

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SÁDEK

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SÁDEK

Textová část

zpracovaná dle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel:

Městský úřad Polička

Zpracovatel:

Ing. arch. Vojtěch Menci

Koliště 49, 60200 Brno

IČO: 665 87 280

Datum:

duben 2008

O B S A H:

1. Textová část

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s Politikou územního rozvoje
- b) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
- c) Údaje o splnění zadání
- d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- e) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů státní správy podle zvláštních právních předpisů popř. s výsledkem řešení rozporu
- i) Vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změn; popř. řešení rozporů nastalých při projednávání změn

2. Grafická část

4. ZÁBOR ZPF, M 1:5000

5. KOORDINAČNÍ VÝKRES, M 1:5000

1. Textová část

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s Politikou územního rozvoje schválenou vládou ČR

Katastrální území obce je součástí území řešeného schváleným Územním plánem velkého územního celku Pardubického kraje (ÚP VÚC Pk). Z této dokumentace pro navrhované změny ÚPO ve vazbě na sousední územní obvody nevyplývají žádné požadavky. Podle ÚP VÚC Pk prochází katastrálním územím Sádek liniová stavba nadmístního významu nadzemní vedení VVN 400 kV a jižní částí správního území obce osa nadregionálního biokoridoru NRBK 83. S navrženými plochami ve změně č. 1 ÚPO Sádek tyto prvky nadmístního významu nekolidují.

Změna č. 1 ÚPO Sádek není v rozporu s politikou územního rozvoje ČR (PÚR), která byla schválena usnesením vlády ČR č. 561 dne 17.5.2006. Pro pořízení změny č. 1 nebyly stanoveny žádné specifické požadavky.

Změna č. 1 neobsahuje záměry, které by přesahovaly na území sousedních obcí. Při koordinaci využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, nedochází ke kolizím při řešení rozvojových záměrů.

b) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území

Řešení změny č. 1 ÚPO Sádek je v souladu se stavebním zákonem a s cíli územního plánování. Změna územního plánu obce se pořizuje na základě změněných podmínek v území, zejména nových záměrů obecního úřadu, investorů a vlastníků pozemků. Změny komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace, věcně koordinují regeneraci stávající zástavby i plánovanou novou výstavbu. Změny vytváří předpoklady k trvalému zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

c) Údaje o splnění zadání

Zadání změny č. 1 územního plánu obce Sádek bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 20.12.2006. V zadání nebyl stanoven požadavek na zpracování konceptu řešení. Požadavky formulované v zadání byly změnou č. 1 územního plánu obce Sádek splněny.

d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Vzhledem k jednoduchosti projednávaných změn se změny z tohoto souboru neřešily ve variantách a zastupitelstvo obce schválilo v zadání sloučení konceptu řešení a návrhu změn.

Navrhovanými změnami územního plánu se zajistí předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce. Podrobnější zdůvodnění pořizování změn územního plánu obce je uvedeno u jednotlivých změn v kapitole f) textové části návrhu.

Pro rozvojové plochy řešené změnou č. 1 ÚPO Sádek jsou stanoveny ochranné režimy a limity využití území nad rámec stanovený v ÚPO v těchto oblastech:

Geografie a geologie

V katastrálním území obce nejsou evidována výhradní ložiska nerostných surovin a není zde stanoveno chráněné ložiskové území. Do území zasahují plochy poddolovaného území Telecí 3 a Telecí 1. Lokality řešené změnou č. 1 ÚPO do těchto poddolovaných ploch nezasahují.

Dle prognózních map radonového rizika zpracovaných Českou geologickou službou se řešená území změn nacházejí převážně v území se středním radonovým rizikem. Jižní část katastrálního území obce se nachází částečně v území s vysokým radonovým rizikem, které zasahuje i do současně zastavěného území. Pro určení radonového rizika na konkrétním stavebním pozemku je nutné při umisťování staveb pro bydlení stanovit radonový index pozemku.

Historie

Oblast památkové péče není změnou č. 1 ÚPO Sádek nijak dotčena. Na území zastavitelné plochy Z3 se nachází kulturní památka – venkovská usedlost čp. 33. Plánovaná výstavba by měla tento objekt vhodně zakomponovat tak, aby nenarušila památkovou, architektonickou a urbanistickou hodnotu kulturní památky.

Z hlediska archeologie je celé správní území obce územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. Při umisťování staveb v rozvojových plochách změn je nutné respektovat přesné znění §§ 22 – 24 tohoto zákona, které se týkají archeologických výzkumů a nálezů.

Ochrana obyvatelstva

Při umisťování staveb v rozvojových plochách změn je nutné respektovat § 20 vyhlášky Ministerstva vnitra ČR č. 380/2002 Sb. V souladu s Havarijním plánem Pardubického kraje jsou podél silniční komunikace II. třídy procházející obcí Sádek vymezeny zóny havarijního plánování pro přepravu chlóru a propan-butanu v šířce 200 m (2 x 100 m od osy komunikace). Takto vymezená zóna se dotýká částečně pouze plochy změny Z3.

Řešení ostatních požadavků z hlediska ochrany obyvatelstva (ukrytí, evakuace, záchranné práce, nouzové zásobování) zůstává v platnosti podle ÚPO a změnou č. 1 se nemění.

Ochranné pásmo letiště Polička

Změnou č. 1 navrhované rozvojové plochy se nacházejí v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního letiště Polička, které limituje pouze výšku zástavby. Na plochách změn se nepředpokládá umístění zástavby, která by byla v kolizi s tímto ochranným pásmem.

Ostatní ochranné režimy a limity využití území uvedené v ÚPO (ochrana kulturních památek, ochrana přírody, ochranná a bezpečnostní pásma technické a dopravní infrastruktury, PHO zemědělských areálů, PHO 3. stupně VZ Svratka – Vír a další) se nemění a zůstávají v platnosti podle jejich výčtu v ÚPO, včetně vymezení manipulačních pruhů kolem vodních toků v šířce 6 m od břehových hran pro užívání pozemků správcem toku.

e) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v zadání změny č. 1 ÚPO stanoveno.

K zadání změny č. 1 územního plánu obce se vyjádřil KrÚ Pardubického kraje, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný úřad ve smyslu ustanovení § 22 zákona č. 100/2001 Sb. a vydal závěr zjišťovacího řízení podle ustanovení § 10i, odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivu na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace změny č. 1 územního plánu obce Sádek nebyla na základě tohoto stanoviska posuzována ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů. Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů (oznamovatelů) konkrétních záměrů, které překročí parametry některého z bodů přílohy č. 1 zákona, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona, které upravují posuzování záměru.

KrÚ Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke změně č. 1 ÚPO stanovisko orgánu ochrany přírody s konstatováním, že záměr nemůže mít na území mimo CHKO Žďárské vrchy významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality (NATURA 2000). Stanovisko pro území CHKO Žďárské vrchy s totožným konstatováním vydala Správa CHKO Žďárské vrchy.

f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Týká se zastavitelných ploch Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7 a Z8. Řešení navrhované změnou č. 1 územního plánu zachovává přístupy k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům. V případě záboru ZPF bude jednáno s konkrétními vlastníky pozemků.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF:

Číslo lokality	Funkční využití	Plocha (ha)	Zastavěné území		Kultura (ha)	BPEJ	Stupně třídy ochrany	Poznámka
			v	mimo				
Z1	technická infrastruktura	0,62		X	louka	8.56.00	I.	meliorace
Z2	bydlení	0,56	X	X	louka	7.67.01	V.	
Z3	bydlení	0,81		X	louka			
		0,30				8.50.14	V.	
		0,51				8.34.24	V.	
Z4	bydlení	0,30	X		louka	7.29.14	III.	
Z5	bydlení	0,25		X		7.29.44	V.	
Z6	bydlení	0,91		X				meliorace
		0,66				7.67.01	V.	
		0,25				7.29.14	III.	
Z7	bydlení	1,06		X				
		0,97				7.29.14	III.	
		0,09				7.67.01	V.	
Z8	bydlení	0,18		X	louka			meliorace
		0,12				7.29.14	III.	
		0,06				7.67.01	V.	
	celkem	4,69						
	zemědělská půda celkem	4,69						

Souhlas orgánu státní správy ochrany ZPF – KrÚ Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, byl vydán dne 21.4.2008 pod č.j. KrÚ 18040/2008/OŽPZ/Bo.

Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa:

Změnou č. 1 územního plánu obce nejsou zabírány pozemky určené k plnění funkcí lesa. Při umístování staveb nutno dbát základních povinností k ochraně PUPFL. Lokalita změny Z2 se nachází v OP lesa, při vlastním záměru nutno požádat o souhlas příslušný orgán správy lesů.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Přehled a charakteristika ploch dotčených změnou č. 1 ÚPO Sádek jsou specifikovány v kapitole f) textové části návrhu. Pro plochy nově navrhované k zastavění jsou vyznačeny hranice zastavitelných ploch v souladu s § 55, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.

Změnami navrhované zastavitelné plochy

Plochy bydlení (nově navržené): Z2 – Z8.

Plochy bydlení navržené v územním plánu obce neumožňují výstavbu z důvodu nedořešených majetkových vztahů, z důvodů nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury a značných nutných investičních nákladů. Proto se v území vymezují nové plochy pro bydlení, které nevykazují tyto nedostatky a umožní výstavbu bez časových omezení a nutnosti zainvestování technické infrastruktury.

Plochy pro technickou infrastrukturu (nově navržené): Z1.

h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. souladu s výsledkem řešení rozporů

DOTČENÝ ORGÁN, POPŘ. ORGANIZACE	STRUČNÝ OBSAH STANOVISKA, POPŘ. PŘÍPOMÍNKY	ZPŮSOB VYŘÍZENÍ V NÁVRHU ZMĚNY ÚPO
Vojenská ubytovací a stavební správa Teplého 1891/C 530 02 Pardubice	- bez připomínek – platí stan. č.j. 5840-ÚP/2006-1420: respektovat parametry příslušné kategorie komunikace a OP dopravního systému, - nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR	- respektováno, doplněno do návrhu změny ÚPO - nemovitosti ve vlastnictví MO ČR nejsou dotčeny
Ministerstvo životního prostředí, odb. výkonu státní správy Resslova 1229/2a 500 02 Hradec Králové	- není evidováno VLNS a není stanoveno CHLÚ, do území zasahují plochy poddolovaného území Telecí 3 a Telecí 1	- respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO
Ministerstvo zemědělství, pozemkový úřad M. Horákové 10 568 02 Svitavy	- bez připomínek - zachovat přístupy k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům - v případě záboru ZPF jednat s vlastníky pozemků	- respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO - respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO
Krajský úřad Pk, odbor ŽP a zemědělství Komenského nám. 125 532 11 Pardubice	- ochrana přírody: bez připomínek - orgán ochrany ZPF: bez připomínek - souhlas dle § 5 zák. č. 334/1992 Sb. bude vydán po upřesnění návrhu změny ÚPO - orgán stát. správy lesů: bez připomínek - souhlas s umístěním lokality Z2 v OP lesa vydává OÚPraŽP MěÚ Polička - orgán stát. správy myslivosti: bez připomínek - orgán stát. správy rybářství: bez připomínek	- vzato na vědomí - vzato na vědomí
Městský úřad Polička, odbor ÚP, rozvoje a ŽP – úsek ŽP Palackého nám. 160 572 11 Polička	- z hlediska vodního hospodářství: odpadní vody ze staveb na rozvojových plochách pro bydlení budou svedeny přes kanalizační řad do společné ČOV - z hlediska odpad. hospodářství: bez připomínek - z hlediska ochrany přírody: bez připomínek - z hlediska ochrany ovzduší: bez připomínek - z hlediska ZPF: souhlas podle § 5, odst. 2 zák. o ZPF uděluje KrÚ, OŽPZ	- respektováno, doplněno do návrhu změny ÚPO - vzato na vědomí

	- z hlediska lesního hospodářství: souhlasí s návrhem změny č.1 s podmínkami: 1) při realizaci záměru dbát základních povinností k ochraně PUPFL 2) lokalita změny Z2 se nachází v OP lesa, při vlastním záměru nutno požádat o souhlas	- respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO
Městský úřad Litomyšl, odbor kultury a cestovního ruchu, oddělení SPP Bří. Štástných 1000 570 20 Litomyšl	- bez připomínek - upozornění na ustanovení §§ 22-24 zák. č. 20/1987 Sb. o SPP k ÚAN	- respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO
Hasičský záchranný sbor Pk, územní odbor Svitavy, Olbrachtova 37 568 02 Svitavy	- na úseku PO: bez připomínek - na úseku ochrany obyvatelstva: respektovat požadavky § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., zapracovat do textové a grafické části ÚPO návrh ploch pro: a) zóny havarijního plánování (zakreslení zón HP pro přepravu chlóru a PB na pozemních komunikacích o pásmu 200 m) b) ukrytí obyvatelstva v důsledku MU c) evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování d) záchranné, likvidační a obnovovací práce po MU e) nouzové zásobování obyvatel vodou a el. energií	- respektováno, doplněno do textu odůvodnění změny ÚPO dohoda uzavřena 19.11.2007
Správa CHKO Žďárské vrchy Brněnská 39 591 01 Žďár nad Sázavou	- souhlasí za podmínky: 1) do návrhu změny č. 1 ÚPO budou zapracovány podmínky ochrany krajinného rázu dle OPV v CHKO a budou uplatněny plošně pro všechny rozvojové plochy změn mimo plochy pro zemědělství a průmysl. výrobu 2) jednotlivé rozvojové plochy budou před povolováním jednotlivých staveb řešeny podrobnější dokumentací s konkrétními urbanistickými limity	- respektováno, doplněno do návrhu změny ÚPO - respektováno, doplněno do návrhu změny ÚPO dohoda uzavřena 19.11.2007
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Regionální centrum Piletická 57 500 03 Hradec Králové	- bez připomínek při respektování stanoviska k NZ o odhadu radonového rizika v uvažované oblasti	- respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO
Krajský úřad Pk, odbor strategického. rozvoje Komenského nám. 125 532 11 Pardubice	- požaduje zajistit koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy - v textu návrhu postrádá odkaz na aktualizaci celého zastavěného území obce dle § 58 SZ - upozorňuje na nesprávný odkaz na koncept ÚP VÚC Pk v odůvodnění změny - požaduje náhradu termínu „čistička“ správným termínem „čistiřna“	- respektováno - nerespektováno – v rámci změny ÚPO nelze - respektováno, opraveno v odůvodnění změny ÚPO - respektováno, opraveno v textu změny ÚPO dohoda uzavřena 19.11.2007
AOPK ČR, stř. Pardubice Jiráskova 1665 530 02 Pardubice	- bez připomínek, v lokalitách změn nemají zájmy, při realizaci staveb zohlednit krajinný ráz	- vzato na vědomí, respektováno v návrhu změny ÚPO
České dráhy, a.s., GŘ, odb. majetkového. podnikání nábr. L. Svobody 122/2 110 15 Praha 1	- lokality změny č.1 leží mimo OP železniční tratě, bez námitek	- vzato na vědomí

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště Zámek 4 531 16 Pardubice	- v rámci řešeného území se nenachází žádný druh památkově chráněného území - na řešeném území se nacházejí nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy - z hlediska historického urbanismu souhlasí - do textové i grafické části návrhu uvést, že „celé správní území obce je územím s archeologickými nálezy“, součástí každého projektu se zemními pracemi do hl. větší než 0,25 m musí být posouzení organizací oprávněnou k provádění archeologických výzkumů	- vzato na vědomí - respektováno, uvedeno již v ÚPO - respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO - respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO, doplněn odkaz na přesné znění příslušných paragrafů památkového zákona
Povodí Moravy, s.p. Dřevařská 11 601 75 Brno	- souhlasí s upozorněním: 1) dešťové vody v max. míře uvádět do vsaku, jímat a využívat k zálivce 2) užívání pozemků správcem toku do 8 m, popř. 6 m od břehové čáry toku 3) řádné odkanalizování nové zástavby 4) území se nachází v PHO 3. stupně VZ Svratka – Vír 5) respektovat záplavové území Bílého potoka	- respektováno, doplněno do návrhu změny ÚPO - respektováno, uvedeno již v ÚPO - respektováno - respektováno, uvedeno již v ÚPO - respektováno již v ÚPO
Úřad pro civilní letectví ČR, letišťe Ruzyně 160 08 Praha 6	- bez připomínek za podmínky respektování OP letišťe Polička	- respektováno, doplněno do odůvodnění změny ÚPO
ZVHS, pracoviště Svitavy Náměstí Míru 17 568 02 Svitavy	- dodržet OP u vodních toků v šíři 6 m od břehové hrany a respektovat inundační území	- respektováno, uvedeno již v ÚPO

Požadavky dotčených orgánů a ostatních subjektů, které byly uplatněny při projednávání návrhu zadání byly respektovány v návrhu změny č. 1. Požadavky, které byly součástí stanovisek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu změny č. 1, byly s dotčenými orgány dohodnuty a zapracovány do textové části návrhu a do odůvodnění změny č. 1.

V rámci řízení o návrhu změny č. 1 byla vydána vesměs souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez připomínek. Požadavek orgánu státní památkové péče (MěÚ Litomyšl, odbor kultury a cestovního ruchu) na vhodné zakomponování kulturní památky – venkovské usedlosti čp. 33 do nové zástavby v zastavitelné ploše Z3 byl zohledněn.

Při pořizování změny č. 1 ÚPO Sádek nebyly řešeny žádné rozpory.

i) Vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změn, popř. řešení rozporů nastalých při projednávání změn

Vzhledem ke skutečnosti, že v průběhu řízení o návrhu změny č. 1 nebyly ve smyslu ustanovení § 52, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. podány žádné námítky ze strany vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch ani zástupcem veřejnosti, nebylo třeba přijímat žádné rozhodnutí o námítkách.

Při veřejném projednání v rámci řízení o změně č. 1 ÚPO nebyly uplatněny žádné připomínky.