priorit Olomouckého kraje, jsou vymezeny v odstavci 5.5. aktualizace č.1 ZÚR OK a to ve třech základních oblastech :

- 5.5.1. : pro zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje
- 5.5.2. : pro zabezpečení priorit v oblasti ochrany životního prostředí
- 5.5.1. : pro zabezpečení ochrany obyvatel a obrany státu

Plochy nadmístního významu pro rozvoj podnikání řeší odstavec 5.5.1.1., podle kterého jsou v rámci rozvojové oblasti RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice orientačně vymezeny celkem 3 plochy :

- na území ORP Hranice:  
plocha **RO 3/04** Drahotuše
- na území ORP Lipník nad Bečvou :  
plocha **RO 3/01** Lipník n.B. + Jezernice, plocha **RO 3/02** – Lipník n.B.

Bližší specifikaci ploch pro rozvoj podnikání řeší odstavec 7.3.2.1. aktualizace č.1 ZÚR OK :

*„Směrování rozvojových ploch nadmístního významu je orientačně vyznačeno grafickou značkou ve výkresech B.6. a D.3. ZÚR OK. Bližší lokalizace bude upřesňována při řešení územních plánů, koordinace vymezení ploch nadmístního významu přísluší v procesu pořizování ÚP pořizovateli a nadřízenému orgánu územního plánování za součinnosti s MŽP (orgán ochrany ZPF)“.*

Návrh a lokalizace všech rozvojových ploch nadmístního významu byla prověřena územními studii, jejichž zpracování zajistil pořizovatel ZÚR OK, tj. Olomoucký kraj. Vyhodnocení ploch pro podnikání bylo provedeno prostřednictvím SWOT analýzy a bylo tedy výsledkem celkového urbanistického řešení a vzájemných vazeb v území (napojení na dopravní infrastrukturu, dostupnost inženýrských sítí, návaznost na zastavěné území, ochranu přírody a krajiny, ochranu ZPF, ochranu krajinného rázu apod.). Orientační vyznačení ploch pro rozvoj podnikání v aktualizaci č.1. ZÚR OK (výkresy B6 a D3) vychází ze zpracovaných urbanistických studií.

### **I.3. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO PODNIKATELSKÉ AKTIVITY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU - aktualizace č.1 ZÚR OK**

Rozvojová oblast RO 3 byla prověřena v rámci studie : „Územní studie lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojových oblastech RO 2 Šumperk-Zábřeh-Mohelnice, RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice, RO 4 Uničov-Litovel, RO 5 Jeseník a RO 7 Prostějov“, zpracovatel : ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s., datum 12/2008 – *dále jen „STUDIE 12/2008“.*

Územní studie byla v průběhu přípravy projednána, některé původně řešené plochy byly zkorigovány (2 plochy byly zařazeny jako rezervy, jedna plocha byla plošně zásadně zredukovaná). Upravená územní studie byla po odpovídajícím prověření zaevidovaná a stala se jedním z podkladů pro aktualizaci č.1. ZÚR OK.

V rámci analýzy provedené při zpracování urbanistické studie, byla řešená oblast a její stávající možnosti komplexně posouzeny z pohledu naplnění východisek a vhodnosti konkrétních území pro lokalizaci rozvojových ploch dle těchto hodnotících kritérií :

- vymezovat plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na plochy dopravní a technické infrastruktury a musí z nich být přímo přístupné
- intenzivně využívat území v souvislosti s veřejnou infrastrukturou

- koncentrovat aktivity jako hodnotové póly rozvoje
- minimalizovat negativní dopady na životní prostředí
- respektovat úkoly pro územní plánování obcí ze ZÚR
- koordinovat záměry s protipovodňovou ochranou a zájmy ochrany přírody
- zvýšit ekonomickou výkonnost a prosperitu kraje
- zlepšit konkurenční postavení kraje
- podporovat přípravu rozvojových ploch
- respektovat urbanistické principy
- vytvářet kompaktní formy měst a obcí
- omezit výstavbu ve volné krajině
- návaznost na zastavěné území (se zajištěním odstupu pro kvalitní prostředí)
- preferovat nejmenší dopady na přírodu a krajinu
- upřednostnit zábor půdy s nižší třídou ochrany
- vycházet z ekonomické i ekologické výhodnosti lokalizace ve vazbě na vyšší dopravní systém a infrastrukturní síť
- respektovat limity využití území
- minimalizovat vyvolané podmiňující investice
- vycházet z dobré dopravní dostupnosti pracovních sil
- zvažovat vhodnost konfigurace terénu – svažítost do 8 %

Z uvedeného vyplývá, že pro vyhledání vhodných ploch pro podnikatelské aktivity nadmístního významu bylo třeba se soustředit :

- do stávajících center osídlení využívajíc urbanistické principy
- na plochy s přímou návazností na plochy dopravní a technické infrastruktury
- na minimalizaci dopadů na životní prostředí
- na respektování limitů využití území

Minimální výměra plochy nadmístního významu byla 10 ha.

Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu dle „STUDIE 12/2008“ :  
 (podklad pro aktualizaci č.1. ZÚR OK)

Označ. plochy	ORP	katastr. území	celková výměra	z toho ZPF	zábor ZPF dle tříd ochrany		
					I.	II.	III.
RO 3/01	Lipník n.Bečvou	Lipník n.B. Jezernice	39,14 ha	39,02 ha	-	9,77 ha 25%	29,25 ha 75%
RO 3/02	Lipník n.Bečvou	Lipník n.B.	15,03 ha	14,70ha	-	-	14,70 ha 100%
RO 3/04	Hranice	Drahotuše	19,11 ha	18,73 ha	17,66 ha 94%	1,07 ha 6%	-
<b>celkem</b>			<b>73,28 ha</b>	<b>72,45 ha</b>	<b>17,66 ha 24%</b>	<b>10,84 ha 15%</b>	<b>43,95 ha 61%</b>

„STUDIE 12/2008“ posuzovala mimo ploch výše uvedených, ještě další dvě a to plochu **RO 3/03** v k.ú. Drahotuše a **RO 3/05** v k.ú. Hranice, které navrhovala zařadit jako **REZERVY**.

Současný stav využití uvedených lokalit : Předmětné plochy (pozemky) nejsou dosud zastavěné, jsou stále využívané v původních kulturách, tj. v rozhodující míře jako orná půda, součást zemědělského půdního fondu.

## I.4. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO PODNIKATELSKÉ AKTIVITY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU – rozsah projednávaných změn

V rámci přípravy aktualizace č.2 ZÚR OK a rovněž v souvislosti s prověřením ploch pro podnikatelské aktivity při zpracování návrhu nového územního plánu Hranice, bylo provedeno aktuální přehodnocení ploch pro podnikatelské aktivity nadmístního významu, původně řešené výše citovanou STUDÍÍ 12/2008. Pro tento účel byla zpracována „ÚZEMNÍ STUDIE lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojové oblasti RO 3 na území Olomouckého kraje – po aktualizaci č.1 ZÚR OK“, zpracovatel : AURatelier, datum 12/2012 – **dále jen „STUDIE 12/2012“**

Studie byla předběžně projednaná s MŽP ČR, jako příslušným orgánem státní správy na úseku ochrany ZPF s tím, že navrhované řešení není dostatečně zdůvodněné. Nyní předkládaná studie je tedy zpracovaná za účelem doplnění zdůvodnění řešení navrhovaného ve STUDII 12/2012.

### I.4.1. Navrhované změny na území ORP HRANICE

V rámci ORP Hranice je dle STUDIE 2008 situovaná jedna plocha pro podnikání nadmístního významu zařazená do ZÚR OK a to plocha **RO 3/04 v k.ú. Drahotuše, lokalita Drahotuše „V poli“**, výměra 19,11 ha. V rámci přípravy aktualizace č.2 ZÚR OK je navrhovaná její významná redukce a to na výměru 3,96 ha a tím převedení z plochy nadmístního významu na plochu místního významu. Takto jej již schválená ve stávajícím ÚPNSÚ Hranice.

Naopak je navrhovaná jedna nová plocha pro podnikatelské aktivity nadmístního významu a to plocha **RO 3/05 v k.ú. Hranice, lokalita „Potštácká“**, výměra 14,18 ha. Ve STUDII 2008 byla vyhodnocena jako plocha rezervní, nyní je tedy navrhováno její převedení do ploch návrhových.

Z obcí ORPu Hranice se v rámci specifické oblasti SO 3 nachází obce Hranice, Klokočí a Milenov. Navrhované změny se týkají pouze správního území města Hranice, obce Klokočí a Milenov jsou svým situováním a možnostmi území (zejména nevhodná dopravní a technická infrastruktura) pro umístění plochy nadmístního významu nevhodné. Byly prověřeny již v analytické části přípravy STUDIE 2008.

#### Správní území města Hranic - současný stav

Po Změně č.22. ÚPNSÚ Hranice, která nabyla účinnosti 30.12.2011, **není** ve stávajícím Územním plánu sídelního útvaru Hranice pro rozvoj podnikání nadmístního významu (tj. výměra nad 10 ha) k **dispozici žádná plocha**. Původní RO 3/04 je navržena k převedení na plochu místního významu.

#### Příprava nového územního plánu Hranice

Nový územní plán Hranice je v současné době ve fázi UPRAVENÉHO NÁVRHU po 2. společném projednání a pro rozvoj podnikání (resp. rozvoj výroby), jsou v něm tyto plochy :

VT – výroba a skladování – těžký průmysl a energetika .....	3,64 ha
VL – výroba a skladování – lehký průmysl .....	36,05 ha
VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba .....	7,68 ha
VZ – výroba a skladování - zemědělská výroba .....	0,95 ha
<b>c e l k e m</b> .....	<b><u>48,32 ha</u></b>

VD – drobná a řemeslná výroba

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Velká“	Velká u Hranic	Z40/VD	2,26 ha	převzatá	rozšíření stávajících provozů
		Z41/VD	1,58 ha	nově navržená	
		Z102/VD1	1,15 ha	nově navržená	v rezervě VRT
„Slavič – sever“	Slavič	Z49/VD	2,14 ha	převzatá	rozšíření stávajících provozů
		Z50/VD2	0,55 ha	nově navržená	
<b>celkem</b>			<b>7,68 ha</b>		

Poznámka VD1, VD2 : plochy jsou umístěné v rezervě pro vysokorychlostní trať (VRT)

VZ – zemědělská výroba

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Drahotuše – zem. areál“	Drahotuše	Z43/VZ	0,95 ha	nově navržená	rozšíření stáv. zem. areálu
<b>celkem</b>			<b>0,95 ha</b>		

VT – těžký průmysl a energie

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Hranice – východ“	Hranice	Z33/VT	2,66 ha	převzatá	zbytkové plochy, rozšíření stávajících provozů
		Z34/VT	0,98 ha	převzatá	
<b>celkem</b>			<b>3,64 ha</b>		

VL – lehký průmysl

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Hranice – východ“	Hranice	Z35/VL	8,52 ha	převzatá	v souč. době není dopravně napojitelná
„Hranice – Potštácká“	Hranice	Z36/VL	14,18 ha	část v souladu	
		Z37/VL	2,04 ha		
		Z38/VL	0,36 ha		
		Z39/VL	0,14 ha		
„Drahotuše – mlýnská“	Drahotuše	Z42/VL	1,27 ha	převzatá	rozšíření stávající areálu
„Slavič – jih“	Slavič	Z48/VL	3,49 ha	částečně	rozšíření areálu Presbeton
		Z74/VL	2,09 ha	převzaté	
„Drahotuše – v poli“	Drahotuše	Z44/VL	3,96 ha	převzaté	redukce původní plochy
<b>celkem</b>			<b>36,05 ha</b>		

Plochy s kódem VD (drobná a řemeslná výroba) a VZ (zemědělská výroba) jsou určeny pouze jako místně významné, k rozšíření stávajících výrobních aktivit. Plochy VT (těžký průmysl) jsou situované rovněž v návaznosti na stávající provozy a jejich plošné rozšíření je kapacitně omezeno.

Jako nadregionálně významná byla vyhodnocena pouze jedna plocha a to plocha **RO 3/05** v lokalitě Hranice „Potštácká“ (dle ÚP č. Z36/VL), která jediná splňuje kritéria zadání (viz. výše).

- **Nově navrhovaná plocha RO 3/05 Hranice „Potštácká“**

Základní údaje :

Označení dle návrhu ÚP Hranice : Z36/VL

Celková výměra plochy je 14,18 ha, z toho 14,08 ha pozemky ZPF

Zastoupení BPEJ, resp. tříd ochrany ZPF : I.třída (BPEJ 6.14.00 : 13,14 ha, tj. 93%)

II. třída (BPEJ 6.43.10 : 0,94 ha, tj. 7%)

Vazba na stávající ÚPNSÚ Hranice :

Část o výměře 8,29 ha je jako plocha D20 ve stávajícím ÚPNSÚ Hranice určená jako zastavitelná plocha pro výrobu, tzn., že nad rámec stávajícího ÚPNSÚ Hranice je nyní rozšířena o výměru 5,89 ha.

Vazba na ZÚR OK :

Ve STUDII 2008 byla vyhodnocena jako **rezervní** o výměře 15,13 ha, nyní je tedy navrhováno **její přeřazení z rezervy do návrhu**.

V současné fázi přípravy aktualizace č.2 ZÚR OK je považována za plochu novou, proto je při jejím prověřování nutné respektovat příslušné podmínky ZÚR OK.

Podle odst. 7.6. aktualizace č.1. ZÚR OK se :

*„ v rozvojových oblastech při řešení umístění nových podnikatelských aktivit nadmístního významu je provádění změn podmíněno těmito kroky investorů :*

*7.6.1. : poskytnutí průkazu, že záměr nelze realizovat v obdobných lokalitách s nižší třídou ochrany a menším rozsahem vlivů na životní prostředí, s nižšími nároky na veřejnou infrastrukturu, při respektování urbanistických principů a zásad (při hodnocení nejsou zanedbatelná ani vlastnická práva)“*

Základní požadavky pro umístění ploch nadmístního významu jsou ve STUDII 2012 stanoveny takto :

1. vymezovat plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na plochy dopravní (vyšší komunikační síť) a technické infrastruktury a musí z nich být přímo přístupné
2. intenzivně využívat území v souvislosti s veřejnou infrastrukturou
3. koncentrovat aktivity jako hodnotové póly rozvoje
4. minimalizovat negativní dopady na životní prostředí
5. respektovat úkoly pro územní plánování obcí ze ZÚR
6. koordinovat záměry s protipovodňovou ochranou a zájmy ochrany přírody
7. zvýšit ekonomickou výkonnost a prosperitu kraje

Naplnění stanovených požadavků :

Jedním ze základních požadavků na situování plochy nadregionálního významu je požadavek, vymezit tuto plochu **v přímé návaznosti na plochy nadřazené dopravní infrastruktury, přičemž tato plocha musí být dopravně přímo dostupná, bez zátěže obytných území.**

Řešeným územím prochází dálnice **D1** (Praha – Brno - Ostrava) a dvě silnice I.třídy :

silnice **I/47** v úseku od západní hranice ORPu po kruhovou křižovatku u výrobního areálu CTPark Hranice (dříve areál Philips) a silnice **I/35** v úseku od této kruhové křižovatky směrem na Lázně Teplice a Valašské Meziříčí.

Silnice II. třídy jsou v rámci řešené části ORPu pouze v k.ú. Hranice, částečně Drahotuše (silnice II/440 a II/647). Převážná část obcí je dostupná pouze po komunikacích III.třídy.

Splnit uvedené kritérium tedy znamená, umístit plochu tak, aby byla **dopravně přímo dostupná z dálnice D1**. V rámci ORPu Hranice není žádný sjezd z dálnice, s napojením na silnici I. třídy a pouze jeden sjezd s napojením na silnici II. třídy a to je sjezd na silnici II/440 u obce Velká (v mapové příloze označení A1). Z možností území tedy vyplývá, že pokud má být plocha nadregionálního významu přímo napojitelná na dálnici D1, je možné ji umístit pouze v území, které se nachází v severní části kat.území Hranice, v návaznosti na silnici II/440.

Omezujícím prvkem v této části města je železniční trať č.270 Olomouc-Ostrava. Podjezd této trati je možný pouze v Hranicích, v místě začínající zástavby (v mapové příloze označení A2). Ostatní podjezdy železniční tratě jsou možné pouze silnicemi III. třídy.

**Tím je vymezena oblast pro umístění nadregionální plochy a to na území, které je ohraničeno silnicí II/440 na západě, železniční tratí č. 270 na jihu až jihovýchodě a trasou dálnice D1 na severu.**

Takto vymezená oblast je ovšem dotčena dvěma významnými limity a to **trasou vodního kanálu DOL a dále trasou VRT** (vysokorychlostní železniční trať). Koridory obou záměrů byly jako rezervy převzaty ze ZÚR OK.

Po zohlednění koridorů pro kanál DOL a trasu VRT, zůstávají ve vymezené oblasti tři alternativní plochy pro podnikání nadmístního významu, které jsou graficky vyznačené v mapové příloze a pracovní označené jako plochy I. až III.

Plocha I. se nachází v severozápadní části hodnoceného území a je vymezena trasou dálnice D1, silnicí II/440 a severní hranicí koridoru pro VRT. Má celkovou výměru cca 20 ha a je tvořena převážně stávající zemědělskou půdou, s třídou ochrany II.

Ve srovnání s plochou RO 3/05 je situovaná ve volné krajině, jsou zde částečně dotčeny zájmy ochrany přírody (např. prochází stávající i navrhovaný lokální biokoridor), novým územním plánem je navržena jako plocha **NSzp** – smíšené nezastavěné území, ve kterém musí být zájmy ochrany přírody respektovány i v případě zastoupení jiných funkcí, předpokládá se zde zemědělská výroba, ale ne její intenzivní forma.

Plocha I. nemá žádnou návaznost na stávající výrobní areály, ani jinou zástavbu. Do doby realizace záměrů ZÚR (DOL, VRT), by zástavba této plochy byla vnímána jako značný zásah do uspořádání krajiny, její využití je rovněž omezeno ochranným pásmem dálnice D1, které by možnosti zástavby ještě zredukovalo (nicméně plocha o výměře nad 10 ha by zde k dispozici byla). Napojení na inženýrské sítě není optimální, bylo by nutné vybudovat poměrně dlouhé přípojky a to v podstatě z míst, které jsou v blízkosti plochy II. Zástavba této plochy by rovněž znamenala zvýšené erozní ohrožení jižněji položených zemědělských pozemků.

Plocha II. je situovaná v jihozápadní části hodnoceného území, je vymezena stávajícími výrobními areály a jižní hranicí koridoru DOL. Má celkovou výměru cca 19 ha, je tvořena zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany v poměru 84 : 16. Její větší část koresponduje s navrhovanou plochou RO 3/05 (resp. plochou Z36/VL dle návrhu ÚP Hranice).

Plocha není zatížena limity ochrany přírody a krajiny a kulturních hodnot, má dobrou napojitelnost na inženýrské sítě (v reálném dosahu plochy je dostupná elektrická vedení VVN, VN, VTL plynovod, STL plynovod, vodovod i splašková kanalizace), má úměrnou odstupovou vzdálenost od obytných zón a přitom je zachována dobrá dostupnost případných budoucích zaměstnanců. Splňuje i podmínku koncentrace obdobných aktivit (přímá návaznost na stávající výrobní areály - pila, rozvodna Hranice). Zpřesňující údaje jsou uvedeny ve STUDII 2012.



Plocha III. je vymezená železniční tratí č. 270, stávajícími objekty výroby a jižní hranicí koridoru DOL. Má výměru cca 20 ha, je tvořená zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany v poměru 15 : 85. Větší část plochy III. byla prověřena STUDÍÍ 12/2012 jako rezervní **RO 3/06** s těmito závěry :

*Dopravní napojení plochy lze uvažovat komunikací navrženou v novém územním plánu, podél lokality RO 3/05. ÚP řeší i alternativu dopravního propojení a to jižním směrem, podjezdem pod železnici. Avšak takto navržená komunikace by vzhledem k technickým možnostem procházela napříč plochou RO 3/06 a tím by byla rozdělena uvažovaná plocha na části, které jsou svými výměrami pod stanoveným limitem potřeby 10 ha.*

*V severojižním směru prochází středem lokality přirozená svodnice. Morfologie terénu a vysoké procento zornění lokality přispívá k problematickým efektům v důsledku působení extravilánových vod. Pro vyřešení uvedené problematiky bude vhodnější zachování a rozšíření stávající enklávy krajinné zeleně a travních pruhů podél svodnice. Posílením ploch krajinné zeleně s případným řešením dalších opatření (např. suchý poldr) by došlo ke zvýšení retenční schopnosti území a zmírnění dopadů extravilánových vod. Respektováním přírodně blízkých řešení uvedeného problému dochází k dalšímu rozdělení plochy na celky, které již neodpovídají stanovenému limitnímu rozsahu plochy minimálně 10 ha.*

*Po prověření lokality RO 3/06 lze konstatovat, že stávající morfologie terénu, odtokové poměry v území a návrh dopravního řešení rozděluje lokalitu na plochy, které již neodpovídají požadavkům pro plochu podnikatelských aktivit nadmístního významu.*

*Územní studie proto navrhuje dále nesledovat lokalitu R 3/06 jako plochu pro podnikatelské aktivity nadmístního významu.*

Porovnáním třech alternativních ploch v rámci vymezené oblasti vyplývá, že **plocha II.** nejlépe splňuje všechna kritéria požadovaná pro podnikatelské plochy nadmístního významu :

- 1. vymezovat plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na plochy dopravní (vyšší komunikační síť) a technické infrastruktury a musí z nich být přímo přístupné*  
**splněno : přímé napojení na dálnici D1, bude nutné pouze vybudovat sjezd ze silnice II/440, doprava je vedena mimo obytná území, vzhledem k blízkosti železnice a nádraží ČD je zde potencionální možnost vybudování železniční vlečky**
- 2. intenzivně využívat území v souvislosti s veřejnou infrastrukturou*  
**splněno : v reálném dosahu plochy je dostupná elektrická vedení VVN, VN, VTL plynovod, STL plynovod, vodovod i splašková kanalizace**
- 3. koncentrovat aktivity jako hodnotové póly rozvoje*  
**splněno : z východní, jižní i západní strany navazuje na stávající výrobní areály**
- 4. minimalizovat negativní dopady na životní prostředí*  
**splněno : plocha není zatížena limity ochrany přírody a krajiny**
- 6. koordinovat záměry s protipovodňovou ochranou a zájmy ochrany přírody*  
**splněno : plocha není zatížena limity ochrany přírody a krajiny, nedochází ani k ohrožení ostatních složek životního prostředí, plocha se nachází mimo záplavová území**

V případě **plochy I.** je splněno pouze kritérium č.1. (dopravní napojení), ostatní kritéria jsou splněna pouze částečně, nebo vůbec.

V případě **plochy III.** je splněno kritérium č.2. a č.3. (návaznost na stávající výrobní aktivity, dostupné inženýrské sítě).

**Z uvedených argumentů vyplývá, že za předpokladu splnění kritérií ZÚR OK pro umístění plochy nadmístního významu, je plocha II. vyhodnocena jako optimální. Její nevýhodou je dotčení zemědělské půdy převážně I. třídy ochrany, avšak jak vyplývá z výše uvedených skutečností, umístění na půdách nižší kvality není reálné.**

Část plochy RO 3/05 je již opatřena souhlasem podle ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF v rozsahu 3,8134 ha. Souhlas vydal orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Olomouckého kraje dne 3.6.2010 pod č.j. : KUOK 53340/2010 ve prospěch stavebníka: Jan Rudolf, Hranice, za účelem realizace stavby : „Inženýrské sítě pro PZ Potštátská“. Ve věci je vydáno stavební povolení.

Souhlas byl udělený s odkazem na platný územní plán sídelního útvaru Hranice.

Vzhledem k celkové velikosti plochy (14,18 ha) zůstává – i po případném zahájení předmětné stavby k dispozici ucelená plocha o výměře nad 10 ha, která je požadovaná jako limitní pro plochu nadregionálně významnou.

- **Změna způsobu využití plochy RO 3/04 - Drahotuše „V poli“**

#### Základní údaje :

Označení dle návrhu ÚP Hranice : Z44/VL

Celková výměra plochy je 3,96 ha - vše pozemky ZPF

Zastoupení BPEJ, resp. tříd ochrany ZPF : I.třída (BPEJ 6.14.00 : 3,06 ha, tj. 72%)

II. třída (BPEJ 3.58.00 : 0,90 ha, tj. 23%)

#### Vazba na stávající ÚPNSÚ Hranice :

Původně byla v ÚPNSÚ hranice návrhová jako zastavitelná plocha o výměře 19,90 ha, určená pro průmyslovou výrobu. V rámci Změny ÚP č. 22 bylo její reálné využití přehodnoceno a byla redukována na výměru 3,96 ha. Takto je převzata i do návrhu nového územního plánu Hranice pod označením **Z44/VL**.

#### Vazba na ZÚR OK :

Ve **Studii z roku 2008** byla vyhodnocena jako **návrhová** o výměře 19,11 ha. V rámci **aktualizace č.2 ZÚR OK nemá být již zařazena mezi plochy pro podnikání nadmístního významu**, ale zůstane pouze jako plocha místního významu.

#### Zdůvodnění navrženého řešení :

1. Hlavním důvodem je nevhodné dopravní napojení, které nevyhovuje kritériím pro plochu nadmístního významu. Stávající doprava je možná ze silnice I/47 a dále silnicí III.třídy. Avšak plocha nadmístního významu by vyžadovala vybudovat dopravní napojení na dálnici D1 a to tak, že by bylo nutné vybudovat novou obslužnou komunikaci v souběhu s žel.tratí č.270 a vyústěním na silnici II/440, která je přímo napojená na dálnici D1. Tato komunikace je v novém ÚP navržena, ale znamenala by zábor ZPF v rozsahu cca 3,2 ha, půdy zařazené do I. a V. třídy ochrany.
2. Nové dopravní napojení by znamenalo zvýšení dopravního zatížení obce Velká u Hranic, kde je avizovaný výrazný odpor místních obyvatel s tímto řešením.
3. Plocha RO 3/04 je situovaná v blízkosti zástavby obce Drahotuše.
4. Není předpoklad rozšíření stávajícího výrobního areálu CTPart Hranice (původně areál LG Philips Displays Czech Republic), který je situovaný východně od plochy RO 3/04. Právě tento předpoklad byl v minulosti hlavním důvodem pro její zařazení mezi plochy nadmístního významu.

Vlastníkem areálu CTPark Hranice je v současné době společnost CTP PROPERTY XXIV, spol.s r.o. Jedná se o developerskou společnost, která jednotlivé části areálu pronajímá dalším uživatelům.

V současné době jsou zde v provozu tyto společnosti :

- HENNIGES AUTOMOTICE - vyrábí automobilové díly (těsnění) pro ŠKODA AUTO
- DAS – Jihokorejská společnost, která vyrábí sedadla do automobilů (hlavní odběratel : Hyundai)
- Medi-Globe s.r.o. – výrobní program je zaměřený na zdravotnictví a medicínu
- Rolled Alloys s.r.o. – společnost obchoduje se speciálními kovovými slitinami, má zde centrálu pro obchodní aktivity ve Střední a Východní Evropě
- CZECH ETIMEX s.r.o. – výroba zaměřená na zpracování plastů (výfukové plastové systémy)
- Smiths Medical Czech Republic a.s. – výrobce jednorázových zdravotnických pomůcek, v Hranicích od 09/2013 a provoz zaplnil větší část hlavní haly

Areál je v současné době využitý téměř v celém rozsahu (zejména po vstupu společnosti Smiths Medical). V jihozápadní části areálu je k dispozici ještě nezastavěná část o výměře cca 10 ha (pozemek p.č. 1400/73 – ostatní plocha, k.ú. Drahotuše). Její využití však závisí na vlastníku areálu, tj. společnosti CTP PROPERTY XXIV, spol.s r.o., která zde prostory pouze pronajímá, což může být problematické pro případného jiného zájemce o umístění většího investičního záměru.

#### Důvod zařazení plochy Z44/VL jako místně významné :

Stávající dopravní dostupnost navrhované plochy je pro využití na místní úrovni dostatečné. Plocha je navržena do enklávy zemědělské půdy, vymezené zastavěným územím, komunikací III. tř. a meliorační svodnicí. Návrhem tedy nevzniknou žádné zbytkové plochy ZPF. Rozsáhlý hon orné půdy západně od meliorační svodnice zůstane nedotčený.

Plocha navazuje na stávající výrobní areál a je určena zejména k jeho rozšíření.

Plocha Z44/VL je situovaná v rámci obce Drahotuše, kde rozhodující část zemědělské půdy podléhá nejvyššímu stupni ochrany – BPEJ 6.14.00 (viz.mapová příloha). Pouze malá část nezastavěných pozemků severně nad silnicí I/47 je zařazena do II. třídy ochrany – BPEJ 3.58.00 a právě tato půda tvoří součást návrhové plochy Z44/VL (poměr půd I. a II. třídy ochrany je 72 : 23).

V katastru obce Drahotuše jsou pro rozvoj výroby kromě plochy Z44/VL navrženy pouze dvě menší plochy a to Z42/VL a Z43/VZ o výměře 2,22 ha, včetně plochy Z44/VL je souhrnná výměra 6,18 ha. Požadavky na rozvoj obce v oblasti výroby nejsou tedy celkově nijak nadhodnocené a jejich situování vychází z možností, které v území jsou.

#### I.4.2. Navrhované změny na území ORP LIPNÍK nad Bečvou

**Redukce plochy RO 3/01 z původní výměry 39,14 ha na 22,90 ha** je navrhovaná z důvodu uvedení souladu s UPP – US „Kulturní krajina KH1 – KH8“, zpracovatel : Doc.Ing.arch. Low, podle které :

*„V úseku od Oseka po Drahotuše nemá být povolován velkoplošný stavební rozvoj, který by zneřehlednil otevřené úseky krajiny napříč údolím, zejména pod hradem Helfštýn a Jereznickým železničním viaduktem“.*

Plocha RO 3/01 je tedy zmenšená na úkor původní východní části, která byla vymezena tak, že hraničila s trasou viaduktu Jezernice (viz. mapová příloha dokumentace).

## I.5. ODVODY ZA ZÁBOR ZPF

Jako doplňující informace byl zpracován pro jednotlivé navrhované plochy nadregionálního významu výpočet odvodů za trvalý zábor ZPF podle právních předpisů platných v době zpracování této dokumentace – tj. 11/2013.

Podkladem je zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění zákona č. 402/2010 Sb. a vyhláška č. 48/2011 Sb.

Výše odvodů za trvalý zábor ZPF :

označení plochy	kód BPEJ	výše odvodů za zábor 1 ha půdy
RO 3/01	3.14.00	816.000,- Kč / 1ha
	3.43.00	471.600,- Kč / 1ha
RO 3/02	3.43.00	4.716.000,- Kč / 1ha
	3.59.00	3.516.000,- Kč / 1 ha
Ro 3/05	6.14.00	942.300,- Kč / 1ha
	6.43.00	524.400,- Kč / 1ha

Vlastní výpočet je zpracovaný samostatně - viz. tabulka : VÝPOČET ODVODŮ ZA TRVALÝ ZÁBOR ZPF

## I.6. ZÁVĚR

Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu – navrhovaná změna :

Označ. plochy	ORP	katastr. území	celková výměra	z toho ZPF	zábor ZPF dle tříd ochrany		
					I.	II.	III.
R3/01	Lipník n.Bečvou	Lipník, Jezernice	22,90 ha	22,84 ha	-	0,60 ha 3%	22,24 ha 97%
R3/02	Lipník n.Bečvou	Lipník n.B.	15,03 ha	14,70ha	-	-	14,70 ha 100%
R3/05	Hranice	Drahotuše	14,18 ha	14,08 ha	13,14 ha 93%	0,94 ha 7%	-
<b>celkem</b>			<b>52,11 ha</b>	<b>51,62 ha</b>	<b>13,14 ha 25%</b>	<b>1,54 ha 3%</b>	<b>36,94 ha 72%</b>

Srovnání celkových výměr ploch nadmístního významu

	celková výměra	z toho ZPF	zábor ZPF dle tříd ochrany		
			I.	II.	III.
STUDIE 2008	73,28 ha	72,45 ha	17,66 ha 24%	10,84 ha 15%	43,95 ha 61%
STUDIE 2012	52,11 ha	51,62 ha	13,14 ha 25%	1,54 ha 3%	36,94 ha 72%
<b>rozdíl</b>	<b>- 21,17 ha</b>	<b>- 20,83</b>	<b>- 4,52 ha</b>	<b>- 9,30 ha</b>	<b>- 7,01 ha</b>

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že navrženým řešením dochází se snížení celkové výměry ploch podnikání nadmístního významu z původních 73,28 ha na 52,11 ha (původní limit v ZÚR OK byl stanovený na výměru 75 ha), u pozemků ZPF dochází ke snížení z původní výměry 72,45 ha na výměru 51,62 ha.

Plochy **RO 3/01 a RO 3/02** jsou v aktualizaci č.1. ZÚR OK jako návrhové již zahrnuty a navíc u plochy RO 3/01 dochází z plošné redukci a tedy i snížení předpokládaného požadavku na zábor ZPF. Původní plocha **RO 3/04** nebude již dále mít charakter plochy nadmístního významu, ale po redukci bude její zbytková výměra řešena jen jako místně významná.

Nově navrhovaná plocha **RO 3/05** byla vybrána po provedené důkladné analýze možností řešeného území s tím, že jako jediná z posuzovaných, splňuje všechna kritéria, která jsou pro umístění plochy takového významu stanovena ZÚR OK. Její nevýhodou je, že je z větší části situovaná na zemědělské půdě podléhající nejvyššímu stupni ochrany.

Podle ust. § 5 odst.1 zákona č. 334/1992 Sb. je potřeba, aby v rámci pořizování územně plánovací dokumentace byla navrhována taková řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Jedna ze tří navrhovaných ploch nadmístního významu (RO 3/05) je situovaná na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF (předpokládaný poměr záboru 93:7), avšak její výběr je výsledkem zohlednění celé řady dalších omezení, vyplývajících z ostatních zákonů (stavební zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o obcích, vodní zákon), podle kterých je navrhované řešení velmi vhodné.

Proti sobě tedy stojí veřejný zákon na ochraně ZPF, zájmy chráněné dalšími zákony a přirozený požadavek obcí (krajů) na hospodářský rozvoj měst a potřeba vytváření podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí. Jedním z hlavních úkolů územního plánování kraje pro udržitelný rozvoj v oblasti hospodářského rozvoje, je spoluvytváření předpokladů pro řešení podmínek zaměstnanosti obyvatel, především posílením nabídky ploch pro podnikání, s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých regionů a obcí. Tyto funkce obcí a krajů jsou rovněž formou veřejného zájmu.

Navíc požadovaný zábor je přiměřeného rozsahu, pokud se vezme v úvahu, že správní území ORPu Hranice zahrnuje 30 obcí a v rámci aktualizace č.2 ZÚR OK je požadovaná pouze jedna plocha nadmístního významu o výměře nad 10 ha. Pro její umístění není v rámci ORPu – resp. části, která tvoří specifickou

oblast RO 3 - alternativní plocha na půdách horší kvality.

Příloha : VÝPOČET ODVODŮ ZA TRVALÝ ZÁBOR ZPF

Dokumentace zak.č. : 20/2013  
Datum zpracování : 11/2013

Obsah :

**I. PRŮVODNÍ ZPRÁVA**

I.1. Úvod .....	str.2.
I.2. Základní pojmy .....	str.2.
I.3. Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu – aktualizace č,1 ZÚR OK .....	str.3.
I.4. Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu – rozsah projednávaných změn .....	str.5.
I.4.1. Navrhované změny na území ORP HRANICE .....	str.5.
I.4.2. Navrhované změny na území ORP LIPNÍK n. Bečvou .....	str.11.
I.5. Odvody za zábor ZPF .....	str.12.
I.6. Závěr .....	str.12.

## I.1. ÚVOD

Obsahem předkládané studie je doplnění zhodnocení vybraných rozvojových ploch nadmístního významu, po aktualizaci č.1. Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK). Konkrétně se jedná o **rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu v rámci rozvojové oblasti RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice**.

Zhodnocení je zaměřeno na problematiku ochrany zemědělského půdního fondu a má sloužit jako podklad pro jednání mezi OSR KÚOK (pořizovatel ZÚR OK) a MŽP ČR (příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu), v souvislosti s připravovanou aktualizací č.2 ZÚR OK a dále v souvislosti s prověřením podnikatelských ploch, řešených v návrhu Územního plánu Hranice.

Studie byla zpracovaná na základě objednávky Olomouckého kraje č. 2013/01478/OSR/OBJ ze dne 1.10.2013.

### Podklady :

- Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje – aktualizace č.1
- „Územní studie lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojových oblastech RO 2 Šumperk-Zábřeh-Mohelnice, RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice, RO 4 Uničov-Litovel, RO 5 Jeseník a RO 7 Prostějov“, zpracovatel : ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s., datum 12/2008
- „ÚZEMNÍ STUDIE lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojové oblasti RO 3 na území Olomouckého kraje – po aktualizaci č.1 ZÚR OK“, zpracovatel : AURatelier, datum 12/2012
- Územní plán sídelního útvaru Hranice
- Územní plán Hranice - NÁVRH po 2.společném projednání
- ÚAP pro ORP Hranice a ORP Lipník nad Bečvou
- Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, včetně souvisejících předpisů

## I.2. ZÁKLADNÍ POJMY

### • Rozvojová oblast RO 3 Lipník nad Bečvou - Hranice

V ZÚR OK – aktualizace č.1 (bod 6.2.2.), je rozvojová oblast RO 3 Lipník nad Bečvou - Hranice vymezená jako oblast **nadregionálního významu**, která zahrnuje tyto vybrané obce v rámci ORP Hranice a ORP Lipník nad Bečvou :

#### ORP Hranice :

obce Hranice (k.ú. Hranice, Velká u Hranice, Lhotka u Hranice, Valšovice, Drahotuše, Slavíč), Klokočí, Milenov

#### ORP Lipník nad Bečvou :

obce Lipník nad Bečvou (k.ú. Lipník nad Bečvou, Loučka, Nové Dvory Nad Bečvou, Trnávka nad Bečvou), Jezernice

Celková výměra oblasti RO 3 je 9.143 ha.

- **Plochy a koridory nadmístního významu**

Plochy a koridory nadmístního významu pro naplnění priorit Olomouckého kraje, jsou vymezeny v odstavci 5.5. aktualizace č.1 ZÚR OK a to ve třech základních oblastech :

- 5.5.1. : pro zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje
- 5.5.2. : pro zabezpečení priorit v oblasti ochrany životního prostředí
- 5.5.1. : pro zabezpečení ochrany obyvatel a obrany státu

Plochy nadmístního významu pro rozvoj podnikání řeší odstavec 5.5.1.1., podle kterého jsou v rámci rozvojové oblasti RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice orientačně vymezeny celkem 3 plochy :

- na území ORP Hranice:  
plocha **RO 3/04** Drahotuše
- na území ORP Lipník nad Bečvou :  
plocha **RO 3/01** Lipník n.B. + Jezernice, plocha **RO 3/02** – Lipník n.B.

Bližší specifikaci ploch pro rozvoj podnikání řeší odstavec 7.3.2.1. aktualizace č.1 ZÚR OK :

*„Směrování rozvojových ploch nadmístního významu je orientačně vyznačeno grafickou značkou ve výkresech B.6. a D.3. ZÚR OK. Bližší lokalizace bude upřesňována při řešení územních plánů, koordinace vymezení ploch nadmístního významu přísluší v procesu pořizování ÚP pořizovateli a nadřízenému orgánu územního plánování za součinnosti s MŽP (orgán ochrany ZPF)“.*

Návrh a lokalizace všech rozvojových ploch nadmístního významu byla prověřena územními studii, jejichž zpracování zajistil pořizovatel ZÚR OK, tj. Olomoucký kraj. Vyhodnocení ploch pro podnikání bylo provedeno prostřednictvím SWOT analýzy a bylo tedy výsledkem celkového urbanistického řešení a vzájemných vazeb v území (napojení na dopravní infrastrukturu, dostupnost inženýrských sítí, návaznost na zastavěné území, ochranu přírody a krajiny, ochranu ZPF, ochranu krajinného rázu apod.). Orientační vyznačení ploch pro rozvoj podnikání v aktualizaci č.1. ZÚR OK (výkresy B6 a D3) vychází ze zpracovaných urbanistických studií.

### **I.3. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO PODNIKATELSKÉ AKTIVITY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU - aktualizace č.1 ZÚR OK**

Rozvojová oblast RO 3 byla prověřena v rámci studie : „Územní studie lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojových oblastech RO 2 Šumperk-Zábřeh-Mohelnice, RO 3 Lipník nad Bečvou – Hranice, RO 4 Uničov-Litovel, RO 5 Jeseník a RO 7 Prostějov“, zpracovatel : ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s., datum 12/2008 – *dále jen „STUDIE 12/2008“*.

Územní studie byla v průběhu přípravy projednána, některé původně řešené plochy byly zkorigovány (2 plochy byly zařazeny jako rezervy, jedna plocha byla plošně zásadně zredukovaná). Upravená územní studie byla po odpovídajícím prověření zaevidovaná a stala se jedním z podkladů pro aktualizaci č.1. ZÚR OK.

V rámci analýzy provedené při zpracování urbanistické studie, byla řešená oblast a její stávající možnosti komplexně posouzeny z pohledu naplnění východisek a vhodnosti konkrétních území pro lokalizaci rozvojových ploch dle těchto hodnotících kritérií :

- vymezovat plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na plochy dopravní a technické infrastruktury a musí z nich být přímo přístupné
- intenzivně využívat území v souvislosti s veřejnou infrastrukturou



- koncentrovat aktivity jako hodnotové póly rozvoje
- minimalizovat negativní dopady na životní prostředí
- respektovat úkoly pro územní plánování obcí ze ZÚR
- koordinovat záměry s protipovodňovou ochranou a zájmy ochrany přírody
- zvýšit ekonomickou výkonnost a prosperitu kraje
- zlepšit konkurenční postavení kraje
- podporovat přípravu rozvojových ploch
- respektovat urbanistické principy
- vytvářet kompaktní formy měst a obcí
- omezit výstavbu ve volné krajině
- návaznost na zastavěné území (se zajištěním odstupu pro kvalitní prostředí)
- preferovat nejmenší dopady na přírodu a krajinu
- upřednostnit zábor půdy s nižší třídou ochrany
- vycházet z ekonomické i ekologické výhodnosti lokalizace ve vazbě na vyšší dopravní systém a infrastrukturní síť
- respektovat limity využití území
- minimalizovat vyvolané podmiňující investice
- vycházet z dobré dopravní dostupnosti pracovních sil
- zvažovat vhodnost konfigurace terénu – svažítost do 8 %

Z uvedeného vyplývá, že pro vyhledání vhodných ploch pro podnikatelské aktivity nadmístního významu bylo třeba se soustředit :

- do stávajících center osídlení využívajíc urbanistické principy
- na plochy s přímou návazností na plochy dopravní a technické infrastruktury
- na minimalizaci dopadů na životní prostředí
- na respektování limitů využití území

Minimální výměra plochy nadmístního významu byla 10 ha.

Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu dle „STUDIE 12/2008“ :  
 (podklad pro aktualizaci č.1. ZÚR OK)

Označ. plochy	ORP	katastr. území	celková výměra	z toho ZPF	zábor ZPF dle tříd ochrany		
					I.	II.	III.
RO 3/01	Lipník n.Bečvou	Lipník n.B. Jezernice	39,14 ha	39,02 ha	-	9,77 ha 25%	29,25 ha 75%
RO 3/02	Lipník n.Bečvou	Lipník n.B.	15,03 ha	14,70ha	-	-	14,70 ha 100%
RO 3/04	Hranice	Drahotuše	19,11 ha	18,73 ha	17,66 ha 94%	1,07 ha 6%	-
<b>celkem</b>			<b>73,28 ha</b>	<b>72,45 ha</b>	<b>17,66 ha 24%</b>	<b>10,84 ha 15%</b>	<b>43,95 ha 61%</b>

„STUDIE 12/2008“ posuzovala mimo ploch výše uvedených, ještě další dvě a to plochu **RO 3/03** v k.ú. Drahotuše a **RO 3/05** v k.ú. Hranice, které navrhovala zařadit jako **REZERVY**.

Současný stav využití uvedených lokalit : Předmětné plochy (pozemky) nejsou dosud zastavěné, jsou stále využívané v původních kulturách, tj. v rozhodující míře jako orná půda, součást zemědělského půdního fondu.

## I.4. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO PODNIKATELSKÉ AKTIVITY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU – rozsah projednávaných změn

V rámci přípravy aktualizace č.2 ZÚR OK a rovněž v souvislosti s prověřením ploch pro podnikatelské aktivity při zpracování návrhu nového územního plánu Hranice, bylo provedeno aktuální přehodnocení ploch pro podnikatelské aktivity nadmístního významu, původně řešené výše citovanou STUDÍÍ 12/2008. Pro tento účel byla zpracována „ÚZEMNÍ STUDIE lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v rozvojové oblasti RO 3 na území Olomouckého kraje – po aktualizaci č.1 ZÚR OK“, zpracovatel : AURatelier, datum 12/2012 – **dále jen „STUDIE 12/2012“**

Studie byla předběžně projednaná s MŽP ČR, jako příslušným orgánem státní správy na úseku ochrany ZPF s tím, že navrhované řešení není dostatečně zdůvodněné. Nyní předkládaná studie je tedy zpracovaná za účelem doplnění zdůvodnění řešení navrhovaného ve STUDII 12/2012.

### I.4.1. Navrhované změny na území ORP HRANICE

V rámci ORP Hranice je dle STUDIE 2008 situovaná jedna plocha pro podnikání nadmístního významu zařazená do ZÚR OK a to plocha **RO 3/04 v k.ú. Drahotuše, lokalita Drahotuše „V poli“**, výměra 19,11 ha. V rámci přípravy aktualizace č.2 ZÚR OK je navrhovaná její významná redukce a to na výměru 3,96 ha a tím převedení z plochy nadmístního významu na plochu místního významu. Takto jej již schválená ve stávajícím ÚPNSÚ Hranice.

Naopak je navrhovaná jedna nová plocha pro podnikatelské aktivity nadmístního významu a to plocha **RO 3/05 v k.ú. Hranice, lokalita „Potštácká“**, výměra 14,18 ha. Ve STUDII 2008 byla vyhodnocena jako plocha rezervní, nyní je tedy navrhováno její převedení do ploch návrhových.

Z obcí ORPu Hranice se v rámci specifické oblasti SO 3 nachází obce Hranice, Klokočí a Milenov. Navrhované změny se týkají pouze správního území města Hranice, obce Klokočí a Milenov jsou svým situováním a možnostmi území (zejména nevhodná dopravní a technická infrastruktura) pro umístění plochy nadmístního významu nevhodné. Byly prověřeny již v analytické části přípravy STUDIE 2008.

#### Správní území města Hranic - současný stav

Po Změně č.22. ÚPNSÚ Hranice, která nabyla účinnosti 30.12.2011, **není** ve stávajícím Územním plánu sídelního útvaru Hranice pro rozvoj podnikání nadmístního významu (tj. výměra nad 10 ha) k **dispozici žádná plocha**. Původní RO 3/04 je navržena k převedení na plochu místního významu.

#### Příprava nového územního plánu Hranice

Nový územní plán Hranice je v současné době ve fázi UPRAVENÉHO NÁVRHU po 2. společném projednání a pro rozvoj podnikání (resp. rozvoj výroby), jsou v něm tyto plochy :

VT – výroba a skladování – těžký průmysl a energetika .....	3,64 ha
VL – výroba a skladování – lehký průmysl .....	36,05 ha
VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba .....	7,68 ha
VZ – výroba a skladování - zemědělská výroba .....	0,95 ha
<b>c e l k e m .....</b>	<b><u>48,32 ha</u></b>

VD – drobná a řemeslná výroba

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Velká“	Velká u Hranic	Z40/VD	2,26 ha	převzatá	rozšíření stávajících provozů v rezervě VRT
		Z41/VD	1,58 ha	nově navržená	
		Z102/VD1	1,15 ha	nově navržená	
„Slavič – sever“	Slavič	Z49/VD	2,14 ha	převzatá	rozšíření stávajících provozů
		Z50/VD2	0,55 ha	nově navržená	
<b>celkem</b>			<b>7,68 ha</b>		

Poznámka VD1, VD2 : plochy jsou umístěné v rezervě pro vysokorychlostní trať (VRT)

VZ – zemědělská výroba

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Drahotuše – zem. areál“	Drahotuše	Z43/VZ	0,95 ha	nově navržená	rozšíření stáv. zem. areálu
<b>celkem</b>			<b>0,95 ha</b>		

VT – těžký průmysl a energie

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Hranice – východ“	Hranice	Z33/VT	2,66 ha	převzatá	zbytkové plochy, rozšíření stávajících provozů
		Z34/VT	0,98 ha	převzatá	
<b>celkem</b>			<b>3,64 ha</b>		

VL – lehký průmysl

název lokality	katastrální území	označení	výměra lokality	stávající ÚPN	poznámka
„Hranice – východ“	Hranice	Z35/VL	8,52 ha	převzatá	v souč.době není dopravně napojitelná
„Hranice – Potštácká“	Hranice	Z36/VL	14,18 ha	část v souladu	
		Z37/VL	2,04 ha		
		Z38/VL	0,36 ha		
		Z39/VL	0,14 ha		
„Drahotuše – mlýnská“	Drahotuše	Z42/VL	1,27 ha	převzatá	rozšíření stávající areálu
„Slavič – jih“	Slavič	Z48/VL	3,49 ha	částečně	rozšíření areálu Presbeton
		Z74/VL	2,09 ha	převzaté	
„Drahotuše – v poli“	Drahotuše	Z44/VL	3,96 ha	převzaté	redukce původní plochy
<b>celkem</b>			<b>36,05 ha</b>		

Plochy s kódem VD (drobná a řemeslná výroba) a VZ (zemědělská výroba) jsou určeny pouze jako místně významné, k rozšíření stávajících výrobních aktivit. Plochy VT (těžký průmysl) jsou situované rovněž v návaznosti na stávající provozy a jejich plošné rozšíření je kapacitně omezeno.

Jako nadregionálně významná byla vyhodnocena pouze jedna plocha a to plocha **RO 3/05** v lokalitě Hranice „Potštátská“ (dle ÚP č. Z36/VL), která jediná splňuje kritéria zadání (viz. výše).

- **Nově navrhovaná plocha RO 3/05 Hranice „Potštátská“**

Základní údaje :

Označení dle návrhu ÚP Hranice : Z36/VL

Celková výměra plochy je 14,18 ha, z toho 14,08 ha pozemky ZPF

Zastoupení BPEJ, resp. tříd ochrany ZPF : I.třída (BPEJ 6.14.00 : 13,14 ha, tj. 93%)

II. třída (BPEJ 6.43.10 : 0,94 ha, tj. 7%)

Vazba na stávající ÚPNSÚ Hranice :

Část o výměře 8,29 ha je jako plocha D20 ve stávajícím ÚPNSÚ Hranice určená jako zastavitelná plocha pro výrobu, tzn., že nad rámec stávajícího ÚPNSÚ Hranice je nyní rozšířena o výměru 5,89 ha.

Vazba na ZÚR OK :

Ve STUDII 2008 byla vyhodnocena jako **rezervní** o výměře 15,13 ha, nyní je tedy navrhováno **její přeřazení z rezervy do návrhu**.

V současné fázi přípravy aktualizace č.2 ZÚR OK je považovaná za plochu novou, proto je při jejím prověřování nutné respektovat příslušné podmínky ZÚR OK.

Podle odst. 7.6. aktualizace č.1. ZÚR OK se :

*„ v rozvojových oblastech při řešení umístění nových podnikatelských aktivit nadmístního významu je provádění změn podmíněno těmito kroky investorů :*

*7.6.1. : poskytnutí průkazu, že záměr nelze realizovat v obdobných lokalitách s nižší třídou ochrany a menším rozsahem vlivů na životní prostředí, s nižšími nároky na veřejnou infrastrukturu, při respektování urbanistických principů a zásad (při hodnocení nejsou zanedbatelná ani vlastnická práva)“*

Základní požadavky pro umístění ploch nadmístního významu jsou ve STUDII 2012 stanoveny takto :

1. vymezovat plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na plochy dopravní (vyšší komunikační síť) a technické infrastruktury a musí z nich být přímo přístupné
2. intenzivně využívat území v souvislosti s veřejnou infrastrukturou
3. koncentrovat aktivity jako hodnotové póly rozvoje
4. minimalizovat negativní dopady na životní prostředí
5. respektovat úkoly pro územní plánování obcí ze ZÚR
6. koordinovat záměry s protipovodňovou ochranou a zájmy ochrany přírody
7. zvýšit ekonomickou výkonnost a prosperitu kraje

Naplnění stanovených požadavků :

Jedním ze základních požadavků na situování plochy nadregionálního významu je požadavek, vymezit tuto plochu **v přímé návaznosti na plochy nadřazené dopravní infrastruktury, přičemž tato plocha musí být dopravně přímo dostupná, bez zátěže obytných území.**

Řešeným územím prochází dálnice **D1** (Praha – Brno - Ostrava) a dvě silnice I.třídy :

silnice **I/47** v úseku od západní hranice ORPu po kruhovou křižovatku u výrobního areálu CTPark Hranice (dříve areál Philips) a silnice **I/35** v úseku od této kruhové křižovatky směrem na Lázně Teplice a Valašské Meziříčí.

Silnice II. třídy jsou v rámci řešené části ORPu pouze v k.ú. Hranice, částečně Drahotuše (silnice II/440 a II/647). Převážná část obcí je dostupná pouze po komunikacích III.třídy.

Splnit uvedené kritérium tedy znamená, umístit plochu tak, aby byla **dopravně přímo dostupná z dálnice D1**. V rámci ORPu Hranice není žádný sjezd z dálnice, s napojením na silnici I. třídy a pouze jeden sjezd s napojením na silnici II. třídy a to je sjezd na silnici II/440 u obce Velká (v mapové příloze označení A1). Z možností území tedy vyplývá, že pokud má být plocha nadregionálního významu přímo napojitelná na dálnici D1, je možné ji umístit pouze v území, které se nachází v severní části kat.území Hranice, v návaznosti na silnici II/440.

Omezujícím prvkem v této části města je železniční trať č.270 Olomouc-Ostrava. Podjezd této trati je možný pouze v Hranicích, v místě začínající zástavby (v mapové příloze označení A2). Ostatní podjezdy železniční tratě jsou možné pouze silnicemi III. třídy.

**Tím je vymezena oblast pro umístění nadregionální plochy a to na území, které je ohraničeno silnicí II/440 na západě, železniční tratí č. 270 na jihu až jihovýchodě a trasou dálnice D1 na severu.**

Takto vymezená oblast je ovšem dotčena dvěma významnými limity a to **trasou vodního kanálu DOL a dále trasou VRT** (vysokorychlostní železniční trať). Koridory obou záměrů byly jako rezervy převzaty ze ZÚR OK.

Po zohlednění koridorů pro kanál DOL a trasu VRT, zůstávají ve vymezené oblasti tři alternativní plochy pro podnikání nadmístního významu, které jsou graficky vyznačené v mapové příloze a pracovníě označené jako plochy I. až III.

Plocha I. se nachází v severozápadní části hodnoceného území a je vymezena trasou dálnice D1, silnicí II/440 a severní hranicí koridoru pro VRT. Má celkovou výměru cca 20 ha a je tvořena převážně stávající zemědělskou půdou, s třídou ochrany II.

Ve srovnání s plochou RO 3/05 je situovaná ve volné krajině, jsou zde částečně dotčeny zájmy ochrany přírody (napříč prochází stávající i navrhovaný lokální biokoridor), novým územním plánem je navržena jako plocha **NSzp** – smíšené nezastavěné území, ve kterém musí být zájmy ochrany přírody respektovány i v případě zastoupení jiných funkcí, předpokládá se zde zemědělská výroba, ale ne její intenzivní forma.

Plocha I. nemá žádnou návaznost na stávající výrobní areály, ani jinou zástavbu. Do doby realizace záměrů ZÚR (DOL, VRT), by zástavba této plochy byla vnímána jako značný zásah do uspořádání krajiny, její využití je rovněž omezeno ochranným pásmem dálnice D1, které by možnosti zástavby ještě zredukovalo (nicméně plocha o výměře nad 10 ha by zde k dispozici byla). Napojení na inženýrské sítě není optimální, bylo by nutné vybudovat poměrně dlouhé přípojky a to v podstatě z míst, které jsou v blízkosti plochy II. Zástavba této plochy by rovněž znamenala zvýšené erozní ohrožení jižněji položených zemědělských pozemků.

Plocha II. je situovaná v jihozápadní části hodnoceného území, je vymezena stávajícími výrobními areály a jižní hranicí koridoru DOL. Má celkovou výměru cca 19 ha, je tvořena zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany v poměru 84 : 16. Její větší část koresponduje s navrhovanou plochou RO 3/05 (resp. plochou Z36/VL dle návrhu ÚP Hranice).

Plocha není zatížena limity ochrany přírody a krajiny a kulturních hodnot, má dobrou napojitelnost na inženýrské sítě (v reálném dosahu plochy je dostupná elektrická vedení VVN, VN, VTL plynovod, STL plynovod, vodovod i splašková kanalizace), má úměrnou odstupovou vzdálenost od obytných zón a přitom je zachována dobrá dostupnost případných budoucích zaměstnanců. Splňuje i podmínku koncentrace obdobných aktivit (přímá návaznost na stávající výrobní areály - pila, rozvodna Hranice). Zpřesňující údaje jsou uvedeny ve STUDII 2012.

Plocha III. je vymezená železniční tratí č. 270, stávajícími objekty výroby a jižní hranicí koridoru DOL. Má výměru cca 20 ha, je tvořená zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany v poměru 15 : 85. Větší část plochy III. byla prověřena STUDÍÍ 12/2012 jako rezervní **RO 3/06** s těmito závěry :

*Dopravní napojení plochy lze uvažovat komunikací navrženou v novém územním plánu, podél lokality RO 3/05. ÚP řeší i alternativu dopravního propojení a to jižním směrem, podjezdem pod železnici. Avšak takto navržená komunikace by vzhledem k technickým možnostem procházela napříč plochou RO 3/06 a tím by byla rozdělena uvažovaná plocha na části, které jsou svými výměrami pod stanoveným limitem potřeby 10 ha.*

*V severojižním směru prochází středem lokality přirozená svodnice. Morfologie terénu a vysoké procento zornění lokality přispívá k problematickým efektům v důsledku působení extravilánových vod. Pro vyřešení uvedené problematiky bude vhodnější zachování a rozšíření stávající enklávy krajinné zeleně a travních pruhů podél svodnice. Posílením ploch krajinné zeleně s případným řešením dalších opatření (např. suchý poldr) by došlo ke zvýšení retenční schopnosti území a zmírnění dopadů extravilánových vod. Respektováním přírodně blízkých řešení uvedeného problému dochází k dalšímu rozdělení plochy na celky, které již neodpovídají stanovenému limitnímu rozsahu plochy minimálně 10 ha.*

*Po prověření lokality RO 3/06 lze konstatovat, že stávající morfologie terénu, odtokové poměry v území a návrh dopravního řešení rozděluje lokalitu na plochy, které již neodpovídají požadavkům pro plochu podnikatelských aktivit nadmístního významu.*

*Územní studie proto navrhuje dále nesledovat lokalitu R 3/06 jako plochu pro podnikatelské aktivity nadmístního významu.*

Porovnáním třech alternativních ploch v rámci vymezené oblasti vyplývá, že **plocha II.** nejlépe splňuje všechna kritéria požadovaná pro podnikatelské plochy nadmístního významu :

- 1. vymezovat plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na plochy dopravní (vyšší komunikační síť) a technické infrastruktury a musí z nich být přímo přístupné*  
**splněno : přímé napojení na dálnici D1, bude nutné pouze vybudovat sjezd ze silnice II/440, doprava je vedena mimo obytná území, vzhledem k blízkosti železnice a nádraží ČD je zde potencionální možnost vybudování železniční vlečky**
- 2. intenzivně využívat území v souvislosti s veřejnou infrastrukturou*  
**splněno : v reálném dosahu plochy je dostupná elektrická vedení VVN, VN, VTL plynovod, STL plynovod, vodovod i splašková kanalizace**
- 3. koncentrovat aktivity jako hodnotové póly rozvoje*  
**splněno : z východní, jižní i západní strany navazuje na stávající výrobní areály**
- 4. minimalizovat negativní dopady na životní prostředí*  
**splněno : plocha není zatížena limity ochrany přírody a krajiny**
- 6. koordinovat záměry s protipovodňovou ochranou a zájmy ochrany přírody*  
**splněno : plocha není zatížena limity ochrany přírody a krajiny, nedochází ani k ohrožení ostatních složek životního prostředí, plocha se nachází mimo záplavová území**

V případě **plochy I.** je splněno pouze kritérium č.1. (dopravní napojení), ostatní kritéria jsou splněna pouze částečně, nebo vůbec.

V případě **plochy III.** je splněno kritérium č.2. a č.3. (návaznost na stávající výrobní aktivity, dostupné inženýrské sítě).

**Z uvedených argumentů vyplývá, že za předpokladu splnění kritérií ZÚR OK pro umístění plochy nadmístního významu, je plocha II. vyhodnocena jako optimální. Její nevýhodou je dotčení zemědělské půdy převážně I. třídy ochrany, avšak jak vyplývá z výše uvedených skutečností, umístění na půdách nižší kvality není reálné.**

Část plochy RO 3/05 je již opatřena souhlasem podle ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF v rozsahu 3,8134 ha. Souhlas vydal orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Olomouckého kraje dne 3.6.2010 pod č.j. : KUOK 53340/2010 ve prospěch stavebníka: Jan Rudolf, Hranice, za účelem realizace stavby : „Inženýrské sítě pro PZ Potštátská“. Ve věci je vydáno stavební povolení.

Souhlas byl udělený s odkazem na platný územní plán sídelního útvaru Hranice.

Vzhledem k celkové velikosti plochy (14,18 ha) zůstává – i po případném zahájení předmětné stavby k dispozici ucelená plocha o výměře nad 10 ha, která je požadovaná jako limitní pro plochu nadregionálně významnou.

- **Změna způsobu využití plochy RO 3/04 - Drahotuše „V poli“**

#### Základní údaje :

Označení dle návrhu ÚP Hranice : Z44/VL

Celková výměra plochy je 3,96 ha - vše pozemky ZPF

Zastoupení BPEJ, resp. tříd ochrany ZPF : I.třída (BPEJ 6.14.00 : 3,06 ha, tj. 72%)

II. třída (BPEJ 3.58.00 : 0,90 ha, tj. 23%)

#### Vazba na stávající ÚPNSÚ Hranice :

Původně byla v ÚPNSÚ hranice návrhová jako zastavitelná plocha o výměře 19,90 ha, určená pro průmyslovou výrobu. V rámci Změny ÚP č. 22 bylo její reálné využití přehodnoceno a byla redukována na výměru 3,96 ha. Takto je převzata i do návrhu nového územního plánu Hranice pod označením **Z44/VL**.

#### Vazba na ZÚR OK :

Ve **Studii z roku 2008** byla vyhodnocena jako **návrhová** o výměře 19,11 ha. V rámci **aktualizace č.2 ZÚR OK nemá být již zařazena mezi plochy pro podnikání nadmístního významu**, ale zůstane pouze jako plocha místního významu.

#### Zdůvodnění navrženého řešení :

1. Hlavním důvodem je nevhodné dopravní napojení, které nevyhovuje kritériím pro plochu nadmístního významu. Stávající doprava je možná ze silnice I/47 a dále silnicí III.třídy. Avšak plocha nadmístního významu by vyžadovala vybudovat dopravní napojení na dálnici D1 a to tak, že by bylo nutné vybudovat novou obslužnou komunikaci v souběhu s žel.tratí č.270 a vyústěním na silnici II/440, která je přímo napojená na dálnici D1. Tato komunikace je v novém ÚP navržena, ale znamenala by zábor ZPF v rozsahu cca 3,2 ha, půdy zařazené do I. a V. třídy ochrany.
2. Nové dopravní napojení by znamenalo zvýšení dopravního zatížení obce Velká u Hranic, kde je avizovaný výrazný odpor místních obyvatel s tímto řešením.
3. Plocha RO 3/04 je situovaná v blízkosti zástavby obce Drahotuše.
4. Není předpoklad rozšíření stávajícího výrobního areálu CTPart Hranice (původně areál LG Philips Displays Czech Republic), který je situovaný východně od plochy RO 3/04. Právě tento předpoklad byl v minulosti hlavním důvodem pro její zařazení mezi plochy nadmístního významu.

Vlastníkem areálu CTPark Hranice je v současné době společnost CTP PROPERTY XXIV, spol.s r.o. Jedná se o developerskou společnost, která jednotlivé části areálu pronajímá dalším uživatelům.

V současné době jsou zde v provozu tyto společnosti :

- HENNIGES AUTOMOTICE - vyrábí automobilové díly (těsnění) pro ŠKODA AUTO
- DAS – Jihokorejská společnost, která vyrábí sedadla do automobilů (hlavní odběratel : Hyundai)
- Medi-Globe s.r.o. – výrobní program je zaměřený na zdravotnictví a medicínu
- Rolled Alloys s.r.o. – společnost obchoduje se speciálními kovovými slitinami, má zde centrálu pro obchodní aktivity ve Střední a Východní Evropě
- CZECH ETIMEX s.r.o. – výroba zaměřená na zpracování plastů (výfukové plastové systémy)
- Smiths Medical Czech Republic a.s. – výrobce jednorázových zdravotnických pomůcek, v Hranicích od 09/2013 a provoz zaplnil větší část hlavní haly

Areál je v současné době využitý téměř v celém rozsahu (zejména po vstupu společnosti Smiths Medical). V jihozápadní části areálu je k dispozici ještě nezastavěná část o výměře cca 10 ha (pozemek p.č. 1400/73 – ostatní plocha, k.ú. Drahotuše). Její využití však závisí na vlastníku areálu, tj. společnosti CTP PROPERTY XXIV, spol.s r.o., která zde prostory pouze pronajímá, což může být problematické pro případného jiného zájemce o umístění většího investičního záměru.

#### Důvod zařazení plochy Z44/VL jako místně významné :

Stávající dopravní dostupnost navrhované plochy je pro využití na místní úrovni dostatečné. Plocha je navržena do enklávy zemědělské půdy, vymezené zastavěným územím, komunikací III. tř. a meliorační svodnicí. Návrhem tedy nevzniknou žádné zbytkové plochy ZPF. Rozsáhlý hon orné půdy západně od meliorační svodnice zůstane nedotčený.

Plocha navazuje na stávající výrobní areál a je určena zejména k jeho rozšíření.

Plocha Z44/VL je situovaná v rámci obce Drahotuše, kde rozhodující část zemědělské půdy podléhá nejvyššímu stupni ochrany – BPEJ 6.14.00 (viz.mapová příloha). Pouze malá část nezastavěných pozemků severně nad silnicí I/47 je zařazena do II. třídy ochrany – BPEJ 3.58.00 a právě tato půda tvoří součást návrhové plochy Z44/VL (poměr půd I. a II. třídy ochrany je 72 : 23).

V katastru obce Drahotuše jsou pro rozvoj výroby kromě plochy Z44/VL navrženy pouze dvě menší plochy a to Z42/VL a Z43/VZ o výměře 2,22 ha, včetně plochy Z44/VL je souhrnná výměra 6,18 ha. Požadavky na rozvoj obce v oblasti výroby nejsou tedy celkově nijak nadhodnocené a jejich situování vychází z možností, které v území jsou.

#### I.4.2. Navrhované změny na území ORP LIPNÍK nad Bečvou

**Redukce plochy RO 3/01 z původní výměry 39,14 ha na 22,90 ha** je navrhovaná z důvodu uvedení souladu s UPP – US „Kulturní krajina KH1 – KH8“, zpracovatel : Doc.Ing.arch. Low, podle které :

*„V úseku od Oseka po Drahotuše nemá být povolován velkoplošný stavební rozvoj, který by znehodnotil otevřené úseky krajiny napříč údolím, zejména pod hradem Helfštýn a Jereznickým železničním viaduktem“.*

Plocha RO 3/01 je tedy zmenšená na úkor původní východní části, která byla vymezena tak, že hraničila s trasou viaduktu Jezernice (viz. mapová příloha dokumentace).



## I.5. ODVODY ZA ZÁBOR ZPF

Jako doplňující informace byl zpracován pro jednotlivé navrhované plochy nadregionálního významu výpočet odvodů za trvalý zábor ZPF podle právních předpisů platných v době zpracování této dokumentace – tj. 11/2013.

Podkladem je zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění zákona č. 402/2010 Sb. a vyhláška č. 48/2011 Sb.

Výše odvodů za trvalý zábor ZPF :

označení plochy	kód BPEJ	výše odvodů za zábor 1 ha půdy
RO 3/01	3.14.00	816.000,- Kč / 1ha
	3.43.00	471.600,- Kč / 1ha
RO 3/02	3.43.00	4.716.000,- Kč / 1ha
	3.59.00	3.516.000,- Kč / 1 ha
Ro 3/05	6.14.00	942.300,- Kč / 1ha
	6.43.00	524.400,- Kč / 1ha

Vlastní výpočet je zpracovaný samostatně - viz. tabulka : VÝPOČET ODVODŮ ZA TRVALÝ ZÁBOR ZPF

## I.6. ZÁVĚR

Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity nadmístního významu – navrhovaná změna :

Označ. plochy	ORP	katastr. území	celková výměra	z toho ZPF	zábor ZPF dle tříd ochrany		
					I.	II.	III.
R3/01	Lipník n.Bečvou	Lipník, Jezernice	22,90 ha	22,84 ha	-	0,60 ha 3%	22,24 ha 97%
R3/02	Lipník n.Bečvou	Lipník n.B.	15,03 ha	14,70ha	-	-	14,70 ha 100%
R3/05	Hranice	Drahotuše	14,18 ha	14,08 ha	13,14 ha 93%	0,94 ha 7%	-
<b>celkem</b>			<b>52,11 ha</b>	<b>51,62 ha</b>	<b>13,14 ha 25%</b>	<b>1,54 ha 3%</b>	<b>36,94 ha 72%</b>

Srovnání celkových výměr ploch nadmístního významu

	celková výměra	z toho ZPF	zábor ZPF dle tříd ochrany		
			I.	II.	III.
STUDIE 2008	73,28 ha	72,45 ha	17,66 ha 24%	10,84 ha 15%	43,95 ha 61%
STUDIE 2012	52,11 ha	51,62 ha	13,14 ha 25%	1,54 ha 3%	36,94 ha 72%
<b>rozdíl</b>	<b>- 21,17 ha</b>	<b>- 20,83</b>	<b>- 4,52 ha</b>	<b>- 9,30 ha</b>	<b>- 7,01 ha</b>

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že navrženým řešením dochází se snížení celkové výměry ploch podnikání nadmístního významu z původních 73,28 ha na 52,11 ha (původní limit v ZÚR OK byl stanovený na výměru 75 ha), u pozemků ZPF dochází ke snížení z původní výměry 72,45 ha na výměru 51,62 ha.

Plochy **RO 3/01 a RO 3/02** jsou v aktualizaci č.1. ZÚR OK jako návrhové již zahrnuty a navíc u plochy RO 3/01 dochází z plošné redukci a tedy i snížení předpokládaného požadavku na zábor ZPF. Původní plocha **RO 3/04** nebude již dále mít charakter plochy nadmístního významu, ale po redukci bude její zbytková výměra řešena jen jako místně významná.

Nově navrhovaná plocha **RO 3/05** byla vybrána po provedené důkladné analýze možností řešeného území s tím, že jako jediná z posuzovaných, splňuje všechna kritéria, která jsou pro umístění plochy takového významu stanovena ZÚR OK. Její nevýhodou je, že je z větší části situovaná na zemědělské půdě podléhající nejvyššímu stupni ochrany.

Podle ust. § 5 odst.1 zákona č. 334/1992 Sb. je potřeba, aby v rámci pořizování územně plánovací dokumentace byla navrhována taková řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Jedna ze tří navrhovaných ploch nadmístního významu (RO 3/05) je situovaná na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF (předpokládaný poměr záboru 93:7), avšak její výběr je výsledkem zohlednění celé řady dalších omezení, vyplývajících z ostatních zákonů (stavební zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o obcích, vodní zákon), podle kterých je navrhované řešení velmi vhodné.

Proti sobě tedy stojí veřejný zájem na ochraně ZPF, zájmy chráněné dalšími zákony a přirozený požadavek obcí (krajů) na hospodářský rozvoj měst a potřeba vytváření podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí. Jedním z hlavních úkolů územního plánování kraje pro udržitelný rozvoj v oblasti hospodářského rozvoje, je spoluvytváření předpokladů pro řešení podmínek zaměstnanosti obyvatel, především posílením nabídky ploch pro podnikání, s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých regionů a obcí. Tyto funkce obcí a krajů jsou rovněž formou veřejného zájmu.

Navíc požadovaný zábor je přiměřeného rozsahu, pokud se vezme v úvahu, že správní území ORPu Hranice zahrnuje 30 obcí a v rámci aktualizace č.2 ZÚR OK je požadovaná pouze jedna plocha nadmístního významu o výměře nad 10 ha. Pro její umístění není v rámci ORPu – resp. části, která tvoří specifickou

oblast RO 3 - alternativní plocha na půdách horší kvality.

Příloha : VÝPOČET ODVODŮ ZA TRVALÝ ZÁBOR ZPF

Dokumentace zak.č. : 20/2013  
Datum zpracování : 11/2013