



Návrh zadání územního plánu

NEKOŘ

Pro správní území obce Nekoř platí v současnosti územní plán Obcí pod Zemskou bránou (ÚPOZB), který byl schválen v r. 2002 usneseními všech zúčastněných obcí. Ke dni zveřejnění tohoto návrhu zadání vydaly obce Klášterec nad Orlicí a České Petrovice nové územní plány a původní ÚPOZB tak platí už jen pro území obcí Pastviny a Nekoř.

Pořízení územního plánu pro správní území obce Nekoř schválilo zastupitelstvo obce Nekoř dne 16.6.2011 usnesením č. 4/VII-2011.

A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR) se řešeného území obecně dotýká bod 2.2. (Republikové priority), který bude v návrhu ÚP zohledněn ve vztahu k potřebám obce Nekoř a širším vztahům. Podle PÚR ČR řešené území neleží v rozvojových oblastech, rozvojových osách ani koridorech a plochách dopravy či technické infrastruktury, stejně tak nespadá do vymezených specifických oblastí.

Ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) vyplývají pro řešené území následující požadavky a úkoly:

- respektovat, resp. zpřesnit koridor veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy D28 - přeložka silnice I/11 v úseku Šedivec - Lichkov

- respektovat, resp. zpřesnit plochy a koridory veřejně prospěšného opatření v oblasti územního systému ekologické stability v řešeném území a jejich návaznost z hlediska širších vztahů - nadregionální biokoridor K81 Sedloňovský vrch, Topielisko - Vysoké Chvojno;

- respektovat, resp. zpřesnit plochy a koridory regionálního územního systému ekologické stability v řešeném území a jejich návaznost z hlediska širších vztahů - regionální biocentrum RK 821 Studenský horní les;

- respektovat Přírodní park Orlice a podmínky vyplývající z ochrany dotčeného území

- zohlednit vymezení cílové charakteristiky krajiny řešeného území jako krajiny lesozemědělské;

- zohlednit a respektovat přírodní hodnoty území - vodohospodářsky významné území CHOPAV Žamberk - Králíky;

B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Žamberk byly vydány v prosinci 2008 a k 31.12.2010 proběhla jejich 1. aktualizace. Závěry tohoto materiálu, které se týkají řešeného území, jsou obsaženy v následujících kapitolách zadání.

Z vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplývá, že v řešeném území jsou dobré podmínky pro hospodářský rozvoj. I soudržnost společenství obyvatel vykazuje stabilitu v čase a lze předpokládat její udržení i při dalším rozvoji. Negativně je hodnocen environmentální pilíř, přičemž toto hodnocení vychází především z vyššího podílu sklonité orné půdy ohrožené erozí a stavem povrchových a podzemních vod.

Pro udržitelný rozvoj území je zapotřebí udržet rozvojovou proporcionalitu s důrazem na sociálně společenské aktivity obce, které zároveň nebudou zvyšovat nestabilitu přírodních podmínek.

C. Požadavky na rozvoj území obce

- navrhnout tvorbu podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území se současným zohledněním požadavků na zvyšování životní úrovně obyvatel, zvyšování kvality životního prostředí a hospodářského rozvoje území;

- prověřit možnost zachování původní urbanistické struktury jednotlivých lokalit v řešeném území, kulturní krajiny a stabilizované struktury osídlení, které jsou výrazem historického vývoje obce;

- zohlednit funkční a prostorové vazby zastavěných území na sousední obce (zejména Pastviny, Šedivec, Líšnice a Studené) a zajistit maximální možnou koordinaci záměrů obce Nekoř se záměry územních plánů těchto obcí;

- aktualizovat hranice zastavěného území;

- vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu bude zpracováno a projednáno projektantem, pořizovatelem a určenými zastupiteli před započítáním zpracování návrhu - vyhodnocení potřebnosti a velikosti vymezovaných ploch bude součástí odůvodnění změny územního plánu;

- na základě výsledku vyhodnocení účelného využití ZÚ bude navrženo případné přehodnocení zastavitelných území obce v rámci logických vazeb se současným zamezením fragmentace území, tj. zástavbu ploch bez návaznosti na strukturu obce;

D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.

Požadavky na urbanistickou koncepci

- plošné a prostorové uspořádání území bude vycházet z urbanistické koncepce ÚPO Nekoř

- zastavitelné plochy soustředit do těžiště budoucího rozvoje se záměrem vytvoření podmínek pro koncepční řešení souvisejících problémů; zastavitelné plochy vymezovat v návaznosti na původní strukturu osídlení tak, aby navrhovaná zástavba směřovala k ucelení tvaru zastavěného území;

- rozvíjet hlavní sídlo jako kompaktní útvar; před zástavbou zasahující do volné krajiny preferovat přestavbu stávajících ploch či zástavbu v prolukách;
- funkčně i prostorově oddělit plochy pro výrobu a skladování od obytných ploch a veřejných prostranství; možná je integrace nerušivých ekonomických aktivit do ploch bydlení;
- nová výstavba musí v maximální míře respektovat historicky vzniklou výškovou hladinu zástavby, především nepřipustit výstavbu objektů negativně ovlivňujících současná panoramata obce a kvalitu dálkových pohledů na obec a jeho dominanty;

Požadavky na uspořádání krajiny

- posilovat polyfunkční využití krajiny, rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou diverzitu;
- prověřit a zpřesnit územní systém ekologické stability; koordinovat vzájemnou návaznost prvků ÚSES na hranicích řešeného území;
- navrhnout vytvoření podmínek pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami s cílem minimalizace případných škod;
- navrhnout případné plochy pro zalesnění;
- navrhnout opatření pro zlepšení retence vody v krajině a v souvislosti s tím prověřit možnost vymezení nových vodních ploch v krajině;

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.

- zpřesnit koridor dopravy nadmístního významu D28 - přeložka silnice I/11 v úseku Šedivec - Lichkov se zvážením jeho zařazení do ploch územních rezerv;
- navrhnout koncepci odkanalizování obce či jejích částí včetně čištění odpadních vod, která bude vycházet z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje
- revidovat současnou koncepci technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostorů a případně navrhnout a prověřit nová řešení;

F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Ochrana kulturních, urbanistických a architektonických hodnot

- na základě rozboru udržitelného rozvoje území navrhnout řešení směřující k zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot a zlepšení ekologické stability území;
 - respektovat a chránit urbanistické a kulturně historické hodnoty - nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy atd.;
- Na základě doplňujících průzkumů a rozborů provedených pořizovatelem a určenými zastupiteli byly vyhodnoceny hodnoty území, které budou územním plánem chráněny:
- vymežit plochy s nízkou rozvojovou intenzitou s cílem ochránit enklávy původní venkovské zástavby s kvalitním obytným prostředím a s bezprostřední návazností na přilehlou krajinu;
 - formulovat plošné i prostorové regulativy jednotlivých ploch, které budou chránit řešené území a jeho krajinný ráz před ztrátou stávajících kvalit;
 - chránit objekty, přispívající ke kulturní a historické hodnotě sídla, které nepoživají zákonné ochrany památkové péče - drobné stavby sakrální architektury v sídle i krajině, respektovat významné vyhlídkové body - výhledy do krajiny a na sousední sídla

Ochrana přírodních hodnot

- v maximální možné míře chránit kvalitní zemědělskou půdu - navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější, výstavbu směřovat na pozemky horší kvality.
- v případě navrhovaného přímého dotčení PUPFL je třeba zdůvodnit navrhované řešení z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem a přednostně navrhnout k využití pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa
- nesmí docházet k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany (ohrožení větrem, vodní erozí, atp.) a ohrožení stability lesního porostu a porostů sousedních

G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

- revidovat a vyhodnotit veřejně prospěšné stavby z platného územního plánu, které budou případně doplněny o další záměry
- v rámci zpracování územního plánu se předpokládá možnost vymezení veřejně prospěšných staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu.
- prověřit potřebu vymezení veřejně prospěšných opatření pro založení nefunkčních prvků ÚSES
- prověřit potřebu zařazení nevyužívaného obytného objektu u bývalé textilní továrny na východním okraji obce do plochy asanace;

H. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

- zohlednit koncepci havarijního plánování podle § 20 vyhl. 380/2002 Sb. na základě podkladů předaných příslušným DO;
- aktualizovat řešení požadavků vyplývajících ze zájmů obrany a bezpečnosti státu a CO na základě požadavků vznesených k návrhu zadání příslušnými dotčenými orgány;
- vyjádřit a uplatnit regulativy, týkající se záplavového území toku Divoké Orlice, vyhlášeného Krajským úřadem Pardubického kraje dne 1.6.2004 pod č.j. OŽPZ/9626/04VT;

I. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.

- střety záměrů další zástavby s půdou ochrany tříd I. a II. - optimalizovat rozsah zabíraných ploch vzhledem k demografickému vývoji obce;
- zohlednit střety zastavěného území s aktivní zónou záplavového území;
- zohlednit území zvláštní povodně pod vodním dílem;
- zohlednit výskyt sesuvných území a jiných geologických rizik;
- střety záměrů další zástavby se zájmy ochrany přírody (ÚSES, VKP, přírodní park);
- zohlednit další problémy a střety záměrů v území vyplývající z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů;

J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.

- s přihlédnutím k provedeným doplňujícím průzkumům a rozborům budou územním plánem navrženy zastavitelné plochy pro funkce bydlení (přednostně budou lokalizovány v zastavěném území nebo v návaznosti), občanského vybavení (sociální a nevýrobní služby a sport), rekreace, výroby a dopravní a technické infrastruktury;

- zároveň budou regulativy příslušných funkčních ploch obsahovat možnost umístění staveb dle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.

- obec Nekoř je v PÚR ČR i v ZÚR Pk lokalizována mimo definované rozvojové osy a oblasti, a proto tyto požadavky nejsou formulovány.

K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

Požadavek není v této fázi stanoven. V průběhu zpracování ÚP bude zvaženo pořízení územní studie pro velké nebo složité zastavitelné plochy k prověření možností a koordinace výstavby s ohledem na napojení na stávající zástavbu i na širší souvislosti a vazby.

L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Nejsou.

M. Požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyhloučil významný vliv na EVL či ptačí oblast.

Kapitola bude doplněna po projednání zadání.

N. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.

Koncept není požadován, kapitola bude případně doplněna po projednání zadání.

O. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Koncept není požadován, kapitola bude případně doplněna po projednání zadání.

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. Územní plán bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů obcí pro Pardubický kraj (MINIS) nad katastrální mapou měřítko 1:1000.

Návrh:

1. Textová část
2. Grafická část bude obsahovat tyto samostatné výkresy:
 - a. Výkres základního členění 1 : 5 000
 - b. Hlavní výkres 1 : 5 000
 - c. Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury 1 : 5 000
 - d. Výkres VPS, VPO a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění:

1. Textová část
2. Grafická část bude obsahovat tyto samostatné výkresy:
 - a. Koordinační výkres 1 : 5 000
 - b. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000
 - c. Výkres širších vztahů 1 : 100 000

Případný Koncept ÚP bude pro účely veřejného projednání odevzdán 2x v tištěné podobě a 1x na CD nosiči. Textové části ve formátu *.pdf a výkresové části ve formátu *.doc a *.pdf.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán 2x v tištěné podobě a 1x na CD nosiči. Textové části ve formátu *.doc a *.pdf a výkresové části ve formátu PDF.

Dojde-li k úpravě návrhu územního plánu podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu Krajským úřadem, bude ÚP odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou tištěných vyhotoveních a 1x na CD nosiči.

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

Vypracoval:

odbor REÚP MÚ Žamberk - Martin Mimra
spolupracující zastupitel - Ing. Jiří Pomikálek a Ing. Jana Kubíčková Berková

Žamberk, listopad 2011

Zadání schválilo Zastupitelstvo obce Nekoř dne usnesením č.