

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁCHLUMÍ



Pořizovatel:

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

Zadání vypracovala:

Melanie Holubová, úřad územního plánování MěÚ Žamberk, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, ve spolupráci s určeným zastupitelem - starostou obce Miroslavem Faltou

Datum:

Červen 2015

Zadání změny č. 2 územního plánu Záchlumí bylo projednáno a schváleno zastupitelstvem obce dle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) v platném znění, dne, číslo usnesení

razítko obce

OBSAH

I.	Úvod	
II.	Hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 2 ÚP Záchlumí	
A)	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	3
	1. Požadavky na urbanistickou koncepci.....	4
	2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	5
	3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	6
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	7
F)	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	7
G)	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	8

I. Úvod

Pro celé správní území obce Záchlumí je platný Územní plán Záchlumí, jehož právní stav po vydané změně č. 1 a 1A nabytí účinnosti 8. 7. 2013 č. usnesení Z 20/4.

O pořízení změny Územního plánu č. 2 rozhodlo zastupitelstvo obce na svém veřejném zasedání 11. 2. 2016 č. usnesení 9/2016.

Obec Záchlumí požádala o pořízení změny územního plánu úřad územního plánování MěÚ v Žamberku, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, což bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Záchlumí č. 9/2016 a současně byl určen i spolupracující zastupitel při pořízení změny č. 2 p. Miroslav Falta, starosta obce. Náklady na pořízení změny č. 2 budou plně hrazeny navrhovateli.

Zhotovitelem územně plánovací dokumentace je Ing. arch. Dagmar Vaníčková – autorizovaná projektantka v oboru územního plánování, ČKA 020661.

Území řešené změnou č. 2 zahrnuje 3 katastrální území – Záchlumí, Bohousová a Litice nad Orlicí (celková rozloha činí 1353 ha) s 748 obyvateli. Obcí s rozšířenou působností pro obec Záchlumí je město Žamberk.

Změna je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce postupem dle § 55 odst. 3 stavebního zákona. Podkladem pro pořízení změny je vydaný územní plán, nadřazená územně plánovací dokumentace, územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbory. Zadáním není uloženo zpracování variantních řešení.

Zastupitelstvo obce Záchlumí na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), stanoví v souladu s §47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu:

II. Hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 2 ÚP Záchlumí

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepcí rozvoje území obce v platném územním plánu je rozvoj klidného rodinného bydlení venkovského i městského charakteru a posilovat význam turisticky atraktivního území.

Hlavní cíle rozvoje se nemění. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot budou změnou respektovány. Ve změně č. 2 bude dbáno, aby navrhované rozšíření těžebního prostoru nezvyšovalo negativní vliv na zastavěné území a životní prostředí.

Změnou územního plánu nedojde ke změně urbanistické koncepce území. Vymezení nových zastavitelných ploch bude respektovat a zachovávat dosavadní koncepci včetně respektování dominant území, dálkových pohledů a průhledů. Bude respektován stávající charakter sídla, včetně hladiny zástavby. Rozsah nových zastavitelných ploch 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 nových zastavitelných ploch do funkčního využití bude respektovat strukturu ploch s rozdílným způsobem využití území uvedených ve stávající platné územně plánovací dokumentaci s ohledem na vyhlášku č. 501/2006 Sb., v platném znění a v souladu s metodikou MINIS Pk.

1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Podle **Politiky územního rozvoje České republiky 2008** (dále jen "PÚR ČR"), aktualizovanou usnesením Vlády ČR ze dne 15. 4. 2015 č. 276, neleží řešené území v rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických oblastech, koridorech a plochách dopravní infrastruktury ani koridorech a plochách technické infrastruktury.

Vzhledem k rozsahu navrhované změny se řešeného území dotýkají následující priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které budou v návrhu změny č. 2 zohledněny ve vztahu k potřebám obce a širším vztahům:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví - zde drobné sakrální objekty, dominantní dálkové pohledy;
- zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice - jejich ochranu provázat s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje;
- bránit upadání venkovské krajiny; při plánování rozvoje venkovských území dbát na zohlednění ochrany kvalitní zemědělské orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (právní stav po aktualizaci č. 1 ze dne 7. 10. 2014 (dále jen "ZÚR Pk"), stanovují priority územního plánování, které budou změnou zohledněny, jedná se především o kapitoly (01) a (06):

- pomocí nástrojů územního plánování (ÚP) vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Pardubického kraje, založený na zjištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje;
- vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje.

Z 3. úplné aktualizace **ÚAP ORP Žamberk** a rozboru udržitelného rozvoje území pro jednotlivé obce vyplývá požadavek na upřesnění a zaznamenání celého území s archeologickými nálezy.

Územní podmínky jsou vyvážené- obec má kvalitní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území, pro příznivé životní prostředí a hospodářský rozvoj.

Budou prověřeny další požadavky vyplývající z návrhů na změnu č. 1:

- bude provedena aktualizace hranice zastavěného území;
- bude provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, (revize zastavitelných ploch a v případě nevyužití, jejich vypuštění).

Z hlediska širších územních vztahů je třeba prověřit koordinaci s navazujícím územím - sousedními katastrálními územími obcí Helvíkovice, Česká Rybná, Dlouhoňovice, Potštejn, Vamberk, Rybná nad Zdobnicí a Slatina nad Zdobnicí.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je využíváno účelně.

Celkem bylo využito 6. 897 m²

ID parcely	KÚ	Typ	Číslo parc.	Poddělení	Č/p	Odkaz	Č.p./Č.e.	m ²	Druh pozemku	Využití	Poznámka
2675669611	790303	PKN	489	1	489/1	790303-489/1		3345	trvalý travní porost		plocha Bv zastavěné území
2675839611	790303	PKN	737	8	737/8	790303-737/8		1557	trvalý travní porost		plocha Bm zastavitelná
50209492010	790303	PKN	252		252	790303-st. 252		136	149	zastavěná plocha a nádvoří	plocha Bv zastavěné území
3514306611	790303	PKN	229		229	790303-st. 229		121	115	zastavěná plocha a nádvoří	u RD čp. 45, plocha Bv zastavěné území
33974833010	790303	PKN	247		247	790303-st. 247		135	208	zastavěná plocha a nádvoří	plocha Bv zastavěné území
2675844611	790303	PKN	739	1	739/1	790303-739/1		2254		orná půda	přiděleno čp. 132, plocha Bv zastavěné území
2675361611	790303	PKN	48	1	48/1	790303-48/1		654		zahrada	plocha Bv zastavěné území
3866822611	790303	PKN	656	1	656/1	790303-656/1		3831		trvalý travní porost	plocha Bm zastavitelná
2675489611	790303	PKN	177		177	790303-177		1185		zahrada	přiděleno čp. 135, zastavitelná plocha Bm
31021922010	790303	PKN	1276		1276	790303-1276		140		ostatní plocha	přiděleno čp. 121, Bv zastavěné území
2675800611	790303	PKN	680	1	680/1	790303-680/1		920		trvalý travní porost	přiděleno čp. 136, Bv, zastavěné území
29489975010	790303	PKN	1132	2	1132/2	790303-1132/2		319		ostatní plocha	plocha Bv zastavitelná
23400560010	606324	PKN	125	3	125/3	606324-125/3		504		trvalý travní porost	plocha Bm zastavitelná

Využito bylo zastavitelných ploch pro bydlení venkovské a městského typu:

Bv 3.345 m²

Bm 4.939 m²

8.284 m²

Odůvodnění vypouštění ploch:

Dle ustanovení § 55 odst. 4) lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

ZO požaduje prověřit vypouštění zastavitelných ploch v k. ú. Bohousová – lokalita 12 Bv +D a v k. ú. Záchlumí a odpovídající část lokality 10 – Bv, čímž by nevznikl nárůst nových zastavitelných ploch.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Prověřit podle místních podmínek předpoklad pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny:

- vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj;
- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod koncipovat v souladu se splněním požadavků na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti;
- prověřit vytvoření podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti, zlepšit dopravní vazby.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

3.1. Požadavky vyplývající z PÚR

- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území;
- rozvojové záměry, které mohou ovlivnit významně charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit. Respektovat zájmy ochrany přírody;
- vytvářet územní podmínky pro respektování ÚSES, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny;
- vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky typu krajiny;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy cestovního ruchu při zachování hodnot území.

3.2 Požadavky vyplývající za ZÚR Pardubického kraje

- respektovat zásady pro zajištění vymezení cílových charakteristik krajiny lesní a lesozemědělské;
- respektovat veřejně prospěšné opatření ÚSES – nadregionální biokoridor U08 (K81) Sedloňovský vrch, Topielisko-Vysoké Chvojno, RBK 813 Pekelec – Litice a RBC 378 Litice
- respektovat přírodní hodnoty území kraje – CHOPAV Východočeská křída
- respektovat zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami území kraje stanovené v čl. 116 ZÚR Pk.

3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

- respektovat významný krajinný prvek Litické údolí, Přírodní park Orlice, přírodní památka Hradní kopec Litice a EVL Litice
- minimalizovat negativní zásady do PUPFL a zábory ZPF

Z přijatých návrhů, odsouhlasených zastupitelstvem obce Záchlumí k zařazení do změny č. 2 je potřeba prověření těchto ploch:

1. Pozemky p. č. 127/10 a 127/11 (části) v k. ú. Bohousová – návrh na změnu funkčního využití pro bydlení – výstavba rodinného domu.
Pozn.: pořizovatele: J. Dostál, Žamberk; část pozemku se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru a OP dráhy, prochází jím hranice zvláštní povodně a radioreleová trasa. Lokalita bude prověřena za podmínky doložení hygienických limitů z důvodu existence OP dráhy.
2. Pozemek p. č. 129/2 v k. ú. Záchlumí pro stavbu rodinného domku.
Poznámka pořizovatele: M. Durchánek, Žamberk; nutno zajistit komunikační přístup na pozemek, plocha navazuje na stávající bydlení.

3. Pozemky p. č. 408/3, 408/17, 408/27, 408/26, 408/48 v k. ú. Litice nad Orlicí pro rozšíření dobývacího prostoru pro těžení stavebního kamene a řešení nové přístupové cesty.
Poznámka pořizovatele: BISA s. r. o. – návrh prozatím nekoliduje s plochami zastavěného území.

4. Pozemky p. č. 406/24, 511, 512/1 a 513 k využití pro bytovou výstavbu.
Poznámka pořizovatele: p. J. Valach, Záchlumí 69 – pozemky navazují na stabilizované území.

ZO požaduje prověřit vypuštění zastavitelných ploch v k. ú. Bohousová – lokalita 12 Bv +D a v k. ú. Záchlumí a odpovídající část lokality 10 – Bv, čímž by nevznikl nárůst nových zastavitelných ploch.

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

Není požadováno.

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

Není požadováno.

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

Není požadováno.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno zpracování variantního řešení.

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

Obsah návrhu změny územního plánu bude 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 měřítko 1:5000.

Odůvodnění návrhu změny pro společné jednání bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn výrokové části.

Jednotlivé části dokumentace budou odevzdány ve formátech:

Textová část – DOC, PDF

Grafická část - SHP, PDF

I. Návrh:

- a) Textová část
- b) Grafická část

Výkres základního členění území 1 : 5000
Hlavní výkres 1 : 5000

II. Odůvodnění:

- a) Textová část
- b) Grafická část

Koordinální výkres 1 : 5000
Výkres širších vztahů 1 : 50 000
Výkres záborů ZPF 1 : 5000

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

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území

V řešeném území se nachází evropsky významná lokalita EVL Litice, Přírodní park Orlice, přírodní památka Hradní kopec Litice a VKP Litické údolí. V řešeném území je plánováno rozšíření dobývacího prostoru. Další požadavky k výše uvedenému vyplynou ze stanoviska orgánu životního prostředí.

V Žamberku dne: 24. 6. 2016