

OBEC ŘETOVÁ
Řetová č.p. 190, 561 41

ZMĚNA Č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU
ŘETOVÁ

NÁVRH ZADÁNÍ

Zadání Změny č. 2 ÚP Řetová schválilo Zastupitelstvo obce dne pod číslem usnesení

V Ústí nad Orlicí, prosinec 2013

Za pořizovatele: Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad

ve spolupráci s určeným Zastupitelem obce Řetová: Ing. Hanou Šafářovou

O B S A H N Á V R H U Z A D Á N Í Z M Ě N Y Č. 2 :

- 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,
- a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
- a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
- a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- 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,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Přílohy návrhu zadání :

- situování jednotlivých lokalit – 1 list
-

Pro území obce Řetová je zpracován územní plán, který byl vydán Zastupitelstvem obce dne 12.11.2008 pod č. usnesení 42/2008, účinnosti nabyl dne 28.11.2008. Územní plán byl doplněn změnou č. 1, která byla vydána dne 23.10.2013 pod č. usnesení 33/2013, účinnosti nabyla dne 8.11.2013. Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 23.10.2013 pod č. usnesení 34/2013 a dne 13.11.2013 pod č. usn. 41/2013 rozhodlo o pořízení Změny č. 2 a určilo Ing. Hanu Šafářovou, která bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování změny č. 2 územního plánu.

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

V návrhu změny č. 2 bude prověřeno vymezení následujících 12 lokalit:

lokalita Z49 – pozemky p.p.č. 254/7, p.p.č. 254/8, p.p.č. 254/9 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokalita Z50 – pozemky p.p.č. 403/1, p.p.č. 1364 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokalita Z51 – pozemky st.p.č. 185, p.p.č. 374/1 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z52 – pozemky p.p.č. 708/2, p.p.č. 708/1, p.p.č. 705/2, p.p.č. 1403/3 (část), p.p.č. 410/1 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z53 - pozemek p.p.č. 136/2 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z54 – pozemky p.p.č. 113/1, p.p.č. 113/2, p.p.č. 114, p.p.č. 1304/75, p.p.č. 116/1, p.p.č. 1304/76 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z55 a,b – pozemky p.p.č. 70/1, p.p.č. 76/2, p.p.č. 77/1, p.p.č. 76/1, p.p.č. 1304/65 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z56 – pozemky p.p.č. 452 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z57 – pozemky p.p.č. 473/2, p.p.č. 473/10, p.p.č. 1304/4 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z58 – pozemky p.p.č. 473/4, p.p.č. 473/5, p.p.č. 473/6, p.p.č. 475/5, p.p.č. 475/3, p.p.č. 475/2, p.p.č. 480, p.p.č. 481/3, p.p.č. 481/4, p.p.č. 479/3, p.p.č. 481/2, p.p.č. 25, p.p.č. 20, p.p.č. 475/6 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z59 – pozemky p.p.č. 1/1, p.p.č. 1/2, p.p.č. 491/1, p.p.č. 1/6, p.p.č. 1303/1 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **ZS - zeleň soukromá a vyhrazená** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

lokality Z60 – pozemky p.p.č. 1043/3, p.p.č. 1053/7 v k.ú. Řetová. Jedná se o změnu z území **NZ – plochy zemědělské** do území **BV - bydlení v rodinných domech – venkovské**.

Pro zpracování návrhu zadání změny č. 2 využil pořizovatel stávající platnou územně plánovací dokumentaci – Územní plán Řetová a zpracované Územně analytické podklady pro ORP Ústí nad Orlicí. Z těchto dokumentů nevyplynou žádné zásadní požadavky na řešení změny č. 2. Dále lze konstatovat, že řešení změny č. 2 se nedotkne požadavků týkajících se historických a kulturních hodnot území.

Politika územního rozvoje ČR 2008

Politika územního rozvoje ČR 2008 jako nástroj územního plánování byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.07.2009. Území obce leží mimo rozvojové oblasti, mimo rozvojové osy i mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR 2008. Na území obce se nenacházejí plochy ani koridory dopravní ani technické infrastruktury. Ve změně č. 2 je nutno zohlednit návrh republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, obsažených v čl. 14 až 32 PÚR ČR 2008.

V návrhu změny č. 2 bude posouzen soulad s konkrétními požadavky vyplývající z PÚR ČR 2008 a dále bude uvedeno, zda jsou všechny požadavky obsaženy již ve vydaném územním plánu resp. v jeho změně.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) byly vydány usnesením Zastupitelstva Pardubického kraje č. Z/170/10 dne 29.4.2010, účinnosti nabýly dne 15.6.2010.

Ze ZÚR Pk vyplývají zejména následující zásady a úkoly pro územní plánování řešeného území:

- Respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené v kap. 1 ZÚR Pk,
- Respektovat zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich, které jsou stanovené pro krajinu lesozemědělskou a lesní dle čl. 131 a 127 ZÚR Pk, a to především:
 - zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění krajinných hodnot území s tím, že zastavitelné plochy nebudou vymezovány na úkor ploch lesa;
 - zábor PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech výstavby technické a dopravní infrastruktury;
 - chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch;
 - rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny.
- Požadavek na vymezení a zpřesnění koridoru nadmístního významu pro umístění veřejně prospěšné stavby D 61 - přeložka silnice III/36012 Řetová, při respektování čl. 82 ZÚR Pk:
 - ZÚR vymezují koridory pro silnice II. (III.) třídy v šířce 180 m, v šířkách koridorů nevymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury;
 - zajistit vymezení a zpřesnění šířky koridorů v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu.
- Požadavek na vymezení a zpřesnění koridoru pro umístění veřejně prospěšného opatření územního systému ekologické stability U13 nadregionálního biokoridoru K 93 (Uhersko - K132), U45 regionálního biokoridoru RK 862B (Buková stráň - Andrlův chlum) na západní hranici obce a regionální biocentrum RBC 457 (Andrlův chlum) při respektování čl. 110, 112 a 113 ZÚR Pk.
- Koridor VD3 (Labská větev D-O-L) sledovat jako územní rezervu.

V návrhu změny č. 2 bude uvedeno, zda jsou požadavky ze ZÚR Pk obsaženy již ve vydaném územním plánu resp. v jeho změně.

a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 2 se předpokládá změna funkčního využití ploch v zastavěném území – 11 ploch přestavby a vymezení 1 zastavitelné plochy. Lokalitami přestavby dojde k zahuštění zastavěného území na úkor vymezování nových zastavitelných ploch mimo zastavěné území. V obci převládá zástavba rodinných domů se zahradami, vzhledem k tomuto ztrácejí vymezené plochy ZS – *zeleň soukromá a vyhrazená* v zastavěném území význam. Lokalita Z60 bude vymezena za účelem výstavby jednoho rodinného domu a navazuje na zastavěné území. Přesná výměra lokalit bude uvedena v další fázi projednávání změny č. 2 – návrhu. Návrh změny č. 2 bude obsahovat vyhodnocení účelného využití stávajícího zastavěného území i vyhodnocení a zdůvodnění potřebnosti změny funkčního využití a vymezení nových zastavitelných ploch.

a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

V návrhu změny č. 2 bude navržena koncepce dopravní obsluhy navrhovaných 12 lokalit – každá lokalita musí mít vyřešen přístup. Dále návrh změny č. 2 navrhne koncepci napojení nově navrhovaných lokalit na technickou infrastrukturu (vodu, elektro atd.). V případě nedostačující kapacity stávající technické infrastruktury bude navrženo nové napojení příp. zkapacitnění. Návrh změny č. 2 bude respektovat technickou a dopravní infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem.

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Zábor ZPF v rámci změny č. 2 bude vyhodnocen z hlediska kvality půdního fondu (BPEJ, třídy ochrany atd.).

V rámci změny č. 2 nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) ani k dotčení ochranného pásma lesa.

V rámci změny č. 2 nedojde k přímému zásahu do prvků ÚSES.

Lokality změny č. 2 se nenacházejí v oblasti s existencí ložisek nerostných surovin, ani geologických staveb a leží mimo oblast záplavového území.

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

V rámci změny č. 2 nejsou požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv předpokládány.

c) 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 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací předpokládáno.

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

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

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není.

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

Změna č. 2 bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění po novele stavebního zákona. Návrh změny č. 2 pro společné projednávání s dotčenými orgány a pro veřejné projednání, bude vyhotoven ve 2 paré. Čistopis změny č. 2 bude vyhotoven ve 4 paré, včetně předání dokumentace ve standardní digitální podobě.

Uspořádání Změny č. 2 ÚP Řetová:

část I. Změna č. 2 ÚP Řetová:

Textová část (příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část :

Výkres základního členění území (výřezy) M 1 : 5 000

Hlavní výkres (výřezy) M 1 : 5 000

část II. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Řetová:

Textová část odůvodnění (příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část odůvodnění :

Koordinační výkres (výřezy) M 1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy) M 1 : 5 000

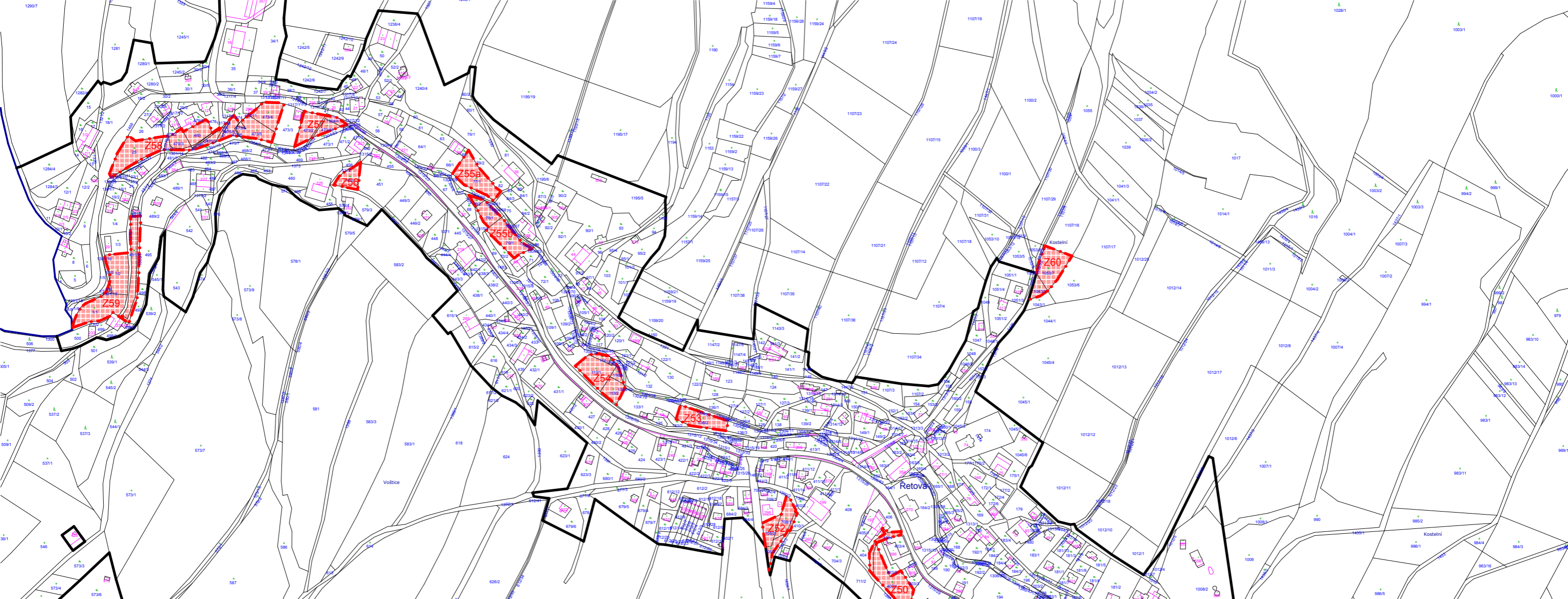
Širší vztahy M 1 : 25 000

Po vydání změny č. 2 budou vyhotoveny 4 paré územního plánu zahrnující právní stav po vydání jeho změn (viz. § 55 odst. 5 stavebního zákona).

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území budou doplněny na základě stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

Vzhledem ke skutečnosti, že se v lokalitách změny č. 2 evropsky významná lokalita ani ptačí oblast nenachází, je předpokládáno, že změna č. 2 nebude mít významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, přílohy č. 1, ve které jsou uvedeny záměry podléhající posouzení, se lze domnívat, že změna č. 2 územního plánu Řetová nebude mít vliv na životní prostředí.

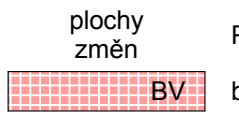


LEGENDA

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
 hranice řešeného území - správní hranice obce
 zastavěné území
 plochy změn



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

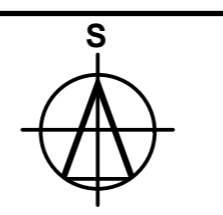


BV bydlení v rodinných domech - venkovské



Husova 888
 562 01, Ústí nad Orlicí
 tel./fax: 465 523 086
 www.tiposuo.cz
 tiposuo@seznam.cz


 zpracováno
 na softwaru
ArchiCAD 16



Autorizovaný projektant: Ing. arch. Petr Kulda
 Kreslil: Tomáš Žďárský

Datum: listopad 2013

Objednatel: Obec Řetová

Měřítko: 1:5000
 Číslo paré:

Projekt - název - místo:
ZMĚNA č.2 ÚP ŘETOVÁ

Stupeň:
 Číslo výkresu: List:



Název výkresu: Schéma jednotlivých lokalit