

Změna č. 2 Územního plánu obce Bohdašín

NÁVRH ZADÁNÍ



Zadání vypracoval:

Městský úřad v Dobrušce, odbor rozvoje města – úřad územního plánování ve spolupráci
s určeným zastupitelem Ing. Jaromírem Štěpánem
08/2015

Obsah

a)	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	3
a.1)	<i>Urbanistická koncepce</i>	4
a.2)	<i>Koncepce veřejné infrastruktury</i>	5
a.3)	<i>Koncepce uspořádání krajiny</i>	5
b)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	6
c)	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	6
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	6
e)	Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	6
f)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	6
g)	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území	7
	Příloha.....	9

Shora uvedené body zahrnují:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Použité zkratky

k. ú.	katastrální území
MÚ	městský úřad
ORM	odbor rozvoje města
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1
NBC	nadregionální biocentrum
RD	rodinný dům
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPO	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
Z2	změna číslo 2
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR KHK	Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje

Úvod

Zastupitelstvo obce Bohdašín usnesením č. 3/2015 ze dne 3. 8. 2015 rozhodlo o pořízení Změny č. 2 Územního plánu obce Bohdašín (dále jen „Změna č. 2“) na základě požadavku fyzické osoby na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 874/9 v k. ú. Bohdašín v Orlických horách v osobním vlastnictví z důvodu plánované výstavby rodinného domu (RD). O pořízení Změny č. 2 byl požádán Městský úřad Dobruška, odbor rozvoje města. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl stanoven starosta obce Bohdašín Ing. Jaromír Štěpán.

Návrh zadání Změny č. 2 vypracoval úřad územního plánování ORM MÚ Dobruška ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, a s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti.

Změna č. 2 bude zpracována dle cílů a úkolů územního plánování stanovených v Hlavě I, § 18 a 19 stavebního zákona, při současném respektování všech souvisejících platných zákonů a vyhlášek. Vzhledem k ustanovení § 54 odst. 5 stavebního zákona bude uveden ÚPO Bohdašín do souladu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem a následně schválenou politikou územního rozvoje. Při zpracování Změny č. 2 je důležité zohlednit územně plánovací dokumentace (ÚPD) sousedících obcí. Obecně je nutné dbát z hlediska širších vztahů na návaznost sítí technické a dopravní infrastruktury a prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

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)

Požadavky na rozvoj území obce byly navrženy v ÚPO Bohdašín schváleném zastupitelstvem obce dne 7. 6. 2004 a jeho Změně č. 1 vydané zastupitelstvem obce dne 12. 6. 2012. Nyní vzniknul požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy v souvislosti s plánovanou výstavbou RD. Změna č. 2 tak prověří možnost jejího vymezení.

Území obce Bohdašín neleží v rozvojových oblastech a osách, specifických oblastech ani koridorech a plochách dopravy vymezených v *Politice územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1* (PÚR ČR) schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015. PÚR ČR však byly stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Ve vztahu k rozvoji území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro udržitelný rozvoj území. Změnou č. 2 budou ve veřejném zájmu chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Respektovány budou veřejné zájmy, především kvalita životního prostředí. Lokalita řešená Změnou č. 2 ÚPO Bohdašín se nachází mimo zvláště chráněná území, mimo lokality soustavy Natura 2000. Respektován bude ÚSES.

Dle *Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje* (ZÚR KHK), které byly vydány 8. 9. 2011 usnesením Zastupitelstva Královéhradeckého kraje, nespadá řešené území do žádné rozvojové osy či oblasti, ani do specifické oblasti krajského významu, přičemž je hodnoceno

jako území s vyrovnaným rozvojovým potenciálem. V ZÚR KHK je stanoven požadavek na vymezení regionálních a nadregionálních prvků systému ekologické stability (ve správním území obce Bohdašín se jedná pouze o nadregionální biocentrum 87 *Peklo*, jenž zde okrajově zasahuje při severní hranici). Lokalita řešená Změnou č. 2 ÚPO Bohdašín se nachází mimo výše uvedené NBC.

Z Územně analytických podkladů (ÚAP) obce s rozšířenou působností Dobruška, které byly aktualizovány v prosinci 2014, pro řešení změny územního plánu obce vyplývá především respektování limitů využití území, ochrana hodnot území a dále řešit zásobování pitnou vodou a odkanalizování území + čištění odpadních vod.

a.1) Urbanistická koncepce

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

Změna urbanistické koncepce obce se nepředpokládá. Předmětem Změny č. 2 ÚPO Bohdašín je vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu 1 RD na požadovaném pozemku (viz příloha).

Lokalita č. II/1 – pozemek parc. č. 874/9 v k. ú. Bohdašín v Orlických horách (mimo zastavěné území)

- stávající funkční využití – „Orná půda“
- navržené funkční využití – „Bydlení a rekreační bydlení venkovského typu“
- BPEJ – 7.25.01 a 7.25.11 (II. třída ochrany ZPF)
- výměra lokality – 1345 m²
- zdůvodnění návrhu lokality – Záměrem je plánovaná výstavba RD na uvedeném pozemku ve vlastnictví žadatele, jenž bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území. Pozemek v současné době tvoří obhospodařovanou zemědělskou půdu a požadovaná výstavba zde není dle regulativů přípustná.

Dle potřeby budou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzita využití plochy atd.).

Dále bude prověřena potřeba revize stávajících funkčních ploch a jejich regulativů, současně vymezených zastavitelných ploch a navržených záměrů a budou prověřeny případné další požadavky vyplývající z aktuálních potřeb rozvoje obce.

Z obecného hlediska je nutno veškeré požadavky vždy posuzovat ve vztahu k celkové koncepci rozvoje obce a jejích jednotlivých částí za současného uplatňování požadavků na ochranu hodnot řešeného území a při respektování limitů využití území. Požadavky na zastavitelné plochy by měly být posuzovány s ohledem na jejich zapojení do urbanistické struktury obce, přičemž je nutno eliminovat nevhodné rozrůstání zástavby do volné krajiny a rovněž neumožňovat vznik nových sídel či samot v krajině. Funkce vzájemně konfliktní neumísťovat ve vzájemné návaznosti.

a.2) Koncepce veřejné infrastruktury

(požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn)

Při zpracování Změny č. 2 se nepředpokládá změna stávající koncepce veřejné infrastruktury. Pozemek parc. č. 874/9 v k. ú. Bohdašín v Orlických horách je dopravně přístupný z místní komunikace III/29853. Zásobování vodou a čištění odpadních vod bude řešeno lokálně. V návrhu Změny č. 2 bude posouzena možnost napojení lokality na rozvod el. energie.

V této souvislosti je nutné upravit zákres trafostanice i elektrického vedení 35 kV a jejich ochranných pásem, protože jsou tyto prvky a jevy v ÚPO Bohdašín chybně zakresleny, a to do centrální části diskutovaného pozemku parc. č. 874/9 v k. ú. Bohdašín v Orlických horách, kdy je však reálná poloha při západní hranici pozemku. Korektní lokalizace bude provedena na základě poskytnutých dat ÚAP pro ORP Dobruška, jež byla aktualizována v r. 2014.

a.3) Koncepce uspořádání krajiny

(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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)

Pro zachování a rozvoj hodnot vzniklých spolupůsobením přírodních a lidských vlivů, jejichž výsledkem je jedinečný krajinný ráz, zařazuje ZÚR KHK obec Bohdašín do oblasti krajinného rázu *11 Orlicko* (podoblast *11b Podorlicko*). Z hlediska krajinného typu se zde nachází *lesozemědělská krajina* (přechodný krajinný typ, charakteristický střídáním lesních a nelesních stanovišť, polohy zemědělsky méně úrodné či stanovištně abnormálně pestré) a v severní části obce Bohdašín okrajově *lesní krajina* (tj. krajina lidskými zásahy méně pozměněná, jež je charakteristická velkou převahou lesních porostů).

Pro celé území kraje se k zachování charakteristických rysů jednotlivých oblastí se shodným typem krajiny stanovují tyto obecné zásady:

- zemědělskou krajinu členit (ale neuzavírat) rozptýlenou zelení, umožňující průhledy krajinou pro zvýraznění její hloubky nebo různých dominant;
- nevytvářet nová urbanizovaná území.

Dále je nutno respektovat v ZÚR KHK vymezené prvky ÚSES. Do správního území obce Bohdašín zasahuje nadregionální biocentrum – NBC 87 Peklo. Bude prověřeno napojení na síť ÚSES lokální úrovně a návaznost na sousedící území (nutná koordinace širších vztahů). Případně budou vyznačeny části prvků ÚSES vyžadující změnu druhu pozemků a budou vyhodnoceny dopady těchto řešení na ZPF.

Úkolem pro územní plánování je respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, plochy vymezených biocenter a biokoridorů všestranně chránit. V případech střetů s jinými zájmy na využití území, individuálně odborně posoudit vlivy eventuálních ústupků ve vymezení ÚSES na celkovou funkčnost systému, i na funkčnost jeho jednotlivých skladebných částí, dále dbát na zachování návaznosti místní úrovně ÚSES na regionální a nadregionální úroveň.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou vzneseny. Pokud to však bude účelné, mohou být po prověření projektantem vymezeny.

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

Jako veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám na nich vyvlastnit, bude nově označeno založení ÚSES nadregionálního charakteru. V případě potřeby budou vymezeny další veřejně prospěšná opatření či veřejně prospěšné stavby. Nepředpokládá se, že Změna č. 2 vyvolá požadavky na asanační zásahy.

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

Ve Změně č. 2 bude ověřena potenciální potřeba stanovení ploch a koridorů, jejichž podmínky budou prověřeny územní studií. Pro každou takovou plochu a koridor se stanoví lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Zpracování regulačního plánu ani návrh parcelace se nepředpokládá. Požadavek na vymezení těchto ploch bude uplatněn pouze v odůvodněných případech, za předpokladu, že požadavky na plošné a prostorové uspořádání území, které vyplynou z návrhu řešení, budou přesahovat svojí podrobností rámec řešené změny územního plánu obce.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Vzhledem k malému rozsahu změny, stabilizovanému dopravnímu řešení a vytvořené koncepci technické infrastruktury, není požadováno řešení změny územního plánu obce ve variantách.

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

Struktura Změny č. 2 ÚPO Bohdašín bude korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace obce Bohdašín a bude zpracována v **následujícím rozsahu:**

I. Obsah změny územního plánu

a) Textová část

b) Grafická část:

- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

a) Textová část

b) Grafická část:

- Širší územní vztahy 1 : 50 000
- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Zemědělský půdní fond (dle potřeby) 1 : 5 000

Další mapy budou zhotoveny v případě potřeby. Grafická část dokumentace bude provedena na podkladu aktuální katastrální mapy (v digitální podobě) a bude dle situace zpracována ve formě výřezů (popř. pro celé řešené území obce Bohdašín – pokud to bude účelné);

a vyhotovena v následujícím počtu:

- Návrh Z2 ÚPO Bohdašín pro společné jednání a jeho posouzení Krajským úřadem:
 - tištěná podoba 3x, digitálně na nosiči dat 3x (CD nebo DVD)
- Upravený návrh Z2 ÚPO Bohdašín pro řízení dle § 52 stavebního zákona:
 - tištěná podoba 2x, digitálně na nosiči dat 2x (CD nebo DVD)
- Z2 ÚPO Bohdašín pro vydání dle § 54 stavebního zákona:
 - tištěná podoba 4x, digitálně na nosiči dat 4x (CD nebo DVD)

Nosiče dat budou obsahovat textovou a grafickou část řešení, a to ve formátu *.pdf* (min. rozlišení 300 dpi); grafická část čistopisu také ve vektorovém formátu (např.: *.shp*, *.dgn*, *.dwg*), textová část ve formátu *.doc*.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k tomu, že změna územního plánu spočívá ve vymezení zastavitelné plochy pro 1 RD a v uvedení ÚPO Bohdašín do souladu se ZÚR KHK a PÚR ČR, kdy se zde nenachází žádná zvláště chráněná území ani území soustavy Natura 2000 a nepředpokládá se negativní vliv řešení Změny č. 2 na životní prostředí, nepožaduje se tak vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území.

SCHVÁLENÍ ZADÁNÍ

Schváleno Zastupitelstvem obce Bohdašín podle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

dne, číslo usnesení

.....
Ing. Jaromír Štěpán
starosta obce

.....
Milada Polívková
místostarostka obce

(razítko – kulaté)

Příloha



Obr.: Lokalizace řešené zastavitelné plochy pro plánovanou výstavbu 1 RD.