



ZMĚNA Č. 4 ÚPO ORLICKÉ ZÁHOŘÍ

Projektant:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

REGIO s.r.o.
PROJEKTOVÝ ATELIÉR
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv: Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová,
Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka, Ing. Jiří Šimák

Objednatel: Obec Orlické Záhोří

Návrh: červenec 2010

Čistopis:

Územní plán obce Orlické Záhoří - Změna č. 4

Zpracovatel: REGIO, projektový ateliér s.r.o.

Obsah:

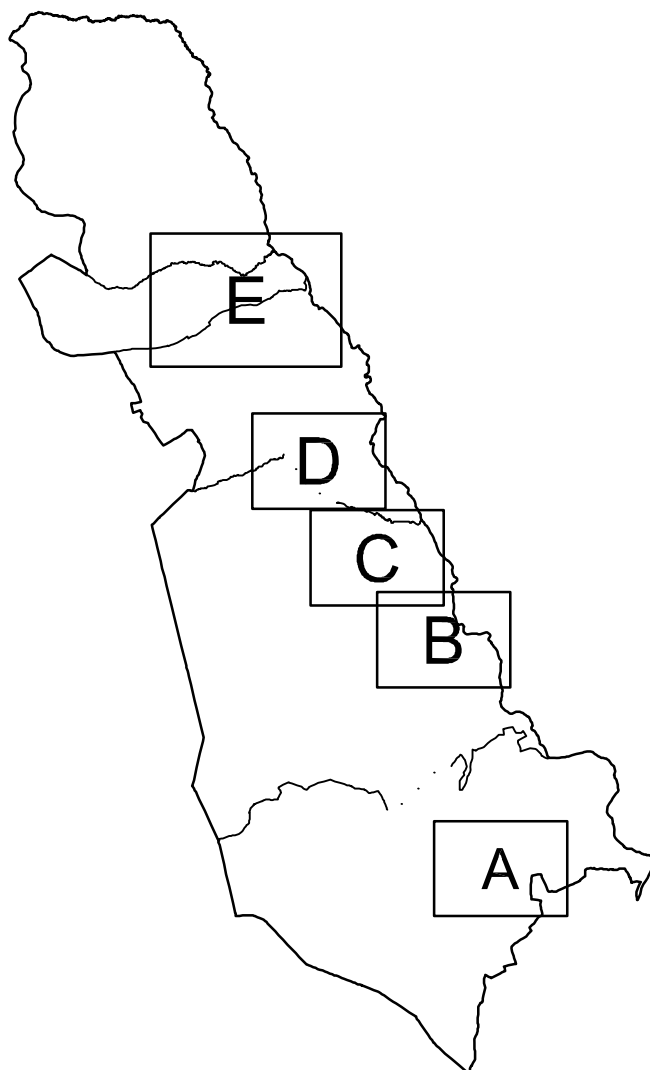
Změna č.4

- 1 textová část
- 2 výkres základního členění
- 3 hlavní výkres

Odůvodnění Změny č.4

- 1 textová část
- 2 koordinační výkres
- 3 výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Rozvržení grafické části změny č. 4



ZMĚNA Č. 4 ÚPO ORLICKÉ ZÁHOŘÍ

TEXTOVÁ ČÁST

1

Projektant:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

REGIO s.r.o.
PROJEKTOVÝ ATELIÉR
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv: Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová,
Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka, Ing. Jiří Šimák

Objednatel: Obec Orlické Záhoří

Návrh: červenec 2010

Čistopis:

Textová část Změny č.4

Závazná část Územního plánu Obce Orlické Záhoří se mění takto:

1. Změnou č.4. se **urbanistická koncepce** doplňuje o následující zastavitelné či stabilizované plochy:

- lokalita IV/1 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Bedřichovka, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/2 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/4 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/5 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/6 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/14 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/17 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/18 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/19 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/23 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří přitom dochází ke změně původní funkční plochy určené pro veřejnou zeleň a pro bydlení“ (změna funkce zastavitelné plochy vymezené Změnami č.3 ÚPO);
- lokalita IV/25 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*Smíšená obytná zástavba s komerční funkcí*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/26 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*služby komerční*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/31 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*výroba a skladování*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/33 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú. Černá Voda u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;

- lokalita IV/34 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú Černá Voda u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/35 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú Černá Voda u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/36 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú Černá Voda u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/38 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/41 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*sportovní plochy, krajinná zóna – les, kotelna, občanská vybavenost, služby nekomerční*“, lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/42 - „**plochy veřejné zeleně**“ v k.ú Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/43 - „**plochy veřejné zeleně**“ v k.ú Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna – les*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/45 - „**plochy veřejné zeleně**“ v k.ú Černá Voda u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/47 - „**technická infrastruktura**“ v k.ú Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/48 - „**zemědělská výroba**“ v k.ú Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/49 - „**občanská vybavenost, služby nekomerční**“ v k.ú Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*Smíšená obytná zástavba s komerční funkcí*“; lokalita je zařazena mezi zastavitelné plochy;
- lokalita IV/52 - „**území venkovské obytné**“ v k.ú Trčkov přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*Smíšená obytná zástavba venkovského typu*“; lokalita je vymezena jako stabilizovaná;

2. Změnou č.4. se urbanistická koncepce doplňuje o následující plochy, které se vyjímají z ploch zastavitelných:

- lokalita III/3 - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné*“;
- lokalita III/4 - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné*“;
- lokalita IV/A - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné, veřejná zeleň*“;
- lokalita IV/B - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné, veřejná zeleň*“;

- lokalita IV/C - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné*“;
- lokalita IV/D - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné*“;
- lokalita IV/E - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*sportovní plochy návrh, krajinná zóna – les návrh, území venkovské obytné*“;
- lokalita IV/F - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*sportovní plochy návrh, krajinná zóna – les návrh, občanská vybavenost, služby nekomerční*“;
- lokalita IV/G - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna – les*“;
- lokalita IV/H - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna – les*“;
- lokalita IV/I - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna – les*“;
- lokalita IV/J - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Jadrná, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území smíšená obytná zástavba venkovského typu*“;
- lokalita IV/K - „**krajinná zóna louky**“ v k.ú. Černá voda u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*území venkovské obytné*“;

3. Změnou č.4. se urbanistická koncepce doplňuje o následující plochy změn v krajině:

- lokalita IV/50 - „**vodní plochy a toky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“;
- lokalita IV/51 - „**vodní plochy a toky**“ v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „*krajinná zóna louky*“;

4. Změnou č.4 se stanovují podmínky pro funkci: „občanská vybavenost, služby nekomerční“

hlavní využití:

- občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení sloužící např. pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení sportovní jako funkce doplňková
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné garáže
- další stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s využitím hlavním a přípustným

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- svým hmotovým a výškovým členěním objekty občanské vybavenosti výrazně nepřesáhnou výškovou hladinu stávající zástavby, jejíž ráz ve výrazu budou respektovat

5. Změnou č.4 se stanovují podmínky pro funkci: „technická infrastruktura“

hlavní využití:

- plochy a areály technické infrastruktury

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro zásobování vodou
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování energiemi
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování teplem a plynem
- pozemky staveb a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace
- pozemky staveb a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly
- pozemky dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně
- protipovodňová a protierozní opatření

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková zařízení budou odsouhlasena orgánem ochrany přírody a krajiny za účelem ochrany krajinného rázu

6. Pro plochy s rozdílným způsobem využitím:

- „**území venkovské obytné**“, „**plochy veřejné zeleně**“ obsažené v odstavci 1 platí regulativy uvedené v původním ÚPO Orlické Záhoří, resp. ve schválených Změnách č.1. které byly schváleny zastupitelstvem obce Orlické Záhoří dne 17.7.2006 a závazná část vyhlášena „Obecně závaznou vyhláškou zastupitelstva obce Orlické Záhoří o schválení Změny č.1 Územního plánu obce Orlické Záhoří a vyhlášení její závazné části“ č. 2006 ze dne 17.7.2006.
- „**krajinná zóna – louky**“, „**vodní toky a plochy**“ obsažené v odstavci 1 platí regulativy uvedené v původním ÚPO Orlické Záhoří, který byl schválen zastupitelstvem obce Orlické Záhoří dne 1.3.2000 a závazná část vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou starosty obce Orlické Záhoří o schválení územního plánu obce Orlické Záhoří č.1/2000 ze dne 1.3.2000.

7. V lokalitách IV/42, IV/43, IV/45, které jsou zařazeny do „ploch veřejné zeleně“ **nejsou přípustné** stavby a zařízení zvyšující využitelnost těchto ploch – dětská hřiště apod., naučné stezky s informačními objekty a dalšími doprovodnými stavbami.

8. Z důvodu zachování rozptýleného charakteru zástavby jsou pro jednotlivé rozvojové lokality vymezené touto změnou stanoveny následující **podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- v lokalitách IV/1, IV/2, IV/14, IV/25, IV/26, IV/33, IV/34, IV/35 je přípustná realizace pouze 1 stavby dle přípustného využití;
- v lokalitách IV/4, IV/5, IV/17, IV/18 je přípustná realizace pouze 1 stavby dle přípustného využití s tím, že objekty budou situovány poblíž stávající cesty;
- v lokalitě IV/6 je přípustná realizace pouze 1 stavby dle přípustného využití s tím, že zastavěná plocha objektu bude činit max. 100 m², stavba bude situována poblíž stávající cesty a velikost pozemku bude max. 600 m²

- v lokalitě IV/19 je přípustná realizace pouze 1 stavby dle přípustného využití s tím, že zastavěná plocha objektu bude činit max. 100m² ;
- v lokalitě IV/23 je přípustná realizace max. 2 staveb dle přípustného využití s tím, že objekty nebudou umístěny blíže než 50m od hráze rybníka;
- v lokalitě IV/31 je přípustná realizace max. 4 staveb dle přípustného využití s tím, že zastavěná plocha jednotlivých staveb bude činit max. 120 m² ;
- v lokalitě IV/36 je přípustná realizace max. 2 staveb dle přípustného využití s tím, že zastavěná plocha těchto staveb bude činit max. 100m² ;
- v lokalitě IV/38 je přípustná realizace max. 2 staveb dle přípustného využití s tím, že budou situovány podél jihovýchodní hranice lokality;
- v lokalitách IV/41 a BV12 (vymezená v ÚPO) je přípustná realizace celkově max. 3 staveb dle přípustného využití;

9. Z důvodu zachování rozptýleného charakteru zástavby jsou pro jednotlivé rozvojové lokality vymezené ÚPO Orlické Záhoří včetně Změny č.1 – č.3 následující **podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- v lokalitách BV3, BV5, BV7 (v každé z izolovaných lokalit BV7) BV8, BV9, BV21, III/31, III/42, je přípustná realizace pouze 1 stavby dle přípustného využití;
- v ploše I/2b jsou přípustné max. 3 stavby dle přípustného využití;
- v ploše BV2 jsou přípustné max. 2 stavby dle přípustného využití;
- v ploše I/2b jsou přípustné max. 3 stavby dle přípustného využití, přičemž objekty budou situovány na opačných stranách silnice;
- v ploše III/42 je přípustná realizace max. 1 stavby dle přípustného využití s tím, že zastavěná plocha této stavby bude činit max. 120 m² a umístění stavby na ploše bude předem projednáno s orgánem ochrany přírody;

10. Pro lokalitu č. I/2 se stanovují následující **podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- při realizaci výstavby budou respektovány 4 vzrostlé stromy na jižní hranici lokality;

11. Změnou č.4 se ze závazné části územního plánu vypouštějí následující pravidla pro uspořádání ve funkci BV – Smíšená obytná zástavba venkovského typu:

- min. vzdálenost 30 m od sousedního objektu v prolukách stávající zástavby a min. vzdálenost 10 m od sousedního objektu
- min. výměra 1200m² na volných parcelách a min. výměra 650m² ve vybraných lokalitách

12. Funkční plochy, resp. plochy s rozdílným využitím „území venkovské obytné“ a „smíšená obytná zástavba venkovského typu“ se doplňují o následující podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- **řešení lokalit pro bydlení, resp. konkrétní umístování staveb a vzájemné odstupy staveb budou podřízeny nutnosti zachování charakteru místní rozvolněné zástavby a zajištění architektonického souladu s okolní venkovskou zástavbou a to vždy na základě posouzení charakteru konkrétní lokality (centrální část, okrajové části zástavby, přechod do volné krajiny apod.);**
- **vlastní objekty pak ve výrazu musí respektovat charakteristické prvky místní lidové architektury jako jsou půdorys obdélníkového charakteru blízký se poměru stran 2:1, sedlovou střechu o sklonu 45° - 50°. V lokalitách zařazených do funkce území venkovské obytné budou respektovány stávající vzrostlé dřeviny;**

- v rámci staveb pro bydlení jsou nepřipustné apartmánové domy, srubové domy, dvojdomy a dvojchaty, kdy jedna polovina je zrcadlovým odrazem poloviny druhé;
- terénní úpravy ve vzdálenosti větší než 5 m od stavby, terénní úpravy vyšší než 1 m, oplocení, včetně živých plotů jsou přípustné pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny;

13. Změnou č.4 se koncepce dopravní a technické infrastruktury nemění, vychází ze stávajícího stavu:

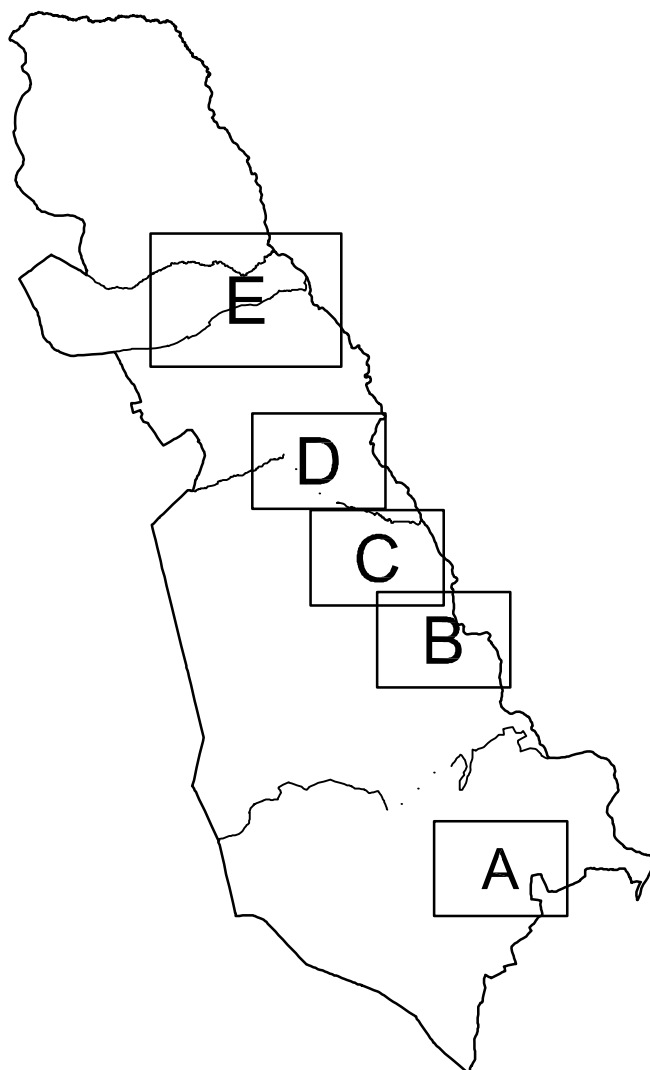
- bude upřednostněno společné zásobování vodou a společná likvidace odpadních vod pro více objektů tam, kde je to technicky řešitelné;
- zvyšování počtu napojení místních komunikací na silnici II/311 je možné pouze v odůvodněných a technickým řešením podložených případech;

14. Změnou č.4 se navrhuje revitalizace vodního toku – pravostranného přítoku Divoké Orlice v lokalitě Zelenka v úseku mezi silnicí II/311 a řekou Divoká Orlice. Koridor pro revitalizaci se stanovuje na 20m od břehové čáry toku na obě strany s tím, že revitalizačními zásahy nebudou dotčeny stávající obytné a rekreační objekty;

15. Řešení Změny č. 4 obsahuje 6 stran textu formátu A4.

Grafická část obsahuje Výkres základního členění (výřezy v měřítku 1:5000), Hlavní výkres (výřezy v měřítku 1:5000).

Rozvržení grafické části změny č. 4



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚPO ORLICKÉ ZÁHOŘÍ

TEXTOVÁ ČÁST

1

Projektant:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

REGIO s.r.o.
PROJEKTOVÝ ATELIÉR
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv: Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová,
Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka, Ing. Jiří Šimák

Objednatel: Obec Orlické Záhoří

Návrh: červenec 2010

Čistopis:

Textová část odůvodnění Změny č.4

a) Postup při pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Orlické Záhoří rozhodlo dne 26.1.2009 o pořízení **změny Územního plánu obce Orlické Záhoří**. Určeným zastupitelem byl stanoven Vojtěch Špinler, starosta obce Orlické Záhoří. Pořizovatelem Změny č.4 je Obecní úřad Orlické Záhoří, smlouva o spolupráci při pořizování a zajištění kvalifikačních požadavků v souladu s § 6 a § 2 zákon 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) byla uzavřena se společností REGIO, projektový ateliér s.r.o., disponující osvědčením zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č.800035650.

Návrh zadání Změny č.4 byl zpracován a projednán dle stavebního zákona (oznámeno dne 11.12.2009 oznámením dotčeným orgánům a veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena 11.12.2009 a sejmuta 23.2.2010). Návrh zadání byl k nahlédnutí od 14.12.2009 do 13.1.2010). Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Orlické Záhoří dne 29.3.2010, usnesením č. 164/2010, vše v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona.

V průběhu projednávání zadání Změny č.4. byl vydán závěr zjišťovacího řízení: „Změnu č. 4 územního plánu obce Orlické Záhoří **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí“ (stanovisko Kr.Ú. č.j. 173/ZP/2010 ze dne 6.1.2010) a „Při respektování našich výše uvedených připomínek **lze významný vliv Změny č.4 ÚPO Orlické Záhoří na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy NATURA 2000 vyloučit**“ (stanovisko AOPK SCHKO Orlické hory č.j. 01466/OH/2009 ze dne 13.1.2010). Na základě výše uvedeného a dalších jednání s orgánem ochrany přírody a krajiny Správou CHKO Orlické hory, neobsahuje návrh Změny č.4 vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Návrh Změny č.4 byl zpracován v souladu s § 50 odst.1 stavebního zákona a v souladu s příslušnými prováděcími předpisy.

Projednání návrhu Změny č.4. oznámil pořizovatel podle § 50 stavebního zákona dopisem ze dne 21.6.2010 dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Společné jednání se uskutečnilo 26.7.2010 na Obecním úřadu Orlické Záhoří.

Po úpravě návrhu v souladu se stanovisky dotčených orgánů posoudil návrh Změny č.4 ve smyslu § 51 stavebního zákona odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje a sdělil své stanovisko č.j. 17187/UP/2010/Sm dne 16.10.2010. **Souhlasným stanoviskem KÚ potvrzuje soulad s Politikou územního rozvoje ČR a dokumentací vydanou krajem, popř. souhlas se způsobem vypořádání požadavků sousedních obcí.**

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešené území neleží v rozvojových oblastech a koridorech vymezených Politikou územního rozvoje a neleží ani ve vymezených specifických oblastech. Z tohoto dokumentu nejsou na řešené území kladeny speciální požadavky vyplývající z navržených koridorů a ploch dopravy a technické infrastruktury. Ze stanovených priorit územního plánování v dokumentu Politika územního rozvoje se v řešení změny územního plánu obrazí zejména následující bod:

(16) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje

v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. (Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006)-Orlické Záhoří je příhraniční oblastí, změny územního plánu mají přispět k oživení tohoto prostoru, přitom jsou změny řešeny tak, aby byl zachován zdejší charakter osídlení a kulturní krajiny;

Území obce Orlické Záhoří je řešeno v rámci **Územního plánu velkého územního celku Orlické hory a podhůří**. Pro obec Orlické Záhoří vyplývají omezení související s polohou v rámci CHKO Orlické hory a s následujícími prvky zasahujícími do řešeného území: Ptačí oblast Orlické Záhoří – Natura 2000, Evropsky významná lokalita Zaorlicko – Natura 2000, prvky ÚSES regionálního a nadregionálního charakteru, evropsky významná lokalita Divoká Orlice, přírodní rezervace, CHOPAV Orlické hory. ÚP VÚC na řešeném území Kunštátu a Jadrné navrhuje nové „plochy obytného území sídel“, což je v souladu se záměry Změny č.4 a dále „plochy urbanistické a ochranné zeleně“.

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje nebyly dosud vydány.

Rozsah změn má místní charakter, nepředpokládá se ovlivnění sousedních obcí.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č.4 vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (cíle územního plánování §18, odst.1 stavebního zákona);

Změna řeší účelné využití zastavěného území a optimalizuje rozvržení ploch s rozdílným způsobem využití (cíle územního plánování §18, odst.2 stavebního zákona);

Změna je řešena s ohledem na zachování přírodních, kulturních, civilizačních hodnot území včetně urbanistických a architektonických (cíle územního plánování §18, odst.4 stavebního zákona);

Změna vychází z posouzení stavu území a dotváří koncepci rozvoje obce. V rámci podrobnějších podmínek byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a to s ohledem na charakter území. Změna přispívá k obnově sídelní struktury v příhraniční oblasti. Změna je v souladu s úkoly územního plánování vyjádřenými v §19 stavebního zákona

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Návrh Změny č.4 byl zpracován v souladu s § 50 odst.1 stavebního zákona a v souladu s příslušnými prováděcími předpisy.

Bude doplněno po projednání návrhu Změny č.4 dle § 53, odst. 4.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno po projednání návrhu Změny č.4 dle § 53, odst. 4.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Zadání Změny č.4 bylo respektováno. Došlo ke sloučení lokalit IV/36 a IV/37 pod společné označení IV/36. Z důvodu podchycení skutečného stávajícího stavu zastavěného území v lokalitě Trčkov, byla do změny č.4 zařazena lokalita IV/52.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Předmětem změny č.4 ÚPO Orlické Záhoří jsou jednak:

- 1. lokality určené pro bydlení - plochy malého rozsahu, které umožní většinou umístění 1 RD;**
- 2. lokality různého charakteru za účelem řešení konkrétních záměrů v území;**
- 3. lokality, které jsou navraceny zpět do ZPF – ruší se zastavitelné či jinak využitelné plochy umožňující zábor ZPF;**

1. lokality určené pro bydlení

Změnou č.4 jsou vymezeny lokality malého rozsahu, které většinou umožní realizaci 1 rodinného domu. V několika posledních letech se v obci postavilo cca 10 rodinných domů, na dalších několik bylo vydáno stavební povolení či územní rozhodnutí. Zároveň jsou v současnosti připraveny podmínky pro realizaci zástavby v největších rozvojových lokalitách stanovených územním plánem – v lokalitě SK16, BV15 a BV22 se počítá s výstavbou 33 rodinných domů. Obec v této době eviduje okolo 80 dalších žádostí o pozemky na výstavbu rodinných domů. 91% trvale bydlících obyvatel v Orlickém Záhoří bydlí v bytových domech a min. polovina z nich má zájem stavět rodinný dům. Obec má zřejmý zájem na tom, aby tito lidé postavili domy v obci, případně udělat vše pro to, aby Orlické Záhoří získalo další obyvatele a došlo tak k trvalé stabilizaci počtu obyvatel. Již v dřívějších změnách ÚPO byly vymezeny plochy pro bydlení, které se většinou nacházejí na pozemcích v držení Pozemkového fondu. Obec tak má šanci získat tyto pozemky a uspokojit zájemce o výstavbu rodinných domů. Do současnosti však nedošlo k jejich převedení na obec. Změnou č. 4 jsou rovněž vymezeny mimo ploch soukromých žadatelů i další zastavitelné plochy na pozemcích Pozemkového fondu. Urbanistická koncepce vyjádřená územním plánem včetně těchto změn umožní rozmanitou nabídku ploch pro bydlení, přičemž je nutno počítat i s tím, že plochy, které nejsou v majetku obce, budou využívány i k realizaci rekreačních zařízení. Územní plán není schopen tuto situaci ovlivnit.

Lokality IV/25, IV/26, IV/41, IV/52 mění funkce v zastavěném území.

Lokality IV/1, IV/2, IV/4, IV/5, IV/6, IV/14, IV/17, IV/18, IV/19, IV/25, IV/26, IV/33, IV/34, IV/35 jsou vymezeny mimo zastavěné území a umožní realizaci 1 RD, lokality IV/23, IV/36, IV/38 umožní realizaci 2 – 3 RD.

Dá se konstatovat, že tato změna umožní realizaci cca 25 rodinných domů, přičemž jsou touto změnou rušeny zastavitelné plochy, které by umožnili realizaci cca 9 RD. Zároveň jsou stanoveny podrobnější podmínky pro realizaci zástavby v některých lokalitách stanovených platným ÚPO a předchozími změnami, které z důvodu zachování rozvolněné zástavby omezují počet RD, které je možno v plochách realizovat. V předchozích změnách rovněž došlo ke změně funkčních ploch umožňujících realizaci kapacitních rekreačních zařízení, které byly převedeny do ploch s jiným způsobem využití. Z výše uvedeného je zřejmá orientace obce na rodinné a individuální formy pobytové rekreace z důvodu významněji nezvyšovat rekreační zatížení území. Závěrem lze konstatovat, že koncepce ÚPO včetně

Změny č.1 – 4 vymezuje úměrný počet ploch k zastavění pro budoucí optimální rozvoj obce Orlické Záhoří.

2. lokality různého charakteru za účelem řešení určitých záměrů v území

Územním plánem jsou dále vymezeny následující plochy:

- pro veřejnou zeleň jsou určeny lokality IV/42, IV/43, IV/45, přičemž jejich využití je oproti obecným podmínkám využití v rámci funkce „plochy veřejné zeleně“ omezeno (viz. bod.7 Změny č.4);
- lokalita IV/47 je vymezena pro zemědělskou výrobu a to v souladu se skutečným využitím plochy v majetku soukromě hospodařícího zemědělce;
- lokalita IV/48 vymezuje plochu pro navržený vodní zdroj na severním okraji Kunštátu;
- lokalita IV/49 je určena pro občanskou vybavenost, zde se jedná pouze o změnu z funkce Smíšená obytná zástavba s komerční funkcí (OZK)“, tedy není lokalita vymezována jako nová zastavitelná plocha;
- lokality IV/50 a IV/51 jsou vymezeny jako retenční nádrže v souvislosti se zasněžováním budoucího sjezdového areálu, pro něž bylo vydáno územní rozhodnutí;

3. lokality, které jsou navraceny zpět do ZPF – ruší se zastavitelné či jinak využitelné plochy umožňující zábor ZPF

Z důvodu optimalizace funkčních vztahů v území a nutnosti kompenzačních opatření za nové zábory ZPF byly změnou č.4 vymezeny plochy, které zastavitelné či jinak využitelné plochy (zalesnění apod.) vrací zpět do ZPF. Jejich přehled je uveden v tabulce v bodě i) odůvodnění Změny č.4.

Přehled podmínek využití funkčních ploch, do kterých jsou zařazeny lokality vymezené ve Změně č.4:

Území venkovské obytné

Území venkovské obytné je charakterizováno způsobem bydlení venkovského typu.

přípustné využití:

- rodinné domy (individuálního charakteru), které mezi sebou vytvářejí volný prostor
- drobné stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní
- zahrady
- zemědělské stavby jako doplňková funkce k funkci obytné
- stavby a zařízení pro obchod a služby pro obsluhu řešeného území
- ubytovací zařízení
- stavby a zařízení pro sport jako funkce doplňková k funkci obytné
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- odstavné a parkovací plochy, garáže

podmíněně přípustné využití:

- vodní toky, resp. plochy pro revitalizaci vodních toků za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu

nepřípustné využití:

- rodinné domy (řadového charakteru), které mezi sebou nevytvářejí volný prostor, dvojdomy
- bytové domy, apartmánové domy, srubové domy, dvojchaty, kdy jedna polovina je zrcadlovým odrazem poloviny druhé
- objekty výroby průmyslové a zemědělské velkovýroby
- stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné garáže

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- řešení lokalit pro bydlení, resp. konkrétní umisťování staveb a vzájemné odstupy staveb budou podřízeny nutnosti zachování charakteru místní rozvolněné zástavby a zajištění architektonického souladu s okolní venkovskou zástavbou a to vždy na základě posouzení charakteru konkrétního lokality (centrální část, okrajové části zástavby, přechod do volné krajiny apod.)
- vlastní objekty pak ve výrazu musí respektovat charakteristické prvky místní lidové architektury jako jsou půdorys obdélníkového charakteru blížící se poměru stran 2:1, sedlovou střechu o sklonu 45° - 50° . V lokalitách zařazených do funkce území venkovské obytné budou respektovány stávající vzrostlé dřeviny.
- terénní úpravy ve vzdálenosti větší než 5m od stavby, terénní úpravy vyšší než 1m, oplocení, včetně živých plotů jsou přípustné pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny;

Plochy veřejné zeleně:

jsou plochy utvářené udržovanou zelení, umožňující každodenní rekreaci ve veřejném prostoru, udržované travnaté plochy, louky, sady

přípustné využití :

- porosty okrasné a přírodní, doprovodné porosty a travnaté plochy nábřežní u vodních ploch a toků, udržované travnaté plochy, nízká a skupinová zeleň a solitéry, sady
- stavby a zařízení zvyšující využitelnost těchto ploch – dětská hřiště apod., naučné stezky s informačními objekty a dalšími doprovodnými stavbami
- komunikace pro pěší, cyklisty, místní obslužné komunikace
- stavby a zařízení technické vybavenosti pro obsluhu řešeného území

nepřípustné využití:

- stavby obytné
- objekty výroby průmyslové a zemědělské výroby
- stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby a zařízení zvyšující využitelnost těchto ploch –dětská hřiště apod., naučné stezky s informačními objekty a dalšími doprovodnými stavbami nejsou přípustná v následujících funkčních plochách: III/2, III/12a, III/14, III/15a, III/17b, III/32b, III/33, III/35a, III/39, III/40, III/46b, IV/42, IV/43, IV/45

Krajinná zóna – louky - KZLO

přípustné využití:

- zemědělská produkce
- rekreace bez účelových staveb
- účelové stavby a provozní zařízení zemědělské výroby (seníky apod.)
- louky, pastviny, travní porosty
- meliorace půdy
- liniové stavby inženýrských sítí
- zařízení technické infrastruktury – malé ČOV
- doprovodná a rozptýlená zeleň
- vodní plochy a toky

nepřípustné využití:

- rekreační chaty
- těžba nerostných surovin

podmíněně přípustné využití (stanovené na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí):

- meliorace za podmínky slučitelnosti s ochranou přírody a krajiny a souhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny

pravidla pro uspořádání území:

- přirozené původní luční porosty musí být zachovány
- ukládání odpadu a deponie zeminy

Vodní toky a plochy

přípustné využití:

- vodní plochy a toky
- doprovodná zeleň
- chov ryb
- účelové stavby a provozní zařízení (malé vodní elektrárny apod.)
- vodohospodářské stavby (hráze, jezy, úpravy břehů apod.)
- rekreace bez účelových staveb

pravidla pro uspořádání:

- pro potřeby správy a údržby vodních toků je nutné zachovávat po obou stranách volný nezastavěný manipulační pruh o šířce 6 m od břehové čáry
- podle zák. „O ochraně přírody a krajiny“, jsou i vodní toky a břehové porosty významnými krajinnými prvky, které jsou chráněny před poškozováním. Případné zásahy do nich je třeba omezit na nejnutnější míru.
- pro zástavbu inundačního území je nutný souhlas správce toku s tím, že inundační průtočný profil nebude snížen na minimální možnou míru. Nově navrhovanou zástavbu je třeba koncipovat tak, aby celkový odtok z řešeného území byl zachován jako před zamýšlenou investicí
- pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a požárních nádrží

Pro funkci „**občanská vybavenost, služby nekomerční**“ byly podmínky využití nově stanoveny touto změnou z důvodu nutnosti změny jejího původního jednostranného využití orientovaného na objekt celnice, jehož funkce již zanikla (viz bod 4. řešení změny)

Nově byla Změnou č.4 definovaná funkce „**technická infrastruktura**“ – v souladu s § 10 vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů – plochy technické infrastruktury (viz bod 5. řešení změny) z důvodu, že tato funkce nebyla v ÚPO obsažena. Změnou č.4 je vymezována plocha navrhovaného vodního zdroje jako součásti technické infrastruktury.

Z územního plánu jsou **vyloučena obecná ustanovení** dodržení minimální vzdálenosti 30m nové zástavby od sousedního objektu a 10m v prolukách a obecný požadavek, kdy lze stavět na volných parcelách o min. výměře 1200m² a v konkrétních lokalitách je výměra snížena až na 650m² (bod 11 Změny č.4). Územní plán dává rámcové podmínky pro realizaci budoucí zástavby už obecným ustanovením, že je nutno zachovat rozptýlený charakter zdejší zástavby a to s ohledem na konkrétní situaci v konkrétní lokalitě. Je zřejmé, že v centrální části Orlického Záhoří bude požadavek uplatňován jiným způsobem než v částech okrajových. Stejně tak paušální nařízení minimální vzdálenosti není opodstatněno, kdy je nutno v konkrétních případech stanovovat požadavky na vzdálenost jednotlivých objektů opět v souvislosti s konkrétní situací v lokalitě. Požadavek na zachování 30m vzdálenosti je například nesmyslný v situaci, kdy nově umísťovaný objekt nesplňuje předepsanou vzdálenost od rodinného domu, který je situován přes cestu, přičemž obecné pravidlo rozptýlené zástavby nemusí být tímto nutně porušeno. Podobně stanovení minimální velikosti pozemků znemožní realizaci objektů na původních stavebních parcelách, které jsou plošně velmi malé, ovšem mezi nimi a dalšími objekty jsou dostatečné vzdálenosti. Tyto obecné požadavky byly z územního plánu vypuštěny a nahrazeny obecným požadavkem na respektování charakteru zdejší zástavby s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě (bod 12. řešení Změny č.4) a konkrétními zpřesněnými podmínkami prostorového uspořádání jak pro lokality vymezované touto změnou územního plánu, tak platným ÚPO a jeho předcházejícími

změnami na základě konzultací s orgánem ochrany přírody a krajiny (body 8. -10. řešení Změny č.4).

Koncepce dopravy se změnami územního plánu nemění, vychází ze stávajících dopravních poměrů. Návrhové lokality budou napojeny přímo ze silnice II. třídy č. 311 procházející obcí (přičemž se bude jednat zejména o sjezdy z jednotlivých nemovitostí při této komunikaci, počty nových napojení místních komunikací na silnici II. třídy budou zvyšovány pouze v odůvodněných případech za souhlasu konkrétních dotčených orgánů) a z místních komunikací.

Vzhledem k charakteru návrhových ploch ve Změnách č.4 nedojde ke změně způsobu zásobování vodou a odstraňování odpadních vod. V místech, kde je to technicky možné bude upřednostňováno společné zásobování několika lokalit, resp. objektů pitnou vodou (v centrální části se předpokládá napojení na stávající vodovodní systém, který by měl být rekonstruován a rozšiřován do přilehlých rozvojových lokalit), stejně tak je nutno upřednostňovat společné odstraňování odpadních vod pro více objektů před řešením individuálním (předpokládá se zejména při zástavbě plošně větších lokalit a v území v návaznosti na centrum). Vzhledem k rozsahu řešeného území a komplikovaným terénním podmínkám nelze celé řešené území pokrýt soustavným vodovodním či kanalizačním systémem. Řešené území není plynofikováno, s plynifikací se nepočítá ani do budoucna.

Změna č. 4 si nevyžádala vymezení **veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**.

Navrženou změnou se nemění koncepce ochrany obyvatel. V rámci Změny č.4 nejsou navrhovány nové plochy a zařízení pro úkryty obyvatel ani plochy a objekty pro evakuaci a ubytování. Nemění se koncepce nouzového zásobování vodou a požární vodou - bude řešeno prostřednictvím hydrantů na veřejném vodovodu. Pro uvažovanou výstavbu bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody dle současně platné ČSN 73 0873 „Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou“ a ČSN 73 6639 „Zdroje požární vody“ a příjezdové komunikace pro požární vozidla. Změnou č.4 nejsou vymezeny plochy pro obnovovací, záchranné a likvidační práce;

Změnou č. 4 nebude dotčen žádný objekt, zapsaný v ústředním seznamu kulturních památek ČR, v řešeném území se jedná o následující objekty, ty budou při realizaci zástavby plně respektovány.

Je nutno respektovat skutečnost, že řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví. Na území s archeologickými nálezy je stavebník povinen dle §§ 22, 23 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, oznámit záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci na dotčeném území provést archeologický výzkum. Archeologický ústav a oprávněná organizace jsou povinny uzavřít s vlastníkem nemovitosti dohodu o provedení záchranného archeologického výzkumu v rozsahu nutném pro zajištění ochrany a záchrany archeologických památek.

Je nutno respektovat, že se řešené lokality nacházejí v CHKO Orlické hory, nutno respektovat I. a II. zónu CHKO a systém ekologické stability.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné s územím před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů v území. V řešeném území nebylo stanoveno záplavové území.

V řešeném území se nachází pásmo bývalého hraničního opevnění z let 1935-1939. Ochranné pásmo těchto objektů je 50 m a je nutné je respektovat včetně příjezdových komunikací, pokud existují. Další požadavky dotčených orgánů budou eventuálně doplněny po projednání návrhu Změny č.4 dle § 53, odst. 4.

Předmětná změna není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Při realizaci záměrů je nutno respektovat limity využití vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí.

Grafickou část odůvodnění Změny č.4 tvoří „Koordinační výkres“ a „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ v měřítku 1:5000 – výřezy, které jsou nedílnou součástí odůvodnění Změny č.4. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem Změny č.4 jsou lokality s místním dosahem působnosti, neobsahuje odůvodnění výkres širších vztahů (nedochází k ovlivnění území sousedních obcí).

h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Královéhradeckého kraje vydal dne 6.1.2010 následující stanovisko: „Změnu č. 4 územního plánu obce Orlické Záhoří **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí za předpokladu, že Správa CHKO Orlické hory ve svém stanovisku vyloučí možný vliv na evropsky významné lokality a na vyhlášené ptačí oblasti“.

Správa CHKO Orlické hory vydala dne 13.1.2010 následující stanovisko: „**Při respektování našich výše uvedených připomínek, lze významný vliv Změny č.4 ÚPO Orlické Záhoří na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy NATURA 2000 vyloučit**“.

Lze konstatovat, že připomínky **byly splněny, případné odchylky byly se zástupci Správy CHKO Orlické hory projednány a dohodnuty dne 26.1.2010** na Správě CHKO v Rychnově nad Kněžnou

Odůvodnění Změny č.4 tedy **neobsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**. Vzhledem k charakteru změny a při dodržení podmínek pro zástavbu stanovených touto změnou územního plánu lze konstatovat, že změna umožní přiměřený rozvoj obce Orlické Záhoří zejména v oblasti stabilizace počtu obyvatel a nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 3) zákona č. 183/2006 Sb,

Změnou č.4 jsou vymezeny lokality malého rozsahu, které většinou umožní realizaci 1 rodinného domu. V několika posledních letech se v obci postavilo cca 10 rodinných domů, na dalších několik bylo vydáno stavební povolení či územní rozhodnutí. Zároveň jsou v současnosti připraveny podmínky pro realizaci zástavby v největších rozvojových lokalitách stanovených územním plánem – v lokalitě SK16, BV15 a BV22 se počítá s výstavbou 33 rodinných domů. Obec v této době eviduje okolo 80 dalších žádostí o pozemky na výstavbu rodinných domů. 91% trvale bydlících obyvatel v Orlickém Záhoří bydlí v bytových domech a min. polovina z nich má zájem stavět rodinný dům. Obec má zřejmý zájem na tom, aby tito lidé postavili domy v obci, případně udělat vše pro to, aby Orlické Záhoří získalo další obyvatele a došlo tak k trvalé stabilizaci počtu obyvatel. Již v dřívějších změnách ÚPO byly vymezeny plochy pro bydlení, které se většinou nacházejí na pozemcích v držení Pozemkového fondu. Obec tak má šanci získat tyto pozemky a uspokojit zájemce o výstavbu rodinných domů. Do současnosti však nedošlo k jejich převedení na obec. Změnou č. 4 jsou rovněž vymezeny mimo ploch soukromých žadatelů i další zastavitelné plochy na pozemcích Pozemkového fondu. Urbanistická koncepce vyjádřená územním plánem včetně těchto změn umožní rozmanitou nabídku ploch pro bydlení, přičemž je nutno počítat i s tím, že plochy, které nejsou v majetku obce, budou využívány i k realizaci rekreačních zařízení. Územní plán není schopen tuto situaci ovlivnit.

Lokality IV/25, IV/26, IV/41, IV/52 mění funkce v zastavěném území.

Lokality IV/1, IV/2, IV/4, IV/5, IV/6, IV/14, IV/17, IV/18, IV/19, IV/25, IV/26, IV/33, IV/34, IV/35 jsou vymezeny mimo zastavěné území a umožní realizaci 1 RD, lokality IV/23, IV/36, IV/38 umožní realizaci 2 – 3 RD.

Dá se konstatovat, že tato změna umožní realizaci cca 25 rodinných domů, přičemž jsou touto změnou rušeny zastavitelné plochy, které by umožnili realizaci cca 9 RD. Zároveň jsou stanoveny podrobnější podmínky pro realizaci zástavby v některých lokalitách stanovených platným ÚPO a předchozími změnami, které z důvodu zachování rozvolněné zástavby omezují počet RD, které je možno v plochách realizovat. V předchozích změnách rovněž došlo ke změně funkčních ploch umožňujících realizaci kapacitních rekreačních zařízení, které byly převedeny do ploch s jiným způsobem využití. Z výše uvedeného je zřejmá orientace obce na rodinné a individuální formy pobytové rekreace z důvodu významněji nezvyšovat rekreační zatížení území. Závěrem lze konstatovat, že koncepce ÚPO včetně Změny č.1 – 4 vymezuje úměrný počet ploch k zastavění pro budoucí optimální rozvoj obce Orlické Záhoří.

Vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území v návaznosti na zastavěné území nacházejí zejména půdy I. a II. třídy ochrany, byla změnou územního plánu navržena kompenzační opatření. Jsou vymezeny lokality, které jsou vyřazeny z ploch zastavitelných či se ruší způsob využití, který by měl za následek odnětí ze ZPF (zalesnění apod.). Přehled předpokládaného odnětí ZPF a přehled lokalit navrácených zpět do ZPF je vyčíslen v následujících tabulkách (lokality nejsou číslovány poslopně z důvodu, že oproti projednávanému zadání došlo k vyloučení některých z nich):

Přehled předpokládaného odnětí ZPF:

Číslo lokality	Návrh funkčního využití lokality	Celková výměra lokality (ha)	Z toho zemědělská půda			Výměra nezemědělských pozemků (ha)
			BPEJ	Třída ochrany	Dílčí výměra (ha)	
IV/1	Bydlení	0,15	93644	IV.	0,15	
IV/2	Bydlení	0,05	95001	II.	0,05	
IV/4	Bydlení	0,06	95011	II.	0,06	
IV/5	Bydlení	0,08	93621	I.	0,08	
IV/6	Bydlení	0,09	93621	I.	0,03	
			95011	II.	0,06	
IV/14	Bydlení	0,08	95011	II.	0,08	
IV/17	Bydlení	0,16	93601	I.	0,16	
IV/18	Bydlení	0,11	93601	I.	0,11	
IV/19	Bydlení	0,07	93601	I.	0,07	
IV/23	bydlení	0,88	Bez záboru ZPF, změna funkce z ploch veřejné zeleně			
IV/25	bydlení	0,09	Bez záboru ZPF, změna funkce ze smíšeného území s komerční funkcí			
IV/26	bydlení	0,11	Bez záboru ZPF, změna funkce ze služeb komerčních			
IV/31	bydlení	0,67	Bez záboru ZPF, změna funkce z výroby a skladování			
IV/33	bydlení	0,06	93604	II.	0,06	
IV/34	bydlení	0,07	93604	II.	0,05	0,02
IV/35	bydlení	0,08				0,08
IV/36	bydlení	0,56	93601	I.	0,48	0,08
IV/38	bydlení	0,69	95001	II.	0,69	
IV/41	bydlení	0,7	Bez záboru ZPF, změna plochy, kde bylo vymezeno několik funkcí umožňujících zástavbu a zalesnění			
IV/42	zeleně veřejná	0,26	95011	II.	0,26	
IV/43	zeleně veřejná	0,36	95001	II.	0,15	0,2
			96701	V.	0,01	
IV/45	zeleně veřejná	0,26	93621	I.	0,13	
			93644	IV.	0,12	
			93604	II.	0,01	
IV/47	technická infr.	0,06	95011	II.	0,06	
IV/48	zemědělská malovýroba	0,08	96701	V.	0,08	
IV/49	občanské vybavení	0,08	Bez záboru ZPF, změna funkce ze smíšeného území s komerční funkcí			
IV/50	Retenční nádrž	0,05	95011	II.	0,05	
IV/51	Retenční nádrž	0,18	95011	II.	0,18	
IV/52	Bydlení	0,08	95001	II.	0,08	
Σ		6,17			3,26	0,38

Dotčený orgán, Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu souhlas s odnětím ze ZPF (stanovisko č.j. 12633/UP/2010/Tov ze dne 16.8.2010).

Přehled lokalit bez nového záboru ZPF:

Číslo lokality	Návrh funkčního využití lokality	Celková výměra lokality (ha)	Z toho zemědělská půda			Výměra nezemědělských pozemků (ha)
			BPEJ	Třída ochrany	Dílčí výměra (ha)	
IV/A	navrácení zpět do ZPF	0,30	93601	I.	0,29	
			95001	II.	0,01	
IV/B	navrácení zpět do ZPF	0,19	93624	III.	0,19	
IV/C	navrácení zpět do ZPF	0,30	93624	III.	0,30	
IV/D	navrácení zpět do ZPF	0,07	96811	V.	0,07	
IV/E	navrácení zpět do ZPF	1,49	95001	II.	0,95	0,14
			96701	V.	0,10	0,30
IV/F	navrácení zpět do ZPF	0,21	95001	II.	0,21	
IV/G	navrácení zpět do ZPF	0,13	96701	V.	0,11	
			95001	II.	0,02	
IV/H	navrácení zpět do ZPF	1,40	95001	II.	1,20	
			96701	V.	0,20	
IV/I	navrácení zpět do ZPF	1,37	96701	V.	0,88	
			95001	II.	0,49	
IV/J	navrácení zpět do ZPF	0,29	96701	V.	0,29	
IV/K	navrácení zpět do ZPF	0,19	93604	II.	0,19	Část lok. III/50
III/3	navrácení zpět do ZPF	0,11	95001	II.	0,08	
			93621	I.	0,03	
III/4	navrácení zpět do ZPF	0,14	95001	II.	0,12	
			93621	I.	0,02	
Σ		6,19			5,75	0,44

Navrženou změnou nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa ani pásmo 50m od hranice PUPFL. Je nutno respektovat pásmo 50 m od hranice lesa. Stavby v tomto pásmu podléhají souhlasu státní správy lesů. Do ochranného pásma lesa zasahují lokality IV/1, IV/31, IV/33, IV/52.

j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po projednání návrhu pořizovatelem.

Grafická část odůvodnění Změny č.4

Koordinální výkres (výřezy)

1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy)

1 : 5 000