

ÚZEMNÍ PLÁN BOLATICE – ZMĚNA č.1

II.1. Textová část odůvodnění změny č.1

	str.
a) Důvody pro pořízení změny č.1 územního plánu, podklady, které byly použity	1
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů včetně souladu změny č.1 s Politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
c) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny č.1 územního plánu pořizované zkráceným postupem	4
d) Komplexní zdůvodnění změny č.1	
d1) Sociodemografické a hospodářské podmínky rozvoje, bydlení	9
d2) Ochrana a rozvoj hodnot v území	11
d3) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, systém sídelní zeleně	12
d4) Koncepce veřejné infrastruktury	18
d5) Koncepce uspořádání krajiny	20
d6) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	20
d7) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, veřejná prostranství	27
d8) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci nebo zpracováním územní studie	27
d9) Limity a omezení ve využití území, zásahy do limitů vyplývající z řešení územního plánu	29
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	30
f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	31
g) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	31
h) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	32
i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení vč.výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	32

II.2. Grafická část odůvodnění změny č.1 obsahuje:

II.A. - Koordinační výkres

II.C. - Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

V rámci změny č.1 se nedokládá výkres:

II.B. - Výkres širších vztahů

Skutečnosti, které zobrazuje výkres pro území obce, se nezměnily.

a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU, PODKLADY, KTERÉ BYLY POUŽITY

O pořízení změny rozhodlo Zastupitelstvo obce Bolatice, pro zhotovení změny č.1 ÚP Bolatice (dále také změny ÚP) byly použity tyto podklady:

- Zadání pro zkrácený postup pořizování Změny č.1 ÚP Bolatice, které bylo zpracované dle usnesení Zastupitelstva obce Bolatice č. 6/4Z/2019 ze dne 15.04.2019 o pořízení změny č.1 územního plánu zkráceným postupem a jejím obsahu (revokováno usnesením č.7/23Z/2021 ze dne 30.8.2021)
- Usnesení Zastupitelstva obce Bolatice č. 6/23Z/2021 a č. 8/23Z/2021 ze dne 30.8.2021 o schválení obsahu změny č.1 územního plánu (dle přílohy usnesení)
- Příloha usnesení ze dne 30.8.2021 (21 bodů) ve znění obsahu změny č.1 Územního plánu Bolatice, pořizované zkráceným postupem, po schválení na 23. zasedání Zastupitelstva obce Bolatice dne 30.8.2021
- Záznaky z jednání ve věci Změny č.1 ÚP Bolatice (27.5.2020, 23.9.2020, 2.2.2021)
- Územní plán Bolatice, nabytí účinnosti 1.10.2015
- Digitalizovaná katastrální mapa ČUZK - aktualizace 03/2020
- Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, úplné znění po vydání aktualizací č.1 a 5, červen 2021
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, úplné znění závazné od 1.9.2021
- Územně analytické podklady SO ORP Kravaře, aktualizace 2016, RURÚ
- Územní studie „Za Větrákem“ (Urbanistické středisko Ostrava, s.r.o., Ing. Václav Škvain, 12/2018, vložena do evidence územně plánovací činnosti)
- Studie investičního záměru „Areál ZD Opavice“ (Miroslav Břemek, Ing., Daniel Kozel 04/2019)
- Územní studie "Nové centrum Bolatice" (neregistrovaná územní studie, září 2013, Ing. arch. Kateřina Buschová)
- Aktuální zaměření vodovodů a kanalizací (09/2020) poskytla obec
- Informace o zrušení ochranného pásma kolem jímacího vrtu BO-2 na základě žádosti ze dne 25.9.2020 (obec Bolatice)
- Hydrogeologický posudek a návrh na zrušení ochranných pásem vrtů BO-2 (Ing. Hynek Janků, Ph.D., Brno 09/2020)

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ VČETNĚ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Politika územního rozvoje ČR v platném znění je závazným podkladem Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje v platném znění. V rámci změny č.1 ÚP byla prověřena aktuálnost a platnost priorit územního rozvoje a úkolů územního plánování. Kromě nových skutečností, které jsou v ZÚR MSK obsaženy a týkají se Bolatic - *poloha obce uvnitř OB2 Metropolitní rozvojové oblasti Ostrava, nové zpracování kap.F. ZÚR MSK s vymezením oblastí specifických krajín a jednotlivých specifických krajín včetně stanovení cílových kvalit krajín a územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení* - jsou v ZÚR MSK jmenovány také: cyklotrasa „Prajská cesta“, vysokotlaký plynovod Hlučín - Opava, ochranné pásmo letiště Zábřeh a požadavek na vymezení veřejně prospěšného opatření (VPO) - nadregionální biocentrum č.90 – Daňanec. Cyklotrasa,

plynovod, OP letiště a veřejně prospěšné opatření jsou zapracovány již do ÚP Bolatice. V rámci změny ÚP bylo prověřeno, zda a jak jsou v ÚP splněny požadavky vyplývající z polohy obce v OB2-Metropolitní rozvojové oblasti Ostrava a požadavky vyplývající z nově zpracované kapitoly specifických krajín v ZUR MSK.

Pro OB2 Metropolitní rozvojovou oblast Ostrava jsou v ZÚR MSK jmenovány požadavky na využití území, kriteria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování obce. V územním plánu i v návrhu změny ÚP jsou splněny takto:

- *Zajištění zásobování rozvojových oblastí energiemi.* Bolatice jsou zásobovány vodou, elektrickou energií, plynem, je zajištěno odvádění a čištění odpadních vod i pro předpokládaný rozvoj obce navržený v ÚP.

- *Podpora využití brownfields – včetně vytvoření územních podmínek pro jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.* Přestavba dlouhodobě nevyužívaného areálu bývalého ZD Opavice je již součástí územního plánu. V rámci změny ÚP dochází ke změně účelu využití přestavbové plochy, k [pravě její hranice a k jejímu podrobnějšímu členění: přestavbová plocha P1 pro převažující výrobu a skladování (V) se mění na P1a - smíšená výrobní podnikatelská (VS) a P1b - smíšená obytná (BS). Ve změně ÚP je navrženo dopravní napojení P1a, P1b na silnice a stávající místní komunikace v jejím okolí, zásobování vodou a odkanalizování - viz výřez č.1 z výkresů I.B., I.B.1., I.B.2., II.A. změny ÚP. Koncepce zásobování elektřinou a plynem dle ÚP Bolatice se nemění.

- *Vytvoření územních podmínek pro zřizování ploch zeleně.*

V územním plánu i ve změně ÚP je zřizování zeleně přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Veřejná i veřejně přístupná zeleň parků (ZP) a parkových lesů (NL1) je vymezena v zastavěném území, zastavitelných a přestavbových plochách nebo v jejich těsné blízkosti pro každodenní rekreaci obyvatel. Zeleň ochranná (ZO) je vymezena pro udržení kvality prostředí v plochách obytného území (B), (BS), které sousedí s plochou (VS) smíšenou výrobní podnikatelskou. Některé plochy veřejné zeleně navržené v územním plánu jsou již realizovány. Ve změně ÚP je navrženo její rozšíření v zastavitelných plochách Z14 a Z51 (viz Textová část I.1. změny ÚP, kap. c.3), Koordinační výkres II.A. změny ÚP).

Podmínky pro využití ploch nezastavěného území jsou stanoveny tak, aby byla chráněna stávající krajinná zeleň a podporováno zřizování nových ploch krajinné zeleně, především v ploše (NZ) zemědělská, kde je její největší deficit (viz Textová část I.1. změny ÚP, kap. e), f), Koordinační výkres II.A. územního plánu).

V ÚP je navrženo na orných půdách ve prospěch krajinné zeleně a travních porostů celkem cca 65 ha, z toho cca 14 ha jako zátopa poldrů plochy (NS1) a cca 50 ha pro plochy (NS) smíšené nezastavěného území.

Ve změně ÚP se další konkrétní plochy krajinné zeleně nevymezují.

Vymezení oblastí specifických krajín a jednotlivých specifických krajín včetně stanovení cílových kvalit krajín a územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení je nově vyhodnoceno. Bolatice jsou zařazeny do Oblasti specifických krajín Opavské pahorkatiny (C), část do specifické krajiny Opava - Kravaře C-03, část do specifické krajiny Bohuslavice - Šilheřovice C-04. Hranice krajín je v Bolaticích vymezena po silnici III/4671 Dolní Benešov - Bolatice - Kobeřice ve směru SSZ - JJV. Ve směru na Kobeřice je podél silnice vyznačeno přechodové pásmo PPM 60, ve směru na Dolní Benešov PPM 59.

Specifická krajina C-03 Opava – Kravaře

Ze čtyř charakteristických znaků krajiny se v Bolaticích vyskytuje jeden: „Intenzivně využívaná zemědělská krajina s nečleněnými plochami velkého měřítka“.

Z pěti cílových kvalit krajiny se Bolatic týká jedna, která platí pro celém území specifické krajiny C-03: „Intenzivně využívaná krajina se zachovanou celistvostí nefragmentovaných částí krajiny a s obnovenou strukturou rozptýlené zeleně v zemědělské krajině“.

V podmínkách pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny C-03 se území Bolatic týkají:

- a) „omezit živelný nárůst plošného rozsahu nové zástavby a zachovat dosavadní původní venkovský charakter sídel“
- b) „obnovit a funkčně posílit prvky nelesní rozptýlené zeleně jako strukturu prostorového členění krajiny s funkcí prvků ÚSES“.

Specifická krajina C-04 Bohuslavice – Šilheřovice

Ze tří charakteristických znaků krajiny se na Bolatice vztahuje část prvního : „Lesozemědělská krajina, ve které se střídají plochy lesa s otevřenými plochami zemědělské krajiny.....“

Ze čtyř cílových charakteristik krajiny se Bolatic týkají dvě: „Krajina s dochovanou celistvostí nefragmentovaných částí krajiny včetně rozsáhlých ploch lesních komplexů“, což platí pro celé území specifické krajiny (C-04); „Krajina se zachovaným významem drobných kulturních dominant kostelů ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně“ - platí pro okruh viditelnosti lokálních dominant v obcích Hať, Píšť, Chuchelná, Bohuslavice, Bolatice.

Z podmínek pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny C-04 se území Bolatic týkají tři:

- c) „Omezit živelný nárůst plošného rozsahu nové zástavby a zachování dosavadní struktury osídlení a venkovského, resp. příměstského charakteru osídlení“.
- d) „Zachovat celistvost částí krajiny dosud nefragmentovaných dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou, zejména lesních celků“.
- e) „Chránit siluety kulturních dominant v Hati, Píšti, Chuchelné, Bohuslavicích, Bolaticích před snížením jejich vizuálního významu v krajinné scéně nevhodnou zástavbou“.

Ve změně ÚP jsou jmenované podmínky splněny nebo zapracovány takto:

ad a), c) Významným nárůstem počtu obyvatel v poválečném období, vznikem nových obytných souborů - s pravidelným rastrem ulic, pravidelným řazením samostatných rodinných domů na malých pozemcích a výstavbou bytových domů, spolu s rozvojem občanského vybavení, přestavbou centra po r. 1960 a postupnou realizací nové průmyslové zóny v posledních cca 15 letech - získaly Bolatice téměř příměstský charakter. V menší Borové zůstal uliční systém původní. Zastavěné území obou sídel se postupně zahušťovalo, dnes je zvláště v Bolaticích intenzivně využito. Územní rozvoj obce postupuje koordinovaně, v souladu s územním plánem, návrh změny č.1 základní koncepci nemění.

ad b) V ÚP jsou navrženy konkrétní plochy lesních společenstev na nelesních pozemcích v rámci doplnění chybějících částí prvků ÚSES – lokálních biokoridorů. V Územním plánu Bolatice jsou již navrhovány konkrétní plochy zalesnění a zatravnění. Podmínkami pro využití ploch nezastavěného území - především (NZ) zemědělská - je zřizování krajinné zeleně podporováno.

ad d) Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce. V souvislých lesních celcích (což je v Bolaticích zároveň nadregionální biocentrum Dařanec) se změny nenavrhují, k jejich fragmentaci nedochází. Navrhovaná okružní křižovatka, která propojí ulice Na Větráku, Ratibořská a Na Lánech, je nezbytná pro zlepšení dopravní obsluhy školy, hřbitova, kostela a celé této části obce, povede ke zklidnění provozu na ulici Ratibořská, umožní nekomplikovaný příjezd k novému obytnému souboru Za Větrákem. Nová místní komunikace sice rozdělí část nezastavěného území, ale nebrání přístupu k pozemkům ani jejich využívání.

ad e) Obě kulturní dominanty Bolatic - zámek a především kostel sv. Stanislava, které jsou součástí ploch (OV), (OV1) - se projevují výrazněji z vyhlídkových míst vyznačených v koordinačním výkrese změny ÚP. Zámku i kostelu dnes výškově „konkuruje“ komín závodu Lanex, který obklopuje zámek ze tří stran. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch (V), (OV), (OV1) jsou v rámci změny ÚP upraveny tak, aby silueta kulturních dominant obce – především kostela a zámku – byla chráněna před nevhodnými změnami v území - viz kap. d2).

c) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Splnění zadání je popsáno níže dle jednotlivých 21 bodů obsahu změny č.1 Územního plánu Bolatice, pořizované zkráceným postupem, ve znění po schválení na 23. zasedání Zastupitelstva obce Bolatice dne 30.8.2021 takto (znění jednotlivých bodů je uvedeno kurzívou):

1) *Zpracování územní studie „Za Větrákem“ do územního plánu jako nová zastavitelná plocha Z50 pro okružní křižovatku jako dopravní infrastrukturu silniční D, včetně úpravy vymezení územně souvisejících ploch nezastavěného území např. zahradnictví ZU1 v lokalitě „U Borové“.*

Do změny ÚP do Hlavního výkresu I.B. byla zpracována vybraná varianta přestavby stávající stykové křižovatky silnic III/46824 a III/46825 na okružní křižovatku s novým příjezdem do zastavitelné plochy Z14. Plocha pro umístění okružní křižovatky byla navržena jako zastavitelná plocha Z50 pro (D) dopravní infrastrukturu silniční. Zastavitelná plocha Z50 pro okružní křižovatku umožní přímé napojení zastavitelné plochy Z14 na ulici Ratibořskou místní komunikací. Vymezení navrhovaných ploch zahradnictví (ZU1) územně souvisejících se zastavitelnou plochou Z50 je upraveno. Návrh plochy Z50 pro umístění okružní křižovatky je zásahem do uspořádání krajiny, prostupnost nezastavěného území ani jeho obhospodařování tím nebudou omezeny.

2) *Změna části přestavbové plochy P1 a zastavitelné plochy Z47 (v současnosti plochy výroby a skladování) na plochu smíšenou výrobní podnikatelskou VS bez hlavního využití, obsahující zejména nerušivé podnikání v různých výrobních a nevýrobních oborech (např. věda a výzkum, laboratoře, chráněné dílny, startupy, řemesla a živnosti) občanské vybavení veřejné infrastruktury (např. integrovaný záchranný systém), občanské vybavení komerčního typu kromě ubytovacích zařízení např. podnikové prodejny; části plochy P1 a Z47 budou určeny pro funkci smíšené bydlení BS a funkci ochranné zeleně ZO, příp. veřejných prostranství K pro umístění komunikací zlepšujících plynulost dopravy - obsluha obytného území bude z východu od ulice Hlučínská, zásobování výrobních ploch bude ze západu od ulice Mírová, nežádoucí průjezd nákladních vozidel obytným územím bude omezen organizačním opatřením - dopravním značením; bude provedena také změna části navrhované plochy ochranné veřejné zeleně ZP1 na smíšené bydlení BS v plochách Z35 a P1 s tím, že ochranná zeleň bude vymezena jen v nezbytném plošném rozsahu pro zajištění optického oddělení ploch bydlení od ploch výrobních podnikatelských nerušivého charakteru slučitelného s bydlením.*

Pro splnění požadavku byla využita studie investičního záměru "Areál ZD Opavice", která byla zpracovaná pro území vymezené v územním plánu přestavbovou plochu P1 a zastavitelnými plochami Z47 a Z35 v rozsahu cca 7 ha. Studie řešila mimo jiné i dopravní obsluhu takto vymezeného území a napojení na dopravní systém obce. Studie je zpracována do změny č.1 ÚP jako přestavbová plocha **P1a** - (VS) smíšená výrobní podnikatelská, **P1b** - (BS) smíšená obytná, jako část zastavitelné plochy **Z35** - (BS) smíšená obytná. Součástí takto nově v ÚP vymezených přestavbových a zastavitelných ploch jsou také nezbytné plochy (K) pro veřejné komunikační prostory a prostranství a (ZO) zeleň ochranná.

Návrhem využití ploch a vymezením ploch veřejných prostranství (K) jsou vytvořeny podmínky pro oddělení dopravní obsluhy tak, aby bylo možné samostatně obsluhovat plochy smíšené obytné (BS) a samostatně plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) a docílit vhodně zvoleným dopravním režimem požadované kvality obytného prostředí, které nebude nadměrně zatěžováno negativními vlivy dopravy. Návrhem členění ploch (VS), (BS), (K), (ZO) a stanovením podmínek pro jejich využití jsou splněny základní podmínky pro možnost opětovného účelného využití území bývalého zemědělského areálu, které je z velké části dlouhodobě nevyužívané.

Pro takto vymezené území je stanovena podmínka zpracování územní studie zaevidované do registru územně plánovací činnosti; cílem územní studie je prověření nejvhodnějšího a nejúčelnějšího členění pozemků pro stanovená funkční využití ploch, zejména veřejných prostranství (K) a ochranné zeleně (ZO). Pro celé území je také stanovena podmínka uzavření

dohody o parcelaci, jejímž cílem je mimo jiné zrealizovat vydělení samostatných pozemků určených pro komunikace dopravní obsluhy území a pro zeleň v určených plochách.

3) *Zarovnání pozemku zemědělské plochy parc. č. 3302/1 v místní části Borová po úroveň protější zastavitelné plochy Z32 s využitím jako plocha zahrad.*

Požadavek byl splněn tak, že požadovaná část pozemku parc.č.3302/1 byla zahrnuta do zastavitelné plochy Z32 jako (ZU) plocha zahrad.

4) *Jako veřejně prospěšné stavby budou zařazeny nové nebo upravené záměry: propojení ulic Hlučinská a Mírová v souvislosti s účelným napojením přestavbové plochy P1 (P1a, P1b) na stávající dopravní systém obce, propojení ulic Na Větráku a Ratibořská okružní křižovatkou; propojení ulic Sluneční a Školní u hřbitova; dále bude revidován seznam veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo zejména v souvislosti s již realizovanými zelenými plochami nebo plochami vymezenými na pozemcích ve vlastnictví obce, nebudou vymežovány nové plochy veřejných prostranství zeleně s předkupním právem.*

V kapitole g) jsou do seznamu veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, doplněny stavby: VD-3 – propojení ulic Na Větráku a Ratibořská okružní křižovatkou, VD-4 – propojení ulic Hlučinská a Mírová; je změněn původní název stavby VD-1 z "místní komunikace za školou" na "propojení ulic Slunečná a Školní".

V kapitole h) byl prověřen a upraven seznam veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo tak, že již realizovaná veřejná prostranství nebo jejich části jsou zrušeny, stejně tak jsou ze seznamu vypuštěny pozemky dosud nerealizovaných navrhovaných veřejných prostranství, které již jsou ve vlastnictví obce.

5) *Stávající kompostárna na ulici Mírová bude označena a rozšířena podle skutečného stavu a využití plochy (změna VZ a NZ na novou plochu TII pro kompostárnu).*

Ve využití ploch byla provedena změna a plochy stávající kompostárny byly stabilizovány dle skutečného využití včetně stanovení podmínek pro plochy technické infrastruktury kompostárna (TII).

6) *Zrušení sportovně rekreační zastavitelné plochy Z41 u koupaliště pro nadbytečnost.*

Ve využití ploch je provedena změna a návrhová plocha (R) sportovně-rekreační Z41 je zrušena a z návrhu vypuštěna. Na jejím místě jsou stabilizovány stávající plochy smíšené nezastavěného území (NS).

7) *Rozšíření a úprava vymezení plochy veřejné zeleně ZP v sousedství hřbitova – plocha Z14 – včetně vymezení zastavitelné plochy Z51 pro parkoviště a veřejnou zeleň u hřbitova a rozšíření sousední zastavitelné plochy Z49 pro veřejné prostranství (K) sloužící k propojení ulic Slunečná a Školní.*

Veřejná zeleň v zastavitelné ploše Z14 v sousedství hřbitova je rozšířena na celý pozemek parc.č. 2973. Je vymezena zastavitelná plocha Z51 pro plochy dopravní infrastruktury silniční (D) - parkoviště a pro plochy zeleně veřejné (ZP). Sousední plocha Z49 pro plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K) je rozšířena tak, aby splnila požadavek na možnost propojení ulic Slunečná a Školní.

8) *Plocha Z34 v Borové bude celá využita pro bydlení (v současnosti je část plochy Z34 vymezená jako TI, důvod pominul).*

Ve využití ploch je provedena změna a návrhová plocha (B) bydlení Z34 je v celém rozsahu, tj. i v místě původně plánované plochy technické infrastruktury (TI) určena pro bydlení.

9) *Zrušení plochy výroby zemědělské VZ v Borové a vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití pro agroturistiku VS2 plochy smíšené výrobní zemědělské, která nebude mít stanoveno využití hlavní, ale bude připouštět živočišnou výrobu, chov hospodářských zvířat zaměřený na agroturistiku včetně bydlení provozovatelů chovu zvířat a vč. agroturistického ubytování a služeb.*

Ve využití ploch jsou nově definovány stabilizované plochy zemědělské výroby jako plochy smíšené výrobní zemědělské (VS2) tak, aby umožňovaly v hlavním využití jak stávající chov a výcvik jezdeckých koní vč. rekreačního jezdeckví, tak i agroturistické ubytování a služby včetně bydlení provozovatelů či majitelů areálu. V případě, že agroturistické využití s chovem koní nebude nadále provozováno, bude možné plochu využít i pro živočišnou výrobu bez agroturistiky pro chov jiných užitkových hospodářských zvířat, vč. bydlení provozovatelů či majitelů areálu.

Není splněn požadavek zadání na to, aby nebylo stanoveno využití hlavní; požadavek byl stanoven z důvodu různorodosti obou možných hlavních využití v této ploše (zemědělská živočišná výroba zaměřená na produkci versus chov zvířat s bydlením a s agroturistickým ubytováním a službami). Hlavní využití je tedy v ploše stanoveno vyjmenováním obou možných hlavních využití, které mohou jednotlivě nebo v různé míře zastoupení v ploše (VS2) v průběhu času převládat, jelikož se tato plocha k oběma využitím dobře hodí. Cílem stanovení variabilního hlavního využití je tedy zajištění dlouhodobého udržitelného rozvoje plochy i při změně vlastníka zařízení a tím i při případné změně zaměření chovu zvířat (z chovu zvířat využitelného pro agroturistické služby a ubytování na chov zvířat pro produkci živočišné výroby) bez nutnosti pořizovat změnu územního plánu. Zadání sice tedy není v tomto bodě formálně splněno, požadovaný cíl umožnit udržitelný a hospodárný rozvoj plochy je však splněn.

10) Zrušení ploch technické infrastruktury (TI) ve prospěch ploch veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K) pro možnost zřízení rozhledny v místě zrušeného jímacího vrtu BO-2 v Borové (změna na novou přestavbovou plochu P5 s ponecháním okolní navrhované plochy lesní NL); obnova a rekonstrukce účelových komunikací kolem budoucí rozhledny (v současnosti rozorány – plocha NZ), vč. aktualizace již realizovaných nebo navrhovaných tras vedení technické infrastruktury, např. vodovodů, kanalizací, apod.

Na základě poskytnutých podkladů je jímací vrt BO-2 považován za odstavený, a ochranné pásmo kolem vrtu je považováno za zrušené; plochy technické infrastruktury (TI) jsou zařazeny nově do ploch veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K), které umožňují realizaci rozhledny bez výškového omezení v ploše nezastavěného území. Pro realizaci záměru je v hlavním výkrese vymezena přestavbová plocha P5. Navrhovaná změna v krajině ve prospěch plochy lesní vymezená kolem jímacího vrtu BO-2 je ponechána beze změny, její využití lze vhodně zakomponovat do krajinářského záměru na přestavbu vodárenského objektu na turistickou rozhlednu.

Již realizované nebo navrhované trasy vodovodů a kanalizací jsou aktualizovány zákresem ve výkrese I.B.2. Koncepce vodního hospodářství; výkres I.B.3. Koncepce energetiky a spoju neobsahuje změny.

11) Návrh obnovy nebo prodloužení účelových komunikací; zapracování již realizovaných úseků účelových a místních komunikací do ploch veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K).

Je navržena obnova nebo rekonstrukce účelových komunikací UK1, UK2, UK3, vyznačených ve výkrese I.B.1. Koncepce dopravy; v hlavním výkrese I.B. jsou vyznačeny jako změny v krajině ve prospěch ploch veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K).

12) Zapracování realizovaných biokoridorů jako částí územního systému ekologické stability do ploch stabilizovaných přírodních (NP) včetně prověření velikosti navržených prvků ÚSES a celkové revize ÚSES na území celé obce, vč. souvisejících úprav ve vymezení navazujících ploch v území.

V nezastavěném území byly již zrealizované části lokálního územního systému ekologické stability vymezeny jako stabilizované plochy přírodní (NP), je upraveno vymezení souvisejících okolních ploch nezastavěného území.

13) Vypuštění termínu „kvalita prostředí“ a „pohoda bydlení“ ze stávajících textů podmínek ploch s rozdílným způsobem využití náhradou za definici a vysvětlení pojmu „neslučitelné s bydlením“ v textové části I.1.

V podmínkách pro využití ploch jsou v textu I.1. kapitoly f) zrušeny pojmy „kvalita prostředí“ a „pohoda bydlení“ a místo nich je použit pojem "neslučitelné s bydlením", který je definován v bodě 10. společně s ostatními pojmy používanými v územním plánu.

14) Výpuštění minimálního rozsahu zeleně z podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v plochách výroby a skladování (V).

Podmínka min. rozsahu zeleně v rozsahu min. 15% z celkové výměry plochy výroby a skladování (V), která je v územním plánu vymezena v bývalém areálu zemědělského družstva Opavice, je zrušena jako nepotřebná, protože plocha býv. zem. areálu Opavice je z převážné části navržena k přestavbě a novému využití jako plocha smíšená výrobní podnikatelská (VS), ze které jsou plochy zeleně ochranné (ZO) samostatně vyčleněny do dělicích pásů po obvodu výrobního areálu tak, aby plnily svou ochrannou a dělicí funkci mezi výrobou a podnikáním a bydlením.

15) Doplnění minimální výměry pozemku stavby pro bydlení jako 550m² s tolerancí 10 % do podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v plochách bydlení B a BS, stanovení koeficientu zastavění pozemku stavby pro bydlení, snížení celkové výměry pozemků stavby pro občanské vybavení, řemesla a živnosti v plochách B a BS na 800m².

Do podmínek ploch bydlení (B), ploch smíšených obytných (BS) je doplněna podmínka minimální výměry pozemku stavby pro bydlení v jednom rodinném domě alespoň 550 m² s tolerancí cca 10 %, přitom tato podmínka platí i pro dělení pozemků ve stabilizovaných plochách zastavěného území.

Dále je doplněn koeficient zastavění pozemku stavbou hlavní max. 0,35 (tzn. že stavba pro bydlení v rodinném domě nepřekročí 35 % výměry pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě).

V plochách smíšených obytných (BS) byla snížena celková výměra pozemků staveb pro řemesla a živnosti slučitelné s bydlením z původních cca 1500 m² na cca 800 m².

V plochách bydlení (B) byla snížena celková výměra pozemků staveb občanského vybavení komerčního typu např. obchodního prodeje a služeb z původních cca 1000 m² na cca 800 m².

16) Podmínit využití zastavitelné plochy Z1 zpracováním územní studie, zrušení stávajícího členění plochy Z1 v územním plánu na veřejná prostranství pro zajištění veřejné infrastruktury - komunikace, veřejná zeleň, občanská vybavenost.

Využití zastavitelné plochy Z1 pro bydlení (B) je nově podmíněno zpracováním územní studie, současně je zrušeno členění plochy na jednotlivé funkční využití s tím, že vhodné a účelné členění ploch pro veřejná prostranství a občanskou vybavenost bude navrženo v této územní studii.

17) Podmínit využití zastavitelné plochy Z35 a přestavbové plochy P1 (P1a, P1b) dohodou o parcelaci z důvodu potřeby vymezení pozemků veřejných prostranství podmiňujících možnost účelného využití území pro stanovený účel BS smíšené obytné a VS smíšené výrobní podnikatelské, a z důvodu nemožnosti účelného využití území za současného majetkoprávního stavu a vydělení pozemkových parcel a podmínit dále využití této plochy zpracováním územní studie;

Využití zastavitelné plochy Z35 a přestavbové plochy P1a, P1b je nově podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, a to zejména z důvodu nutnosti vydělení pozemků určených pro umístění veřejných prostranství pro komunikace a sítě a pro veřejnou zeleň. Vzhledem k majetkoprávním vztahům je nutné, aby se na novém dělení pozemků dohodla alespoň část vlastníků tak, aby území mohlo být pro nový účel bydlení a výrobu využito hospodárně a účelně.

Do změny č.1 ÚP je do členění ploch území bývalého zemědělského areálu Opavice částečně zapracována již dříve zhotovená investiční studie; návrh byl doplněn o nezbytné plochy veřejných prostranství, které mohou být upřesněny v rámci prověření územní studií. Podmínka zpracování územní studie je tedy v daném území stanovena zejména pro prověření a následné upřesnění vhodného umístění ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně, výsledek studie bude sloužit jako podklad pro následné uzavření dohody o parcelaci.

18) Zrušit označení lokality v centru Borové jako urbanisticky hodnotné, úprava hranice urbanisticky hodnotné lokality u kostela v Bolaticích.

V územním plánu je pro nadbytečnost a neúčelnost zrušeno vymezení "urbanisticky hodnotné lokality" navrhované územním plánem jako omezení ve využití území. Veřejné prostranství v sídle Borová nepředstavuje urbanistickou hodnotu, kterou by bylo možné a vhodné chránit nástroji územního plánování a kterou by bylo možno odůvodnit veřejným zájmem ochrany a rozvoje hodnot území.

19) Úprava zastavěné plochy sběrného dvora TI dle skutečného stavu a její zařazení do nové funkční plochy TI2 určené pro sběrný dvůr, a s tím související změna zastavitelné plochy Z48 z plochy smíšené výrobní podnikatelské VS na plochu smíšenou výrobní VS1;

Ve využití ploch technické infrastruktury (TI) v rozsahu stávajícího sběrného dvora je provedena změna a nově je zde vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury sběrný dvůr (TI2). Územně související zastavitelná plocha Z48 je navržena jako plocha smíšená výrobní (nově označeno kódem VS1 místo původního označení kódu VS), která umožňuje i případné prostorové rozšíření funkce sběrného dvora do této plochy.

Vymezení části plochy výroby a podnikání (V) v lokalitě „U Stadionu“ a části plochy sportovně-rekreační R v lokalitě u zast.plochy Z41 pro R podle skutečného stavu na plochu TI;

Stabilizované plochy již zrealizovaných zařízení technické infrastruktury (TI) jsou takto vymezeny i v Hlavním výkrese I.B., jedná se tedy o aktualizaci stabilizovaných ploch zastavěného území.

Rozšíření zastavitelné plochy Z40 pro plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport S na úkor okrajové části zastavitelné plochy výroby a skladování (V) v ochranném pásmu vedení VN v lokalitě „Na panském“ ve východní části výrobní zóny Bolatice;

Zastavitelná plocha Z40 je rozšířena i do plochy dotčené ochranným pásmem el. vedení vysokého napětí. Na využitelnost sousední zastavitelné plochy Z46 pro výrobu a skladování nemá toto rozšíření žádný zásadní vliv.

Úprava zařazení plochy územní rezervy R3 do ploch VS1 namísto VS.

V souvislosti se změnami provedenými ve stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je také rezerva R3 zařazena do odpovídající plochy smíšené výrobní (VS1).

20) Změna rozsahu vymezení a funkčního využití plochy zeleně veřejné-ochranné ZP1 v ploše bydlení Z8 na plochy zeleně ochranné ZO s funkcí optického oddělení ploch s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení B, BS / plochy smíšené výrobní), plochy ochranné zeleně budou vymezeny v minimálním funkčním rozsahu.

Je vymezena plocha zeleně ochranné (ZO) umístěné jako dělicí pruh na západním okraji zastavitelné plochy bydlení Z8 místo původně vymezené plochy ochranné zeleně ZP1. Ochranná zeleň (ZO) odděluje plochy bydlení od ploch smíšených výrobních podnikatelských (VS) vymezených v území býv. zem. areálu Opavice.

21) Úprava textové části jednotlivých kapitol v souladu se stávající legislativou a zapracováním požadavků vyplývajících z platných ZÚR MSK, včetně zpřesnění, doplnění nebo úpravy textové části I.1., zejména podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, vč. úpravy územního vymezení a zařazení stabilizovaných nebo navrhovaných ploch dle skutečného nebo převažujícího využití a dle aktualizované katastrální mapy (např. plocha dětského hřiště v zastavěném území při ulici Horní v lokalitě „U nádraží“ bude přearažena z plochy bydlení BS do plochy veřejné zeleně ZP, plocha výroby zemědělské VZ na jihovýchodním okraji zastavěného území Bolatic bude přearažena do plochy smíšené obytné BS).

Jsou provedeny požadované úpravy textové i grafické části územního plánu; v Hlavním výkrese I.B. je územně stabilizována plocha veřejné zeleně (ZP) v ulici Horní, dále také plocha stávající drobné zemědělské výroby je správně přearažena do ploch smíšených obytných (BS).

d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1

d1) SOCIODEMOGRAFICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY ROZVOJE, BYDLENÍ

Vývoj počtu obyvatel od roku 2005 (v posledních 15 letech) je patrný z následující tabulky. Vývoj je rozkolísaný v jednotlivých letech, výraznější úbytek přirozenou měnou se objevuje od roku 2018. Celkový růst je většinou závislý na migraci, jejíž zdroje jsou ale v regionu omezené.

Tab. Vývoj počtu obyvatel po r. 2005 v řešeném území

(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Rok	stav l.l.	Narození	Zemřelí	Přistěhov alí	Vystěhov alí	Přirozená měna = narození- zemřelí	Saldo migrace= přistěhovalí- vystěhovalí	Změna celkem
2005	4 221	44	44	68	52	-	16	16
2006	4 237	48	41	72	56	7	16	23
2007	4 260	52	42	56	54	10	2	12
2008	4 272	51	30	101	43	21	58	79
2009	4 351	52	32	59	58	20	1	21
2010	4 372	43	24	44	51	19	-7	12
2011	4 382	51	26	83	60	25	23	48
2012	4 430	44	36	58	59	8	-1	7
2013	4 437	46	33	50	59	13	-9	4
2014	4 441	52	34	61	56	18	5	23
2015	4 464	52	50	54	68	2	-14	-12
2016	4 452	45	44	57	67	1	-10	-9
2017	4 443	51	42	83	73	9	10	19
2018	4 462	46	48	77	59	-2	18	16
2019	4 478	37	47	95	64	-10	31	21
2020	4 499							
Průměr		48	38	68	59	10	9	19
Oprava s ohledem na výsledky sčítání 2011								-2

Vývoj počtu obyvatel mezi lety 2013 - 2020 odpovídá přibližně odhadu vývoje počtu obyvatel, který se předpokládal v územním plánu.

Z následující tabulky lze vyčíst, že podíl obyvatel v předproduktivním věku (dětí 0–14 let) byl v obci v r. 2018 – 16,9%, tj. prakticky odpovídající průměru ČR. Podíl seniorů (osob nad 65 a více let) byl mírně nižší – 17,0%, při srovnatelném průměru ČR – 19,6%. *Věková struktura se ve srovnání s jinými obcemi vyvíjí mírně příznivě (viz. index stáří pod průměrem ČR).* Je nutno očekávat mírný pokles podílu dětí, mírný růst a pozdější stagnaci nároků na kapacity škol a naopak další růst počtu osob v poproduktivním věku a tlak na sociálně zdravotní vybavenost, odpovídající služby.

Tab. Počet obyvatel a věková struktura – vývoj v posledních letech

(zdroj: ČSÚ, index stáří – počet osob 65+ na 100 dětí 0-14 let)

	2014	2015	2016	2017	2018
Počet obyvatel	4 464	4 452	4 443	4 462	4 478
Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let na celkovém počtu obyvatel (%)	16,5	16,7	16,5	16,9	16,9
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	737	744	735	755	755
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (%)	15,0	15,5	15,9	16,3	17,0
Počet obyvatel ve věku 65 a více let	668	688	706	727	761
Index stáří	90,6	92,5	96,1	96,3	100,8
SROVNÁNÍ PRŮMĚR ČR					
Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let (%)	15,2	15,4	15,6	15,7	15,9
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let (%)	17,8	18,3	18,8	19,2	19,6
Index stáří	117,1	118,8	120,5	122,3	123,3

V obci se projevuje zájem o bydlení z okolních měst a regionů, která většinou vykazují nepříznivý vývoj. *Pro období dalších 10 - 15 let je možno předpokládat pokračující, avšak již mírnější růst na úroveň cca 4 650 bydlících obyvatel v roce 2035. Uvažovaný vývoj je však podmíněn nabídkou připravených stavebních pozemků a udržením atraktivity bydlení v řešeném území – dále i zlepšením podmínek zaměstnanosti v regionu pohybu za prací a širším příznivým demografickým vývojem v ČR.*

V následující tabulce je dokumentován poměrně příznivý vývoj nezaměstnanosti v obci v posledních letech. Počet nezaměstnaných absolutně poklesl ze 254 osob v r. 2014 na 94 v r. 2018, *míra nezaměstnanosti je podobná jako průměr ČR (r. 2018), problémem je úroveň mezd a omezená nabídka pracovních míst v okolí (z hlediska počtu i struktury pracovních míst). Počet pracovních míst v obci je poměrně značný, je v současnosti odhadován na cca 1 450 míst.*

Tab. Srovnání vývoje nezaměstnanosti v posledních letech

(zdroj: ČSÚ, MPSV ČR)

Řešené území – rok	2014	2015	2016	2017	2018
Podíl nezaměstnaných osob dosažitelných (%)	8,2	7,4	5,9	4,6	3,1
Počet uchazečů o zaměstnání – dosažitelní	253	226	177	139	91
Počet uchazečů o zaměstnání celkem	254	229	181	144	94
Srovnání - podíl nezaměstnaných osob dosažitelných (%)					
ČR	7,7	6,6	5,6	4,3	3,2

Nezaměstnanost v obci a zejména regionu pohybu za prací je omezujícím faktorem rozvoje území, zejména v období hospodářských krizí. Okolní regiony patřily z hlediska dlouhodobé úrovně nezaměstnanosti, k nadprůměrně postiženým (částečně i SO ORP Kravaře, zejména pak Ostravsko). *Současný mírně pozitivní vývoj v obci nemusí být dlouhodobě stabilním trendem.*

V současnosti je v řešeném území cca 1 750 bytů z toho cca 1 590 obydlených, nejsou zde objekty individuální rekreace.

Tab. Nová bytová výstavba po r. 1997 v řešeném území

(zdroj: ČSÚ)

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dokončené byty	4	6	5	9	6	17	7	13	10	17	19
Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dokončené byty	18	9	7	9	11	4	3	6	10	17	8

Od r. 1997 (kdy jsou k dispozici data za obce o bytové výstavbě) je rozsah bytové výstavby v obci mírně podprůměrný (průměrná intenzita bytové výstavby je 2,2 byty/1000 obyvatel ročně). Podobná je i situace v posledních pěti letech. *V obci je značná poptávka po individuálním bydlení, počet dokončených bytů v jednotlivých letech ale výrazně kolísá.*

Tab. Intenzita bytové výstavby v řešeném území – srovnání s ČR

(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty – přepočteno na obvyklý počet obyvatel v r. 2011)

	Dokončených bytů na 1000 obyvatel ročně		
	r. 1997-2018	r. 2009-2018	r. 2014-2018
Bolatice	2,2	1,9	2,0
ČR	2,8	2,8	2,7

Tab. Odborný odhad vývoje počtu obyvatel a bytů (data ČSÚ, vlastní výpočty)

Obec	Obyvatel		Obydlených bytů		Úbytek bytů
Rok	2020	2035	2020	2035	do r. 2035
Bolatice celkem	4500	4650	1590	1740	50

Obec	Nových bytů do r. 2035		Druhé bydlení	
	v bytových domech (BD)	v rodinných domech (RD)	obytných jednotek	
			r. 2020	r. 2035
Bolatice celkem	x	200 (160)	160	cca 180

Počet cca 70 bytů v bytových domech zůstane zachován. Nárůst druhého bydlení bude realizován zejména z úbytku bytů, nikoliv novou výstavbou.

V příštích cca 15 letech bude třeba mít k dispozici zastavitelné a přestavbové plochy pro cca 160 bytů z celkové potřeby 200 bytů, podobně jako byl odhad potřeby bytů pro období 2013 - 2028 v územním plánu.

d2) OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

V územním plánu jsou v této kapitole mezi přírodními a krajinářskými hodnotami území jmenovány významné vyhlídkové body a urbanisticky hodnotné části obce. V koordinačním výkrese jsou zakresleny položkami "vyhlídkový bod" a "urbanisticky hodnotné lokality". V rámci změny ÚP byl doplněn vyhlídkový bod u zrušeného vodního zdroje, který bude využit pro stavbu rozhledny v přestavbové ploše P5. Bylo přehodnoceno vymezení urbanisticky hodnotné lokality v centru Borové, jejíž zakres byl po prověření účelnosti vymezení v koordinačním výkrese ÚP zrušen. Důvodem zrušení zakresu urbanisticky hodnotné lokality je zejména to, že přestože centrum Borové je pro sídlo významným veřejným prostorem, urbanistická hodnota lokality již není jak v mapových podkladech tak v terénu dostatečně čitelná a průkazná - v průběhu času došlo k trvalým změnám původní parcelace i změnám umístění staveb a k jejich zásadním hmotovým a tvaroslovným přestavbám, takže historicky hodnotnější architektonické a urbanistické soubory již ve své podstatě neexistují, nelze tedy odůvodnit jejich zvýšenou ochranu a omezení vyplývající ze zakresu urbanisticky hodnotné lokality. Hodnoty území tedy není vhodné a účelné chránit prostřednictvím nástrojů územního plánování, nelze je odůvodnit veřejným zájmem na ochraně a rozvoji hodnot území.

V Bolaticích zůstává v ÚP vymezena urbanisticky hodnotná lokalita v sousedství souboru nemovité kulturní památky kostel sv. Stanislava. Její vymezení je upraveno podle skutečného stavu v rozsahu areálu Skanzenu lidových tradic a řemesel, který je vymezen jako plocha občanské vybavení vybrané (OV) - došlo tedy k mírnému zmenšení urbanisticky hodnotné lokality o pozemky parc.č. 125/1, 124, 41/3. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu plochy občanské vybavení vybrané (OV) jsou stanoveny tak, aby při změnách v území urbanisticky hodnotné lokality a s ní souvisejícím souboru nemovité kulturní památky kostela sv. Stanislava zůstalo zachováno jak dominantní postavení kostela v centrální části obce i v krajinném horizontu tak i hodnota lokality, která se projevuje v umístění staveb na pozemcích, ve hmotové skladbě zástavby, podlažnosti, výšce, tvaru a sklonu střech, ve tvarosloví většiny staveb, i ve využití a úpravě pozemků; tato podmínka se týká zejména území parku u kostela, skanzenu lidových tradic a řemesel, vstupního prostoru do kostela z ulice Svobody.

V aktualizaci č. 1 ZÚR MsK byly stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických krajin C-03 Opava - Kravaře a C-04 Bohuslavice - Šilheřovice. Jednou z podmínek je "chránit siluety kulturních dominant v Bolaticích" (myslí se tím farní kostel a zámek) "před snížením jejich vizuálního významu v krajinné scéně nevhodnou zástavbou". Do změny č. 1 je zapracováno tak, že podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu plochy (V) - závod Lanex a v plochách (OV) - občanské vybavení vybrané, (OV1) - občanské vybavení vybrané centrální, které s kostelem a zámekem sousedí, jsou stanoveny tak, aby umožnily zachovat jejich dominantní postavení v siluetě obce. Farní kostel Sv. Stanislava stojí na vyvýšeném ostrohu a obytné území (plochy BS, B), které ho v širším prostoru obklopuje, je podmínkami stanovenými v ÚP výškově limitováno (pro případ změn) - kostel si tedy za těchto podmínek své dominantní postavení udrží. Zámek je situován v terénní sníženině a pohledově se uplatňuje především v centru

obce na "náměstí", které tvoří nákupní centrum a podnik Lanex; v pohledové siluetě obce se tedy zámek projevuje méně výrazně.

d3) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY, SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V rámci změny ÚP byl prověřen způsob využití všech ploch vymezených v územním plánu jako stabilizované plochy (VZ) plochy výroby zemědělské:

- V ulici Mírová byl prověřen skutečný rozsah a účel využití bývalých silážních žlabů, vyznačených v ÚP jako plocha (VZ) výroba a skladování – zemědělská. Dlouhodobě jsou využívány pro sběr a skladování biologicky rozložitelných odpadů - jako komunitní kompostárna, nejen v rozsahu zastavěného území, ale i navazujících manipulačních ploch (nezastavitelných z důvodů polohy uvnitř ochranného pásma VTL plynovodu). V tomto smyslu byl upraven rozsah i označení plochy na technická infrastruktura-kompostárna (TI1). Důvodem pro zrušení plochy zemědělské výroby (VZ) je to, že toto funkční využití neodpovídá současným potřebám kompostárny zpracovávající především komunální bioodpad produkovaný obcí Bolatice. Jak prokázal čas, není zde o zemědělskou výrobu z dlouhodobého hlediska zájem - bez přímé vazby na aktivní zemědělský areál Opavice je zde zemědělská výroba (VZ) neperspektivní, proto je zrušena a nahrazena plochou technická infrastruktura-kompostárna (TI1).
- V ulici Náplatková u hranice zastavěného území, jde o pozemek zemědělské stavby s výměrou cca 1 500 m², který je svým způsobem využití jednoznačně součástí plochy smíšené obytné (BS). Samostatné vyznačení plochy výroby zemědělské (VZ) zde bylo neúčelné, proto je zrušeno a plocha je ve změně č.1 ÚP vyznačena jako stabilizovaná smíšená obytná (BS).
- Plocha na pozemcích parc.č. 2843, 2844 v Borové je využívána pro chov koní, součástí plochy je jízdná, pozemek parc.č. 2844 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří s rodinným domem; využití stavby odpovídá definici stavby pro zemědělství s byty pro trvalé bydlení (dle § 188a stavebního zákona). Sousední pozemek parc.č. 2845 je dle katastru nemovitostí sportoviště a rekreační plocha, která souvisí s masivem Chuchelenského lesa. Je zřejmé, že nejde o typickou plochu zemědělské živočišné výroby zaměřené na produkci masa, mléka, vajec a ostatních živočišných produktů, ale jde o smíšené využití. V tom smyslu je změněno označení plochy na (VS2) smíšená výrobní zemědělská, která je nově definovaná tak, aby umožnila jak provozování agroturistiky, tak i chov hospodářských zvířat (podle skutečné budoucí potřeby a možností provozovatele, který se může časem změnit), bez nutnosti pořizovat změnu územního plánu kvůli změně hlavního využití plochy. Oproti zadání, kde se s ohledem na různorodost možných využití v této ploše (zemědělská živočišná výroba s bydlením provozovatele / chov zvířat s bydlením provozovatele a s agroturistickým ubytováním a službami) požaduje nestanovovat hlavní využití, je pro plochu (VS2) hlavní využití stanoveno vyjmenováním obou možných hlavních využití, které mohou jednotlivě nebo v různé míře zastoupení v ploše (VS2) v průběhu času převládat, aniž by to vyžadovalo změnu územního plánu.

Plocha výroby zemědělské (VZ) se změnou č. 1 v Územním plánu Bolatice ruší, již není v území obce zastoupena.

Zastavitelné plochy Z14 Bolatice - Za Větrákem a Z49 Slunečná - Školní jsou již součástí územního plánu, který ale neřešil problematickou dopravní situaci v přilehlém zastavěném území. Proto byla pořízena územní studie, ve které bylo vyhodnoceno několik variant dopravní obsluhy území.

Vybraná varianta je dle požadavku zadání zpracována do změny ÚP:

- jako zastavitelná plocha Z14 v upraveném rozsahu v aktuální katastrální mapě pro (B) plocha bydlení a (ZP) veřejná zeleň;
- jako zastavitelná plocha Z50 pro (D) dopravní infrastruktura silniční - okružní křižovatka, která nahradí stávající stykovou křižovatku silnic III/46824 (ulice Ratibořská) a III/46825 (ulice Lipová) a umožní napojení ulice Na Větráku a účelové komunikace k ulici Na Lánech;

- jako zastavitelná plocha Z49 v upraveném rozsahu pro (D) dopravní infrastrukturu silniční propojení ulic Slunečná a Školní;
- jako zastavitelná plocha Z51 pro (D) dopravní infrastrukturu silniční-pro parkoviště a (ZP) veřejná zeleň u hřbitova.

Vybraná varianta umožní realizovat novou zastavitelnou plochu pro bydlení bez nutnosti využívat složitý systém místních komunikací této části obce a zvyšovat tak dopravní zátěž v okolí školy, kostela, hřbitova. Komfort dopravní obsluhy v této části obce vzroste i realizací kapacitního parkoviště.

Přestavba areálu ZD Opavice pro výrobu a skladování s využitím okolních nezastavěných pozemků bylo součástí územního plánu jako přestavbová plocha P1 a zastavitelné plochy Z47 pro výrobu (V) a Z35 pro bydlení (BS) s rozsáhlejšími plochami zeleně veřejné ochranné (ZP1). Nově je změnou č.1 navrženo vhodnější funkční členění plochy včetně základního vymezení ploch pro dopravní obsluhu a veřejnou zeleň v území o rozloze cca 7 ha. Místo původního využití plochy pro potenciálně rušivou výrobu a skladování je nově navrženo využití pro plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) určené pro nerušivé podnikání v různých výrobních a nevýrobních oborech. Pro členění funkčních ploch byla částečně využita studie investičního záměru "Areál ZD Opavice", která byla doplněna o potřebná veřejná prostranství pro komunikační prostory a veřejnou zeleň - vyznačeno jako plochy (K), a o pruhy ochranné zeleně (ZO). Návrh je zpracován do změny ÚP takto:

- Přestavbová plocha P1a smíšená výrobní podnikatelská (VS), která je určena (namísto původní "rušivé" výroby a skladování) nově pro nerušivé podnikání v různých výrobních a nevýrobních oborech např. věda a výzkum, laboratoře, chráněné dílny, startup, řemesla a živnosti, občanské vybavení veřejné infrastruktury - např. integrovaný záchranný systém, občanské vybavení komerčního typu kromě ubytovacích zařízení např. podnikové prodejny, včetně pozemků staveb nezbytných k jejich užívání. Nerušivé využití je stanoveno v ploše (VS) jako využití hlavní s tím, že není předem možné jednoznačně určit, které z uvedených příkladů možných nerušivých využití v ploše (VS) v budoucnosti převládne.
- Přestavbová plocha P1b a zastavitelná plocha Z35 smíšená obytná (BS) - v upraveném rozsahu zahrnujícím pro bydlení také původní - nyní zrušenou - plochu Z47 výroby (V).
- Plocha (K) veřejné komunikační prostory a prostranství, která vymezuje pozemní komunikace a nezbytný rozsah ploch veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., odst. 2) ve jmenovaných přestavbových a zastavitelných plochách. Stavby komunikací a inženýrských sítí včetně veřejných prostranství, veřejné a ochranné zeleně ap. lze jako související infrastrukturu umísťovat i v navazujících plochách smíšených výrobních podnikatelských (VS) nebo v plochách smíšeného bydlení (BS); upřesnění a účelnější členění funkčních ploch vymezených územním plánem je možné provést na základě podrobnější územní studie, jejíž zpracování je podmínkou využití ploch býv. zem. areálu Opavice. Územní plán nemá měřítko ani nástroje potřebné k detailnímu prověření a vzájemné koordinaci jednotlivých staveb umísťovaných ve veřejných prostranstvích, proto např. nelze koordinovat polohu stavby křižovatky ve vztahu ke stávající trafostanici nebo k nároží budovy, ap. Tyto podrobnosti bude v plochách veřejných prostranství řešit až územní studie, jejíž čístopis se stane podkladem pro uzavření dohody o parcelaci ploch v daném území.
- Součástí návrhu jsou také plochy zeleně ochranné (ZO), které jsou vymezeny v plochách P1a, Z8, pro zajištění minimální ochrany a vzájemného odstupu ploch bydlení a ploch nerušivé výroby. Plochy ochranné zeleně budou detailněji prověřeny v územní studii, která prověří nezbytnou šířku pruhů ochranné zeleně tak, aby plnila svou funkci oddělení funkčních ploch a současně aby byla účelná a úsporná a z hlediska pravidelné údržby veřejné zeleně v čase udržitelná. Čístopis územní studie bude podkladem pro následnou dohodu o parcelaci, ve které se mimo jiné i pro tyto plochy

ochranné zeleně (ZO) vymezí samostatné pozemky, pro které bude mít obec předkupní právo za účelem jejich realizace (výsadba, údržba, následná péče-ořezy, apod.).

Nově navrhované využití areálu ZD Opavice je účelnější z hlediska reálnosti stanoveného funkčního využití, udržitelnosti a dlouhodobé rentability ploch výroby i bydlení, z hlediska vyšší intenzity využití ploch a tím hospodárnějšího využití investic do dopravní a technické infrastruktury, než původní řešení územního plánu. Pro oddělení navrhovaných ploch smíšených obytných (BS) od ploch smíšených výrobních podnikatelských (VS) jsou změnou č. 1 v územním plánu vymezeny plochy veřejné zeleně ochranné (ZO). Současně jsou vymezením ploch veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K) vytvořeny podmínky pro zajištění kvalitní dopravní obsluhy a veřejné zeleně v území s možností samostatného vjezdu vozidel pro dopravní obsluhu výrobních ploch a samostatně pro dopravní obsluhu obytných ploch. Dopravní obsluha rozvojových ploch bydlení P1b, Z35, Z8 bude probíhat z východní části ulice Mírová napojené na ulici Hlučinskou. Dopravní obsluha rozvojových ploch smíšených výrobních podnikatelských P1a bude probíhat ze západní části ulice Mírová umožňující příjezd nákladních, těžkých a obslužných vozidel ze silnice III/4671 (ulice Hlučinská) trasou zcela mimo zastavěné území obce. Vhodně zvoleným dopravním režimem a dopravním značením lze zajistit, že se provoz osobních vozidel pro obsluhu obytného území nebude prolínat s provozem nákladních, těžkých a dodávkových vozidel výrobních ploch. Rozvojové plochy bydlení smíšeného (BS) tak budou moci být provozně odděleny od rozvojových ploch smíšených výrobních podnikatelských (VS).

Pro stabilizované plochy obytného území, které jsou situované severně od zem. areálu Opavice podél ulice Mírová, zůstávají zachovány podmínky srovnatelné s původním využitím zem. areálu - pro dopravní obsluhu zůstává nadále hlavní trasou silnice III. třídy č. 46824 ulice Opavská, která projíždí na západě průmyslovou zónou Bolatice směrem na Kravaře a Opavu a umožňuje napojení na páteřní komunikaci silnice I. třídy č. 56. Ostatní dopravní směry jsou pro obsluhu výrobních a skladových ploch méně významné - po ulici Ratibořská (směr Chuchelná, Polsko), příp. po ulici Nádražní (směr Kobeřice).

Dopravní obsluha rozvojových výrobních, skladových a podnikatelských ploch P1a bude probíhat výhradně ze západní části ulice Mírová, která lemuje zastavěné území. Zamezení nežádoucího průjezdu nákladních a průmyslových vozidel zajišťujících obsluhu ploch výroby a skladování P1a plochami navrženými pro rozvoj bydlení P1b, Z35, Z8 zajistí vhodně zvolený dopravní režim a dopravní značení.

Pro rozhodování o konkrétních změnách v území při jeho využívání je z důvodu potřeby podrobnějšího prověření ploch veřejných prostranství pro komunikace, sítě a veřejnou zeleň stanovena podmínka zpracování územní studie zaevidované do registru územně plánovací činnosti pro celé území ploch P1a, P1b, Z35, Z8. Územní studie se stane podkladem pro následnou dohodu o parcelaci, jejímž uzavřením alespoň mezi částí vlastníků je podmíněno využití celého území ploch P1a, P1b, Z35, západní části plochy Z8 obsahující zeleň ochrannou (ZO). Dohoda o parcelaci je stanovena s cílem vymezení a vydělení konkrétních pozemků pro umístění veřejných komunikací a veřejné zeleně pro dopravní obsluhu území a pro umístění staveb inženýrských sítí a potřebného technického vybavení a také konkrétních pozemků pro výsadbu ochranné zeleně (ZO) zajišťující oddělení ploch smíšených obytných (BS) od plochy smíšené výrobní a podnikatelské (VS).

V územním plánu nejsou záměrně šířkově pevně stanoveny přesné parametry pruhů ochranné zeleně vymezené v rozvojových plochách P1a smíšených výrobních podnikatelských (VS) a v plochách Z8 smíšených obytných (BS). Šířka zelených pruhů ochranné zeleně záleží mimo jiné například na druhu a hustotě vysazených dřevin (stromová alej, keřové patro, ap.), na pravidelné péči (ořezy dřevin, zmlazování, zahušťování, ap.) a bude odborně prověřena až v podrobnějším zpracování v územní studii; následně budou pozemky pro takto prověřenou ochrannou zeleň (ZO) vymezeny v dohodě o parcelaci.

Územní plán stanovuje na pozemky pruhů ochranné zeleně (ZO), které budou prověřeny a vymezeny v územní studii a dohodě o parcelaci v rozvojových plochách Z1a, Z8, předkupní právo ve prospěch obce za účelem výsadby a údržby veřejné ochranné zeleně.

Ze systému *sídelní zeleně* se vypouští plocha zeleně veřejné (ZP) ze zastavitelné plochy Z1. Její rozsah a umístění budou upřesněny v územní studii, stejně jako vhodné umístění a plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K).

Doplňují se dvě malé plochy stabilizované sídlení zeleně, které byly realizovány v ulici Horní a u průmyslové zóny.

Rozšiřuje se návrh plochy zeleně veřejné (ZP) v zastavitelné ploše Z14 pro bydlení, a to záborem pruhu nezastavěného území za rozšířením areálu hřbitova - na východní straně již využitých ploch Z39 pro (H). Tato nově vymezená plocha veřejné zeleně (ZP) může být využita jako plocha veřejného prostranství, jehož minimální výměra je u zastavitelných ploch bydlení větších než 2 ha stanovena vyhláškou.

Veřejná zeleň, která je součástí nové zastavitelné plochy Z51 pro parkoviště u hřbitova, zlepšuje veřejný prostor a prostředí u bočního vstupu na hřbitov.

Do systému sídlení zeleně jsou zahrnuty i parkové lesy (NL1), které navazují na zastavěné území a byly realizovány spolu se zastavitelnou plochou Z3 v Bolaticích u železniční zastávky a částečně v Borové v lokalitě Pod lesem - jižně od zastavitelné plochy bydlení Z27.

Kromě výše uvedených změn ve využití zastavitelných a přestavbových ploch a ploch, které již byly realizovány - tj. Z3 Bolatice u nádraží (bydlení), Z39 Bolatice Za Větrákem (rozšíření hřbitova), P4 Bolatice u nádraží (občanské vybavení) - byla zrušena zastavitelná plocha Z41 sportovně rekreační (R) u koupaliště, protože pominul důvod pro její vymezení; v obou sídlech je dostatek ploch určených ke sportovnímu a rekreačnímu využití, plocha Z41 se v čase prokázala jako zbytečná - o její využití není zájem.

Byla vymezena nová přestavbová plocha P5 pro veřejný komunikační prostor se stavbou rozhledny v místě zrušeného vodního zdroje - podrobněji viz závěr kap. d4.

Aktualizovaný přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby po provedení změn

Uvedené výměry zastavitelných a přestavbových ploch je třeba brát vzhledem k měřítku výkresů územního plánu pouze jako orientační. V poznámce jsou uvedeny podrobnější údaje k jednotlivým plochám a důvodům jejich zrušení nebo jejich plošné či funkční změny. V tabulce jsou vyznačeny rušené plochy nebo názvy ploch ~~přeskrtnutím~~, doplňované plochy a nové názvy ploch jsou vyznačeny podtržením, v seznamu jsou ponechány i všechny stále platné a změnou nedotčené plochy.

Zastavitelné plochy:

označení plochy	umístění, název lokality nebo ulice	převládající způsob využití	výměr a v ha	poznámka
Z1	Bolatice - U důlku	plochy bydlení (B)	5,25	byly postaveny 3 RD, další využití je podmíněno zpracováním územní studie
Z2	Bolatice - U důlku	plochy bydlení (B)	0,17	byly postaveny 2 RD
Z3	Bolatice - U nádraží	plochy bydlení (B)	-	plocha se ruší, je zcela zastavěna 16 RD
Z4	<u>Bolatice - U koupaliště</u>	plochy bydlení (B)	0,32	-
Z5	Bolatice - U důlku <u>Jasanová</u>	plochy bydlení (B)	0,17	-

Z6	Bolatice - <u>K hrázi</u>	plochy bydlení (B)	0,30	-
Z7	Bolatice - <u>Družstevní</u>	plochy bydlení v bytových domech (B1)	0,46	-
Z8	Bolatice - Mírová	plochy bydlení (B) <u>zeleň ochranná (ZO)</u>	1,26	postaven 1 RD, <u>další využití je podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci</u>
Z9	Bolatice	plochy bydlení (B)	0,56	-
Z10	Bolatice - <u>Hlučinská</u>	plochy bydlení (B)	0,41	-
Z11	Bolatice - <u>Luční</u>	plochy bydlení (B)	0,42	-
Z12	Bolatice - <u>Luční</u>	plochy bydlení (B)	1,92	-
Z13	Bolatice - <u>Školní</u>	plochy bydlení (B)	0,20	-
Z14	Bolatice - <u>Za Větrákem</u>	plochy bydlení (B)	3,91	plocha upravena dle územní studie
Z15	Bolatice - <u>Ratibořská</u>	plochy bydlení (B)	0,14	-
Z16	Bolatice - <u>Ratibořská</u>	plochy bydlení (B)	0,12	-
Z17	Bolatice - <u>Sadová</u>	plochy bydlení (B)	0,44	postaveny 2 RD
Z18	Bolatice - <u>Na lánech</u>	plochy bydlení (B)	0,15	-
Z19	Bolatice - <u>Na lánech</u>	plochy bydlení (B)	0,14	-
Z20	Bolatice - <u>Na lánech</u>	plochy bydlení (B)	0,23	-
Z21	Bolatice - <u>Na lánech</u>	plochy bydlení (B)	0,23	-
Z22	Bolatice - <u>Na lánech</u>	plochy bydlení (B)	0,22	-
Z23	Borová - <u>Bělská</u>	plochy bydlení (B)	0,86	postaven 1 RD
Z24	Borová - <u>Okružní</u>	plochy bydlení (B)	0,30	-
Z25	Borová - <u>Okružní</u>	plochy bydlení (B)	0,19	-
Z26	Borová - <u>Okružní</u>	plochy bydlení (B)	1,37	postaven 1 RD
Z27	Borová - <u>Krátká</u>	plochy bydlení (B)	1,94	-
Z29	Borová - <u>Pod lesem</u>	plochy bydlení (B)	0,66	postaven 1 RD
Z30	Borová - <u>Třešňová</u>	plochy bydlení (B)	1,10	-
Z31	Borová - <u>Třešňová</u>	plochy bydlení (B)	1,77	-
Z32	Borová - <u>Úzká</u>	plochy bydlení (B)	1,39	úprava pozemku RD, postaven 1 RD
Z34	Borová - <u>Lipová</u>	plochy bydlení (B)	1,1	postaven 1 RD, rozšíření plochy bydlení v rozsahu ploch technické infrastruktury
Z35	Bolatice - <u>Na panské cestě Mírová</u>	plochy smíšené obytné (BS)	2,85	souvisí s přestavbou plochou P1b, další využití je podmíněno zpracováním územní studie a <u>uzavřením dohody o parcelaci</u>

Z36	Borová - <u>K lesu</u>	plochy smíšené obytné (BS)	0,51	úprava pozemku RD - zčásti využito
Z37	Borová - <u>Krátká</u>	plochy smíšené obytné (BS)	0,41	-
Z38	Bolatice - <u>Družstevní</u>	občanské vybavení <u>vybrané</u> (OV)	0,18	-
Z39	Bolatice - Za větrákem	občanské vybavení - hřbitov (H)	-	plocha se ruší, rozšíření hřbitova zcela realizováno
Z40	Bolatice - Na panském <u>U fotbalového hřiště</u>	občanské vybavení - sport (S)	0,33	plocha rozšířena směrem na západ na úkor plochy výroby
Z41	Bolatice	sportovně rekreační (R)	-	plocha se ruší, pominul důvod vymezení plochy
Z42	Bolatice - <u>Nová</u>	sportovně rekreační (R)	0,35	-
Z43	Bolatice - <u>Nová</u>	sportovně rekreační (R)	0,34	-
Z44	Borová - V seču	sportovně rekreační (R)	0,62	-
Z45	Bolatice - Na panském <u>průmyslová zóna</u>	výroba a skladování (V)	4,83	část plochy je již zastavěna
Z46	Bolatice - Na panském <u>průmyslová zóna</u>	výroba a skladování (V)	1,49	část plochy je již zastavěna
Z47	Bolatice	výroba a skladování (V)	-	plocha se ruší - neplatná část ÚP
Z48	Bolatice - <u>Hlučínská</u>	<u>plochy smíšené výrobní</u> (VS1)	0,75	oprava vymezení plochy
Z49	Bolatice - <u>Slunečná, Školní</u>	veřejný komunikační prostor <u>a prostranství</u> (K)	0,20	plocha upravena dle územní studie
Z50	Bolatice - Za Větrákem	dopravní infrastruktura silniční (D)	1,91	převzato z územní studie - okružní křižovatka
Z51	Bolatice - u hřbitova	dopravní infrastruktura silniční (D)	0,34	převzato z územní studie - parkoviště a veřejná zeleň u hřbitova

Plochy přestavby:

označení plochy	umístění , název lokality nebo ulice	převládající způsob využití	výměr a v ha	poznámka
P1	Bolatice - Na panské eestě	výroba a skladování (V)	-	plocha se ruší - neplatná část ÚP
<u>P1a</u>	<u>Bolatice - Mírová</u>	<u>plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS)</u> <u>zeleň ochranná (ZO)</u>	3,30	změna ve způsobu využití části býv. areálu ZD Opavice, další využití je podmíněno zpracováním územní studie <u>a uzavřením dohody o parcelaci</u>
<u>P1b</u>	<u>Bolatice - Mírová</u>	<u>plochy smíšené obytné (BS)</u>	0,9	změna ve způsobu využití části býv. areálu ZD Opavice, další využití je podmíněno zpracováním územní studie <u>a</u>

označení plochy	umístění , název lokality nebo ulice	převládající způsob využití	výměr a v ha	poznámka
				<u>uzavřením dohody o parcelaci</u>
P2	Bolatice - centrum	občanské vybavení centrální (OV1) <u>veřejný komunikační prostor a prostranství (K)</u>	0,30	část (OV1) je realizovaná, k realizaci zbývá (K)
P3	Bolatice - centrum	občanské vybavení centrální (OV1)	0,29	-
P4	Bolatice – U nádraží	občanské vybavení vybrané (OV)	-	plocha se ruší - je zcela realizováno
P5	<u>Bolatice - u rozhledny</u>	<u>veřejný komunikační prostor a prostranství (K)</u>	0,34	nové využití pozemku zrušeného vodního zdroje pro stavbu rozhledny

d4) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravy

Koncepci dopravní infrastruktury doplňuje návrh propojení ulic Na Větráku a Ratibořské se zřízením okružní křižovatky (plocha Z50), která zklidní dopravu na ulici Ratibořská, zlepší dopravní napojení Borové, vytvoří nový příjezd k zastavitelné ploše Z14, který se zároveň stane alternativním přístupem k areálu základní školy, ke hřbitovu a kostelu, bez nutnosti využívat jenom složitý systém místních komunikací. Spolu s propojením ulic Slunečná a Školní (plocha Z49) a navrhovaným kapacitním parkovištěm u hřbitova (plocha Z51) tak dojde k významnému zlepšení komfortu bydlení v této části obce.

Podmínkou pro využití prostoru přestavby areálu ZD Opavice (plochy Z35, P1a, P1b) je realizace místních komunikací a pásů veřejné ochranné zeleně, které budou součástí ploch veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K). Konkrétní umístění místních komunikací zajišťujících dopravní obsluhu v rozvojové ploše bude prověřeno a upřesněno v územní studii, a to zejména vzhledem ke stávajícím objektům a budovám, vč. návrhu vhodného dopravního režimu a dopravního značení pro oddělení vozidlové dopravy obytného území od dopravy areálu výroby, skladování a podnikání. V územní studii budou vymezeny konkrétní pozemky veřejných prostranství pro umístění staveb veřejné infrastruktury - především komunikací a ochranné zeleně; návrh na dělení pozemků v území se stane podkladem dohody o parcelaci, jejíž uzavření alespoň pro část řešeného území je podmínkou stanovenou územním plánem pro možnost využití plochy.

Do změny č.1 ÚP jsou doplněny změny a úpravy v síti vybraných účelových komunikací:

- obnova účelové komunikace na pozemku parc.č. 3396 v lokalitě U dubu (s označením UK1);
- rekonstrukce účelové komunikace od ulice Náplatkové po přestavbovou plochu P5 (s označením UK2), která je vymezena pro úpravu veřejného prostranství v okolí zrušeného vodního zdroje, jehož pozemek bude využit pro stavbu rozhledny (viz dále kap. veřejná prostranství);
- rekonstrukce účelové komunikace v lokalitě Kamenec, která již byla součástí ÚP (nyní s označením UK3).

UK1 a UK3 směřují do území Kravař, mohou být po nich vedeny místní cyklotrasy.

Jako doplňující údaj jsou vyznačeny realizované části místních a účelových komunikací.

Koncepce vodního hospodářství

Koncepce vodního hospodářství - systém zásobování obce pitnou vodou - se nemění. Obec bude nadále zásobována ze zdrojů v Bohuslavicích, akumulace bude zajišťována z vodojemu Bolatice ve Štěpánkovících.

V textové části odůvodnění územního plánu je v Bolaticích uveden záložní zdroj BO-2, jehož vlastníkem je obec. Dříve sloužil jako jímací vrt pro zásobování Bolatic pitnou vodou (cca od roku 1985). Později byl odstaven pro nevyhovující kvalitativní parametry vody. Dnes je čerpací zařízení demontováno, s využitím vrtu se neuvažuje ani v budoucnu. V blízkosti BO-2 je monitorovací vrt a nedaleko vrt BO-5 jako pozůstatek průzkumných vrtů před rokem 1985. U koupaliště je vrt označen jako P6, dnes slouží jako zdroj vody pro koupaliště. Kolem vodního zdroje BO-2 bylo vyhlášeno ochranné pásmo - viz kap. d7). Obec podala dne 25.9.2020 žádost o zrušení ochranného pásma kolem jímacího vrtu BO-2, doloženou hydrogeologickým posudkem, který zrušení OP doporučuje, následně bylo ochranné pásmo zrušeno a je takto i zapracováno do návrhu změny č.1 ÚP. Záměrem obce je zřídit na místě objektu zrušeného vrtu rozhlednu (navrženo jsou součást přestavbové plochy P5).

V rámci změny ÚP byly do výkresu vodního hospodářství doplněny popisy jmenovaných vodních zdrojů a upřesněn způsob zásobování pitnou vodou a odkanalizování lokalit, které jsou předmětem změny územního plánu. Bylo upřesněno propojení veřejného vodovodu Bolatic a Borové - viz zákres přesnější trasy ve výkrese I.B.2. Koncepce vodního hospodářství.

Ze zastavitelné plochy Z1 byly vypuštěny navrhované trasy vodovodu a kanalizace - budou upřesněny v územní studii.

Koncepce energetiky

Koncepce zásobování obce elektřinou a plynem se nemění. V rámci změny ÚP se výkres nedokládá. V koordinačním výkrese změny ÚP jsou zobrazena aktualizovaná ochranná pásma nadzemních vedení elektřiny převzatá z ÚAP, z nich lze vyčíst nevýznamné odchylky od zákresu v Územním plánu Bolatice. Do úplného znění ÚP po vydání změny č.1 budou do výkresu I.B.3. Koncepce energetiky a spojů aktualizované zákresy ochranných pásem VN převzaty.

Nakládání s odpady

Systém nakládání s odpady se nemění. Komunální odpad bude nadále shromažďován ve sběrném dvoře (TI2) a odvážen k likvidaci mimo obec. Případné rozšíření sběrného dvora (resp. provozů souvisejících se systémem třídění a opětovného využití odpadových surovin) bude možné do zastavitelné plochy Z48 určené pro plochy smíšené výrobní (VS1); plocha Z48 je svým umístěním v sousedství stávajícího sběrného dvora a současně na okraji obytného území pro tuto funkci vhodná, protože ostatní přípustné provozy řemesel, výrobních živností a dílen mají obdobné funkční a prostorové nároky.

Komunitní kompostárna zůstává umístěna ve stabilizované ploše (TI1) využívané pro řízené kompostování komunálního bioodpadu produkovaného na území obce Bolatice při ulici Mírová, kde využívá zachovalých konstrukcí bývalých silážních žlabů a přilehlého pruhu nezastavěného území po jeho obvodu pro nakládání s komunálním bioodpadem a kompostovaným materiálem. Při vhodném provozním a stavebním uspořádání a při dodržení přiměřeného množství zpracovávaného materiálu je možné i do budoucna zajistit nezávadné provozování kompostárny v sousedství přestavbové plochy P1b určené pro rozvoj plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) na místě bývalého zemědělského závodu Opavice.

Občanské vybavení

V rámci změny ÚP byly doplněny plochy občanského vybavení realizované od vydání Územního plánu Bolatic v zastavitelných a přestavbových plochách P4, P2, Z39. Ze zastavitelné plochy Z1 byla vypuštěna plocha (OV) občanské vybavení vybrané. Její rozsah a umístění bude upřesněn v územní studii.

Veřejná prostranství

Nový obytný soubor plochy smíšené obytné (BS), který je tvořen přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z35, je v rámci změny ÚP doplněn o plochy (K) veřejných komunikačních prostorů a prostranství, které splňují ustanovení o minimální výměře ploch veřejného prostranství pro navrhované obytné soubory větší než 2 ha ve smyslu § 7 vyhlášky č.501/2006 Sb. Stanovená územní studie bude podkladem pro následnou dohodu o parcelaci. V územní studii budou upřesněny a konkrétně stanoveny pozemky pro tyto plochy (K) na základě podrobnějšího návrhu obslužných komunikací a výsadeb ochranné veřejné zeleně (ZO).

V zastavitelné ploše Z1 byly zrušeny plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K), stejně tak i plocha zeleně veřejné (ZP) a plocha občanského vybavení vybrané (OV) - jejich umístění a rozsah bude upřesněn až v podrobnější územní studii, která jejich vhodné umístění navrhne na základě prověření nejvhodnější dopravní obsluhy zastavitelných ploch zahrnutých do plochy Z1.

V rámci změny ÚP byla vymezena přestavbová plocha P5 pro úpravu veřejného prostranství, ve kterém bude v souladu se záměrem obce využit pozemek zrušeného vodního zdroje BO-2 pro stavbu rozhledny. Záměr stavby rozhledny je vhodným využitím nefunkční technické stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch v obci.

d5) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických krajín C-03 Opava-Kravaře a C-04 Bohuslavice-Šilheřovice byly již vytvořeny podmínky v Územním plánu Bolatice - konkrétní navrhovaná zalesnění a zatravnění především v plochách orné půdy a podpora zřizování lesů, lesních společenstev a další krajinné zeleně v plochách nezastavěného území především v ploše (NZ) zemědělská.

Územně nejvýznamnější navrhovanou změnou v krajině je zastavitelná plocha Z50 (okružní křižovatka silnic a místní komunikace). Ostatní změny v krajině navržené v rámci změny č.1 ÚP jsou územně méně významné; týkají se záměru na úpravu okolí neužívaného vodárenského objektu a jeho přestavby na zařízení turistického ruchu - rozhledny v přestavbové ploše P5, dále záměru na rekonstrukci vybraných účelových komunikací UK1, UK2, UK3, vyznačení již realizované části ÚSES - lokálních biokoridorů.

d6) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V rámci změny ÚP byly nově zařazeny nebo označeny nebo zrušeny nebo upraveny podmínky pro využití ploch u těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

BS – plochy smíšené obytné

B – plochy bydlení

B1 - plochy bydlení v bytových domech

OV – plochy občanského vybavení vybrané

OV1 – plochy občanského vybavení vybrané centrální

H – plochy občanského vybavení - hřbitovy

S – plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

R – plochy sportovně rekreační

V – plochy výroby a skladování

VZ – plochy výroby zemědělské

VS – plochy smíšené výrobní podnikatelské

VS1 – plochy smíšené výrobní

VS2 – plochy smíšené výrobní zemědělské
K – plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství
ZP – plochy zeleně veřejné
ZP1 – plochy zeleně veřejné - ochranné
TI1 – plochy technické infrastruktury-kompostárna
TI2 – plochy technické infrastruktury-sběrný dvůr
ZU – plochy zahrad
ZU1 – plochy zahradnictví
ZO – zeleň ochranná
NP – plochy přírodní
NS – plochy smíšené nezastavěného území
NS1 – plochy smíšené nezastavěného území - zátopa poldrů
NZ – plochy zemědělské
NL – plochy lesní
NL1 – plochy lesní - parkové lesy

BS - *plochy smíšené obytné*, **B** - *plochy bydlení*. Jsou nově stanoveny minimální výměry pozemku stavby pro bydlení v jednom rodinném domě na 550 m² s tolerancí cca 10 %, a koeficient zastavění pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě stavbou hlavní (určenou pro bydlení v rodinném domě) max. 0,35 - cílem těchto podmínek prostorového uspořádání je ochrana před problematickým zahušťováním zástavby a zvyšováním počtu bytů, ke kterému dochází ve stávajících plochách pro bydlení, ale stejný problém může nastat i v zastavitelných nebo přestavbových plochách. Příliš hustá zástavba vyvolává vyšší dopravní zátěž a potřebu veřejných parkovacích míst v přilehlých ulicích, které nelze vždy uspokojivě vyřešit zejména z důvodu nedostatečné šířky stávajících veřejných prostranství.

Zvolený koeficient zastavění pozemku 0,35 stavbou hlavní umožní umístění dalších staveb a zařízení souvisejících s bydlením v uspokojivém rozsahu i splnění podmínky pro vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení dané vyhláškou č. 501/2006 Sb. Stanovení minimální velikosti pozemku 550 m² bylo prověřeno podrobným porovnáním stávajících výměr pozemků rodinné zástavby v obci s tím, že uvedená výměra nejlépe odpovídá místním poměrům a kupní síle stavebníků rodinných domů, stanovená tolerance 10 % umožňuje akceptovat mírné odchylky výměr, které nebrání dosažení výše uvedeného cíle.

V přípustném využití ploch (B, BS) je snížena celková výměra pozemků

- staveb občanského vybavení komerčního typu např. obchodního prodeje a služeb,
- staveb pro řemesla a živnosti, které jsou slučitelné s bydlením,

z původních cca 1 000m², resp. cca 1 500m² na cca 800 m² celkové výměry pozemku. Cílem stanovené podmínky je vyšší stupeň ochrany obytného území před negativními vlivy způsobenými prostorově neúměrně rozlehlou plochou využívanou pro jiné funkce než bydlení.

V souvislosti s úpravou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v textu územního plánu zrušeny pojmy kvalita prostředí a pohoda bydlení, a to z důvodu nevymahatelnosti v následném povolovacím řízení. Náhradou za tyto zrušené pojmy je v textové části v územním plánu I.1., kap. f), bodu 10. definován a v podmínkách využití ploch navržen pojem neslučitelnosti s bydlením, na základě kterého je možno při povolování záměru podrobněji prověřovat míru případných negativních vlivů působících na bydlení z konkrétních staveb, zařízení, opatření, technologií, postupů, apod., které mohou obtěžovat okolní obytné prostředí hlukem, světlem, vibrací, prašností, záblesky, zápachem a pod., nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.

B1 - *plochy bydlení v bytových domech*. Bylo odstraněno použití pojmu "pohoda bydlení" a nahrazeno "neslučitelností s bydlením", které je nově vysvětlené v pojmech v textové části I.1. v kap. f), v bodě 10. Dále byly upřesněny podmínky prostorového uspořádání ve stanovení nepřekročitelné výšky zástavby dané počtem max. 4 nadzemních podlaží v ploše Z7 na ulici Družstevní a nepřipustností nástaveb stávajících bytových domů nad současný počet podlaží.

OV - *plochy občanského vybavení vybrané*. Jako zbytečné bylo vypuštěno stanovení podmíněně přípustného využití. Byt pro majitele nebo správce občanské vybavenosti byl přearažen do přípustného využití. Nepřipustné využití bylo upřesněno tak, aby jednoznačně vyplývala nepřipustnost zemědělské výroby a odstavování velkých a těžkých vozidel nesouvisející s hlavním a přípustným využitím této plochy.

OV1 - *plochy občanského vybavení vybrané centrální*. V centru obce v přestavbové ploše P2, P3 vzniká v souladu s již zpracovanou územní studií (která není územním plánem stanovena jako podmínka pro využití území a není tedy ani evidována v registru územně plánovací činnosti) nový centrální prostor obce postupně dostavovaný tak, aby objekty po jeho obvodu vytvářely svým objemem, hmotou, členěním fasád atd. prostor uzavřeného náměstí. Pro rozvoj obchodního prodeje a služeb se připravuje výstavba integrovaného domu - obchody a služby v přízemí, byty v patrech - v jižní části náměstí v ploše P3; nově se chystá přestavba stávajícího areálu pekárny Azpek tvořící severní a severozápadní hranu náměstí. V územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro realizaci těchto rozvojových záměrů obce tak, aby byly "městotvorné" a aby při jejich realizaci nedocházelo např. k budování prodejních hal s nežádoucím objemem, měřítkem a tvaroslovím, které by šance na úspěšnou přestavbu náměstí mařily. V územním plánu jsou proto stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání ploch OV1 vč. respektování podrobnějších podmínek pro přestavbové plochy P2 a P3 dle zpracované (i když neregistrované) územní studie.

H - *plochy občanského vybavení - hřbitovy*. Jsou zrušeny stanovené podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v ploše pro nepotřebnost.

S - *plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport*. Pouze jsou pro lepší srozumitelnost upraveny formulace podmínek, věcně nedochází ke změně stanovených podmínek pro využití plochy.

R - *plochy sportovně rekreační*. Z přípustného využití plochy je vypuštěno ubytování, protože jeho umístování v této ploše určené pro sportovně rekreační areály s hlavním využitím pro volný čas a každodenní rekreaci na volných nezastavěných převážně travnatých sportovištích již není aktuální po zrušení zastavitelné plochy Z41, která byla vymezena pro rozšíření koupaliště a pro případné ubytovací kapacity pro rekreaci. Ubytování včetně rekreačního je možno umísťovat ve vhodnějších plochách k tomu určených, např. v plochách smíšených obytných (BS), v plochách občanského vybavení - tělovýchova a sport (S), vybrané (OV), vybrané centrální (OV1), příp. v plochách smíšených výrobních zemědělských (VS2) určených i pro agroturistický typ ubytování. Další úpravy formulací jsou provedeny pro lepší srozumitelnost stanovených podmínek nebo pro jejich upřesnění.

V - *plochy výroby a skladování*. V přípustném využití plochy byla nově stanovena možnost ubytování pro účastníky podnikových a výrobních školení nebo jiných zařízení pro zaměstnance (např. ubytování ve služebním bytě, ap.). Zcela bylo zrušeno využití podmíněně přípustné a využití pro byt majitele nebo správce provozovny bylo přearaženo do přípustného využití.

V průmyslové zóně Bolatice jsou z podmíněně přípustného využití přearaženy do přípustného využití již realizované pozemní fotovoltaické elektrárny ve stávajícím rozsahu s cílem stabilizovat stávající rozsah výroby energie ze slunečního záření a současně nepřipustit další zvyšování záboru ploch pro plošně náročnou výrobu elektrické energie prostřednictvím solárních panelů. Plochy výroby a skladování v průmyslové zóně Bolatice i v centru obce jsou určeny především pro průmyslovou výrobu nikoliv pro energetickou výrobu.

Do nepřipustného využití bylo po negativních zkušenostech z jiných obcí výslovně zařazeno využití pro nakládání s odpady jako je drcení, recyklace a zpracování odpadů, včetně odpadů

nebezpečných. Důvodem je zejména to, že plochy výroby a skladování jsou situovány v blízkosti zastavěného území obce, kde by tato činnost v nechráněném venkovním prostředí mohla negativně ovlivnit využití ploch s trvalým pobytem osob. Pro vybrané činnosti spojené s nakládáním s odpady jsou v územním plánu určeny jiné vhodnější plochy územně více oddělené nebo odloučené od zastavěného území, např. plocha TI1 pro řízené kompostování bioodpadu, TI2 pro sběr a dočasné ukládání opadu ve sběrných dvorech, kde je riziko ovlivnění okolních ploch negativními vlivy nižší. Pro komerční zpracování odpadu ve smyslu průmyslové výrobní linky na zpracování, třídění, drcení a další recyklaci odpadu přiváženého do obce od jiných než místních producentů, není na území obce vymezena žádná plocha.

Jako nepřipustná je v ploše ponechána i zemědělská živočišná výroba, pro kterou je určena např. nově stanovená plocha smíšená výrobní zemědělská (VS2), která je prostorově odloučena mimo zastavěné území a její případné negativní vlivy tedy nemohou ovlivnit sousedící stabilizované funkční plochy určené i pro trvalý pobyt osob.

V souvislosti s upraveným návrhem rozvojových ploch P1a, P1b, Z35 zahrnujících i vymezení ochranné zeleně a veřejných prostranství jsou zjednodušeny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, nově jsou stanoveny jen výšky staveb ve stabilizované ploše (V) situované v centru obce mezi budovou zámku a kostela, dané maximální podlažností obytných budov - cílem je respektování dominantního postavení zámku a kostela v území včetně dálkových pohledů na kostel z vyhlídkových bodů.

VZ - plochy výroby zemědělské. Plocha je zrušena, není již v územním plánu použita. Jsou upraveny podmínky plochy V - výroby a skladování, jsou stanoveny nové funkční plochy výroby a skladování, a to VS1 - plochy smíšené výrobní, VS2 - plochy smíšené výrobní zemědělské, je upravena funkční plocha VS - plochy smíšené výrobní podnikatelské.

VS - plochy smíšené výrobní podnikatelské. Jejich rozvoj je vymezen v přestavbové ploše P1a v místě nevyužívaného areálu bývalého ZD Opavice, je určen hlavně pro nerušivé podnikání v různých výrobních i nevýrobních oborech, např. věda a výzkum, laboratoře, chráněné dílny, startup, řemesla a živnosti, občanské vybavení veřejné infrastruktury - např. integrovaný záchranný systém, občanské vybavení komerčního typu kromě ubytovacích zařízení např. podnikové prodejny, včetně pozemků staveb nezbytných k jejich užívání; využití hlavní je v ploše VS stanoveno takto šířeji právě proto, aby v budoucím využití mohl převážet kterýkoliv ze jmenovaných ~~uvedených~~ příkladů využití. V UP Bolatice byla dosud tato plocha určena pro výrobu a skladování (V), která může mohla generovat rušivé negativní vlivy zejména ve vztahu k okolním plochám bydlení.

Bylo zrušeno využití podmíněně přípustné, využití pro sběrný dvůr bylo zrušeno (je pro něj vymezena samostatná funkční plocha), byt pro majitele nebo správce provozovny byl přeřazen do využití přípustného.

Jako nepřipustná byla stanovena využití, která mohou nadlimitně obtěžovat okolní obytné prostředí, hlukem, světlem, vibrací, prašností, záblesky, zápachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy - např. skladování sutí a jiných odpadů a materiálů na terénu, v halách i kontejnerech, nakládání s odpady jako drcení, recyklace a zpracování odpadů, živočišná výroba, kompostárny, odstavování těžké stavební a zemědělské techniky, autobusů, apod. Důvodem je to, že plocha VS je ze severní a východní strany obklopena plochami bydlení a není tedy vhodná pro rušivou výrobu a skladování.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu jsou upraveny tak, aby byla založena a udržována ochranná zeleň (ZO) uvnitř přestavbové plochy P1a, zejména pak podél její hranice s přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z8, které jsou vymezeny pro bydlení. Výška zástavby je stanovena výškou podlaží a způsobem zastřešení tak, aby respektovala okolní zastavěné, převážně obytné území.

VS1 - plochy smíšené výrobní. Nově vymezená zastavitelná plocha smíšená výrobní Z48 je určena pro řemesla a živnosti, chráněné dílny, sběrný dvůr včetně staveb a zařízení nezbytných k jejich užívání. Plocha územně souvisí se stávajícím sběrným dvorem v ploše technické infrastruktury TI2 sběrný dvůr a umožňuje umístit zde v případě potřeby rozšíření sběrného dvora, resp. jeho provozů souvisejících se zpracováním a druhotným využitím surovin. Plocha je dobře dopravně dostupná z blízké silnice III. třídy.

VS2 - plochy smíšené výrobní zemědělské. Plocha takto nově označená v Borové je vhodná pro provozování agroturistiky (současný stav s chovem a výcvikem koní, jízdárnou, rekreačním sportováním - jezdeckví), ale stejně dobře se hodí i pro živočišnou výrobu - chov užitkových zvířat. Hlavní využití plochy je proto stanoveno tak, aby umožnilo buď chov hospodářských zvířat s provozováním agroturistiky nebo chov zvířat pro živočišnou výrobu, vždy i s bydlením provozovatelů nebo majitelů areálu. V této ploše jsou vhodné podmínky jak pro živočišnou výrobu vč. dalších staveb a zařízení nezbytných pro jejich užívání, tak pro chov hospodářských zvířat zaměřený na agroturistiku, vč. dalších staveb a zařízení nezbytných pro jejich užívání, např. agroturistické ubytování a služby. Obě tato využití umožňují současně bydlení majitelů nebo provozovatelů chovu hospodářských zvířat umožňující provozování agroturistiky - tj. pobyt a relaxaci hostů. V textové části I.1. kap. f) bodu 10. je uvedeno vysvětlení pojmů "agroturistika, živočišná výroba, chov hospodářských zvířat zaměřený na agroturistiku".

K - plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství. Do přípustného využití byl doplněn záměr na stavbu rozhledny v blízkosti památníku 2. světové války v lokalitě Na zábřežském a v přestavbové ploše P5 určenou pro rozhlednu. Do podmínek prostorového uspořádání je doplněno, že výška rozhledny není stanovena; dále že veřejné komunikační prostory a prostranství (K) vyznačené jako plochy změn, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, budou široké min. 8 m, při jednosměrném provozu min. 6,5 m. Tímto opatření je zajištěna min. šířka veřejných prostranství potřebná pro zajištění plynulého a bezpečného provozu na komunikacích a pro dostatečný prostor k umístění potřebných sítí technického vybavení v rozvojových plochách.

ZP - plochy zeleně veřejné. Hlavní využití plochy bylo lépe definováno tak, aby jednoznačně naplňovalo využití pro veřejně přístupné parkové úpravy a sady včetně parkového mobiliáře, chodníků a ploch pro pěší vč. staveb pro údržbu a užívání plochy a oplocování pozemků za účelem ochrany výsadby zeleně nebo dodržování návštěvního řádu. Jedná se o plochy parku situované kolem hřbitova v těsné blízkosti zastavitelné plochy Z14 určené pro rozvoj bydlení. Výška přípustné zástavby nepřekročí výšku obytné budovy o jednom nadzemním podlaží s nízkým zastřešením tak, aby nebylo narušeno pietní ochranné pásmo hřbitova a okolní obytné prostředí.

ZP1 - plochy zeleně veřejné - ochranné. Plocha je zrušena, není již v územním plánu použita. Plochy ochranné zeleně jsou nyní zařazeny do nově vymezené plochy ZO - zeleň ochranná.

TI1 - plochy technické infrastruktury-kompostárna. Jedná se o novou monofunkční plochu vymezenou pro řízené kompostování komunálního bioodpadu - viz kap. d3.

TI2 - plochy technické infrastruktury-sběrný dvůr. Jedná se o novou monofunkční plochu vymezenou pro sběr a dočasné ukládání komunálního odpadu.

ZU - plochy zahrad. Do podmínek prostorového uspořádání je doplněna max. výška a zastavěná plocha přípustných staveb.

ZU1 - plochy zahradnictví. Do přípustného využití jsou doplněny příklady staveb nezbytných pro hlavní využití plochy, je upřesněna formulace pro nepřípustné využití plochy. V podmínkách prostorového uspořádání je lépe formulována výška zástavby přípustných staveb, např. skleníků, a je stanoven rozsah plochy využitelný pro zastavění přípustnými stavbami (např. skleníků), a to max. 10 % celkové výměry plochy zahradnictví. Ve vztahu k celkové rozloze plochy zahradnictví se jedná o dostatečnou výměru pro stavby skleníků a dalších staveb nezbytných pro hlavní využití plochy určené k provozování zahradnictví.

ZO - zeleň ochranná. Je to nově stanovená monofunkční plocha nahrazující zrušenou plochu **ZP1** - plochy zeleně veřejné - ochranné. Hlavním účelem využití je ochrana ploch bydlení před možnými negativními vlivy plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS). Kromě přestavbové plochy P1a je plocha ochranné zeleně ZO vymezena v zastavitelné ploše Z8, kde již částečně existuje jako stromořadí.

Podmínky ploch nezastavěného území:

NP - plochy přírodní

NS - plochy smíšené nezastavěného území

NS1 - plochy smíšené nezastavěného území - zátopa poldrů

NZ - plochy zemědělské

NL - plochy lesní

NL1 - plochy lesní - parkové lesy

byly upraveny tak, aby lépe vyjadřovaly hlavní, přípustný a nepřípustný účel využití. Pro nepotřebnost byla zrušena podmíněně přípustná využití. Byly doplněny a lépe formulovány stanovené podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

V rámci změny ÚP byly zrušeny následující plochy:

VZ - plochy výroby zemědělské - důvody viz kap. d3)

ZP1 - plochy zeleně veřejné - ochranné. V územním plánu byla vymezena jako poměrně rozsáhlá plocha zeleně, která tvořila předěl mezi bydlením (BS) a přestavbovou plochou pro výrobu a skladování (V), ve které byla přípustná i živočišná výroba a nakládání s odpady (tj. rušivé provozování s negativním vlivem na bydlení). Ve změně č.1 byla plocha ZP1 nahrazena vhodnější nově definovanou plochou zeleně ochranné (ZO), která lépe stanovuje její ochrannou funkci; díky tomu je možné vymezit plochy ochranné zeleně v menším rozsahu (jako součást ploch P1a, Z8) v porovnání s předešlým vymezením rozsáhlých ploch (ZP1). Tyto plochy ochranné zeleně dále upřesněny v rámci zpracování územní studie, která je podmínkou pro využití ploch P1a, Z8, ve kterých se tato ochranná zeleň nachází; vymezení pozemků pro ochrannou zeleň pak bude součástí dohody o parcelaci. Plochy ochranné zeleně jsou také vymezeny jako veřejná prostranství pro veřejnou zeleň, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Bolatice.

Stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v plochách nezastavěného území

V rámci změny č.1 ÚP byly prověřeny plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území z hlediska vyloučení staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. V území obce nejsou vymezena žádná ložiska nerostů, nepředpokládají se žádné ekologické ani přírodní katastrofy, havárie, sesuvy, záplavy, apod. Umísťování staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů, snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků se v území obce nepředpokládají, ani se neposuzují.

NP - plochy přírodní. Vymezením prvků ÚSES - biocenter a biokoridorů - jsou vytvořeny nezbytné prostorové předpoklady pro zajištění a udržení ekologické rovnováhy v krajině. Udržení ekologické rovnováhy v krajině je významný veřejný zájem, který omezuje nebo znemožňuje využití plochy

(NP) i pro jiné účely využití. Nepřípustné jsou stavby, zařízení a opatření, které zmenšují plochu biocentra a biokoridorů a snižují stupeň ekologické stability jejich částí, což ohrožuje jejich funkci. V tomto smyslu byly upraveny podmínky pro využití plochy (NP) a vyloučeny stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro rekreaci a cestovní ruch a pro těžbu nerostů.

- Zemědělské pozemky se v ploše přírodní (NP) vyskytují jen v nepatrném rozsahu v lokálních biokoridorech a nejsou určeny k zemědělskému využití - produkci rostlin nebo pastevní chovy. Umísťování staveb a zařízení pro zemědělství se v plochách (NP) vylučuje z důvodu veřejného zájmu na ochranu správné funkce územního systému ekologické stability v krajině, která je zajištěna vymezením ploch přírodních (NP).

- Lesy nadregionálního biocentra Daňanec jsou součástí Specifické krajiny C-04 Bohuslavice - Šilheřovice, pro kterou je v ZUR MsK stanovena podmínka - "Zachovat celistvost částí krajiny, dosud nefragmentované dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou, zejména lesních celků." Již dnes je les rozdělen železnicí a silnicí, proto se z důvodu veřejného zájmu na ochranu celistvosti skladebného prvku ÚSES a současně lesního masivu Daňanec umísťování dalších staveb, zařízení a opatření veřejné dopravní a technické infrastruktury v ploše (NP) vylučuje.

- Lesem nadregionálního biocentra Daňanec procházejí účelové komunikace a cyklotrasy, které umožňují jeho přiměřené a dostatečné rekreační využívání pro turistiku a cykloturistiku. Vzhledem k účelu, pro který je plocha (NP) vymezena a z důvodů veřejného zájmu na ochranu celistvosti NRBC Daňanec se umísťování dalších technických opatření a staveb pro účely rekreace a cestovního ruchu vylučuje.

- V území Bolatic se sice nevyskytují výhradní ložiska nerostů, nejsou známa ani ložiska nevýhradních nerostů (šterk, kámen). Jakákoliv povrchová těžba v ploše přírodní (NP) v Bolaticích by významně omezovala její využití, proto se z důvodu veřejného zájmu na ochranu funkce územního systému ekologické stability v krajině vylučuje.

NS - plochy smíšené nezastavěného území. V porovnání s plochou zemědělskou (NZ), která zabírá asi cca 64 % výměry obce a plochou přírodní (NP), která zabírá cca 25 % výměry obce, je plocha (NS) nejmenší, zabírá pouze cca 7 % výměry obce (včetně navrhovaného rozšíření). Ve veřejném zájmu je obnovení a posílení prvků nelesní rozptýlené zeleně členící velké plochy orné půdy a spolupůsobící na zadržování vody v krajině, na ochraně půdy před větrnou a vodní erozí či před splachy hnojiv do povrchových vod. Zatrávněné plochy a krajinná zeleň poskytují úkryty volně žijícím živočichům a hmyzu, přispívají k druhové pestrosti flóry a fauny a spolu s ÚSES tak pomáhají udržet ekologickou rovnováhu v krajině - viz také podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny C-03 Opava - Kravaře v kap. b). Hlavní využití plochy může vyvolat potřebu staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a ochranu přírody a krajiny, které jsou v ploše (NS) přípustné. Výměra plochy není velká, významnější bude její příznivý vliv na ekologickou rovnováhu v krajině. Proto jsou z důvodu veřejného zájmu na ochranu ekologické rovnováhy v krajině a podpory ploch přírodních zajišťujících funkci územního systému ekologické stability vyloučeny nebo plošně omezeny stavby, zařízení a opatření, které by zvyšovaly podíl zastavěných ploch v krajině - pro živočišnou výrobu, pastevní chovy dobytka, které vyžadují trvalé stavby, a ostatní stavby přípustné v ploše. Nevylučují se žádné další stavby, zařízení a opatření jmenované v § 18, odst. 5, SZ, protože se nepředpokládá zájem na jejich realizaci nebo není pravděpodobná či odhadnutelná nutnost jejich umístění v ploše.

NS1 - plochy smíšené nezastavěného území – zátapa poldrů. Je to monofunkční plocha vymezená pro ochranu zastavěného území před přívalovými dešti. Ve veřejném zájmu je chránit plochu před změnami - jako např. zastavění nebo lesní pozemky - které by mohly omezit nebo znemožnit její hlavní využití. Vzhledem k tomu, že plocha (NS1) je tvořena zemědělskými pozemky - trvalými travními porosty a ornou půdou - mohla by vzniknout potřeba vymezení staveb pro zemědělství. Celkový rozsah plochy (NS1) je malý, cca 14 ha. Veřejný zájem na ochranu zastavěného území obce a bezkonfliktní užívání plochy převažuje. Stavby pro zemědělství, lesnictví, ochranu přírody a

krajiny a technická opatření pro zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, lze umístit v sousedních plochách zemědělských (NZ), proto jsou v ploše (NS1) vyloučeny.

NZ - plochy zemědělské. Vyloučení staveb zařízení a opatření pro zemědělskou živočišnou výrobu je obsaženo již v územním plánu. Vychází ze způsobu hospodaření na zemědělské půdě v obci, kdy je živočišná výroba dlouhodobě provozována mimo území Bolatic, což stále platí - viz trvale opuštěný arál ZD Opavice. Není důvod měnit stanovené vyloučení staveb zařízení a opatření pro zemědělskou živočišnou výrobu - stájové chovy z ploch zemědělských (NZ), proto je v územním plánu ponechána intenzivní zemědělská živočišná výroba - stájové chovy v plochách (NZ) jako nepřipustná. Ostatní zemědělská živočišná výroba je v plochách zemědělských (NZ) přípustná, např. extenzivní pastevní chov dobytka, chov zvířete a ptactva v oborách, bažantnicích apod.

d7) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Do výčtu veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury byly doplněny:

VD-3 propojení ulic Na Větráku a Ratibořská okružní křižovatkou. Realizace této stavby má velký význam pro zlepšení dopravní obsluhy a komfortu bydlení v celé jihovýchodní části zastavěného území obce.

VD-4 propojení ulic Hlučínská a Mírová. Je to významná komunikace představové plochy P1a, důležitá pro účelné využití plochy a její napojení na komunikační systém obce.

Byl změněn název veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury **VD-1** tak, aby lépe vystihoval účel stavby - propojení ulic Slunečná a Školní.

Byl prověřen seznam veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Bolatic, uvedený v územním plánu. Po vyřazení veřejných prostranství, která již byla realizovaná nebo která jsou vymezena na pozemcích ve vlastnictví obce, zůstala v platnosti **VP-1** - veřejné prostranství - veřejná zeleň u výrobního areálu v jižní části obce navržená jako ochranná zeleně (ZO) v plochách P1a, Z8; dále pak dosud nerealizovaná část **VP-6** - veřejná zeleň - parkový les v Borové (NL1). Obě veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Bolatic, jsou vymezena pouze v rozsahu pozemků, které ještě nejsou ve vlastnictví obce. Předpokládá se, že u pozemků, na kterých jsou vymezeny plochy veřejných prostranství a které jsou již ve vlastnictví obce Bolatic, nebude prováděna změna vlastnických vztahů.

d8) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI NEBO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Dohoda o parcelaci

Na území obce je vymezena plocha v rozsahu představových ploch P1a, P1b, zastavitelné plochy Z35, a části zastavitelné plochy Z8 v rozsahu plochy ochranné zeleně (ZO), ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách v území uzavření dohody o parcelaci. Důvodem je zejména potřeba zajistit podmínky pro možnost nového využití pozemků bývalého areálu zemědělského družstva. Stávající parcelace toto nově navrhované využití znehodnocených ploch brownfieldu neumožňuje, vhodným způsobem, jak umožnit navrhované nové využití, je podmínit území dohodou o parcelaci mezi vlastníky stávajících pozemků tak, aby při novém dělení pozemků byly zachovány poměry nákladů a zisků odpovídající rozsahu a hodnotě vkládaných pozemků.

Pro území v rozsahu představové plochy P1a, P1b, zastavitelné plochy Z35, a části zastavitelné plochy Z8 v rozsahu plochy ochranné zeleně (ZO), byla stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci alespoň s částí vlastníků pro ucelenou část území tak, aby bylo dosaženo účelného a hospodárného využití území. Důvodem je velké množství vlastníků a nevhodné členění

pozemkových parcel, které nedovoluje území využít hospodárně a účelně. Podmínka uzavření dohody o parcelaci je vhodným nástrojem a motivací pro vzájemnou dohodu vlastníků pozemků nad účelnou přeparcelací území zejména pro vymezení konkrétních pozemků veřejných prostranství pro komunikace, sítě, veřejnou ochrannou zeleň. Současně dohoda o parcelaci vytváří podmínky pro budoucí vzájemné vyrovnání nákladů a zisků jednotlivých vlastníků dotčených změnou využití pozemků. Z prověření vyplynulo, že dohoda o parcelaci alespoň mezi částí vlastníků je nezbytná pro zajištění hospodárného využití území, zejména pro vymezení pozemků pro veřejná prostranství, pro komunikace, inženýrské sítě, ochrannou zeleň. Cílem je zajistit možnost co nejlepšího opětovného využití zanedbané plochy býv. zemědělského závodu Opavice o celkové výměře cca 7 ha tak, aby již areál nadále bez užitku nechátral a mohlo se započít s jeho novým využitím.

Územní studie

Podmínkou pro využití území v rozsahu zastavitelné plochy **Z35**, přestavbové plochy **P1b** určené pro plochy smíšené obytné (BS), pro území přestavbové plochy **P1a** určené pro plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) a pro zastavitelnou plochu Z8 určenou pro (B) bydlení a zeleň ochrannou (ZO), je zpracování územní studie, která podrobněji prověří návrh dopravní a technické infrastruktury a na základě tohoto prověření navrhne konkrétní dělení pozemků pro veřejná prostranství určená k umístění veřejných prostranství pro umístění obslužných komunikací a inženýrských sítí, pro veřejná prostranství určená pro umístění ochranné zeleně, pro pozemky bydlení, pro pozemky výroby, skladování a podnikání.

Územní studie bude zaevidována do registru územně plánovací činnosti a bude podkladem pro uzavření dohody o parcelaci a pro rozhodování o změnách v území. Podmínkou pro její pořízení je návrh podrobnějšího podkladu pro rozhodování o změnách v území, který prověří konkrétní průběh a parametry obslužných komunikací a veřejné zeleně ve vymezených plochách veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K) při dodržení požadavku na jejich min. výměru v zastavitelných plochách větších než 2 ha ve smyslu § 7 vyhlášky č.501/2006 Sb. Studie dále prověří a upřesní vhodný dopravní režim včetně základního návrhu dopravního značení zajišťujícího trvalé oddělení dopravní obsluhy plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) od dopravní obsluhy sousedních ploch smíšených obytných (BS). Součástí návrhu bude vymezení dostatečně širokých a funkčních pruhů pohledové ochranné keřové a stromové zeleně minimálně ve stanoveném plošném rozsahu, vč. základního dendrologického návrhu vhodných dřevin a nástinu plánu pravidelné údržby zeleně (výchovné, udržovací řezy cílového stavu dřevin).

Podmínky pro pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti jsou stanoveny s přihlédnutím k jejich účelu na nejdelší možnou dobu 4 let.

Podmínkou pro využití území v rozsahu zastavitelné plochy **Z1** je zpracování územní studie, která podrobněji prověří návrh veřejné dopravní a technické infrastruktury a na základě tohoto prověření navrhne konkrétní dělení pozemků pro veřejná prostranství určená k umístění obslužných komunikací a inženýrských sítí, pro zařízení místní občanské vybavenosti, pro veřejná prostranství určená pro umístění ochranné zeleně, pro pozemky bydlení.

Využití zastavitelné plochy **Z1** bylo třeba nově podmínit zpracováním územní studie především proto, že jde o rozsáhlou plochu 5,5 ha, ve které je nutné vymezit veřejná prostranství v min. předepsaném rozsahu 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy, navrhnout nejvhodnější parcelaci pozemků pro veřejná prostranství, plochu pro občanské vybavení a veřejnou zeleň, prověřit nejvhodnější způsob dopravní obsluhy, zajistit účelné napojení na stávající infrastrukturu obce, vše s přihlédnutím ke stávajícím majetkoprávním vztahům a omezením v území. Využití plochy komplikuje průchod nadzemního vedení VN. Dosavadní vnitřní členění zastavitelné plochy Z1 neodpovídá konkrétním aktuálním potřebám obce a vlastníků dotčených pozemků zahrnutých do řešeného území, proto je změnou ÚP stanoveno navrhnout vhodné vnitřní členění plochy Z1 v podrobnější územní studii.

Územní studie bude zaevidována do registru územně plánovací činnosti a bude podkladem pro rozhodování o změnách v území nebo se stane podkladem pro změnu územního plánu, kterou se upřesněné navržené plochy veřejných prostranství zapracují do funkčního členění ploch.

Podmínky pro pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti jsou stanoveny s přihlédnutím k jejich účelu na nejdelší možnou dobu 4 let.

d9) LIMITY A OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ZÁSAHY DO LIMITŮ VYPLÝVAJÍCÍ Z ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V rámci změny ÚP byly prověřeny a aktualizovány limity a omezení ve využití území s použitím ÚAP.

Ochranná pásma nadzemního vedení elektřiny. Byla převzata z ÚAP. Jsou zobrazena v koordinačním výkrese, změny od vymezení v územním plánu nejsou podstatné.

Ochranná pásma vodních zdrojů. V koordinačním výkrese územního plánu jsou zakreslena OP vodních zdrojů dle rozhodnutí ONV Opava ze dne 21.10.1986 č.j.: OVLHZ-voda1841/235/86Pa II.A stupně vnitřní, které zahrnovalo všechny vrty v Bolaticích. Tato ochranná pásma byla nahrazena rozhodnutím č.j.: MOKR13503/2015 ze dne 22.9.2015 odboru výstavby, územního plánování a životního prostředí MěÚ Kravaře, které stanovilo tato ochranná pásma vodního zdroje vrtu BO-2: OP 1. stupně v rozsahu pozemku 2798/3 k.ú. Bolatice a OP 2. stupně v rozsahu cca 200 m od vodního zdroje všemi směry. Dne 25.9.2020 podala obec Bolatice žádost o zrušení ochranného pásma kolem jímacího vrtu BO-2, toto ochranné pásmo vodního zdroje bylo následně zrušeno. V koordinačním výkrese změny ÚP je graficky vyznačeno zrušené - neplatné ochranné pásmo 2. stupně, je zrušena také poznámka pod výkresovou legendou o ochranném pásmu 1. stupně shodného s hranicí pozemku plochy technické infrastruktury vodního zdroje BO-2. Současně je zapracován záměr obce na zřízení rozhledny v pozemku zrušeného jímacího vrtu BO-2.

Ochranné pásmo lesa. V ÚAP ORP Kravaře nejsou obsažena ochranná pásma kolem některých pozemků, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. V koordinačním výkrese ochranná pásma vymezená v územním plánu zůstávají.

Nemovitá kulturní památka - kostel sv. Stanislava - byla nesprávně označena. V koordinačním výkrese změny ÚP je opraveno.

Ochranné pásmo pohřebiště. Bylo realizováno rozšíření hřbitova, ochranné pásmo je v koordinačním výkrese změny ÚP upraveno.

Významná vyhlídková místa. Byla doplněna o vyhlídku v přestavbové ploše P5.

Urbanisticky hodnotné lokality. V Bolaticích bylo opraveno její vymezení v prostoru ulice Příčná. V Borové byla vyražena - viz kapitola d2).

Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení ministerstva obrany.

Celé správní území je situováno v ochranných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, to znamená, že tato ochranná pásma je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a). V území tohoto ochranného pásma lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Protože se ochranná pásma týkají celého správního území obce, je tento limit zapracován do grafické části formou textové poznámky pod legendou koordinačního výkresu takto: „Celé správní území je situováno v ochranných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR“.

Zájmové území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). To znamená, že na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Protože se tento zájem dotýká celého správního území obce, je tento limit zapracován do grafické části formou textové poznámky pod legendou koordinačního výkresu takto: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Katastrální území: Bolatice

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	zahrady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
14	B - plochy bydlení	0,42	0,42	-	-	-	0,42	-	-	-	-
32	B - plochy bydlení	0,09	0,09	-	-	-	0,09	-	-	-	-
50	D - plochy dopravní infrastruktury silniční	1,29	1,29	-	-	-	0,56	0,73	-	-	-
51	D - plochy dopravní infrastruktury silniční	0,31	0,31	-	-	-	0,31	-	-	-	-
Zábor ZPF celkem		2,11	2,11	-	-	-	1,38	0,73	-	-	-

Pro rozšíření zastavitelné plochy Z49 určené pro (K) plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství nedochází k záboru zemědělských pozemků.

Plochy BPEJ vyznačující ve výkrese třídy ochrany zemědělské půdy obsahují i nezemědělské pozemky.

Lokalita 14 - již byla součástí územního plánu, v rámci změny ÚP došlo ke změně jejího rozsahu při zpracování územní studie Za Větrákem.

Lokalita 32 - je malé rozšíření zastavitelné plochy v Borové o pozemek, který bude využíván jako zahrada.

Lokality 50 a 51 - jsou nové zastavitelné plochy doplněné v rámci změny ÚP. Z50 je určena pro propojení ulic Na Větráku, Ratibořská okružní křižovatkou. Jde o nezbytné vyřešení dlouhodobého problému dopravní obsluhy občanského vybavení obce - areálu školy, hřbitova a kostela - které jsou dnes přístupné jen složitým systémem místních komunikací. To by ještě zhoršila realizace nového obytného souboru v zastavitelné ploše Z14. Lokalita Z51 je určena pro kapacitní parkoviště u hřbitova, které v místě kumulace občanského vybavení chybí.

K záměrům lesních pozemků v rámci změny ÚP nedochází, nejsou navrhovány ani změny druhů pozemku jako je zalesňování, zatravňování, na orných půdách.

f) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zhodnocení účelného využití zastavěného území provedené v územním plánu se závěrem, že rozvoj obce bude možno realizovat především mimo zastavěné území, stále platí. Nové zastavitelné plochy navrhované ve změně ÚP jsou dvě, obě pro dopravní infrastrukturu silniční:

Z50 okružní křižovatka na silnicích III. třídy s místní komunikací navrženou pro zlepšení dopravní dostupnosti nového obytného souboru, občanského vybavení a obytného území celé jihovýchodní části obce,

Z51 kapacitní parkoviště pro potřebu občanského vybavení - školy, hřbitova a kostela.

Nové plochy pro rozvoj bydlení ve změně ÚP navrhovány nejsou. Změny velikosti zastavitelných a přestavbových ploch pro bydlení (B, BS) jsou způsobeny realizací staveb od roku 2015, kdy byl vydán územní plán, změnou účelu využití některých částí přestavbové plochy P1a, P1b, zpracováním zastavitelné plochy Z14 z územní studie do aktuální katastrální mapy a zvětšením plochy Z14 o veřejnou zeleň.

Dle aktualizovaného odborného odhadu vývoje počtu bytů a obyvatel v Bolaticích pro období 2020-2035 provedeného ve změně č.1 (viz kap. d1) lze očekávat podobný vývoj jako pro období 2013-2028 v platném územním plánu, tj. potřeba vymezit nové plochy pro cca 160 bytů.

Ze součtu orientačních výměr uvedených v tabulce v přehledu zastavitelných a přestavbových ploch v kap. d3) vyplývá, že pro patnáctileté období 2020-2035 bude ve změně územního plánu k dispozici cca **32 ha** ploch pro 160 bytů v plochách (B, BS). V Územním plánu Bolatice bylo pro předchozí patnáctileté období 2013-2028 pro 160 bytů vymezeno necelých **34 ha**. Bilance rozvojových ploch je tedy i po změně č.1 územního plánu nadále vyrovnaná a odpovídá aktuální demografické prognóze vývoje počtu bytů a obyvatel v obci.

g) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMN. ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, protože Územní plán Bolatice a změna č.1 Územního plánu Bolatice neobsahují žádné záležitosti či záměry nadmístního významu, které nejsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci kraje.

h) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Nejsou stanoveny prvky regulačního plánu, protože jejich stanovení nebylo v zadání změny č.1 Územního plánu Bolatice požadováno a ani v průběhu zpracování návrhu této změny nebyla shledána potřeba regulovat Územní plán Bolatice nebo jeho vybranou část podrobněji vymezením a stanovením prvků regulačního plánu.

i) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČ.VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo v zadání změny č.1 Územního plánu Bolatice požadováno, protože není důvod pro jejich zpracování; proto nejsou tato vyhodnocení zhotoveno jako součást návrhu změny č.1.