

Pořizovatel:

Městský úřad Pelhřimov odbor výstavby

Solní 1814

393 01 PELHŘIMOV

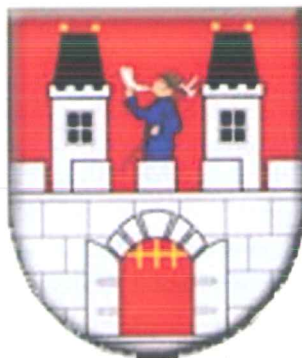
NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY č. 1 územního plánu

NOVÝ RYCHNOV

(městys Nový Rychnov, místní část Sázava a Chaloupky)

Podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, Vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů



Objednatel změny ÚP: Městys Nový Rychnov, IČO: 00248738,
Nový Rychnov 87, 394 04 Nový Rychnov

Pořizovatel změny ÚP: MěÚ Pelhřimov odbor výstavby, oddělení územního plánu
Solní 1814, 393 01 Pelhřimov na žádost Městyse Nový Rychnov

Krajský úřad: Krajský úřad kraje Vysočina odbor územního plánování a stavebního řádu
Žižkova 57, 587 33 Jihlava

Datum: březen 2012

OBSAH ZADÁNÍ

A) Textová část

Vymezení řešeného území - výčet katastrálních území, tvořících správní území obce

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

Politika územního rozvoje

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Další širší vztahy

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

c) Požadavky na rozvoj území obce

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Technická infrastruktura

Občanské vybavení

Veřejná prostranství

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Historické, kulturní, urbanistické hodnoty

Přírodní hodnoty

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšná opatření

Stavby a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu

Asanace (ozdravění) území

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů

Ochrany veřejného zdraví

Požadavky z hlediska protipožární ochrany

Civilní ochrana

Obrana a bezpečnost státu

Ochrana ložisek nerostných surovin

Geologická stavba území

Ochrana před povodněmi

Ochrana před rizikovými přírodními jevy

Odstraňování odpadů domovních a průmyslových

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

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 os

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

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

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

B) Grafická část

- mapy využití řešeného území

- označení změn v ÚP

- platný ÚP - výřezy

Pro správní území Městysy Nový Rychnov včetně místní části Sázava, Křemešník, Čejkov, Řeženčice, Trsov, Chaloupky (k.ú. Nový Rychnov, k.ú. Sázava pod Křemešníkem, k.ú. Čejkov, k.ú. Řeženčice) byl vydán Zastupitelstvem městysy Nový Rychnov (Opatřením obecné povahy 1/2010) dne 22. 7. 2010 Územní plán (dále ÚP) Nový Rychnov.

ÚP Nový Rychnov (hlavní a koordinační výkres, textová část, Opatření obecné povahy) je k veřejnému nahlédnutí na www.mupe.cz – ÚAP ORP a ÚP ORP Pelhřimov – odkaz v horní liště „ÚP“ – Nový Rychnov

Pořízení změny č. 1 (původně se týkalo 2 ploch) schválilo Zastupitelstvo městysy Nový Rychnov na veřejném zasedání dne 22. 9. 2011 (změna v k.ú. Nový Rychnov a Sázava pod Křemešníkem) a následně dne 12.10.2011 požádal Městys Nový Rychnov Městský úřad Pelhřimov odbor výstavby oddělení územního plánu o pořízení změny ÚP. Dne 22.11.2011 proběhlo na Úřadu městysy jednání ohledně doplnění změny o další plochu. Dne 22. 2. 2012 doplnil Městys Nový Rychnov žádost o další plochu (k.ú. Nový Rychnov) a úpravu regulativů – schváleno Zastupitelstvem městysy Nový Rychnov na veřejném zasedání dne 20.12.2011.

Z vlastního podnětu ve smyslu § 55 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákona v platném znění městys Nový Rychnov ve spolupráci s projektantem a pořizovatelem vypracoval návrh zadání změny č. 1 ÚP Nový Rychnov.

Projektantem ÚP Nový Rychnov a změny č. 1 je Ing. arch. Pavel Krolák – URBANIST.EU, ČKA 03 539, Zázvorkova 1998, Praha 5, PSČ 155 00, IČO: 66896274.

Dosud nebyly projednány žádné změny ÚP Nový Rychnov.

Pořizovatelem změny, která se týká **změny 3 ploch a „Podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití“** (regulativů), je Městský úřad Pelhřimov – odbor výstavby, oddělení územního plánu, Solní 1814, 393 01 Pelhřimov na žádost Městysy Nový Rychnov, IČO: 00248738, Nový Rychnov 87, 394 04 Nový Rychnov.

Vymezení řešeného území - výčet katastrálních území, tvořících správní území obce.

Správní území Městysy Nový Rychnov tvoří městys Nový Rychnov a místní části Sázava, Křemešník, Čejkov, Řeženčice, Trsov, Chaloupky (k.ú. Nový Rychnov, k.ú. Sázava pod Křemešníkem, k.ú. Čejkov, k.ú. Řeženčice).

Pozemky dotčené změnou se nachází v území městysy Nový Rychnov a místní části Chaloupky a Sázava - k.ú. Nový Rychnov a k.ú. Sázava pod Křemešníkem.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popř. z dalších územních vztahů

Návrh řešení změny č.1 ÚP Nový Rychnov (k.ú. Nový Rychnov a Sázava pod Křemešníkem) je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 ze dne 20. 7. 2009 dle usnesení vlády č. 929/2009.

Politika územního rozvoje stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Politika územního rozvoje vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a rozvojové osy).

Část řešeného území (k.ú. Sázava pod Křemešníkem) se nachází v širší návaznosti na ochranné pásmo III. stupně vodní nádrže Švihov s limitujícím vlivem ochrany zdrojů pitné vody.

Na návrh řešení změny č. 1 ÚP Nový Rychnov se nevztahují zvláštní požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008. Území obce se nenachází v žádném omezení vyplývajícím z limitujících ukazatelů; Změny ploch jsou pro PÚR nepodstatné a v žádném případě ji neovlivní.

Kraj Vysočina má schváleny Zásady územního rozvoje (ZÚR) Kraje Vysočina ze září 2008 s účinností listopad 2008. Území městysy Nový Rychnov se nachází podle návrhu těchto ZÚR mimo území vymezených rozvojových oblastí (Obk) a rozvojových os (Osk) krajského významu.

Přes řešené území městysy Nový Rychnov jsou podle ZÚR Kraje Vysočina vedeny některé trasy a koridory nadmístního krajského významu. Patří mezi ně zejména stávající trasa koridoru elektrického vedení VVN 110 kV a

radioreléové spoje vysílače Křemešník (včetně jeho ochranného pásma) – jedná se o 4 trasy – směr Jihlava, severozápadně na Jihočeský kraj, severovýchodně na Pardubický kraj a na Harusův kopec.

V řešeném území městyse Nový Rychnov jsou umístěny dvě regionálního biocentra RBC 710 Křemešník a 688 Prachatický les, dále je přes řešené území vedena trasa regionálních biokoridorů (spojují regionální biocentra): 451 (Křemešník – Čertův hrádek), R013 (Čertův hrádek – Prachatický les), 424 (Prachatický les – Křemešník), 452 (od 451 do Panský les), 469 (Prachatický les – Dílce). Prvky regionálního ÚSES nebudou v návrhu změny č.1 ÚP Nový Rychnov měněny.

Z hlediska ÚSES v rámci ZÚR bude převzat krajinný typ území: sever k.ú. Sázava pod Křemešníkem – lesní, východ k.ú. Nový Rychnov – lesní a zbývající části a ostatní k.ú. lesozemědělská ostatní. Další limity z hlediska ochrany přírody jsou: přírodní památka Ivaniny rybníčky v části k.ú. Sázava pod Křemešníkem (SZ část k.ú.) včetně ochranného pásma, přírodní rezervace Křemešník – k.ú. Sázava pod Křemešníkem, Čermákovy louky – jižně pod Sázavou – k.ú. Sázava pod Křemešníkem, Rybník Starý – v jižní části k.ú. Řeženčice. V severní části k.ú. Nový Rychnov zasahuje OP národní přírodní památky Jankovský potok.

V řešeném území městyse Nový Rychnov jsou podle ZÚR stanoveny některé další limitující faktory: patří mezi ně zejména poddolovaná území velké a malé, výhradní ložisko nerostných surovin s poddolovaným územím velkým, ochranné pásmo vodního zdroje II.a a II.b stupně (Křemešník – Sázava) a ochranné pásmo vodního zdroje III. stupně (Sázava), ochranné pásmo nízkého letu (severozápadní část k.ú. Sázava pod Křemešníkem).

Změna č.1 ÚP Nový Rychnov respektuje záměry ZÚR Kraje Vysočina - nejsou vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly. Na návrh řešení změny č.1 ÚP Nový Rychnov se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající z projednávaného návrhu ZÚR Kraje Vysočina ani žádné další požadavky vyplývající ze širších vztahů v území.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

V území městyse Nový Rychnov (včetně místních částí) jsou zpracovány a schváleny ÚAP pro ORP Pelhřimov z roku 2008 včetně aktualizace z roku 2010.

Pro řešené území městyse Nový Rychnov včetně místních částí (k.ú. Nový Rychnov, k.ú. Sázava pod Křemešníkem, k.ú. Čejkov, k.ú. Řeženčice) se jedná o tyto jevy:

1-zastavěné území, 2-plochy výroby, 3-plochy občanského vybavení, 4-plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, 8-nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma, 11-urbanistické hodnoty, 13-historicky významná stavba, soubor, 14-architektonicky cenná stavba, soubor, 15-významná stavební dominanta, 16- území s archeologickými nálezy, 17-oblast krajinného rázu a její charakteristika, 18-místo krajinného rázu a jeho charakteristika, 19-místo významné události, 20-významný vyhlídkový bod, 21-územní systém ekologické stability, 28-přírodní rezervace včetně ochranného pásma, 29-národní přírodní památka včetně ochranného pásma, 31-přírodní památka včetně ochranného pásma, 32-památný strom včetně ochranného pásma, 34-NATURA 2000 - evropsky významná lokalita – pouze ochranné pásmo, 36-lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, 37-lesy ochranné, 38-les zvláštního určení, 39-lesy hospodářské, 40-vzdálenost 50 m od kraje lesa, 41-bonitovaná půdně ekologická jednotka, 42-hranice biochor, 43-investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti, 44-vodní zdroj povrchové, podzemní vody včetně ochranného pásma, 46-zranitelná oblast, 47-vodní útvar povrchových, podzemních vod, 48-vodní nádrž, 49-povodí vodního toku, rozvodnice, 60-ložisko nerostných surovin, 61-poddolované území, 64-staré zátěže území a kontaminované plochy, 67-technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma, 68-vodovodní síť včetně ochranného pásma, 69-technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma, 70-síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma, 72-elektrická stanice včetně ochranného pásma, 73-nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, 75-vedení plynovodu vč. ochranného pásma, 81-elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma, 82-komunikační vedení včetně ochranného pásma, 85-skládka včetně ochranného pásma, 91-silnice II. třídy včetně ochranného pásma, 92-silnice III. třídy včetně ochranného pásma, 93-místní a účelové komunikace, 102-letišť včetně ochranných pásem, 106-cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická stezka, 111-objekt požární ochrany, 113-ochranné pásmo hřbitova, krematoria, 114-jiná ochranná pásma, 115-ostatní veřejná infrastruktura, 116-počet bytů dokončených k 31.12. každého roku, 117-zastavitelná plocha, 118-jiné záměry;

Pro řešené lokality je nutno respektovat tyto jevy:

Změna č. 1 a) (místní část Chaloupky - k.ú. Nový Rychnov)

1-zastavěné území, 17-krajinný ráz, 18-místo krajinného rázu a jeho charakteristika (jedná se o 4 lokality významné hodnoty typu M název L2, M2, MV2), 21-územní systém ekologické stability (veden v blízkosti LBK a RBK), 39-lesy hospodářské, 40-vzdálenost 50 m od kraje lesa, 41-bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ 83404 – II.třída), 42-hranice biochor, 46-zranitelná oblast, 49-povodí vodního toku, rozvodnice, 61-poddolované území (poblíž nové plochy), 82-komunikační vedení včetně ochranného pásma (trasa vedení Telefonica O2 a OP nadzemního komunikačního vedení), 118-jiné záměry;

Změna č. 1 b) (místní část Sázava - k.ú. Sázava pod Křemešníkem)

1-zastavěné území, 16-území s archeologickými nálezy, 17-krajinný ráz, 18-místo krajinného rázu a jeho charakteristika (jedná se o 1 lokalitu zásadní hodnoty typu M název MV1, 2 lokality významné hodnoty typu M název M2), 29-přírodní památka (řešené území se dotýká), 31-ochranné pásmo přírodní památky, 39-lesy hospodářské, 40-vzdálenost 50 m od kraje lesa, 41-bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ 83421, 83431, 83424, 83434), 42-hranice biochor, 44-vodní zdroj povrchové, podzemní vody - ochranné pásmo, 46-zranitelná oblast, 49-povodí vodního toku, rozvodnice, 82-komunikační vedení včetně ochranného pásma (OP nadzemního komunikačního vedení), 118-jiné záměry; *TR OČER, MAĚLOVÝ LOUKY*

Změna č. 1 c) (městys Nový Rychnov - k.ú. Nový Rychnov)

1-zastavěné území, 16-území s archeologickými nálezy, 17-krajinný ráz, 18-místo krajinného rázu a jeho charakteristika (jedná se o 2 lokality významné hodnoty typu M název Z2 a ZV2), 41-bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ 83424), 42-hranice biochor, 46-zranitelná oblast, 49-povodí vodního toku, rozvodnice, 72-elektrická stanice včetně ochranného pásma, 73-nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma (trasa vedení 22 kV), 82-komunikační vedení včetně ochranného pásma (OP nadzemního komunikačního vedení a trasa vedení Telefonica O2), 117 - zastavitelná plocha, 118-jiné záměry;

Změna č. 1 d) nebude dotčena žádnými sledovanými jevy z ÚAP ORP Pelhřimov – jedná se pouze o úpravu „Podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití“ (regulativů)

Jinak se na řešených plochách (pozemcích) nevyskytují žádné požadavky.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Městys Nový Rychnov patří do dřívějšího okresu Pelhřimov a náleží pod Kraj Vysočina. Městys Nový Rychnov je samostatná obec s vlastní samosprávou s místními částmi Sázava, Křemešník, Čejkov, Řeženčice, Trsov, Chaloupky. Městys Nový Rychnov leží na silnici II.třídy (silnice II/133 spojující silnici II/602 a II/112) cca 13 km jihovýchodně od města Pelhřimov a cca 20 km západně od Jihlavy.

V městysi Nový Rychnov se nachází plné občanské vybavení. Místní obyvatelé mohou využívat částečnou plynofikaci, kanalizaci včetně ČOV a veřejný vodovod.

První písemná zpráva pochází z roku 1352. Městys se nachází v nadmořské výšce 596 metrů. Počet obyvatel k 1.1.2010 je 975. Katastrální výměra: 31,01 km². Od 27. června 2008 je Nový Rychnov opět městysem.

Žadatelem o změnu č. 1 je Městys Nový Rychnov, IČO: 00248738, Nový Rychnov 87, 394 04 Nový Rychnov.

V návrhu změny č. 1 ÚP Nový Rychnov budou řešeny zejména tyto oblasti:

- budou vymezeny nové zastavitelné a nezastavitelné plochy v katastrálním území Nový Rychnov a nezastavitelné plochy Sázava pod Křemešníkem;
- budou upraveny závazné regulativy („Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití“) v textové části platného ÚP Nový Rychnov – jedná se o plochy „**RZ PLOCHY REKREACE** – zahrádkářské osady – velikost umístěvaných chat;
- budou stanoveny závazné regulativy pro funkční využití nových zastavitelných a nezastavitelných ploch;
- budou respektovány veškeré inženýrské sítě včetně ochranného pásma ;
- budou stanoveny základní zásady regulace nových zastavitelných a nezastavitelných ploch;
- řešení bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Důsledně bude chráněno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území;

- názvy pro využití ploch bude použito z platného ÚP Nový Rychnov, pouze bude upřesněn název specifické plochy NX v místní části Sázava;
- bude provedena aktualizace ÚP Nový Rychnov v celém správním území (stávající plochy a využití nové plochy).

V případě vzniku nové **plochy 1 a)** – plocha zeleně ZS – zeleň soukromá a plocha výroba a skladování VZ – zemědělská výroba **není porušen § 55 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů** – plocha ZS bude sloužit jako zahrada příp. sad, plocha VZ bude sloužit pro vybudování rodinné farmy – v platném ÚP Nový Rychnov jsou sice stávající plochy VZ (stávající zastavěné zemědělské areály) a jedna zastavitelná plocha Z10 jižně pod městysem Nový Rychnov (dosud nezastavěná), ale pro záměr soukromého zemědělce nevhodné k použití.

V případě nové **plochy 1 b) plocha nezastavitelná specifická NX** se vznikem zahradnictví – **návrhem není porušen § 55 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů** – pozemky jsou dlouhodobě součástí stávajícího zahradnictví Müller – zahrada spol. s r.o. Sázava jedná se o uvedení souladu mezi skutečností a platným ÚP.

V případě nové **plochy 1 c) plocha bydlení – BI** bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a **plocha systému sídelní zeleně – ZO** ochranná a izolační – **návrhem není porušen § 55 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů** – jedná se o úpravu velikostí ploch bydlení s min. zvětšením oproti platnému ÚP (cca 1371 m² navíc, z čehož 964 m² je v zastavěném území) a určení části ploch ZO k jinému využití či přesunutí do výhodnější polohy. Z ploch v ÚP Nový Rychnov bylo zastavěno území (zastavitelná plocha) BI – Z9 o výměře cca 1950 m², která je proto od předpokládaného zvětšení odečtena. Pořizovatel na skutečnost, že plocha pro přesunutí ochranné zeleně zatím není z hlediska záborů ZPF kompenzována, Městys Nový Rychnov upozornil a bude záležet na dalších jednáních s dotčenými orgány.

V případě nové **změny 1 d) není porušen § 55 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů** – jedná se o úpravu stávajících závazných regulativů textové části ÚP Nový Rychnov.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce

Požadavek na plošné uspořádání území spočívá **ve změně funkčního využití:**

Změna č. 1 a):

- části pozemku pozemková parcela KN 659/1 v k.ú. Nový Rychnov dle LV veden jako orná půda;
- dle ÚP Nový Rychnov je pozemek součástí plochy vedené jako **plochy zemědělské – orná půda (NZ)**. Jedná se plochu v nezastavitelném území a dle platných regulativů ÚP nelze připustit žádnou výstavbu;
- **nová plocha** bude vedena jako:
 - část pozemku **plocha systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)** cca 1,0 ha v přímé návaznosti na stávající zastavěné území (plocha BV, ZS, VZ);
 - část pozemku **plocha výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)** cca 0,5 ha v návaznosti na navrženou plochu ZS (jedná se o zemědělskou prvovýrobu);
 - zbytek řešeného pozemku bude ponechán v platné ploše NZ;
- žadatel chce na ploše ZS mít zahradu a sad, jako soukromý zemědělec plochu VZ využije ke stavbě rodinné farmy;
- možnost vzniku plochy byla projednána s dotčeným orgánem – Krajský úřad Kraje Vysočina odbor ŽP – ochrana ZPF dne 9. 6. 2011.

Změna č. 1 b):

- pozemku pozemková parcela vše v místní části Sázava - k.ú. Sázava pod Křemešníkem:
 - **KN 423/2** dle LV veden jako zahrada, **KN 423/3** dle LV veden jako zahrada a **KN 560/1** dle LV veden jako ostatní plocha umístěné v zastavěném území – dle ÚP Nový Rychnov součástí plochy ZS – zeleň soukromá;
 - **KN 421** dle LV veden jako ostatní plocha umístěný mimo zastavěné území (ale na zastavěné území přímo navazuje) – dle ÚP Nový Rychnov součástí plochy NP – plochy přírodní - vysoké zeleně - izolační a doprovodná zeleň v krajině;

- KN 560/2 dle LV veden jako trvalý travní porost umístěný mimo zastavěné území (ale na zastavěné území přímo navazuje) – dle ÚP Nový Rychnov součást plochy NP – plochy přírodní - vysoké zeleně - izolační a doprovodná zeleň v krajině;
- KN 423/1 dle LV veden jako orná půda umístěný mimo zastavěné území (ale na zastavěné území přímo navazuje) – dle ÚP Nový Rychnov součást plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda;
- KN 415/1 dle LV veden jako orná půda umístěný mimo zastavěné území – dle ÚP Nový Rychnov součást plochy NZp – plochy zemědělské – trvalý travní porost;
- KN 424 dle LV veden jako ostatní plocha umístěný mimo zastavěné území – dle ÚP Nový Rychnov součást plochy NP – plochy přírodní - vysoké zeleně - izolační a doprovodná zeleň v krajině;
- KN 416/1 dle LV veden jako ostatní plocha umístěný mimo zastavěné území – dle ÚP Nový Rychnov součást plochy NP – plochy přírodní - vysoké zeleně - izolační a doprovodná zeleň v krajině;
- pozemky jsou součástí stávajícího zahradnictví Müller – zahrada spol. s r.o. Sázava jedná se o uvedení souladu mezi skutečností a platným ÚP;
- velikost řešené plochy mimo zastavěné území bude cca 13,26 ha z této plochy je 0,31 ha ostatní plocha, v zastavěném území 0,2 ha z toho 0,0211 ha ostatní plocha;
- na část pozemku KN 423/1 a 560/2 o vel. 1,0214 ha (v přímé návaznosti na zastavěné území místní části Sázava) vydal Krajský úřad Kraje Vysočina odbor ŽP – ochrana ZPF dne 26. 10. 2011 pod čj. KUJI 90724/2011 souhlas k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze ZPF;
- nová plocha bude vedena jako **plocha nezastavitelná specifická NX** se vznikem zahradnictví, kde v severní části (na ploše s dočasným souhlasem ZPF) a na pozemcích v zastavěné části Sázava bude probíhat pěstování sazenic okrasných dřevin a na zbývajících ploše bude probíhat pěstování sazenic lesních dřevin;
- část pozemku KN 415/1 a 416/1, na které zasahuje OP přírodní památky, bude součástí plochy NX, ale bude na nich omezena činnost dle stanoviska dotčeného orgánu KrÚ Kraje Vysočina odboru ŽP - OPK.

Změna č. 1 c):

- částí pozemku pozemková parcela KN 1395/1 část PK 1385/1, 1386/1, 1397/1, 1398, 1406 v k.ú. Nový Rychnov dle LV vedeny jako orná půda;
- dle ÚP Nový Rychnov je pozemek součástí plochy vedené jako **plochy zemědělské – orná půda (NZ)** a **plocha systému sídelní zeleně – ochranná a izolační (ZO - K13)**.
- jedná se o zvětšení zastavitelných ploch bydlení BI (Z 11 a Z 25) plochou umístěnou z části v zastavěném a z části v nezastavitelném území jižním směrem od městyse Nový Rychnov v návaznosti na výše uvedené plochy (zastavěné území a zastavitelné plochy). Současně by došlo k posunu plochy K13 – ochranné zeleně;
- nová plocha bude vedena jako:
 - část pozemků **plocha bydlení – BI** bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a obslužná místní komunikace celkem o vel. 1536 m²;
 - část pozemků **plocha systému sídelní zeleně – ZO** ochranná a izolační vel. 1785 m²;
- žadatel (Městys Nový Rychnov) má možnost odkoupení uvedených pozemků a chtěl by na uvedené ploše začít s budováním ZTV a následnou výstavbou RD;

Změna č. 1 d):

- dojde k úpravě bodu „f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)“ v platné textové části návrhu ÚP a v Opatření obecné povahy – konkrétně se jedná o úpravu stávajícího regulativu plochy „**RZ PLOCHY REKREACE** – zahrádkářské osady – zahrádkářské chaty s nejvýše 1 nadzemním podlažím + využitým podkrovím a max. 25 m² zastavěné plochy pro každý dílec (zahrádku). Součástí zahrádek mohou být další doplňkové stavby - skleníky, altány a bazény aj.“ **bude změněna velikost** zahrádkářské chaty na 50 m² a zbývajících část textu bude ponechán.

Navržené pozemky budou využity uceleně bez nevhodně tvarovaných pozemků, změny se dotknou pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu, ale nebude narušeno případné obhospodařování pozemků.

Prostorové a urbanistické uspořádání nových objektů a ploch budou respektovat stávající okolní zástavbu jak tvarově, tak výškově. Základní urbanistická koncepce se mění – plochy u změny č. 1 a) a č. 1 c) nezastavěného území se navrhuje pro funkce ploch zastavitelných.

Koncepce uspořádání krajiny

Z hlediska zásahu do krajiny:

- u změny č. 1 a) nedojde k žádnému zásahu, v blízkosti řešené změny sice prochází regionální biokoridor RBK 451 (dle platných ZÚR), ale nově vzniklá plocha tento ÚSES nijak nenaruší. V místě se nenachází žádné významné prvky a výsadba;
- u změny č. 1 b) v blízkosti řešené plochy (na sousedních pozemcích) se nachází lokalita přírodní rezervace Čermákovy louky s ochranným pásmem. Změna se přímo nedotkne vlastní rezervace, ale zasahuje (část pozemku 415/1 a 416/1 v k.ú. Sázava pod Křemešníkem) do ochranného pásma rezervace. Jinak se v místě nenachází žádné významné prvky a výsadba;
- u změny č. 1 c) a d) nedojde k žádnému zásahu, v místě se nenachází žádné významné prvky a výsadba;

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Bez zvláštního požadavku. Respektovat stávající trasy, nově navrhované plochy napojit na stávající síť místních a účelových komunikací.

Železniční doprava

Bez požadavku na řešení.

Letecká doprava

Bez požadavku na řešení.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Bez zvláštního požadavku. Respektovat stávající trasy, nově navrhované lokality napojit na TI;

Kanalizace a ČOV

Bez zvláštního požadavku. Respektovat stávající trasy, nově navrhované lokality napojit na vlastní kanalizaci a ČOV;

Elektorozvody

Bez zvláštního požadavku. Respektovat stávající trasy, nově navrhované lokality napojit na TI

Spoje, telekomunikace, radiokomunikace

Bez zvláštního požadavku. Respektovat stávající trasy, v nutných případech navrhnout vedení k přeložení, nově navrhované lokality napojit na TI

Zásobování teplem

Bez zvláštního požadavku. Respektovat stávající trasy, nově navrhované lokality napojit na TI

Zásobování plynem

Bez zvláštního požadavku. Respektovat stávající trasy, nově navrhované lokality napojit na TI

Občanské vybavení

Nemění se - bez požadavku na řešení.

Veřejná prostranství

Nemění se - bez požadavku na řešení.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Historické, kulturní, urbanistické hodnoty

Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich OP

Respektovat požadavky ochrany území archeologického zájmu (území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Urbanistické hodnoty

Charakter zástavby respektovat ve smyslu regulativů vydaného ÚP.

Přírodní hodnoty

Ochrana vod : nemění se - bez požadavku na řešení.

Ochrana ovzduší : nemění se - bez požadavku na řešení.

Zeleň : nemění se - bez požadavku na řešení.

Chráněná území, významné krajinné prvky : nemění se - bez požadavku na řešení.

Přírodní rezervace : nemění se - bez požadavku na řešení. U změny č. 1 b) v blízkosti řešené plochy (na sousedních pozemcích) se nachází lokalita přírodní rezervace Čermákovy louky s ochranným pásmem. Změna se přímo nedotkne vlastní rezervace, ale zasahuje (část pozemku 415/1 a 416/1 v k.ú. Sázava pod Křemešником) do ochranného pásma rezervace.

Systém ekologické stability krajiny : nemění se - bez požadavku na řešení. V blízkosti řešené změny č. 1 a) sice prochází regionální biokoridor RBK 451 (dle platných ZÚR), ale nově vzniklá plocha tento ÚSES nijak nenaruší.

Ochrana zemědělského půdního fondu : při zpracování změny č. 1 ÚP dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění - návrh zastavitelných ploch vyhodnotit v odůvodnění změny č.1 ÚP.

Ve smyslu § 55 odst. 3) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění provést **vyhodnocení využitelnosti ploch** funkčně identicky vymezených zastavitelných ploch platným ÚP a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Vyhodnocením a odůvodněním záboru prokázat, že ve smyslu §5 odst.1 zákona č. 334/92 Sb., v platném znění je z hlediska záboru ZPF předložené řešení nejvýhodnější.

Změna č. 1 a)

- Plocha nezastavěného území (orná půda, BPEJ 83404 – II.třída ochrany ZPF) – požadavek zařazení do ploch zastavitelných (plochy výroby a skladování – VZ - zemědělská výroba);
- Plocha nezastavěného území (orná půda, BPEJ 83404 – II.třída ochrany ZPF) – požadavek vzniku nezastavitelné plochy zeleň soukromá a vyhrazená – ZS - zahrada/sady;
- Plochy nejsou dotčeny investicemi do půdy (plošným odvodněním).

a) vyhodnocením stupně a rozsahu využití funkčně identických ploch

- V rámci řešeného ÚP se funkčně identická plocha VZ (výroba zemědělská) nachází na navazujícím pozemku západním směrem od řešené změny a dále pak se jedná stávající zemědělský areál v SV části městyse Nový Rychnov, v místní části Čejkov a Řeženčice. Protože se jedná o stávající areály, je výstavby rodinné farmy nevhodná z hlediska okolní zástavby a využitelnosti stávajících objektů;
- V rámci řešeného ÚP se funkčně identická zastavitelná plocha VZ (vel. plochy 0,098 ha) nachází v jižní části městyse Nový Rychnov (ozn. Z10) – dosud není zastavěná ani vydáno žádné rozhodnutí k zastavění;
- Jiné funkčně identické plochy se v rámci řešeného území nenacházejí;

b) odůvodněním umístění funkčních ploch z hledisek urbanistických

- Navrhovaná funkční plocha zeleně ZS má přímou návaznost na stávající zástavbu a na zastavěné území, navrhovaná funkční plocha výroba a skladování VZ sice nenavazuje přímo na zastavěné území, ale je navržena v přímé návaznosti na novou navrženou plochu zeleně ZS;
- Navrhovaná funkční plocha výroba a skladování VZ (výroba zemědělská) bude řešit umístění zemědělské prvovýroby s možností bydlení pro majitele (rodinnou farmu) – soukromého zemědělce;
- Navrhované umístění a využití vylučuje negativní ovlivnění prioritních sídelních funkcí negativními jevy – v okolí je minimální chráněná zástavba – jedná se o stávající samoty v dostatečné vzdálenosti od nové plochy;
- Umístění funkční plochy nevyžaduje výstavbu podmiňujících investic dopravního a technického charakteru, které by potenciálně druhotně zatížily navazující pozemky ZPF;
- Navrhovanou plochou nedojde k narušení stávající trasy regionálního biokoridoru RBK 451 a urbánní hodnoty území nebudou zásadně ovlivněny.

c) odůvodněním záboru ZPF srovnáním s alternativními řešeními

- jiným možným alternativním umístěním funkční plochy v rámci k.ú. - návrhem změny funkčních ploch zastavitelných cestou změny ÚP

Pro umístění předmětné funkce v k.ú. Nový Rychnov nelze v rámci výše uvedených a legislativně stanovených podmínek vyhodnotit alternativně umístěnou plochu, která by ve smyslu §5, odst.1 zákona č. 334/92 Sb. byla z hlediska záboru ZPF výhodnější

- s ohledem na přímý požadavek vlastníka pozemků
- s ohledem na druh budoucí zástavby – soukromé rodinné zemědělské farmy.

- jiným možným alternativním řešením způsobu využití navrhovaných funkčních ploch - pouze částečným využitím k nezemědělským činnostem
Nově navržené plochy ZS a VZ jsou určeny pro zemědělskou činnost – plocha ZS bude sloužit jako zahrada/sad a plocha VZ bude rovněž určená k zemědělské prvovýrobě;
Součástí návrhu bude limitně omezená zastavitelnost s tím, že na ploše ZS nebude, kromě stavebním zákonem povolená zástavba (skleník, apod.), povolena žádná výstavba;
Návrh k odnětí musí být v souladu s požadavkem § 4 písm.b) zákona o ochraně ZPF - odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu – a to i ve smyslu nezasahování nezemědělskými činnostmi do dalších okolních pozemků vč. vyloučení zbytkových a neobdělávatelných částí pozemků.
- jiným možným alternativním řešením způsobu využití navrhovaných funkčních ploch kompenzací – zrušením zastavitelných ploch dle platného ÚP Nový Rychnov
Identicky využitelné plochy dle platného ÚP se v řešeném území sice nacházejí, ale jedná se o stávající zemědělské areály (i bývalé), převážně zastavěné objekty z minulého století. Nevyužité plochy – jedná se pouze o jednu velmi malou plochu v jižní části městyse – její kompenzace není ve změně navržena.

Změna č. 1 b)

- Plocha zastavěného území (zahrada BPEJ 83431 – II.třída ochrany ZPF vel. 0,1771 ha, ostatní plocha vel. 0,0221 m²) dle platného ÚP plocha zeleň soukromá ZS – požadavek zařazení do ploch **plocha nezastavitelná specifická NX** se vznikem zahradnictví;
- Plocha nezastavěného území (orná půda BPEJ 82421, 83424, 83431, 83434 – I. - IV.třída ochrany ZPF vel. 12,86 ha; trvalý travní porost BPEJ 83424, 83431, 83434 – II. - IV.třída ochrany ZPF vel. 0,085 ha; ostatní plocha vel. 0,31 ha) dle platného ÚP jsou pozemky součástí plochy NP – plochy přírodní - vysoké zeleně - izolační a doprovodná zeleň v krajině, NZ – plochy zemědělské – orná půda a NZp – plochy zemědělské – trvalý travní porost – požadavek zařazení do ploch **plocha nezastavitelná specifická NX** se vznikem zahradnictví;
- Velikost řešené plochy mimo zastavěné území bude cca 13,26 ha z této plochy je 0,31 ha ostatní plocha, v zastavěném území 0,2 ha z toho 0,0211 ha ostatní plocha;
- Pozemky jsou součástí stávajícího zahradnictví Müller – zahrada spol. s r.o. Sázava jedná se o uvedení souladu mezi skutečností a platným ÚP;
- Plochy nejsou dotčeny investicemi do půdy (plošným odvodněním).

a) vyhodnocením stupně a rozsahu využití funkčně identických ploch

- V rámci řešeného ÚP se funkčně identická plocha nezastavitelná specifická NX se vznikem zahradnictví **nenachází**;
- Jedná se o uvedení souladu mezi skutečností a platným ÚP;

b) odůvodněním umístění funkčních ploch z hledisek urbanistických

- Navrhovaná funkční **plocha nezastavitelná specifická NX** se vznikem zahradnictví má přímou návaznost na stávající zástavbu a na zastavěné území;
- Navrhovaná funkční **plocha nezastavitelná specifická NX** se vznikem zahradnictví bude řešena takto: v severní části (na ploše s dočasným souhlasem ZPF) a na pozemcích v zastavěné části Sázava bude probíhat pěstování sazenic okrasných dřevin a na zbývající ploše bude probíhat pěstování sazenic lesních dřevin;
- Navrhované umístění a využití vylučuje negativní ovlivnění prioritních sídelních funkcí negativními jevy – v okolí je minimální chráněná zástavba;
- Umístění funkční plochy nevyžaduje výstavbu podmiňujících investic dopravního a technického charakteru, které by potenciálně druhotně zatížily navazující pozemky ZPF;
- Navrhovanou plochou nedojde k narušení stávající přírodní rezervace Čermákovy louky umístěné na navazujících pozemcích východním směrem od plochy NX;
- Na část plochy NX, na které zasahuje OP přírodní památky, bude omezena činnost dle stanoviska dotčeného orgánu;
- Veškerá možná výstavba na nové ploše bude regulována dle stavebního zákona a v souladu s podmínkami umístění dle textové části návrhu změny č. 1 ÚP Nový Rychnov (bude se jednat o stavby technické infrastruktury v rámci plochy a o obslužná zařízení k provozu zahradnictví);

c) odůvodněním záboru ZPF srovnáním s alternativními řešeními

- na část plochy o vel. 1,0214 ha (v přímé návaznosti na zastavěné území místní části Sázava) vydal Krajský úřad Kraje Vysočina odbor ŽP – ochrana ZPF dne 26. 10. 2011 pod čj. KUJI 90724/2011 souhlas k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze ZPF;
- jiným možným alternativním umístěním funkční plochy v rámci k.ú. - návrhem změny funkčních ploch zastavitelných cestou změny ÚP
Pro umístění předmětné funkce v k.ú. Nový Rychnov nelze v rámci výše uvedených a legislativně stanovených podmínek vyhodnotit alternativně umístěnou plochu, která by ve smyslu § 5 odst.1 zákona č. 334/92 Sb. byla z hlediska záboru ZPF výhodnější
 - s ohledem na přímý požadavek vlastníka pozemků
 - s ohledem na druh budoucí zástavby – plocha zahradnictví.
- jiným možným alternativním řešením způsobu využití navrhovaných funkčních ploch - pouze částečným využitím k nezemědělským činnostem
Nově navržená plocha NX je v severní části (1,0214 ha – udělen dočasný souhlas) určené pro nezemědělskou činnost – pěstování sazenic okrasných dřevin a na zbývající ploše bude probíhat pěstování sazenic lesních dřevin – činnost určená k zemědělské prvovýrobě;
Součástí návrhu bude limitně omezená zastavitelnost s tím, že na ploše NX nebude, kromě stavebním zákonem povolená zástavba (skleník, technická infrastruktura, obslužná zařízení, apod.), povolena žádná výstavba;
Po vyhodnocení plochy v zastavěném území – BPEJ 83431 – II.třída ochrany ZPF vel. 1771 m² bude dotčený orgán požádán o udělení souhlasu dle § 5 zákon o ochraně ZPF.
Na zbývající část plochy návrh k odnětí dle zákona o ochraně ZPF nebude řešen – na část plochy pěstování sazenic okrasných dřevin již byl souhlas dotčeným orgánem udělen, na zbývající části bude probíhat pěstování sazenic lesních dřevin, což je zemědělská prvovýroba bez nutnosti odnětí zemědělských pozemků ze ZPF.
- jiným možným alternativním řešením způsobu využití navrhovaných funkčních ploch kompenzací zrušením zastavitelných ploch dle platného ÚP Nový Rychnov
Identicky využitelné plochy dle platného ÚP se v řešeném území sice nenacházejí a tudíž jejich kompenzace není ve změně navržena.

Změna č. 1 c)

- Plocha nezastavěného území (orná půda, BPEJ 83424 – II.třída ochrany ZPF) – požadavek zařazení do ploch zastavitelných - plochy bydlení - BI (zvětšení plochy Z11 a Z25);
- Plocha nezastavěného území (orná půda, BPEJ 83424 – II.třída ochrany ZPF) – požadavek vzniku nezastavitelné plochy systému sídelní zeleně - ZO (posun plochy K13 pod plochu Z11 a Z25);
- Plochy nejsou dotčeny investicemi do půdy (plošným odvodněním).

a) vyhodnocením stupně a rozsahu využití funkčně identických ploch

- V rámci řešeného ÚP se funkčně identická plocha BI (**plocha bydlení** – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) nachází dalších 12 lokalit v zastavěném území a jako zastavitelné plochy (kromě plochy Z11 a Z25) v k.ú. Nový Rychnov.
- Celková velikost ploch bydlení BI (jsou pouze v městysi Nový Rychnov) je dle ÚP Nový Rychnov 6,594 ha což při max. velikosti jedné parcely 1200 m² je jenom na tomto typu ploch navrženo cca 55 parcel;
- Z výše uvedeného počtu zastavitelných byla dosud zastavěna plocha označená Z9;
- S ohledem na velmi krátkou dobu od vydání ÚP Nový Rychnov, lze považovat vyhodnocení rozsahu využití ploch za irelevantní. V současné době je pro městys velice složité vykoupit pozemky v zastavitelných plochách. Právě v uvedené lokalitě má městys nabídku na koupi pozemků a změnou č.1 by chtěl provést její mírné zvětšení a tím zvýšit nabídku možných parcel;
- V místních částech se funkčně identické plochy v rámci řešeného území nenacházejí;

b) odůvodněním umístění funkčních ploch z hledisek urbanistických

- Z hledisek urbanistických je upřednostněno umístění v návaznosti na stávající zastavitelné plochy Z11 a Z25;
- Navrhovaná rozšířená plocha BI má přímou návaznost na současně zastavěné území (část plochy leží v zastavěném území vymezeném ÚP) a navazuje na zastavitelné plochy Z11 a Z25. Celé okolí tvoří stávající výstavba rodinných domů;
- Velikost rozšíření činí 3321 m² z toho plocha BI a obslužná komunikace 1536 m² a plocha ZO 1785 m². Objednatel změny (Městys Nový Rychnov) si uvědomuje skutečnost dostatečného množství zastavitelných

ploch BI, rozšíření požaduje hlavně z důvodů možnosti výkupu pozemků a možnosti vytvoření lokality zvětšené o stavební parcely oproti původním plochám Z11 a části Z25 (zbývající část plochy Z25 se jeví dlouhodobě pozemkově nedostupná);

- Navrhovaným rozšířením zastavitelných ploch Z11 a Z25 – BI a jejich jiným uspořádáním dojde k navýšení 3 stavebních parcel, což bude mít pro městys větší možnost nabídky budoucím stavebníkům;
- Navrhovaným rozšířením nezastavitelné plochy K13 – ZO dojde k možnostem ošetření lokality a parcel proti povětrnostním vlivům;
- Rozšíření funkční plochy BI resp. ZO jižním směrem pod stávající zastavitelné plochy Z11 a Z25 nevyžaduje výstavbu podmiňujících investic dopravního a technického charakteru, které by potenciálně druhotně zatížily navazující pozemky ZPF. Celá lokalita (14 navržených parcel) bude řešeno jako jeden celek a zasilování bude řešeno v rámci ZTV pro budoucí výstavbu;
- Rozšířením zastavitelných ploch nedojde k narušení obhospodařování zemědělských pozemků a nevzniknou žádné zbytkové pozemky.

c) odůvodněním záboru ZPF srovnáním s alternativními řešeními

- jiným možným alternativním umístěním funkční plochy v rámci k.ú. - návrhem změny funkčních ploch zastavitelných cestou změny ÚP

Pro rozšíření lokality v k.ú. Nový Rychnov nelze v rámci výše uvedených a legislativně stanovených podmínek vyhodnotit alternativně umístěnou plochu, která by ve smyslu §5, odst.1 zákona č. 334/92 Sb. byla z hlediska záboru ZPF výhodnější. Zde musí dotčený orgán zvážit, jestli připustí toto rozšíření, které sice zabírá zemědělskou půdu II.třídy BPEJ, ovšem v minimálním a nejnutnějším množství.

- jiným možným alternativním řešením způsobu využití navrhovaných funkčních ploch - pouze částečným využitím k nezemědělským činnostem

Rozšíření ploch BI a ZO (její posun) budou z hlediska záměru investora kompletně využity k nezemědělským činnostem. Ve smyslu § 4 písm.a) zákona o ochraně ZPF v platném znění nedojde využitím lokality k:

- k narušení organizace zemědělského půdního fondu
- k narušení hydrologických a odtokových poměrů
- k narušení sítě zemědělských účelových komunikací
- ke vzniku proluk
- ke vzniku ztížení obdělávatelných pozemků

Návrh k odnětí musí být v souladu s požadavkem § 4 písm.b) zákona o ochraně ZPF - odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu – a to i ve smyslu nezasahování nezemědělskými činnostmi do dalších okolních pozemků vč. vyloučení zbytkových a neobdělávatelných částí pozemků.

- jiným možným alternativním řešením - návrhem rozdílného plošného rozsahu funkčních ploch, resp. jejich etapizací

Pokud bude tato možnost akceptovatelná jak dotčenými orgány, tak pořizovatelem (objednavatelem změny) je možné část plochy Z25 zařadit do 2. etapy.

- jiným možným alternativním řešením způsobu využití navrhovaných funkčních ploch kompenzací – zrušením zastavitelných ploch dle platného ÚP Nový Rychnov

Identicky využitelné plochy dle platného ÚP se v řešeném území sice nacházejí, a jejich kompenzace je změnou navržena, avšak pouze na úkor využitých zastavitelných ploch (důvodem je § 102 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění).

Změna č. 1 d)

Vyhodnocení využitelnosti ploch ve smyslu § 55 odst. 3) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění není nutno provést - jedná se o změnu regulativů textové části platného ÚP.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

Změnou č. 1 se nemění - bez požadavku na řešení.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšné opatření a asanace

Veřejně prospěšné stavby

- ve změně č. 1 ÚP Nový Rychnov budou navrženy jako VPS plochy pro místní komunikace a dále pak trasy přeložek inženýrských sítí.

Veřejně prospěšná opatření

- nebudou ve změně č. 1 ÚP Nový Rychnov požadovány.

Stavby a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu

- nebudou ve změně č. 1 ÚP Nový Rychnov požadovány.

Asanace (ozdravění) území

- nebudou ve změně č. 1 ÚP Nový Rychnov požadovány.

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Obrana a bezpečnost státu

Návrh změny č. 1 bude plně respektovat vojenská účelová zařízení včetně jejich ochranných pásem a prostorů a to z hlediska územních zájmů vojenské správy. V řešeném území platí „Novelizovaný generální souhlas vojenské správy“, který je nutno respektovat. Změna č.1 bude respektovat ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení.

Ochrana veřejného zdraví

Z hlediska ochrany zdraví jsou plochy změny č. 1 bez nároků. Plocha výroby a skladování VZ je v dostatečné vzdálenosti od chráněné zástavby.

Civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany budou řešeny v souladu s právními předpisy o integrovaném záchranném systému.

Požadavky z hlediska protipožární ochrany

Respektovat odběrná místa požární vody z vodních ploch a toků a odběrná místa vodovodní sítě. Přístupové komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému.

Ochrana ložisek nerostných surovin

V rámci řešeného území změny č. 1 se nenacházejí žádné ložiskové objekty.

Geologická stavba území

Poddolovaná a sesuvná území

V řešeném území změny č. 1 se nenacházejí dle registru Geofondu poddolovaná území ani území náchylná k sesuvům.

Ochrana před povodněmi

Bez požadavku na řešení.

Ochrana vod

Řešené správní území městyse Nový Rychnov leží ve zranitelné oblasti.

Ochrana ZPF

Změna č. 1 se nedotkne pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu v minimálním rozsahu.

Ochrana před rizikovými přírodními jevy

Větrná a vodní eroze - bez požadavku na řešení.

Radonové riziko - bez požadavku na řešení (bude řešeno v následných stupních řízení).

Odstraňování domovních a průmyslových odpadů

Bez požadavku na řešení.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Ochrana ZPF

Při zpracování změny územního plánu dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Návrh zastavitelných ploch vyhodnotit v odůvodnění změny č. 1 ÚP.

U nově vzniklé plochy změny 1 a) respektovat skutečnost, že se jedná o vznik samoty ve volné krajině – navrhnout vhodné začlenění zemědělské farmy do volné krajiny a respektovat blízkost trasy RBK 451. Plocha je navržena

v blízkosti PUPFL – respektovat OP lesa. Dále je nutno respektovat trasu komunikačního vedení a ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení – nutno zakreslit do koordinačního výkresu.

U nově vzniklé plochy změny 1 b) respektovat blízkost přírodní rezervace Čermákovy louky s ochranným pásmem. Plocha je navržena v blízkosti PUPFL – respektovat OP lesa. Plocha z části leží v území s archeologickými nálezy. Nutno respektovat, že plocha leží v OP vodního zdroje a v ochranném pásmu nadzemního komunikačního vedení – všechna OP nutno zakreslit do koordinačního výkresu.

U nově vzniklé plochy změny 1 c) respektovat blízkost tras vedení inženýrských sítí (vedení VN 22 kV, komunikačního vedení) v blízkosti řešené plochy. Plocha z části leží v území s archeologickými nálezy.

U změny 1 d) nejsou identifikovány žádné problémy.

Jinak nejsou identifikovány žádné střety zájmů a problémy v území.

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

Městys Nový Rychnov má schválený ÚP včetně místních částí (řeší celé správní území městyse) z roku 2010, který řeší převážně plochy pro bydlení, smíšené obytné, občanského vybavení, výroby a skladování, rekreace, zeleně, dopravní a technické infrastruktury, zemědělské a přírodní.

Vznik nových ploch je dán požadavkem vlastníků pozemku a Městyse Nový Rychnov na jejich budoucí možné využití.

Plocha 1 a) se nachází severně nad městysem Nový Rychnov, mimo zastavěného území s tím, že poblíž je jedna zemědělská usedlost a nová plocha navazuje na zastavěné území této samoty. Plochou VZ vznikne možnost výstavby rodinné farmy na žádost soukromého zemědělce (při pořizování ÚP Nový Rychnov tento požadavek ovšem vznesen nebyl). Pozemek je přístupný ze silnice účelovou komunikací, veškeré hlavní řady inženýrských sítí budou řešeny v rámci dalšího řízení.

Plocha 1 b) se nachází v místní části Sázava, je dána požadavkem vlastníka stávajícího zahradnictví Müller na zřízení plochy pro pěstování sazenic okrasných dřevin a pěstování sazenic lesních dřevin. Při pořizování ÚP Nový Rychnov nebyl požadavek na vznik odlišné plochy se zvláštním režimem od vlastníka vznesen. Jedná se o uvedení do souladu skutečnosti a ÚP.

Plocha 1 c) se nachází jižně pod městysem Nový Rychnov, částečně v zastavěném a částečně mimo zastavěné území s tím, že se jedná o mírné rozšíření stávající zastavitelné plochy BI a posun plochy ochranné zeleně ZO. Zvětšením plochy BI vznikne možnost rozšíření množství nabízených parcel – městys má možnost odkupu pozemků tvořící řešenou plochu (stávající i rozšířenou).

Plocha 1 d) – nejedná se o vznik nové zastavitelné plochy, ale pouze o úpravu regulativů v textové části ÚP.

Plochy přestavby nejsou ve změně č. 1 ÚP Nový Rychnov řešeny, budou však aktualizovány včetně ploch stávajících.

Městys Nový Rychnov se svými místními částmi neleží v širší návaznosti na žádnou rozvojovou osu a není součástí rozvojové ani specifické oblasti (dle Usnesení vlády ČR ze dne 20. 7. 2008 č. 929 o Politice územního rozvoje České republiky 2008).

Městys Nový Rychnov včetně místních částí neleží ve specifické oblasti krajského významu ani na žádných rozvojových osách a není součástí rozvojové oblasti krajského významu.

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

Tento požadavek není uplatněn, zůstává dle platného ÚP Nový Rychnov s úpravou na plochách změny č. 1 c).

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

Tyto požadavky nejsou uplatněny.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Teprve dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP.

Teprve dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Nové plochy změny č. 1 ÚP Nový Rychnov se nenachází v žádném zvláště chráněném území, ptačí oblasti ani evropsky významné lokalitě a ani v oblasti regionálního a lokálního ÚSES. Změnami nebudou narušeny ani návrhové plochy veřejné zeleně.

Z uvedených skutečností lze předpokládat, že uvedená změna č. 1 by neměla mít negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast resp. ochranu přírody a krajiny. Nové plochy navazují na zastavěné území, u jedné plochy se jedná o uvedení do souladu skutečného využití pozemků s platným ÚP, jedna plocha řeší pouze změnu regulativů textové části, není narušen ÚSES, neleží v evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti, jedná se o plochy pro zemědělské účely a rozšíření plochy pro stavbu rodinných domů. Plochy jsou navrženy uceleně bez neobdělávatelných pozemků bez větších nároků na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu. Z těchto důvodů se pořizovatel domnívá, že není nutno stanovit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP, resp. že lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

V rámci návrhu zadání není požadováno zpracování konceptu.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu, včetně požadavků na zpracování variant, obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

V rámci návrhu zadání není požadováno zpracování konceptu.

Změna ÚP Nový Rychnov č. 1 bude obsahovat textovou a grafickou část a odůvodnění

I. Obsah změny ÚP

1. Textová část změny ÚP obsahuje

- a) Vymezení zastavěného území;
- b) Koncepti rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot;
- c) Urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně;
- d) Koncepti veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění;
- e) Koncepti uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi;
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách);
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit;
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo;
- i) Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části;

Pokud je tu účelné, textová část dále obsahuje:

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření;
- b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti;
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání RP podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání RP v rozsahu dle přílohy č. 9;
- d) stanovení pořadí změn v území (etapizaci);
- e) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt;
- f) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

2. Grafická část

- a) Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech;
- b) Výkres VPS, opatření a asanací;

II. Obsah odůvodnění změny ÚP

Textová část odůvodnění změny ÚP obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem;
- b) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu;
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení přepokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území;
- d) Informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno;
- e) Vyhodnocení přepokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část odůvodnění ÚP obsahuje zejména

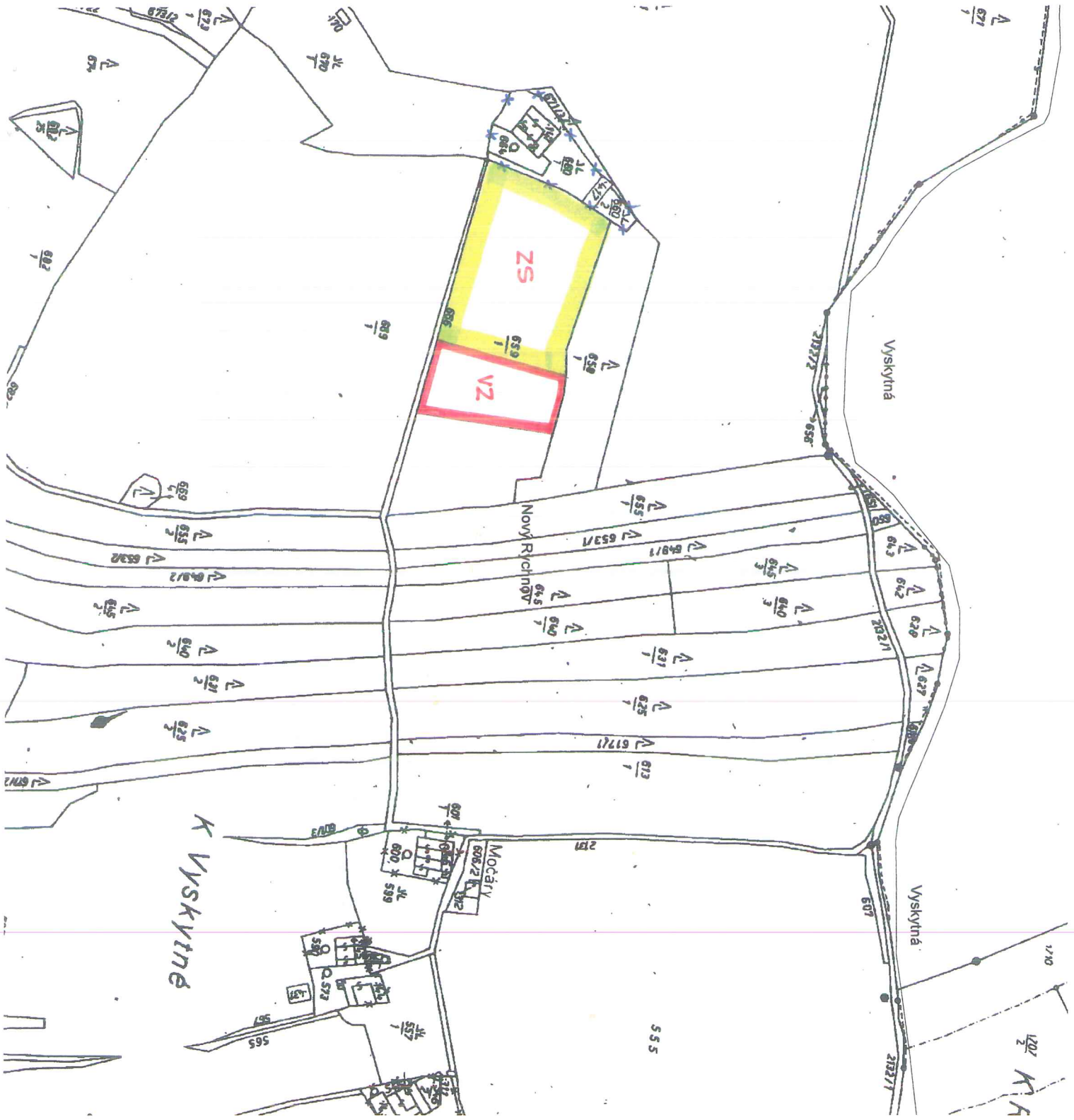
- a) Výkres předpokládaného záboru půdního fondu.
- b) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popř. krajů a států;

Způsob zpracování změny č. 1 ÚP Nový Rychnov

- a) Textová část – 4 vyhotovení + 1 x CD pro projednání ve formátu „*.doc“ a „*.pdf“
– 4 vyhotovení + 1 x CD čistopis ve formátu „*.doc“ a „*.pdf“
- b) Grafická část – jako vložené výřezy výkresů k textové části a to v rozsahu a výkresech, ve kterých je změnou č.1 ÚP dotčen ve formátu „*.pdf“

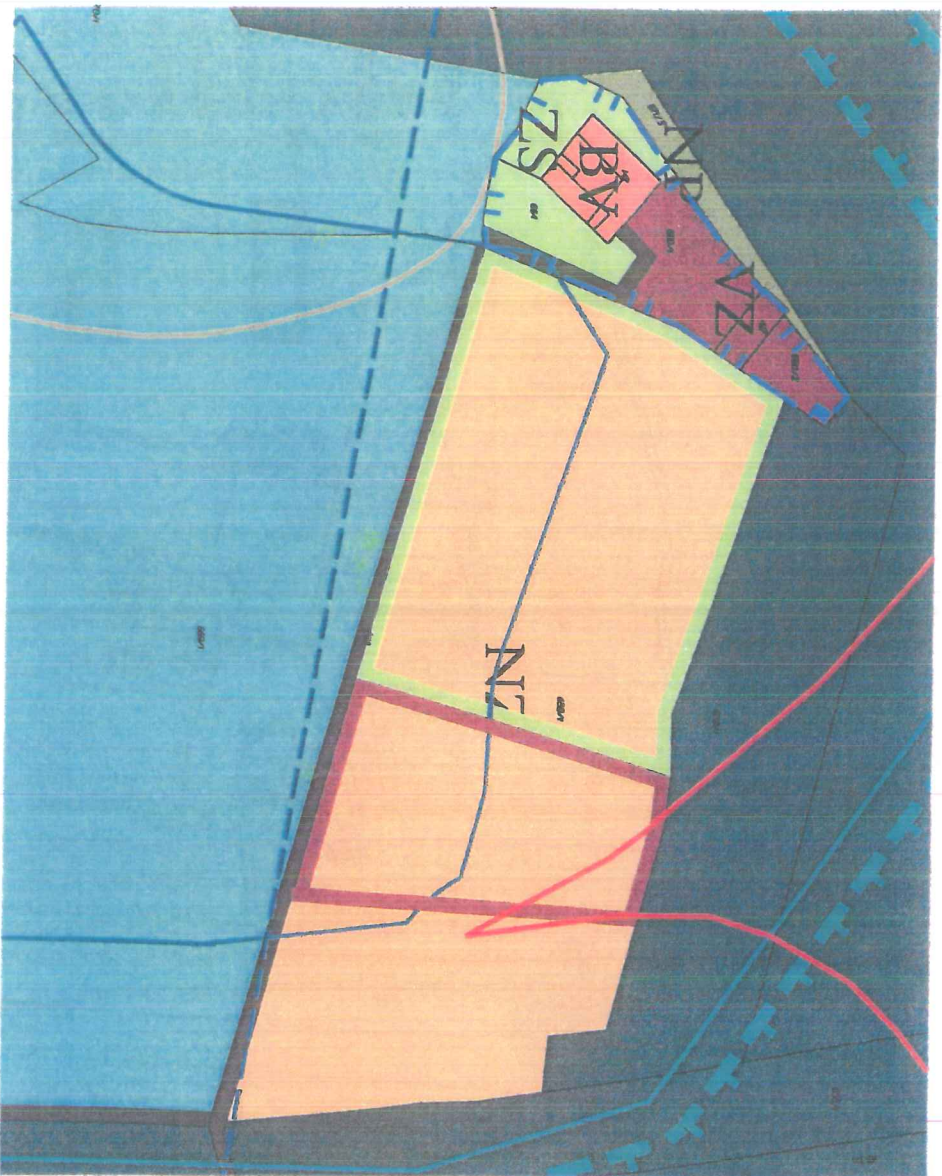
Vyhotovení ÚP Nový Rychnov zahrnující právní stav po vydání změny č. 1

- a) Po projednání a vydání změny č. 1 ÚP Nový Rychnov bude zpracovatelem změny č. 1 ÚP, na základě požadavku pořizovatele ÚP, zajištěno vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání změny č. 1 (§ 55 odst. 4 zákona č. 183/2006), a to včetně aktualizace zastavěného území dle skutečného stavu – v kompletním rozsahu textové a grafické části ÚP.
- b) Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení a 1 x na CD (formáty ARCGIS -*.SHP, Adobe Reader- *.PDF, Word - *.DOC).

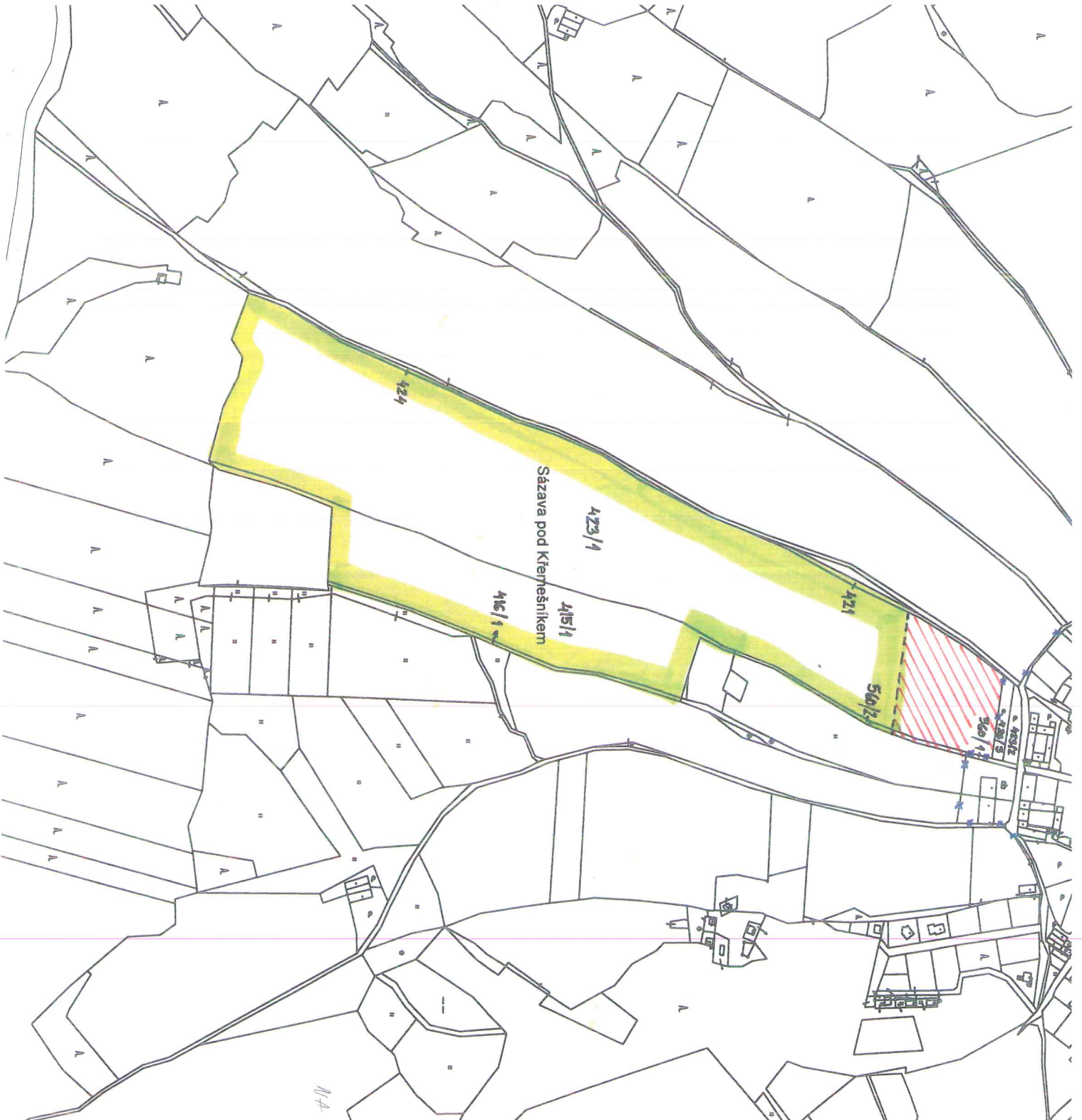


ZMĚNA Č. 1 a)




- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
 DLE ÚP
 (PLOCHA VZ, BV, ZS)
- NOVÁ PLOCHA "VZ"
 - VÝROBA A
 SKLADOVÁNÍ -
 ZEVIĚDELSKÁ VÝROBA
- NOVÁ PLOCHA "ZS"
 - NEZA STAVITELNÁ
 - ZELENĚ SOUKROMÁ -
 SADY / ZAHRADY

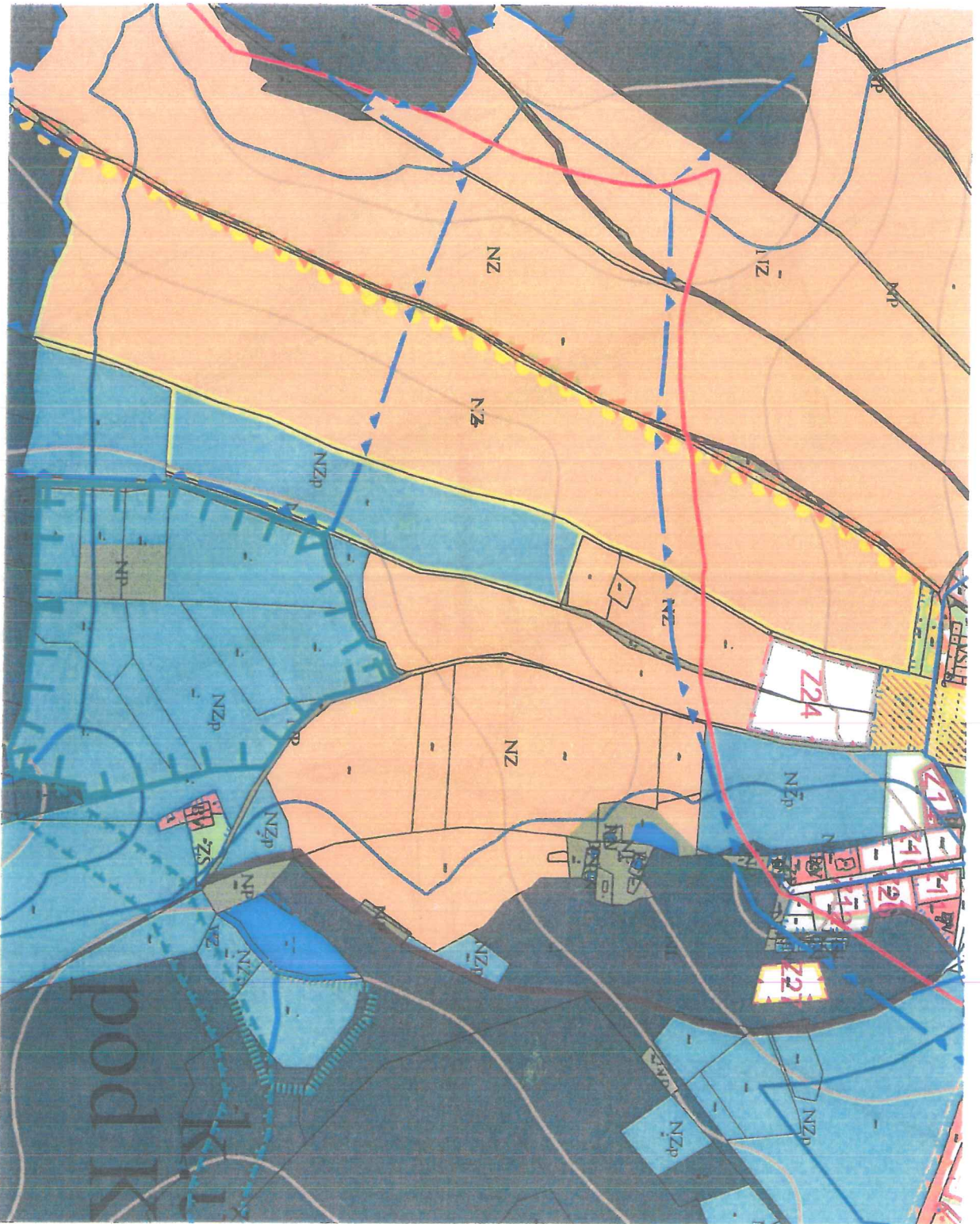


ZMĚNA č. 1 a)



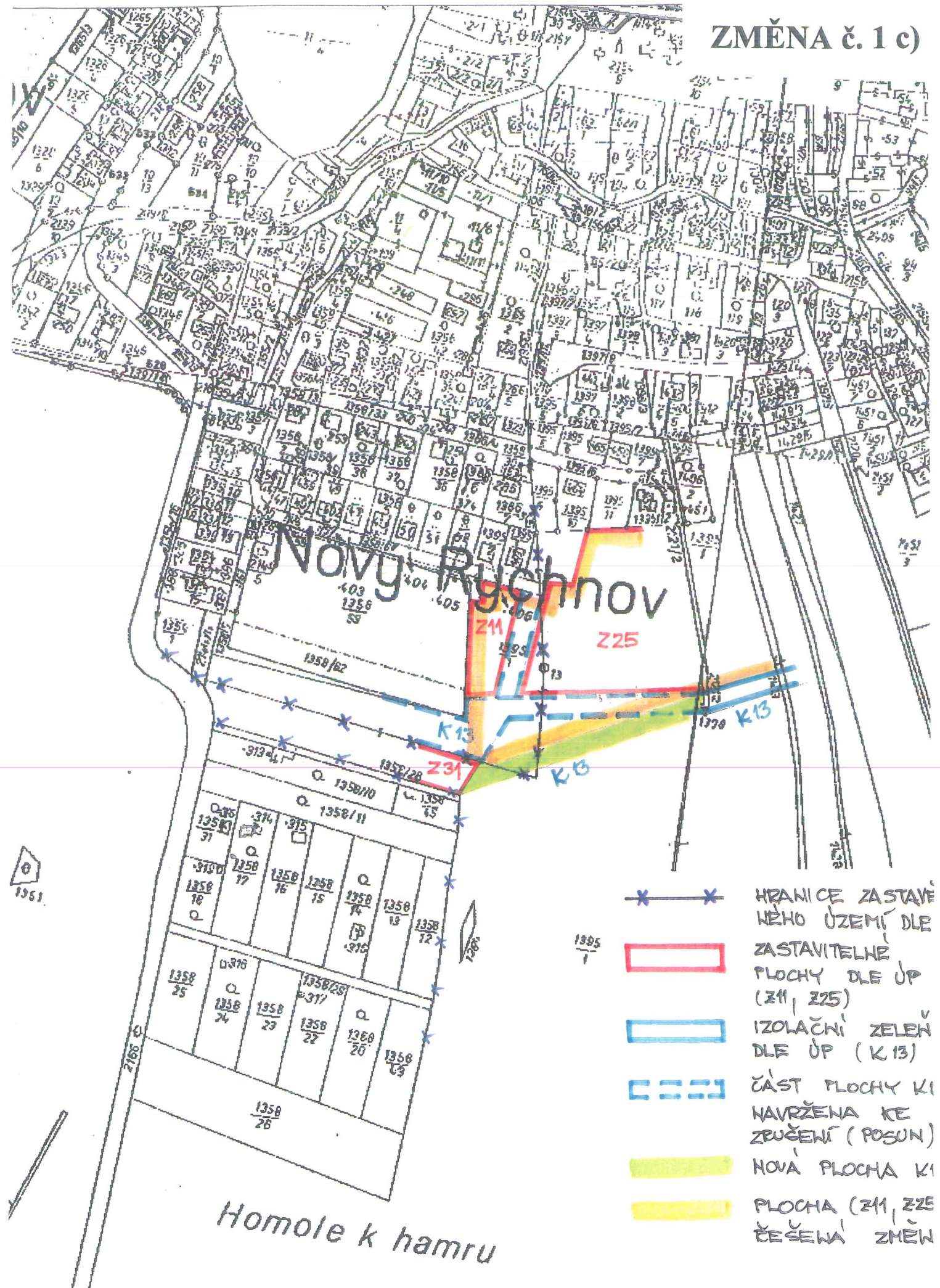
ZMĚNA č. 1 b)

- 
 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ DLE ÚP
 - 
 PLOCHA VYJMUTA ZE ZPF SOUHLASEM KÚD OŽP (KÚJl 90724/2011)
 - 
 PLOCHA ŘEŠENÁ ZMĚNOU č. 1
- 560/2 - 00586a
 423/1 - 099266a
- 14.15 LET DOČKAVÉ DVĚŘI K. 10.2011

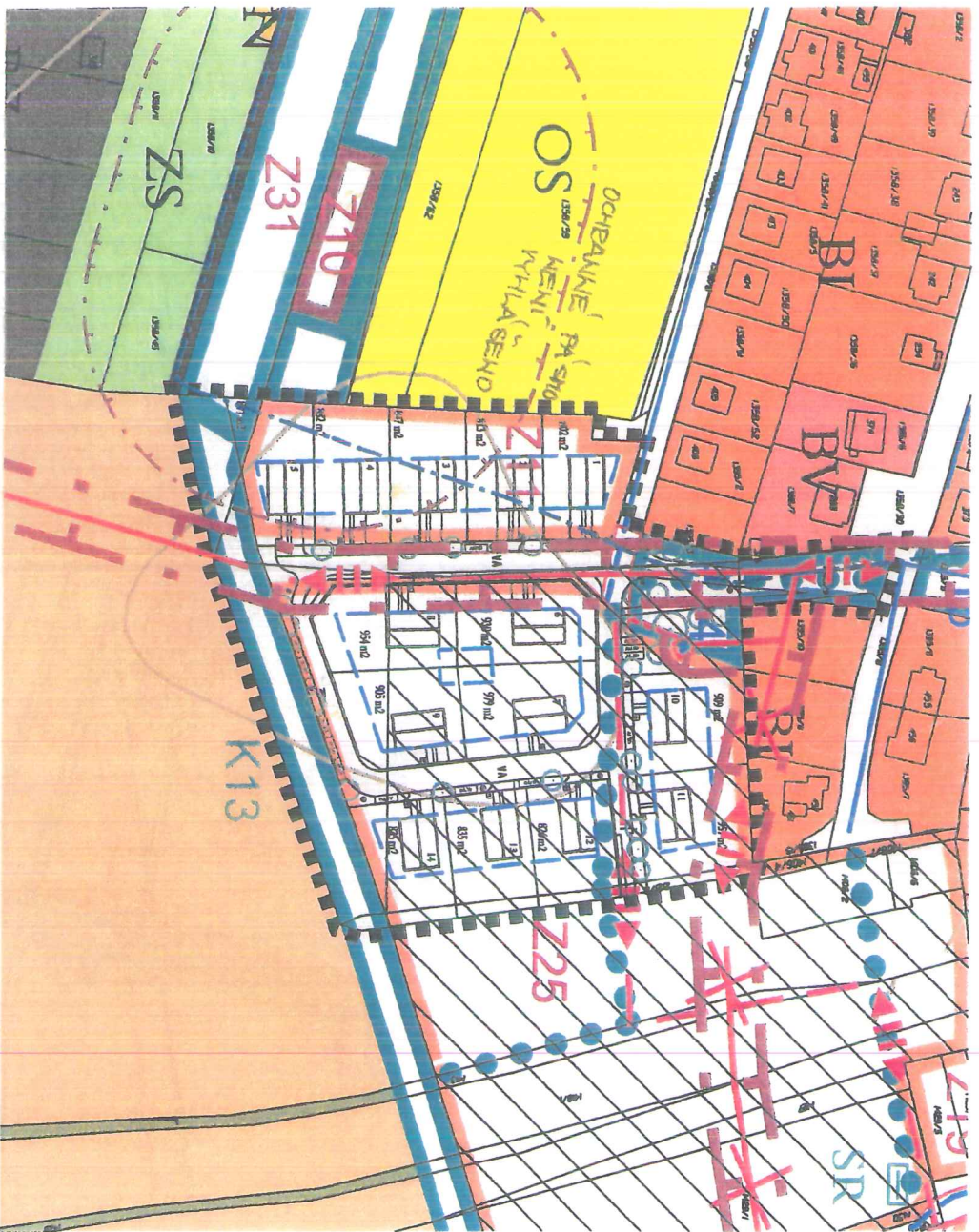


ZMĚNA č. 1 b)

ZMĚNA č. 1 c)



Homole k hamru



ZMĚNA č. 1 c)