

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HEJNICE



Obec: Hejnice, č.p. 66, 564 01 Žamberk

Pořizovatel: Městský úřad Žamberk, odbor regionálního rozvoje a územního plánování,
Masarykovo nám. 166, 564 01 Žamberk

Projektant: Ing. arch.Petr Kulda, TIPOS, Husova 888, 562 01 Ústí nad Orlicí

Březen 2013

Schvalovací doložka

Zadání změny č. 1 územního plánu Hejnice 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

Petr Samek
místostarosta

Ladislav Harapát
starosta

(razítko - kulaté "obec")

Obsah

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

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

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

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ;

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

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

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,

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

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

g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

O pořízení Územního plánu Hejnice (dále jen ÚP) rozhodlo zastupitelstvo obce na svém veřejném zasedání 8.9.2006 pod č. usnesení 8/2006. Obec požádala o pořízení územního plánu MěÚ Žamberk 11.9.2006. Zhotovitelem územně plánovací dokumentace (ÚPD) byl ing. arch. Petr Kulda – TIPOS Ústí nad Orlicí.

ÚP řešil celé správní území obce Hejnice, které je tvořeno jedním katastrálním územím – k. ú. Hejnice u Žamberku o výměře 483 ha o počtu obyvatel 219 (údaje ČSÚ k 1.1.2012).

ÚP byl zpracován dle z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). ÚP Hejnice byl vydán zastupitelstvem obce Hejnice formou opatření obecné povahy č. 1/2008 dne 1.8.2008 a nabyl účinnosti 22.8.2008.

Zpráva o uplatňování územního plánu Hejnice za období 9/2008 – 8/2012 byla schválena usnesením č. 11/2012 (zasedání zastupitelstva obce 2.11.2012). Ze zprávy vyplynulo, že zastavěné území je využíváno účelně a z průzkumu potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vyplynulo, že nové zastavitelné plochy pro bydlení není nutné vymezovat. V územním plánu byl navržen dostatečný počet ploch pro bydlení. Zpráva o uplatňování územního plánu Hejnice neobsahovala pokyny pro zpracování návrhu změny. Žádné skutečnosti nezakládají měnit koncepci rozvoje území obce – bude nadále postupně naplňována a nebude měněna.

Obec Hejnice požádala o pořízení změny územního plánu z důvodu návrhů vlastníků pozemků na změnu využití pozemků – pro zalesnění a rodinné bydlení. Žádost o pořízení změny byla schválena usnesením zastupitelstva obce č. 9/12 z 12. 9. 2012; současně byl určen zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem – starosta obce. Úhradu nákladů na pořízení změny č. 1 projektantem a na příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude hradit obec (usnesení zastupitelstva obce č.2/2013 z 1.2.2013). Potřeba vymezení nových ploch pro bydlení bude zdůvodněna dále v textu.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

Hlavním cílem ÚP Hejnice je vytvořit předpoklady pro uspokojení požadavků na rozvoj území obce a vyvážený rozvoj jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje. Obec nevlastní žádné obecní pozemky pro výstavbu. K velkému rozvoji bytové výstavby nedochází, pozemky zůstávají ve vlastnictví soukromých osob, které parcely prodat nechtějí. Navrhované změny k využití pozemků vyplývají z požadavků vlastníků těchto pozemků.

Při řešení návrhu změn je nutno zohlednit limity využití území a podmínky vyplývající z:

A. Politiky územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena 20. července 2009 usnesením vlády České republiky č. 929 (dále jen "PÚR ČR"); pro území obce Hejnice vyplývají tyto požadavky:

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní-urbanistické hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zohledňovat zachování a posílení kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro atraktivní rozvoj výstavby bytových a rodinných domů a rozvoj rekreace;
- podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky
- vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny;
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (lokální záplavy, sesuvy půdy, eroze v obci) s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny;
- vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území.

Z pohledu PÚR ČR je řešení území mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

B. Zásad územního rozvoje Pardubického kraje vydaných dne 29.04.2010 (nabytí účinnosti dne 15.06.2010) usnesením Krajského úřadu Pardubického kraje č. Z/170/10 (dále jen "ZÚR Pk"), vyplývají pro území obce Hejnice tyto požadavky:

- vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní-urbanistické a civilizační hodnoty na území obce;
- vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území;
- zpřesnit vymezení **regionálního biokoridoru RK 814** (dotýká se jen okrajové části území obce a nedotýká se řešených změn) v souladu s metodikou USES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

- ZÚR Pk zařazují obce do krajiny s vymezenou charakteristikou – **krajina lesozemědělská**, pro kterou vyplývají základní zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů - zastavitelné plochy mimo zastavěná území navrhovat pouze v nezbytně nutných případech výstavby technické a dopravní infrastruktury;
- chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny;
- prověřit možnosti doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.

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

- budou prověřena opatření proti sesuvům v rámci zastavěného území;
- prověřit opatření ke zvýšení retence a protierozního opatření postižených částí území;
- prověřit opatření proti ohrožení lokálními záplavami doprovázené zvýšenou erozí půdy a snížení tak jejich důsledků;
- zpřesnit vymezení regionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry – lokální biocentra a koridory – dle zpracované dokumentace Agroprojekce Litomyšl a prověřit soulad s prováděnými pozemkovými úpravami;
- prověřit možnosti dobudování kanalizace s ohledem na možné střety s nově vymezovanými plochami s rozdílným způsobem využití;
- respektovat veškerou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- prověřit požadavek na vybudování víceúčelového hřiště;
- prověřit dostatečnou kapacitu občanského vybavení ve veřejném zájmu (požadavky na veřejná prostranství nejsou definovány);
- respektovat a zachovat doprovodnou zeleň v obci;
- respektovat plochy lesa se snahou jejich zachování;
- prověřit posílení turisticko-rekreační funkce;

D. Hlediska širších územních vztahů je třeba zajistit koordinaci s navazujícím územím - sousedními katastrálními územími obcí Dlouhoňovice, Písečná (propojení cyklo), Žampach, České Libchavy (přivaděč dopravní komunikace od R 35 – silnice II/312), Sopotnice, Česká Rybná.

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

- součástí řešení změny č. 1 územního plánu Hejnice bude návrh plošného a prostorového uspořádání území formou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením základního prostorového uspořádání těchto ploch. Při řešení návrhu plošného a prostorového uspořádání je nutno zohlednit všechny limity využití území a podmínky vyplývající z PÚR a ZÚR;
- ve změně územního plánu Hejnice bude dodržen základní princip urbanistické koncepce tzn. celkového funkčního a prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území;

- bude navržen způsob využití ploch v jednotlivých lokalitách a funkční využití řešeného území bude navrženo způsobem, který bude respektovat začlenění lokalit do struktury sídla;
- v návrhu změny územního plánu Hejnice bude stanoveno přípustné a nepřípustné využití území, popř. podmíněně přípustné využití nebo převažující účel využití území, a to při současném stanovení podmínek prostorového uspořádání;
- ve změně územního plánu Hejnice budou prověřeny a navrženy zejména: plochy bydlení a plochy pro zalesnění;
- při navrhování zastavitelných ploch a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím;

V rámci změny č. 1 územního plánu je požadováno prověřit změnu funkčního využití ploch pro bydlení a zalesnění ;(odsouhlasené návrhy zastupitelstvem obce – žádosti vlastníků pozemků):

1. Luboš a Dagmar Honskusovi, Hejnice 83 – požadavek na prověření využití pozemku p. č. 153/1 k. ú. Hejnice u Žamberka pro rodinnou zástavbu 1 RD nebo objekt venkovského bydlení včetně přísl. hospodářství – bydlení v rodinných domech venkovské (Z10);
2. Michal Kulhavý, Hejnice č. 19 - požadavek výstavby 1 RD - bydlení v rodinných domech venkovské na pozemku p. č. 192 a 227/7 v k. ú. Hejnice u Žamberka a prověřit plochu p. č. 193/1 pro možnost zalesnění (L8);
3. Václav Kulhavý, Danuše Kulhavá, Hejnice 19 – požadavek využití pozemku p. č. 227/2 v k. ú. Hejnice u Žamberka pro možnost bydlení.
4. Věra Procházková, Hejnice č. 2 - požadavek na prověření možnosti zalesnění pozemku p. č. 409/8 v k. ú. Hejnice u Žamberku (L9);
5. František Plíhal, Pionýrů 1074, 564 01 Žamberk – požadavek prověření možnosti zástavby RD na pozemku p. č. 254/4, 255/1 (část) a 250/6 (část) – Z 11.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

a)

Název stavby	způsob řízení	právní moc, účinnost	pozemková parcela		stavební parcela		Celková Výměra /m ² /
			číslo p.p.	zastavěná plocha m ²	číslo st.p.	plocha m ²	
rekreační mobilhaus	ohlášení stavby	10.11.2009	302/2	21,00			21
rodinný dům	ohlášení stavby RD	17.8.2011	187/2	147	Zastavitelná plocha P2 - bydlení		147
dvougaráž	Kolaudace	19.3.2009			116,117	51	51
rodinný dům	Kolaudace	24.9.2009			144	176	176
sklad	Kolaudace	11.2.2010			36/5	20	20
přístavba dojmy a stáje	stavební povolení	1.2.2011	575/20, 575/44, 575/25, 575/43	1159	88,108,109	130	1289
modernizace kravina	stavební povolení	2.6.2011	575/41, 575/40, 575/20	218	90	1881	2099

stavby ve stávajícím zastavěném území

stavby v zastavitelném území

Využití ploch v zastavěném území	VZ výroba a skladování –	VZ	3388 m ²
	BV bydlení v rodinných domech venkovské	BV	268 m ²
	CELKEM		3656 m ²

V území obce probíhají drobné stavební činnosti (modernizace, přestavby), *kteří jsou realizovány v zastavěném území, převážně ve stávajících plochách bydlení a zemědělské výroby.*

Zastavěné území je využíváno účelně; zastavěno bylo 3 656 m²

b)

Navrhované zastavitelné plochy pro zalesnění v platném ÚP..... 1 407 m²

Využito -

Navrhované zastavitelné plochy venkovského bydlení v platném ÚP.....47197 m²

Využito -

CELKEM zastavitelné plochy v ÚP

48 604 m².....100%

Nové navrhované zastavitelné plochy změnou č. 1 ÚP

10 970 m².....22,56 %

Navrhované navýšení vymezení zastavitelných ploch je o 22,56%.

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

- bude prověřeno napojení jednotlivých nových zastavitelných ploch na stávající systém dopravní a technické infrastruktury a dále občanského vybavení a veřejných prostranství;
- bude posouzen, případně respektován stávající systém nakládání s odpady;
- bude prověřena možnost řešení problémů zjištěných v ÚAPo – dopravní závady
- bude prověřena možnost dovybavení obce kanalizací a současně nevyhovující vodovodním řadem, způsobující problémy v zásobování pitnou vodou

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ

- součástí řešení bude i koncepce uspořádání krajiny tak, aby bylo zajištěno zapojení navrhovaných zastavitelných ploch do krajinného rázu a zároveň se zlepšila a posílila retenční schopnost a propustnost krajiny;
- budou respektovány stávající ÚSES a významné krajinné prvky;
- ochrana přírodního prostředí – budou prověřeny plochy, které jsou ohroženy vodní erozí a navržena případná protierozní opatření;
- ochrana lesních ploch – v návrhu budou respektovány lesní celky - bude vyhodnocen a zdůvodněn případný zabor pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- současně bude prověřeno, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;

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

- nepožaduje se vymezení ploch a koridorů územních rezerv;

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

- z návrhů nevyplývají požadavky na prověření

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,

- z návrhů nevyplývají požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci
- budou prověřeny požadavky na vymezení/zrušení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

- není požadováno zpracování variantního řešení - jde o řešení malých lokalit - varianty řešení nejsou nutné;

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

Návrh změny č. 1 ÚP Hejnice bude zpracován v nezbytném a přiměřeném obsahu podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna č 1 ÚP Hejnice bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část
 - Výkres základního členění území 1 : 2880
 - Hlavní výkres 1 : 2880
 - Koncepti dopravní a technické infrastruktury 1 : 2880 (v případě potřeby)

Odůvodnění změny č. 1 ÚP Hejnice bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část
 - Koordinační výkres 1 : 2880
 - Výkres širších vztahů 1 : 25000
 - Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 2880

Návrh pro společné jednání, návrh pro řízení dle a příp. návrh upravený bude odevzdán v tištěné podobě v počtu dvou kompletních paré; výsledný návrh pak ve 4 tištěných paré + digitální podoba (nosič CD, DVD).

Změna ÚP Hejnice bude zpracována v digitální technologii nad katastrální mapou s použitím souřadnicově orientovaného podkladu (S-JTSK); formáty *..... a v souladu s metodikou MINIS Pardubického kraje.

Textová část bude odevzdána ve formátu *.doc, případně *.docx (Microsoft Word), tabulkové části ve formátu *.xls, případně *.xlsx (Microsoft Excel) a celá textová část současně ve formátu *.pdf (Acrobat Reader); vše bude předáno na DVD nosiči.

g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,

- nerelevantní

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- na území obce nezasahuje Natura 2000 - evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Nový územní plán nenavrhuje takové záměry, které by mohly ohrozit lokality Natura a neobsahuje takové záměry, kde by muselo být provedeno jejich hodnocení vlivu na životní prostředí.

Návrh zadání obsahuje grafickou část – lokalizační schéma navrhovaných záměrů k prověření změn.A3měřítko 1:2880