

# NÁVRH ZADÁNÍ

## Změny č.2 Územního plánu Zdobnice

ZADÁNÍ OBSAHUJE HLAVNÍ CÍLE A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Vypracoval:** Městský úřad Rychnov nad Kněžnou  
Odbor výstavby a životního prostředí - oddělení silniční úřad a úřad územního plánování  
ing. Pavlína Círanová

**Spolupráce:** **ing. Ivan Pártl**  
Starosta obce Zdobnice (určený zastupitel)

Leden 2015

---

### SCHVALOVACÍ DOLOŽKA:

*(Po veřejném projednání a schválení zastupitelstvem obce Zdobnice)*

Projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Zdobnice podle § 47 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon),

dne ....., číslo usnesení .....

**Jaromír Valeš**  
místostarosta

**ing. Ivan Pártl**  
starosta

*(razítko - kulaté "Obec")*

## **OBSAH**

str.

- |  |   |
|--|---|
| a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury | 3 |
| b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit   | 6 |
| c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo  | 6 |
| d) 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  | 6 |
| e) Požadavky na zpracování variant   | 6 |
| f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení  | 6 |
| g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území  | 7 |

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Cílem změny č.2 ÚP Zdobnice je prověření požadavků na využití území, obsaženou v platném územním plánu, z hlediska změn v území a nových zjištěných skutečností v území, a z hlediska vydané nadřazené územně plánovací dokumentace. Je požadováno, aby řešení změny č.2 ÚP respektovalo zásady ochrany kulturních, přírodních a jiných hodnot obce a širšího území v souladu s principem udržitelného rozvoje.

Z **Politiky územního rozvoje České republiky**, vydané vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro řešení území žádné konkrétní požadavky. Budou respektovány obecné požadavky a principy zakotvené v PÚR.

Změnou č.2 územního plánu bude územní plán uveden do souladu se **Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje (ZÚR)** v platném znění, zejména v oblasti systému ekologické stability. Předmětné území se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu NSO2 Orlické hory. Budou respektovány obecné zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území definované ZÚR, bude zohledněno zařazení území obce Zdobnice do oblasti krajinného rázu 11-Orlicko, podoblast krajinného rázu 11a-Orlické hory a 11b-Podorlicko. Budou respektovány principy a podmínky stanovené ve vyhodnocení vlivů ZÚR na životní prostředí, včetně opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí obsažených v kapitole 7. tohoto vyhodnocení.

Z hlediska **širších územních vztahů** je třeba prověřit vymezení koridorů silnic III.třídy Zdobnice-Rokytnice a Zdobnice -Hláška-Rokytnice (DS-65 a DS-66). V případě, že je jejich realizace podmíněna výstavbou vodní nádrže Pěčín, prověřit vymezení těchto koridorů jako územní rezervy, v případě že se jedná vymezení z jiného důvodu, prověřit celkově potřebu jejich vymezení v územním plánu.

**Požadavky ze zpracovaných ÚAP** - Limity využití území budou aktualizovány dle platných ÚAP. Budou respektovány požadavky vyplývající z ÚAP na ochranu hodnot na území obce, na řešení problémů v území. Změnou č.2 bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch územním plánem z hlediska nově zjištěných skutečností v území, s využitím zejména následujících podkladů: Plán ÚSES CHKO Orlické hory (AGERIS s.r.o.2012), Preventivní hodnocení krajinného rázu pro CHKO Orlické hory (2009), zoologické a botanické průzkumy - data poskytnutá správou CHKO Orlické hory v rámci ÚAP. Jako limit využití území bude do územního plánu (koordinačního výkresu a textové části) zanesena Přírodní památka Kačerov (vyhlášená nařízením Královéhradeckého kraje č.9/2011). Budou respektovány obecné zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území definované CHKO Orlické hory, bude zohledněno zařazení části území obce Zdobnice do oblasti krajinného rázu 1- Orlický hřbet, místo krajinného rázu 1.2.Velká Deštná a 1.3.Anenský vrch, části území do oblasti krajinného rázu 4 - Libersko, místo krajinného rázu 4.2.Kačerov a 4.3.Kunčina Ves a části území do oblasti krajinného rázu 5 - Rokytnicko, místo krajinného rázu 5.1.Zdobnice a 5.2.Souvlastní.

V katastrálním území Kačerov u Zdobnice byly v 01/2012 ukončeny komplexní pozemkové úpravy, ve změně územního plánu bude prověřena koncepce územního plánu ve vztahu k Plánu společných zařízení z KPÚ v tomto katastrálním území.

**Urbanistická koncepce.** Změna č.2 prověří vymezení zastavitelných ploch, přehodnotí individuálně všechny plochy, které byly v územním plánu vymezeny jako zastavitelné a nebyly dosud zastavěny a u nichž dochází ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny (tj. zejména plochy 3-B, 15-B, 27-B, 44-RH, 45-RH, 46-RH, 61-RH, 58-OS, 25-SO, 79-U, 84-U, 69-DS, 70-DS a KV1-SO). Budou přehodnoceny plochy pro bytovou výstavbu a plochy pro hromadnou rekreaci v katastrálním území Kačerov u Zdobnice (47-RH, 48-RH, 62-RH, KA2-SO, KA3-SO, KA6-SO a 91-B) z důvodu zachování tohoto krajinářsky a architektonicky jedinečného území v rámci Orlických hor (navrženo na vyhlášení vesnické památkové zóny). V části obce Kunčina Ves změna prověří zastavitelné plochy 32-B, 33-B, 34-B a 37-B s ohledem na možnost přestavby chátrajícího zemědělského družstva pro funkční využití uvedených zastavitelných ploch. Pro všechny návrhové plochy budou jednotlivě doplněny podmínky prostorového uspořádání včetně

základních podmínek ochrany krajinného rázu (zejména výšková regulace, charakter a struktura zástavby, stanovení výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Bude prověřeno, resp.přehodnoceno vymezení plochy 55-OS pro rozšíření lyžařského areálu Valčenka. V katastrálním území Kačerov u Zdobnice byly v lednu roku 2012 ukončeny komplexní pozemkové úpravy, ve změně územního plánu bude prověřena koncepce územního plánu ve vztahu k Plánu společných zařízení z KPÚ v tomto katastrálním území.

Ve změně územního plánu č.2 budou prověřeny požadavky obce:

P1 - prověření regulativu ploch vzhledem k záměrům obce:

- na pozemcích parc.č.1095/1, 1096, 1104/2, 1238/3, části 1104/1 a stavební 139 v k.ú.Velká Zdobnice (v současném ÚP stabilizovaná plocha pro bydlení RH - plochy rekreace hromadné umožnit využití zchátralého objektu bývalých Emauz pro bydlení (startovací malometrážní byty) a sídlo obecního úřadu
- na pozemku parc.č.917/4 a pozemku parc.č.864 v k.ú.Velká Zdobnice (v současném ÚP zastavitelné plochy 10-B a 9-B pro funkční využití bydlení) umožnit výstavbu dvoupodlažních objektů, záměr výstavby sanatoria pro seniory
- v prostoru mezi budoucím Obecním domem (bývalé Emauzy) a chatou Jiskra ve Velké Zdobnici umožnit stavbu visuté lávky pro pěší v rámci naučné stezky

P2 - vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci (stavba jako zázemí pro obhospodařování pozemku a rekreaci) na parcele č.p.3276 a 3277 v k.ú.Kačerov u Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a střet s lokálním biokoridorem.

P3 - prověření vymezené zastavitelné plochy označené KV1-SO pro bydlení v Kunčíně Vsi

P4 - vymezení zastavitelné plochy pro bydlení (výstavba domku pro bydlení a rekreaci venkovského typu) na parcele č.p.382/2 a stavební 21 v k.ú. Malá Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa a stav lokality

P5 - vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci (výstavba jedné rekreační stavby) na parc.č.p.174/5 v k.ú. Kunčina Ves. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a střet se záměrem výstavby ČOV Kunčina Ves (veřejně prospěšná stavba).

P6 - vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci (výstavba rekreačního objektu) na parc.č.p. 1274/2 v k.ú.Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a střet s limity území (OP lesa)

P7 - prověření možnosti využití pozemku parc.č.3228 v k.ú.Kačerov u Zdobnice pro pastvu ovcí a zřízení přístřešků pro skladování dřeva a pro zemědělskou činnost (hospodářské budovy)

P8 - prověření vymezení plochy pro vodní zdroj (vodní nádrž vel. do 1,3 ha se zázemím) na pozemcích parc.č.12 a 27 v k.ú.Souvlastní, za předpokladu vyřešení střetu s limity využití území, zejména prvky ÚSES (lokálním biocentrem LBC U mostu a nadregionálním biokoridorem K80MB), les a OP lesa, VKP 13-Souvlastní, CHKO Orlické hory, CHOPAV a vyhodnotit s ohledem na záměr výstavby vodní nádrže Pěčín v této lokalitě (v území rezervy pro VN Pěčín)

P9 - prověřit možnost změny umístění nepoužívané lyžařské sjezdovky (plocha OS na pozemku parc.č.968 a okolních) jižním směrem tak, aby bylo možné funkční napojení na sjezdovku u Obecního úřadu (prodloužení stávající sjezdovky k lesu). Takové řešení by bylo vhodné i z hlediska zajištění parkování návštěvníků lyžařského areálu na stávajícím parkovišti v centru obce u Obecního úřadu.

P10 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu objektu pro bydlení nebo rekreaci (tradiční chalupa) na části parcely č.p.1220 v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa a stav lokality

P11 - změnu navrhovaného funkčního využití pozemku parc.č.687 a 44 v k.ú.Kunčina Ves z hromadné rekreace na plochu umožňující rodinné bydlení - jedná se o zastavitelnou plochu označenou 54-RH

P12 - vymezení zastavitelné plochy pro funkční využití smíšené obytné na parcelách č.p.855/3 a 868/3 v k.ú. Malá Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména nadregionálním biokoridorem K80MB a OP lesa.

P13 - prověřit možnost umístění rozhledny na pozemcích parc.č. 3175 Kačerov u Zdobnice, parc.č. 408/2 a PK 360 v k.ú.Kunčina Ves. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality.

- P14 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu objektu pro bydlení nebo rekreaci na pozemkové parcele č.3355 v k.ú.Kačerov u Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa a stav lokality.
- P15 - prověření vymezení plochy pro rybník (vodní plocha vel. do 0,1 ha) na pozemku parc.č.620/4 v k.ú.Malá Zdobnice, za předpokladu vyřešení střetu s limity využití území, zejména ochranným pásmem silnice a CHKO Orlické hory
- P16 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu jednoho objektu pro bydlení nebo rekreaci na parcele č.p.1223 v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména podmínkami CHKO Orlické hory.
- P17 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu čtyř objektů pro bydlení nebo rekreaci na parcele č.p.1501/1 v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména pásmem 50 od lesa a podmínkami CHKO Orlické hory.
- P18 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu dvou objektů pro bydlení nebo rekreaci na parcelách PK č.1864 a 1866 v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména pásmem 50 od lesa a podmínkami CHKO Orlické hory.
- P19 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu tří objektů pro bydlení nebo rekreaci na parcelách PK č.1047, 1164 a 1165, a na parcele KN 1050/3, vše v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména pásmem 50 od lesa, územím odvodnění a podmínkami CHKO Orlické hory. Jedná se o pozemky obklopující zastavitelnou plochu 40-SO.
- P20 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu jednoho objektu pro bydlení nebo rekreaci na parcelách PK č.947 a 952/2 v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména pásmem 50 od lesa a podmínkami CHKO Orlické hory.
- P21 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu tří objektů pro bydlení nebo rekreaci na parcele PK č.1120 v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména pásmem 50 od lesa, územím odvodnění a podmínkami CHKO Orlické hory.
- P22 - vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu dvou objektů pro bydlení nebo rekreaci na parcele č.p.1898 v k.ú. Velká Zdobnice. Musí být zohledněn krajinný ráz, charakter místa, stav lokality a vyřešen střet s limity využití území, zejména pásmem 50 od lesa a podmínkami CHKO Orlické hory. Na pozemku je vymezena plocha pro sport - lyžařský svah, požadavkem je ji zrušit.

V případě vymezení dalších zastavitelných ploch změnou územního plánu bude zpracovatelem prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, vše bude podrobně uvedeno v odůvodnění změny územního plánu.

**Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury** – celková koncepce nebude změnou č.2 ÚP měněna. Plochy zastavitelné a přestavbové (viz.urbanistická koncepce) budou prověřeny také z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Budou prověřeny plochy dopravní infrastruktury DS-65 a DS-66 z hlediska jejich potřebnosti (viz.ostatní části pokynu). V rámci změny č.2 ÚP nejsou požadavky na plochy v oblasti nakládání s odpady.

**Požadavky na koncepci uspořádání krajiny** – podmínky pro využití ploch budou stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení zájmů ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu a ekologické stability území.

Změnou územního plánu bude územní plán uveden do souladu s novelou zák.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (účinnost od 1.1.2013) a příslušnými vyhláškami. Změnou územního plánu bude rovněž aktualizováno zastavěné území.

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

Provéřit vymezení návrhových koridorů silnic III.třídy DS-65 a DS-66 jako územní rezervy, případně prověřit jejich vymezení jako takové (tj.nevymezovat tyto koridory vůbec).

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

Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES budou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

Bude prověřena nutnost vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření, zejména ve vztahu k měněným částem územního plánu. Bude upraveno vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření tak, aby byl územní plán dán do souladu s novelou stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.

Zvláště budou vymezeny:

- veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků a názvu katastrálního území (kapitola bude splňovat náležitosti potřebné pro zápis předkupního práva v katastru nemovitostí dle katastrálního zákona, tj. čísla pozemků budou uvedena dle vlastnických vztahů, tedy případně i dle zjednodušené evidence)

S ohledem na charakter změny ÚP Zdobnice se nepředpokládá potřeba asanací.

**d) 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**

Provéřit potřebu zpracování územních studií pro větší rozvojové zastavitelné plochy.

Potřebu podmínit rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie vyhodnotit v průběhu zpracování návrhu ÚP v závislosti na charakteru a lokalizaci konkrétních zastavitelných ploch.

**e) Požadavky na zpracování variant**

Zpracování variantního řešení není požadováno.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Obsah a měřítko výkresů budou odpovídat požadavkům platných zákonných předpisů (zák.č. 183/2006 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu v platném znění - stavební zákon a vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění). Členění textové a grafické části zůstane dle vydaného ÚP, měněny budou pouze výkresy, které budou změnou dotčeny, a to v měřítku, ve kterém byly vydány, a textová část. Dílčí změny územního plánu mohou být pro společné jednání a veřejné projednání vyhotoveny na výřezech vydaného ÚP.

Pro společné jednání bude dokumentace návrhu Změny č.2 ÚP Zdobnice předána pořizovateli ve třech autorizovaných vyhotoveních; dokumentace pro veřejné projednání bude předána pořizovateli ve dvou autorizovaných vyhotoveních.

Konečná verze změny č.2 ÚP Zdobnice (čistopis) bude provedena ve změnou dotčených výkresech a textové části v počtu čtyř autorizovaných vyhotovení (v tištěné i v elektronické verzi -na CD).

Po vydání změny ÚP bude vyhotovena dokumentace ÚP Zdobnice v právním stavu ve změnou dotčených výkresech a kompletní textové části v počtu čtyř autorizovaných vyhotovení (v tištěné i v elektronické verzi -na CD).

Pro každou fázi projednání bude pořizovateli předána kompletní dokumentace v elektronické formě, obsahově totožná s tištěnou dokumentací, tj. se všemi etapami budou předány též nosiče dat (CD) s textovou a grafickou částí řešení a odůvodnění a to: grafická část ve formátu .dwg nebo .dgn a textové části ve formátu .doc, tabulky případně v .xls, a navíc ve formátu .pdf; výsledný čistopis územního plánu bude v digitální podobě ve formátech: grafická část ve formátu .dwg nebo .dgn, texty v .doc, tabulky případně v .xls, a zároveň ve formátu .pdf, a formátu .shp (popisné informace ve formátu .dbf). Čistopis bude ctít členění sledovaných jevů dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (příloha č. 1 část A).

Změna územního plánu bude zpracována nad katastrální mapou.

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Obec slouží převážně jako území pro klidné venkovské bydlení, jako rekreační oblast s kvalitním životním prostředím, s dostatkem lesů a vodních ploch a tento charakter se požaduje zachovat.

Změna územního plánu nepřinese žádné nové zvláštní zátěže na životní prostředí. Ani jedna z dílčích změn nebude území obce zatěžovat nad míru únosného zatížení, ať již jednotlivě nebo kumulativně, jedná se pouze o prověření ploch pro bydlení, individuální rekreaci a sport v malém rozsahu. Změna č.2 územního plánu Zdobnice není koncepcí, která stanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č.1 zákona EIA. Evropsky významné lokality nebudou dotčeny (lokality k prověření změnou ÚP jsou ve velké vzdálenosti od EVL CZ523275 Kačerov). Ptačí oblast se v řešeném území nenachází. Lze konstatovat, že změnou č.2, zejména uvedením územního plánu do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, bude pilíř životního prostředí posílen, na základě požadavku Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje bude územní systém ekologické stability změnou ÚP vymezen jako veřejně prospěšná opatření. Předpokládá se i celková redukce ve vymezení zastavitelných ploch územním plánem na základě požadavku CHKO Orlické hory z hlediska nově zjištěných skutečností v území, s využitím zejména následujících podkladů: Plán ÚSES CHKO Orlické hory (AGERIS s.r.o.2012), Preventivní hodnocení krajinného rázu pro CHKO Orlické hory (2009), zoologické a botanické průzkumy, vyhlášení Přírodní památky Kačerov (KÚ KHK č.9/2011).

Z výše uvedeného se předpokládá, že územní plán nebude třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon EIA).

V návaznosti na § 18 a 19 stavebního zákona je třeba, aby se zpracovatel při řešení změny územního plánu zabýval jednotlivými oblastmi udržitelného rozvoje území a v odůvodnění popsal, jak byly konkrétně zabezpečeny.