

## Návrh zadání 1. změny územního plánu

# NEKOŘ

### **zadání vypracoval:**

Martin Mimra, úřad územního plánování MěÚ Žamberk, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, ve spolupráci s určenými zastupiteli Ing. Jiřím Pomikálkem a Ing. Janou Kubíčkovou  
září 2016

---

Zadání schválilo Zastupitelstvo obce Nekoř dne ..... usnesením č. ....

## Úvod

Pro správní území obce Nekoř platí v současnosti územní plán, který byl vydán zastupitelstvem obce dne 14.10.2013 usnesením č. 2a/X-2013 a nabyl účinnosti dne 31.10.2013.

Pořízení změny č. 1 územního plánu (dále jen „změna č. 1“) Nekoř schválilo zastupitelstvo obce dne 22.8.2016 usnesením č. 2a/VIII-2016.

Usnesením č. 2b/VIII-2016 ze dne 22.8.2016 byli zastupitelé určenými pro spolupráci pořizovatelem schválení starosta obce Jiří Pomikálek a místostarostka obce Jana Kubíčková Berková.

Na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů vypracoval návrh zadání změny č. 1 úřad územního plánování MěÚ Žamberk ve spolupráci s určenými zastupiteli, a to 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 Nekoř č. 702731, jehož celková výměra je 1 094 ha.

### **a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

Změna č. 1 nebude, vzhledem k svému rozsahu, vyvolávat požadavky na změnu koncepce rozvoje obce. Potřeba pořízení změny č. 1 je vyvolána návrhy stavební komise na úpravy textové části, především v oblasti regulativů jednotlivých ploch. Zároveň několik občanů obce podalo návrhy na 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. 14a) při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- (čl. 16) dávat přednost komplexním řešením, vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území 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 krajinu 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, nezařazují řešené území do rozvojových oblastí, rozvojových os ani do specifických oblastí krajského významu.

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 (kap. 1);
- respektovat zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot stanovené v čl. 118;
- respektovat a zohlednit vymezení cílové charakteristiky krajiny řešeného území jako krajiny lesozemědělské (kap. 6.4);

## 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

Textová část

- ve specifikacích zvířectva vypustit slovo „drobného“
  - sloučit plochy „smíšené obytné – venkovské“ a smíšené obytné – komerční“, vč. regulativů
  - vypustit konkrétní vzdálenosti od hranice lesních pozemků
  - nahradit podlažnost staveb jejich výškou
  - upravit předepsaný koeficient zeleně
  - upravit plochu doprovodných zemědělských staveb v plochách zemědělských
- 
- Grafická část
  - aktualizace zastavěného území
  - změnu č. 1 a právní stav po změně zpracovat nad digitální katastrální mapou

Do změny č. 1 bylo podáno celkem 6 návrhů na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby. Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 22.8.2016 schválilo zařazení následujících návrhů do pořizované změny:

Údaje o navrhovaných změnových lokalitách:

- 1.1** zahrnuje pozemek parc. č. 1609/2 ve výměře cca 1300 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech – venkovské
- 1.2** zahrnuje část pozemku parc. č. 857/17 ve výměře cca 1000 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
  - využití po změně: plocha smíšená obytná – komerční
- 1.3** zahrnuje část pozemku parc. č. 1201/6 v celkové výměře cca 0,5 ha
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha výroby a skladování – zemědělská výroba
- 1.4** zahrnuje pozemek parc. č. 2154/3 ve výměře 1300 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
- 1.5** zahrnuje pozemky parc. č. 789/2, 789/7, 790/1, 790/4 a část 714 ve výměře cca 0,94 ha
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech – venkovské
- 1.6** zahrnuje pozemek parc. č. 1224, 1225 a 1226/1 v celkové výměře cca 2 000 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha smíšená obytná – venkovská
  - využití po změně: plocha výroby a skladování – zemědělská výroba

#### Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:

Obec Nekoř vykazuje dlouhodobě vysokou intenzitu bytové výstavby – od roku 2008 bylo v obci postaveno průměrně 5,3 bytů ročně. Dokladem toho je i postupné zaplňování ploch vymezených k bydlení a výměra ploch bydlení se snižuje i vypuštěním zastavitelné plochy Z/29SV.

Polovina návrhů na změnu ÚP tak směřuje k vymezení nových ploch bydlení, a to jak pro individuální potřebu navrhovatelů, tak pro zvětšení zastavitelné plochy Z9/BV. Tím by byla řešena potřebná diverzifikace nabídky bydlení v jednotlivých částech obce (Bredůvka, centrální část, Vejrov). Právě na Vejrově je v poslední době zaznamenán větší zájem o pozemky s využitím bydlení

Zbylé návrhy pak řeší potřebu vymezení výrobních ploch, a to jak stávajících, tak i nových, navazujících na bydlení navrhovatele.

1.1. Řeší potřebu vícečetné rodiny - jedná se o stavbu dětí na rodinných pozemcích. Vymezením této plochy a realizací stavby dojde k vhodnému zarovnání hranice ZÚ.

1.2. Plocha přestavby řeší rodinné bydlení vlastníka sousední truhlářské provozovny, jde o změnu využití z plochy výroby na plochu bydlení – tento způsob využití na daný pozemek navazuje a jedná se tak o logické řešení lokality.

1.3 Rozšíření provozu stávající rodinné farmy, na kterou záměr navazuje – v řešeném území se nachází půdy s třídou ochrany I. a IV.- záměr je situován na pozemky IV. třídy (podél hranice I. třídy).

1.4. Jedná se vymezení plochy drobné a řemeslné výroby navazující na stávající rodinné bydlení navrhovatele.

1.5. Jde o zvětšení zastavitelné plochy na severním okraji sídla z důvodu zvyšujícího se zájmu o stavební pozemky v této lokalitě a v souvislosti s plánovanou investicí obce do inženýrských sítí v lokalitě.

1.6 Jedná se o rozšíření provozu stávající rodinné farmy – jde o završení kapacity rodinné farmy, část záměru zasahuje na pozemek s třídou ochrany I. Jiný veřejný zájem je spatřován v podpoře a stabilizaci mladého zemědělce hospodářického na svých pozemcích. Navíc v současně platném ÚP je celý pozemek vymezen v zastavitelné ploše bydlení - navrhovanou změnou dojde k záboru cca 35% plochy v I. třídě ochrany, zbytek bude vrácen k využití jako plocha zemědělská. Celé zázemí hospodářství je situováno na půdách s třídou ochrany V.

## **1.5 Požadavky vyplývající z vyjádření a stanovisek dotčených orgánů**

*bude doplněno na základě projednání návrhu*

## **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. 23) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury;
- (čl. 27) vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury;
- (čl. 30) 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**

- respektovat koridor přeložky silnice I/11, úsek Šedivec – Lichkov;

### **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 umístování 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, umístovat 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. 20a) vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volné živočichy a pro člověka, v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny;
- (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 U08 prvek nadregionálního ÚSES - biokoridor k 81;
- respektovat plochy a koridory pro prvky ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné;
- respektovat zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami území kraje stanovené v čl. 116 ZÚR Pk;
- zohlednit a respektovat vodohospodářsky významné území CHOPAV Žamberk - Králíky;

#### Zásady pro plánování změn v území v krajině lesozemědělské:

- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením;
- zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území s tím, že zastavitelné plochy nebudou vymezovány na úkor ploch lesa;
- zábor PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech výstavby technické a dopravní infrastruktury;
- chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch;
- rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny;

### 3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

- koordinovat trasu nadregionálního biokoridoru K81 s nově pořizovaným Územním plánem Pastviny vč. návrhu řešení úpravy trasy tak, aby migrace živočichů v oblasti vodního díla Pastviny nevedla pouze přes korunu hráze;

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

Není požadováno.

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

Není požadováno.

#### **d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Není požadováno.

#### **e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

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

**f) 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 2x v tištěné podobě a 2x na datovém 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 ve dvou tištěných vyhotoveních a 2x na datovém 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 dvě 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 právní stav ÚP Nekoř.

Souřadnicový systém: S-JTSK

**g) 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.