

Návrh zadání 1. změny územního plánu

Ž A M B E R K



zadání vypracoval:

Martin Mimra, úřad územního plánování MěÚ Žamberk, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Bc. Oldřichem Jedličkou.
říjen 2015

Zadání schválilo Zastupitelstvo města Žamberk dne usnesením č.

Úvod

Pro správní území města Žamberk platí v současnosti územní plán, který byl vydán zastupitelstvem města dne 18.2.2014 usnesením č. 31/2014- ZAST/996 a nabyl účinnosti dne 6.3.2014.

Pořízení změny č. 1 územního plánu (dále jen „změna č. 1“) Žamberk schválilo zastupitelstvo města dne 24.2.2015 usnesením č. 03/2015-ZAST/78. Stejným usnesením bylo odloženo zahájení pořizování změny č. 1 na červenec 2015.

Usnesením č. 06/2015-ZAST/188 ze dne 23.6.2015 a 30.6.2015 byl zastupitelem určeným pro spolupráci pořizovatelem schválen místostarosta města Oldřich Jedlička.

Návrh zadání změny č. 1 vypracoval úřad územního plánování MěÚ Žamberk ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti.

Území řešené změnou č. 1 zahrnuje jedno katastrální území, a to Žamberk i. č. ÚTJ 794368, jehož celková výměra je 1 691 ha.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- b) Změna č. 1 nebude, vzhledem k svému rozsahu, vyvolávat požadavky na změnu koncepce rozvoje obce. Potřeba pořízení změny č. 1 je vyvolána žádostmi občanů obce o vymezení nových jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby.

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

1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

Podle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené vládou ČR ze dne 20. 7. 2009 (PÚR ČR), jejíž Aktualizace č. 1 byla vládou ČR schválena dne 15. 4. 2015 neleží řešené území v rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických oblastech, koridorech a plochách dopravy 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. 1 zohledněny ve vztahu k potřebám města a širším vztahům:

- (čl. 14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví - nositelé těchto hodnot (vedle nemovitých kulturních památek) se v řešeném území nacházejí (pomníky, kapličky, další drobné sakrální objekty, dominantní dálkové pohledy...) a v rámci ÚP je důležité zachovat, případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj;
- (čl. 14) 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;
- (čl. 16) dávat přednost komplexním řešením, při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli;
- (čl. 19) hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizace a sanace území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace;
- (čl. 25) vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajiny jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní;

- (čl. 26) vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod;

1.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR Pardubického kraje

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk), ve znění aktualizace č. 1, které nabyly účinnosti dne 7.10.2014, zařazují řešené území do rozvojové osy krajského významu OSk-3.

V návrhu změny č. 1 budou zohledněny následující úkoly, požadavky a zásady vyplývající ze ZÚR Pk pro řešené území:

- respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovené v kap. 1 ZÚR Pk;
- respektovat zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami stanovené v kap. 5 ZÚR Pk.
- zohlednit zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování vyplývající ze zařazení řešeného území do rozvojové osy krajského významu OSk 3 Ústí n. Orł. - Letohrad - Žamberk a ze zařazení města Žamberk mezi lokální centra Pk;
- respektovat a zohlednit vymezení cílové charakteristiky krajiny řešeného území jako krajiny lesozemědělské s předpokládanou vyšší mírou urbanizace;

1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Žamberk byly vydány v prosinci 2008 a k 31.12.2014 proběhla jejich 3. úplná aktualizace.

Pro změnu č. 1 nevyplývají v dané oblasti problémy k řešení

Změna č. 1 se stávajícího havarijního plánování podle §20 vyhl. 380/2002 Sb. Nedotýká.

1.4 Požadavky vyplývající z návrhů na změnu č. 1

- aktualizace zastavěného území

Na změnu č. 1 bylo podáno celkem 10 návrhů. Zastupitelstvo města na svých zasedáních dne 24.2.2015, 30.6.2015 a 15.9.2015 schválilo zařazení následujících návrhů do pořizované změny.

Údaje o navrhovaných změnových lokalitách:

1.1 zahrnuje pozemek parc. č. 3014 ve výměře cca 0,8 ha

- využití podle ÚP: plocha smíšená nezastavěného území - přírodní a zemědělská
- využití po změně: plocha smíšená obytná se specifickým využitím - rodinné farmy

1.2 zahrnuje pozemek parc. č. 3723/2 a část pozemku parc. č. 3723/1 v celkové výměře cca 80 m²

- využití podle ÚP: plocha veřejných prostranství
- využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

1.3 navrhována změna trasy lokálního biokoridoru tak, aby nezasahovala na pozemek parc. č. 1992

1.4 zahrnuje části pozemků parc. č. 1193/1, 1193/10, 1189 a 1178/2 v celkové výměře cca 0,4 ha

- využití podle ÚP: plocha smíšená nezastavěného území - přírodní a zemědělská
- využití po změně: plocha výroby a skladování - lehký průmysl

1.5 zahrnuje část pozemku parc. č. 3138 ve výměře cca 0,7 ha

- využití podle ÚP: plocha smíšená nezastavěného území - přírodní a zemědělská
- využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech – venkovské

1.6 zahrnuje pozemek parc. č. 2476/2 ve výměře cca 800 m²

- využití podle ÚP: plocha zemědělská
- využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

1.7 zahrnuje pozemek parc. č. 1610/17 ve výměře 1166 m²

- využití podle ÚP: plocha zeleně - soukromá a vyhrazená
- využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

1.8 zahrnuje pozemek parc. č. 1171/2 ve výměře 1152 m²

- využití podle ÚP: plocha zeleně - soukromá a vyhrazená
- využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:

V poslední době Žamberk zaznamenává zvyšující se poptávku po stavebních pozemcích i míru stavební aktivity u staveb pro bydlení. Výsledkem toho je m. j. fakt, že za rok od vydání územního plánu Žamberk je stav v zastavitelných lokalitách následující: lokalita ZB 10 je zastavěná z 10%, lokalita ZB 5 je z 20% zastavěná a na dalších 20% je provedena stavební připravenost s úmyslem započítí další výstavby, lokalita ZB 8 je zastavěná z 15% a stavební připravenost je na dalších 15%. U lokality ZB 11, kde dosud nezačalo budování inženýrských sítí, dosahuje už dnes zastavěnost a stavební příprava téměř 25%, a to v okrajových částech s dosahem dopravní a technické infrastruktury. V lokalitě ZB 1 je byla pořízena územní studie, jejíž pořízení bylo podmínkou pro rozhodování v daném území a okamžitě bylo započato se zástavbou. V ostatních lokalitách je rozhodování podmíněno zpracováním územních studií, proto je u nich zastavěnost zatím nulová. Pořizování dalších územních studií začne pravděpodobně do konce roku 2015.

Z výše uvedeného vyplývá, že v Žamberku je zájem o výstavbu objektů bydlení jak v menších plochách s vyšší mírou klidného bydlení, tak i v plochách soustředěné výstavby s hustším typem zástavby. Vzhledem k době pořizování změny územního plánu (cca 1,5 roku) je možno předpokládat zvyšující se procento zastavěnosti dosud volných ploch v této době.

Potřeba vymezení plochy výroby a skladování - lehkého průmyslu je vyvolaná potřebou rozšíření areálu místní firmy, jejíž areál s danými pozemky sousedí. Jedná se o části pozemků, které jsou v současné době v záplavovém území. Vzhledem k tomu, že po realizaci protipovodňových opatření v Žamberku, na které bylo vydáno pravomocné stavební povolení i přiděleny dotační finanční prostředky a **zahájení výstavby je naplánováno na jaro roku 2016**, bude tato plocha zemědělsky neobhospodařovatelná z důvodu špatné dopravní obslužnosti (rozdělením pozemků protipovodňovou zdí) a zároveň bude navazovat na plochu výroby, jeví se změna jejího využití účelná.

Vymezení plochy zemědělské malovýroby – rodinné farmy se také jeví jako účelné, protože se jedná o záměr zřízení rodinného zemědělského podniku (farmy) mladého zemědělce a plochy s tímto využitím územní plán Žamberk neobsahuje. Převážná část pozemku se nachází v BPEJ s třídou ochrany II. Nad zájmem ochrany ZPF v tomto případě převažuje veřejný zájem hospodářského rozvoje dané oblasti. Navrhovatel hospodaří na cca 30 ha převážně vlastní zemědělské půdě, přičemž nemá vlastní zázemí. Více než třetina jeho pozemků je v BPEJ s třídou ochrany I. a II., pozemky s nižší třídou ochrany jsou v otevřené krajině, kde je zamýšlená potřebná výstavba nemožná. Pozemek navrhovaný na změnu využití je už v současné době zastavěn stavbou pro zemědělství a nachází se v okrajové části města v sousedství zemědělského podniku.

U ploch 1.2 a 1.6 se jedná o rozšíření zahrady u rodinných domů. V lokalitě 1.6 došlo k rozdělení vlastnictví dvou objektů a tím vzniku rodinného domu s nezastavěným pozemkem ve výměře 216 m². Připojením pozemku parc. č. 2476/2, který bude pod společným oplocením, se výměra zvýší na v Žamberku obvyklých cca 1000 m².

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

2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

S ohledem na koncepci veřejné infrastruktury je nutné v návrhu změny č. 1 zohlednit následující priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (čl. 14) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny;
- (čl. 14) vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury;
- (čl. 14) úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti;

2.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR Pardubického kraje

Pro změnu č. 1 nevyplývají v dané oblasti problémy k řešení

2.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Pro změnu č. 1 nevyplývají v dané oblasti problémy k řešení

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

3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

S ohledem na urbanistickou koncepci je nutné v návrhu změny č. 1 zohlednit následující priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (čl. 20) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření;
- (čl. 20) vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů;
- (čl. 25) v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní;

3.2 Požadavky vyplývající za ZÚR Pardubického kraje

- respektovat Přírodní park Orlice a podmínky vyplývající z ochrany dotčeného území;
- respektovat VPO U 08 prvek nadregionálního ÚSES - biokoridor k 81;
- zohlednit a respektovat přírodní hodnoty území - vodohospodářsky významné území CHOPAV Žamberk - Králíky;
- respektovat zásady pro zajištění vymezení cílových charakteristik krajiny (krajiny lesozemědělské s předpokládanou vyšší mírou urbanizace) stanovené v kap. 6 ZÚR Pk;
- 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

- minimalizovat zábory zemědělské půdy;
- změna nebude zasahovat do pozemků PUPFL;

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

Není požadováno.

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

Není požadováno.

e) **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.

f) **Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Řešení změny č. 1 ve variantách není požadováno a takový požadavek se ani nepředpokládá.

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

Odůvodnění návrhu změny pro společné jednání bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn výrokové části oproti právnímu stavu územního plánu.

Obsah návrhu územního plánu bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ÚP bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů obcí pro Pardubický kraj (MINIS) nad katastrální mapou měřítka 1:1000.

I. Obsah změny č. 1 územního plánu

a) Textová část

b) Grafická část :

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění změny č. 1 územního plánu

a) Textová část vč. srovnávacího textu s vyznačením změn výrokové části oproti právnímu stavu územního plánu

b) Grafická část

- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres širších vztahů 1 : 100 000
- Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

Návrh změny č. 1 bude pro účely společného jednání odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x na CD (DVD) nosiči. Textová část ve formátu .doc (.docx) a .pdf a výkresová část ve formátu .pdf.

Dojde-li k úpravě návrhu změny podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu Krajským úřadem, bude návrh odevzdán pro účely řízení o návrhu změny a veřejného projednání v jednom tištěném vyhotovení a 1x na CD (DVD) nosiči.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny upravit, bude odevzdán výsledný návrh změny ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další tři vyhotovení návrhu. Výsledný návrh tak bude odevzdán v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních spolu s datovým nosičem (2x) ve formátech .doc (.docx), .pdf, .shp a .dgn (.dwg).

Po vydání změny bude vyhotoven ÚP zahrnující právní stav.

Souřadnicový systém: S-JTSK

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

V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy Natura 2000, významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se tedy nepředpokládá.

V řešeném území se současně nepředpokládá žádný návrh záměru, který by vyvolal potřebou posouzení vlivu koncepce na životní prostředí. Nepředpokládá se tedy ani požadavek orgánu posuzování vlivů na životní prostředí v jeho stanovisku.