

# NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU PÍSEČNÁ



Požizovatel:  
Obecní úřad obce s rozšířenou působností Žamberk  
Odbor regionálního rozvoje a územního plánování MěÚ v Žamberku

Projektant:  
Ing. arch. Dagmar Vaníčková  
ul. A. Hanuše 182, 561 64 Jablonné nad Orlicí

únor 2014

## Obsah

I. Úvod.....	3
II. Hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 3 územního plánu obce .....	3
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
1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch; .....	3
2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn; .....	6
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 SZ; .....	7
B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT; .....	7
C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO; .....	7
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; .....	7
E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ; .....	8
F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ; .....	8
H) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ; .....	8

Shora uvedené body zahrnují:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů, upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů
4. další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

## I. Úvod

Územní plán obce byl zpracován projektovým atelierem AUREA, spol. s r. o Praha v roce 2006. Změna č. 1 byla vydána v říjnu 2008 a změna č. 2 byla vydána v roce 2012.

Změna č. 3 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Písečná ze dne 25. 10. 2013 č. usnesení 284/13, které schválilo požadavky vlastníků pozemků na změnu funkčního využití ploch. Zastupitelstvo současně pověřilo starostu Ing. Josefa Zámečníka, jako určeného zastupitele, ke spolupráci s pořizovatelem – úřadem územního plánování – Odborem regionálního rozvoje a územního plánování MěÚ v Žamberku. Zastupitelstvo obce současně pověřilo pořizovatele pořízení změny a jejím projednáním ve smyslu ustanovení stavebního zákona a jeho souvisejících předpisů. Náklady na pořízení změny budou hrazeny navrhovateli, neboť návrh na změnu funkčního využití nepodává obec.

### **Požadavky na změny funkčního určení pozemků:**

1 – návrh vlastníků parcel p. č. 163/1 a 48/2 v k. ú. Písečná u Žamberka p. J. Vrby a S. Vrbové, Písečná č. 110, na zrušení územní studie 3 – lokalita SV 9.

*Odůvodnění:*

Důvodem je tvrzení vlastníků pozemků, že jde o neopodstatněný zásah obce do vlastnických práv, kdy určení územní studie nebylo změnou č. 2 ÚP řádně zdůvodněno a nenaplnuje svou povahou cíle územní studie.

2 - návrh vlastníka parcel poz. č. 2402 (p. M. Štichová) na změnu funkčního využití ploch z NZ – travnaté plochy a orná půda na plochu bydlení venkovské.

*Odůvodnění:*

Navrhovatelka podala žádost v souladu se stavebním zákonem a zastupitelstvo obce rozhodlo o zařazení požadavku do změny č. 3 územního plánu obce.

3 - Změna č. 3 bude dále obsahovat částečnou úpravu regulativů v nezastavěném území. Bude prověřeno, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona- úprava regulativů ploch nezastavěného území.

## II. Hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 3 územního plánu obce

**A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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;**

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

Změna č. ÚP Písečná řeší změnu funkčního využití ploch v jedné lokalitě a vypuštění plochy S9 pro prověření změn jejich využití územní studií, jako podmínky pro rozhodování. V rámci změny územního plánu bude aktualizována hranice zastavěného území.

Změnou územního plánu nedojde ke změně urbanistické koncepce území. Vymezení nové

zastavitelné plochy bude respektovat a zachovávat dosavadní koncepci včetně respektování dominant území, dálkových pohledů a průhledů. Bude respektován stávající charakter sídla, včetně hladiny zástavby. Rozsah nové zastavitelné plochy bude vymezen ve vazbě na okolní zastavěné území s ohledem na velikost a potřebu nových zastavitelných ploch obce a dále s ohledem na ochranu životního prostředí a krajinného rázu.

Zařazení nové zastavitelné plochy do funkčního využití bude respektovat strukturu ploch s rozdílným způsobem využití území uvedených ve stávající platné ÚPD obce s ohledem na vyhlášku č. 501/2006 Sb., v platném znění a v souladu s metodikou MINIS Pk. U zastavitelné plochy budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – hlavní, přípustné, nepřípustné, popř. podmíněně přípustné a dále bude stanoven příp. prostorový a výškový regulativ.

Vzhledem k požadavku na vymezení zastavitelné plochy se v tomto návrhu zadání nepředpokládá ovlivnění okolních obcí; změna nezakládá potřebu koordinace řešení s územními plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

#### Prokázání nemožnosti využití již navržených zastavitelných území:

Změnou č. 3 je navrhováno využití pozemků v k. ú. Písečná u Žamberka k výstavbě max. 2 rodinných domů – plocha s rozdílným způsobem využití – venkovská obytná zástavba (BV). Lokalita navazuje na stávající zástavbu venkovského bydlení. Pořizovatel 16. 9. 2013 posoudil úplnost návrhu a se svým stanoviskem jej předložil zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce na svém zasedání 25. 10. 2013 pod č. usnesení 284/13 rozhodlo navrhovanou změnu využití pozemků zařadit do projednávání.

Podrobné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bude součástí odůvodnění změny, v části zpracované projektantem. Změna je navrhována individuálně budoucím stavebníkem na jeho vlastním pozemku. Území obce Písečné je atraktivní oblastí pro bydlení, rozvoj výstavby rodinných domů a rekreace včetně navazující dobré dopravní dostupnosti městům Letohrad a Žamberk. Návrhem nedojde k narušení stávající venkovské zástavby a bude dbáno na zachování urbanistické a architektonické struktury.

#### 1.a. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Obec Písečná není zahrnuta do žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy ani koridoru technické infrastruktury a nespadá do vymezených specifických oblastí.

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené dne 20. července 2009 usnesením vlády České republiky č. 929 (dále jen "PÚR") vyplývají pro území obce Písečná tyto požadavky:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

*Změna řeší vyvíjecí se sociální a ekonomický rozvoj území na základě požadavků obce jejich obyvatel za respektování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.*

- (16) Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci o obyvateli území i s jeho uživateli.  
*Změna ÚP navrhne taková řešení, která budou v souladu se zájmy obce a jejich obyvatel a s rozvojovými záměry technické infrastruktury a ochrany životního prostředí.*

#### 1.b. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Území obce Písečná je součástí území řešeného v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje, které byly vydány dne 29. 4. 2010 (nabytí účinnosti dne 15. 6. 2010) usnesením Krajského úřadu Pardubického kraje č. Z/170/10 (dále jen "ZÚR Pk"). Z tohoto dokumentu vyplývají pro obec Písečnou tyto požadavky k respektování:

- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:
- zachování přírodních hodnot, biologické rozmanitosti a ekologicko-stabilizační funkce krajiny;
  - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
  - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel s cílem nenarušovat cenné venkovské struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou;

ZÚR Pk vymezuje existenci zdvojeného nadzemního el. vedení 110 kV a VTL plynovodu. Z hlediska cílových charakteristik krajiny se území nachází z části v **krajinně lesozemědělské**, které je nutné při zpracování změny územního plánu zohlednit, neboť ZÚR pro tento typ krajiny stanovují zásady pro provádění změn v území a rozhodování o nich.

ZÚR Pk v Přehledu krajinářky hodnotných území vymezují prostor zahrnující pestrý krajinný rámec obcí Hnátnice, Žampach a **Písečné**, vymezený mezi zříceninami hradů Žampach a Lanšperk s velmi členitými okraji lesích porostů s četnými dochovanými fragmenty záhumenicové plužiny se zarostlými mezemi a remízky, drobnými lesy lemujícími hrany drobných údolí a vyvýšená místa s vyšším podílem listnatých dřevin.

ZÚR Pk respektují jako území limitu lokality hydrologicky a morfologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod – **Generel území chráněných pro akumulaci povrchových vod** a základní zásady využití těchto území, pořízený v září 2011 MŽP a Mze. V tomto generelu je navržena obec Písečná (na toku Potočnice, v povodí Labe) a tento limit je třeba v UPD respektovat.

Změna č. 3 územního plánu bude koordinována s těmito vydanými Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje.

#### 1.c. Upřesnění požadavků určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů, upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů

Z 2. úplné aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Žamberk z roku 2012 (dále jen "ÚAP") a doplňujících průzkumů a rozborů vyplývají pro území obce Písečná tyto požadavky:

Respektovat limity využití území:

- Pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- Ochranná pásma vodních zdrojů a vedení elektrické energie a další technické a dopravní infrastruktury (bezpečnostní a ochranná pásma)
- CHOPAV Východočeská křída
- Významné krajinné prvky stanovené zákonem (bledule)
- Území s archeologickými nálezy
- Lokalita pro akumulaci povrchových vod

Respektovat omezení vyplývající z vlastností území:

- potenciální sesuvné území, (6x)
- nestanovené záplavové území vodního toku Potočnice (Studie odtokových poměrů)

Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj:

- Udržet územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
  - poloha obce
  - hodnota krajiny a její dostupnost
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a potlačení hrozeb:
  - vyběžování místního toku a splavování orné půdy
  - nízký příjem obecních rozpočtů na jednoho obyvatele

Hodnoty v území

- přírodní:
  - významný krajinný prvek - bledule jarní v Písečné;
  - památné stromy - 3 duby a javory mezi čp. 42 a 116, lípa srdčitá u čp. 15;
  - skupina stromů při výjezdu z obce směr obec Žampach;
  - drobné vodní plochy v obci včetně rybníku Šušku;
  - lesní plochy na území obce Písečná;
  - vyhlídkové body na obce Žampach, Letohrad a Lukavice;
- civilizační:
  - lanovka pro zimní využití blízko centra obce;
  - cyklostezka a cyklotrasa probíhající obcí;
  - čistička odpadních vod;
- kulturně-urbanistické:
  - nemovitá kulturní památka - mlýn čp. 35 vč. areálu;
  - významné stavby, pomníky a křížky v obci - památník padlým v I. sv. válce, socha sv. J. Nepomuckého, socha Panenky Marie, náhrobek pánů z Hustířan atd.;
  - ostatní významné budovy v obci - kostel sv. Kateřiny, fara u kostela, hřbitov okolo kostela, hasičská zbrojnice, hospoda U Růženky, základní a mateřská škola, obecní nekryté koupaliště;

## **2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn;**

Návrh prověří možnost napojení na stávající síť veřejné technické a dopravní infrastruktury. Změna č. 3 bude respektovat koncepci zásobování vodou, kanalizaci a čištění odpadních vod z platné ÚPD a vše bude řešeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Pardubického kraje.

Změna č. 3 prověří možnost připojení nové lokality na stávající rozvody elektrické energie. Současně posoudí případnou potřebu vymezení nového veřejného prostranství v souvislosti s vymezením nové zastavitelné plochy.

**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 SZ;**

Změna č. 3 bude řešit uspořádání koncepce kraje tak, aby bylo zajištěno zapojení navrhované zastavitelné plochy do krajinného rázu. Budou respektovány stávající prvky územního systému ekologické stability. Změna č. 3 bude respektovat sesuvná území, vodní zdroje a jejich ochranná pásma.

Současně bude prověřeno, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;

**B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT;**

Nepožaduje se vymezení ploch a koridorů územních rezerv. V případě, že tento požadavek vznikne v průběhu projednávání, bude tato podmínka posouzena a případně doplněna do změny.

**C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO;**

Změna nezakládá potřebu požadavku na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. V případě, že tento požadavek vznikne v průběhu projednávání, bude tato podmínka posouzena a případně doplněna do změny.

**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;**

Ve změně č. 3 není požadováno prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu ani nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. V případě, že tento požadavek vznikne v průběhu projednávání, bude tato podmínka posouzena a případně doplněna do změny.

### **E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ;**

Není požadováno zpracování variantního řešení - jde o malé území a varianty řešení nejsou nutné.

### **F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ;**

Textová a grafická část změny ÚP včetně jeho odůvodnění bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s jeho prováděcími vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daných měřítkách. Grafická část může být doplněna dalšími schémata dle potřeby.

Obsah návrhu územního plánu bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů obcí pro Pardubický kraj (MINIS) nad katastrální mapou v měřítku 1 : 5000.

Jednotlivé části dokumentace budou odevzdány ve formátech:

Textová část – DOC, PDF

Grafická část – DWG, DXF nebo SHP, PDF

#### **Návrh:**

1. Textová část
2. Grafická část
  - a. Výkres základního členění
  - b. Hlavní výkres

#### **Odůvodnění:**

1. Textová část
2. Grafická část
  - a. Koordinační výkres
  - b. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datový nosičem a vloženou dokumentací ve formátech .doc,.pdf,. shp.

### **H) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ;**

Na území obce nezasahuje Natura 2000 - evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Změna č. 3 nenavrhuje takové záměry, které by mohly ohrozit lokality Natura a neobsahuje takové záměry, kde by muselo být provedeno jejich hodnocení vlivu na životní prostředí. Proto pořizovatel předpokládá, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebude požadováno.



V případě, že v průběhu projednávání změny č. 3 vznikne požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, bude toto zpracováno autorizovanou osobou.

V Žamberku: 4. 2. 2014  
Zpracovala: M. Holubová, MěÚ Žamberk,  
Odbor reg.rozvoje a územního plánování