

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.2

ÚZEMNÍHO PLÁNU ADRŠPACHU

O pořízení Změny č. 2 Územního plánu Adršpachu (dále i Změna č.2) rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením č. 4/2014 ze dne 18.12.2014. Věcně se jedná především o prověření požadavků vlastníků pozemků na dílčí změny funkčních ploch ve vydaném územní plánu. V této souvislosti budou Změnou č. 2, na základě aktuálního stavu území, řešeny i okruhy „problémů“, podrobněji specifikované dále v textu.

1. **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území.**
 - a) **Prověření a v míře podrobnosti stanovené zákonem upřesnění regulativů stávající urbanistické koncepce, především regulativů plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch případně i navazujícího nezastavěného území, včetně prověření možných změn v jejich plošném rozsahu nebo členění.**
 - b) **Stávající koncepce veřejné infrastruktury nebude Změnou č. 2 dotčena.**
 - c) **Prověření koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona – pokud budou v tomto smyslu uplatněny relevantní písemné podněty nebo požadavky.**
2. **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou návrhem textu zadání uplatněny, mohou být na základě konkrétních, písemně uplatněných požadavků do zadání doplněny.**
3. **Nové požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo nejsou uplatňovány.**
4. **Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**
5. **Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**
6. **Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení SEA, NATURA.**

Úvodní text :

V návrhu textu Zadání Změny č. 2 jsou dále podrobněji uvedeny především požadavky na řešení změn v území v rozsahu podaných žádostí o změny, požadavky pořizovatele a požadavky vyplývající z přílohy č. 6 vyhl.č. 500/2006 Sb., v posledním znění. Návrh textu Zadání Změny č.2 zatím neobsahuje požadavky dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí a případné další požadavky – které mohou být písemně uplatněny na základě zveřejnění tohoto návrhu textu zadání.

Zadání Změny č. 2 bude po doplnění akceptovatelných podnětů, požadavků a vyjádření předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Usnesením zastupitelstva (schválením) se stane toto doplněné zadání tzv. „zadávacím dokumentem“ Změny č. 2 Územního plánu Adršpachu.

Při řešení návrhu Změny č. 2 musí být respektovány požadavky zákona č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu* v posledním znění, tj. především po novele zákonem č. 350/2012 Sb., včetně prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu v posledním znění. Autorizovaný architekt (= projektant) bude působit v součinnosti především s pořizovatelem (MěÚ Broumov, úřad územního plánování) i dotčenými orgány, ve smyslu stanovení § 159 zákona č.183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu v aktuálním znění*.

Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracovávané dokumentace územního plánu a respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci.

Zpracování všech aktualizací, úprav a návrhů na řešení ve Změně č. 2 bude průběžně (dle dohody s pořizovatelem), nejpozději však před vytištěním výkresů pro společné jednání, konzultováno s pořizovatelem. K tomu účelu bude poskytnuta pořizovateli pracovní verze zpracování návrhu Změny č.2 v *.pdf. a *.doc, případně koordináční výkres v tištěné podobě, dle předchozí dohody.

Dále podrobněji k vlastnímu zadání Změny č. 2 :

Ad.1

Základní koncepce rozvoje území dle vydaného územního plánu musí být respektována. Cílem navrhované změny je prověření a případné vymezení nových zastavitelných ploch smíšených obytných – venkovských, resp. úprava velikosti stávajících zastavitelných ploch. Úpravami plošného uspořádání zastavitelných ploch může být získána reálná možnost výstavby několika domů pro bydlení (rodinných domů), případně objektů pro individuální rekreaci a to bez nutnosti budování nové technické a dopravní infrastruktury.

Na základě podaných žádostí vlastníků pozemků Změna č.2 prověří a podle výsledků projednání navrhne řešení těchto požadavků :

- Vymezení p.p.č. 7/1 a 7/2 k.ú.Horní Adršpach do plochy smíšené obytné – venkovské, s cílem umožnit pozdější vymezení stavebního pozemku v územním řízení, pro výstavbu 1 rodinného domu nebo objektu individuální rekreace.
- Vymezení plochy smíšené obytné – venkovské v prostoru p.p.č. 445/1 a 1178 k.ú.Dolní Adršpach tak, aby bylo možné pozdější vymezení stavebního pozemku v územním řízení, pro výstavbu 1 rodinného domu.
- Vymezení plochy pro výstavbu s funkcí bydlení v rodinném domě nebo individuální rekreaci v prostoru st.p.č. 99/1 a pozemkových parcel č.77, 78, 82/1, 629/2, 958/7 –

vše v k.ú.Horní Adršpach tak, aby bylo možné pozdější vymezení stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu nebo objektu individuální rekreace.

- Přiřazení části p.p.č. 98/5 k.ú.Dolní Adršpach k zastavitelné ploše vymezené na p.p.č. 98/2, 98/3 a 98/4 k.ú.Dolní Adršpach tak, aby vzhledem k dispozicím v terénu mohl být stavební pozemek pro 1 rodinný dům - rekreační objekt (chalupa) vymezen v optimálnější poloze.
- Provéřit možnost změny funkčního využití plochy obsahující p.p.č.816 k.ú.Dolní Adršpach na SV (plochu obytnou smíšenou – venkovskou) a prověřit možnost změny p.p.č. 821/2 = plochy zemědělské (NZ) na plochu smíšenou obytnou –venkovskou - SV). Dle výsledků prověření navrhnout výsledné řešení.

Pokud bude shledáno, že úpravy rozsahu zastavitelných ploch vyžadují souhlas s novým záborem ZPF, bude adekvátní plocha (i s ohledem na BPEJ) recipročně odečtena zmenšením stávajících zastavitelných ploch, např. plochy Z 15 v k.ú. Horní Adršpach nad průmyslovým areálem firmy Continental tak, aby nedošlo ke zvýšení stávajícího, územním půlánem deklarovaného záboru ZPF. V této souvislosti může být řešena úprava vnější linie ohraničení zastavitelné plochy Z 15 tak, aby byla nově vedena s ohledem na možnost pozdějšího zajištění ochrany zastavitelné plochy před povrchovou vodou, s minimálními terénními úpravami (podél vrstevnic).

Politika územního rozvoje ČR 2008 specifikuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. 14 - 32 tohoto dokumentu. Tyto principy, uplatňované standardně autorizovanými osobami při tvorbě nového územního plánu je třeba respektovat i při projednávání navržené změny funkčního využití řešených ploch dle tohoto zadání. Je třeba hledat vhodné řešení ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli. Změny č. 2 nesmí dojít ke zhoršení stavu a hodnot území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohlednit požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a současně chránit tradiční přírodní hodnoty území.

Rozvojové oblasti ani rozvojové osy uvedené v kap. č. 3 PUR ČR 2008 nejsou lokalizovány do řešeného území. V řešeném území není ani dílčím způsobem vymezena žádná ze specifických oblastí uvedených v kap.4, rovněž územím neprochází žádný koridor ani plocha dopravní infrastruktury dle kapitoly č. 5, ani koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů podle kap. č. 6. Na základě čl.174 písm. b) v kap.č.7 PUR ČR 2008 – byla Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje vymezena Nadmístní specifická oblast Broumovsko (dále i NSO1), zahrnující řešené území. Požadavky, které vyplynou z této skutečnosti v průběhu pořizování Změny č. 2, řešitelné na úrovni územního plánu, budou zahrnuty do řešení. Soulad koncepce nadregionálního a regionálního ÚSESu vymezeného v ZUR Královéhradeckého kraje byl již vyřešen Změnou č. 1 ÚP Adršpachu.

V rámci zpracovávání Změny č. 2 bude aktualizována hranice zastavěného území podle reálného stavu v území, v souladu s požadavky § 58 stavebního zákona. Případné dílčí úpravy hranic funkčních ploch uvnitř zastavěného území lze akceptovat (kromě aktualizace) v rozsahu dle § 3 vyhl.č. 501/2006 Sb., přitom nesmí dojít ke zmenšení vymezených ploch veřejných prostranství.

Budou prověřeny formulace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití především z hlediska jasného výkladu použitých pojmů tak, aby slovně vyjádřené regulativy byly při povolování staveb (hledání souladu záměru s ÚPD) lépe právně uchopitelné. V této

souvislosti může být do části „odůvodnění“ doplněno definování některých použitých pojmů pro účely Územního plánu Adršpach. Cílem je minimalizovat možnosti vzniku zavádějících výkladů, jejichž akceptování by mohlo ohrozit stanovenou koncepci rozvoje území a ochrany hodnot dle vydatného územního plánu.

Při řešení Změny č.2 bude použita poslední úplná aktualizace ÚAP 2014. Územní plán po Změně č. 2 bude v koordinačním výkresu obsahovat ÚAP 2014.

Další změny lze v rámci Změny č. 2 navrhopvat i bez předchozího konkrétního zadání, neboť zpracovávání územního plánu je dynamický proces. Návrh nových ploch pro zalesnění je přípustný. Návrh nových veřejných prostranství nebo zvětšení stávajících ploch veřejných prostranství nebo ploch veřejné infrastruktury je přípustný.

Vymezení jiných částí území, než výše uvedených ploch pro VPS a VPO, kde změna využití bude podmíněna zpracováním územní studie nebo regulačního plánu je možné.

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené vládou ČR dne 20. července 2009 usnesením č. 929 nevyplývají pro území obce Adršpach žádné územní požadavky na řešení, které by bylo možné projednat formou změny ÚP.

Ad.2.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Ve fázi zadání není předpokládáno vymezování ploch ani koridorů územních rezerv.

Ad.3.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

V rámci Změny č. 2 není předpokládáno navržení nových veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření.

Ad.4.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Bude-li v průběhu projednávání Změny č.2 zjištěna potřeba vymezení dalších ploch nebo koridorů, ve kterých musí být rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, budou takové plochy či koridory vymezeny.

Ad.5

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Ke společnému jednání o Změně č.2 budou předána pořizovateli 2 vytištěná paré a CD s výkresy ve formátu .pdf a textem ve formátu .doc (word).

Po společném jednání na základě písemného pokynu pořizovatele provede zhotovitel úpravy navrženého řešení Změny č. 2. Takto upravené řešení bude předáno pořizovateli na CD, případně na základě požadavku nadřízeného orgánu (krajský úřad) může být požadován i tištěný grafický výstup. Po vydání souhlasného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování (krajský úřad) podle § 50 odst.7 stavebního zákona, budou vytištěna 2 paré pro veřejné projednání + 1 CD s výkresy ve formátu .pdf a textem ve formátu .doc + 1CD s výkresy i textem ve formátu .pdf , která budou podkladem pro veřejné projednání.

Případné další úpravy, vyvolané podanými připomínkami a námitkami v souvislosti s veřejným projednáváním, budou podle pokynů pořizovatele zapracovány do následného 1 pracovního výtisku - koordinačního výkresu (+CD), který bude předán pořizovateli k projednání s DO a obcí – bude-li takové projednání zapotřebí.

Po vyhodnocení písemně uplatněných námitek a připomínek obdrží zhotovitel pokyn od pořizovatele k vyhotovení konečných 4 paré + CD , včetně úplných digitálních dat grafických výstupů ve vrstvách.

Změnu č.2 je možné vydat v mapových výřezech dotčených druhů výkresů. Velikost výřezu (zachycujícího změnu v území) musí být dostatečná k zobrazení všech projednávaných změn a aktualizací v území, včetně zobrazení řešení úkolů, vyplývajících ze ZUR (především ÚSES) , dle předchozí dohody s pořizovatelem.

4 paré grafické části (v rozsahu změnou dotčených grafických příloh vydaného územního plánu) a textové části Změny č. 2 a elektronická podoba Změny č.2 ve formátu .pdf (výkresy) a .doc (texty) na CD budou předány pořizovateli k doplnění záznamu o účinnosti změny ÚP. Zároveň budou pořizovateli předána úplná digitální data řešeného území (všechny vrstvy) , tak jak byla použita pro tištěný grafický výstup. Digitálně zpracovaná grafická část řešení Změny č. 2 (např. ve formátu.dwg, bude předána zároveň s výše uvedenými 4 tištěnými paré včetně dat na CD.

Předání všech výše uvedených výstupů bude považováno za dokončení etapy Změna č. 2.

Následně, po nabytí účinnosti Změny č. 2 bude samostatně vyhotovena a vytištěna grafická část “ Právní stav Územního plánu Adršpachu po Změně č. 2“ v souladu s ustanovením § 55 odst. 5 stavebního zákona, v počtu 4 paré, včetně textu. Veškerá data zpracovaného právního stavu budou předána i v elektronické podobě (dwg., pdf, doc.). Metodika MINIS v aktuální podobě (KÚ Královéhradeckého kraje + Hydrosoft Veleslavín) může být aplikována jen do té míry, pokud nenaruší koncepci dosavadního členění funkčních ploch vydaného ÚP Adršpachu. Vzhledová úprava pro tisk (barva, šrafování atp.) funkčních ploch oproti stávajícímu grafickému vyhotovení je možná ze podmínky, že nedojde ke změně významu. Pokud by navrženou úpravou došlo k srozumitelnější grafické interpretaci regulace v území – je taková změna i žádoucí.

Obsah Změny č. 2

1. Textová část Změny č. 2
2. Grafická část:
 - 2.1. Výkres základního členění území 1 : 5000
 - 2.2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce 1 : 5000
 - 2.3. Ostatní výkresy (výřezy) dle vyhl.č. 500/2006 Sb. jen pokud budou dotčeny změnou nebo pokud budou zapotřebí k zobrazení změny č. 2 ÚP.

Obsah odůvodnění Změny č. 2 :

1. Textová část odůvodnění navrhovaného řešení.
2. Grafická část
 - 2.1. Koordinační výkres 1 : 5000
 - 2.2. Výkres širších vztahů 1 : 50 000
 - 2.3. Další výkresy dle vyhl.č. 500/2006 Sb., jen pokud budou dotčeny změnou ÚP nebo pokud budou zapotřebí k zobrazení změny č. 2 ÚP.

Obsah právního stavu po Změně č. 2 bude vycházet z výkresové a textové části vydaného ÚP Adršpachu a Změny č. 1 a **bude v jednotlivých výkresech odpovídat aktuálním požadavkům platné právní úpravy na obsah územního plánu.** (Příl.č.7 vyhl.č. 500/2006 Sb.)


Ad.6

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Zpracovatel zadání předpokládá, že vzhledem k navrhovanému rozsahu změn nebude tyto nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona EIA ani z hlediska ustanovení § 45i) odst.2 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Konečné rozhodnutí v této věci bude provedeno na základě stanovisek dotčených orgánů.

MĚSTSKÝ ÚŘAD BROUMOV
úřad územního plánování

①


Ing. Daniel Kubalík
oprávněná úřední osoba