



# ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁCHLUMÍ

**Pořizovatel:**

**Městský úřad Žamberk**

*Odbor stavebního úřadu a územního plánování*

*Masarykovo náměstí 166*

*564 01 Žamberk*

**Zpracovatel:**

**Ing. arch. Dagmar Vaníčková**

*autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 02 661*

*Aloise Hanuše 182*

*561 64 Jablonné nad Orlicí*

***Návrh pro vydání: září 2023***

# **OBSAH ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁCHLUMÍ**

<b>A.</b>	<b>ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁCHLUMÍ</b>	<i>měřítko výkresu</i>
<b>A.1</b>	<i>Textová část změny č.3 územního plánu Záchlumí</i>	
<b>A.2</b>	<i>Grafická část</i>	
<b>A.2.1</b>	<i>Výkres základního členění území</i>	<i>1 : 5 000</i>
<b>A.2.2</b>	<i>Hlavní výkres (1x výřez)</i>	<i>1 : 5 000</i>
<b>B.</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁCHLUMÍ</b>	
<b>B.1</b>	<i>Textová část – odůvodnění změny č. 3 územního plánu Záchlumí</i>	
<b>B.2</b>	<i>Grafická část</i>	
<b>B.2.1</b>	<i>Koordinační výkres (1x výřez)</i>	<i>1 : 5 000</i>
<b>B.2.2</b>	<i>Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1x výřez)</i>	<i>1 : 5 000</i>
<b>C.</b>	<b>TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	
<b>C.1</b>	<i>Srovnávací text s vyznačením změn</i>	

## A.1 TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚP ZÁCHLUMÍ

### Změna č. 3, kterou se mění Územní plán Záchlumí

Zastupitelstvo obce Záchlumí, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4, § 54 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 55 stavebního zákona, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, ustanovení § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

**v y d á v á**

**Změnu č. 3 územního plánu Záchlumí,**

kteřou se mění Územní plán Záchlumí takto:

#### TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁCHLUMÍ

**1.**

V kapitole „1. Vymezení zastavěného území“ **se vypouští** věta „Zastavěné pozemky byly změnou č. 2 aktualizovány k datu 2. leden 2019“ a **nahrazuje se** větou „Zastavěné pozemky byly změnou č. 3 aktualizovány k datu 5. leden 2023.“

**2.**

V kapitole „2.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot“ **se vypouští** následující text:

c)- **Zvonička** - u cesty k hradu v místní části Litice, dřevěná čtyřboká zvonička na podezdívce z pískovcových kvádrů původně snad z 18. století, později obnovovaná.

**3.**

Z kapitoly „3.1 Urbanistická koncepce“ **se vypouští** následující text:

- v rozvojové ploše pro bydlení městského typu (lokalita 7a-Bm) v návaznosti na způsob sousední zástavby je možné uplatnit pravidelnou uliční zástavbu.

**4.**

V kapitole „3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ **se upravuje** číslo zastavitelné plochy 7a-Bm na 7a-Bv a v odstavci „navrhované funkční využití“ se nahrazuje text „bydlení – městského typu“ textem „bydlení – venkovského typu“.

**5.**

V kapitole „3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ **se upravuje** číslo zastavitelné plochy Z2/5-Bv na Z2/5-Sx a v odstavci „navrhované funkční využití“ se nahrazuje text „bydlení – venkovského typu“ textem „plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – rodinné farmy“.

**6.**

Do kapitoly „3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ **se doplňuje** popis následující zastavitelné plochy:

<b>Číslo lokality: Z3/1a-Sx</b>	
Název lokality: Makaloušovi	
Katastrální území: Bohousová	
Stávající funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území – plocha přírodní a zemědělská (NSpz)	
Navrhované funkční využití: plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – rodinné farmy (Sx)	
Podmínky pro další členění plochy na pozemky: - nejsou	
Podmínky pro využití lokality: - stavby budou umístěny ve vymezené zastavitelné ploše tak, aby nezasahovaly do vzdálenosti 50 m od hranice lesa, případně bude získána výjimka z této vzdálenosti - v katastru nemovitostí bude provedena změna druhu pozemku u p.č. 253 dle reálného stavu a platných správních rozhodnutí	
Možné zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: z účelové komunikace vedené na p.č. 2073 a dále přes komunikační plochy realizované u již stabilizované zástavby v předmětném území. Zásobování vodou: z veřejného vodovodu, zásobovací řad prochází východně od lokality Odvádění odpadních vod: v návrhu ÚP uvažováno s výstavbou splaškové kanalizace zakončené novou ČOV Záchlumí; do doby výstavby splaškové kanalizace individuálně, v jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti a domovních ČOV Zásobení el. energií: ze stávající TS 1249	
Výměra lokality: 0,71 ha	Dotčené pozemky v KN k datu zpracování změny: 788/1 část, 251/1 část, 253 část, 251/2 část, 257 část, 2074

Na základě projednávání byla zastavitelná plocha Z3/1b-Sx vypuštěna.

**7.**

Do kapitoly „3.3 Vymezení ploch přestavby“ **se doplňují** následující plochy přestavby:

<b>Číslo lokality: Z3/P1</b>	
<b>Název lokality: Litice – u Eldoráda</b>	
Katastrální území: Litice nad Orlicí	
Stávající funkční využití: technická infrastruktura – inženýrské sítě (Ti), sídelní zeleň – soukromá a vyhrazená (Zs)	
Navrhované funkční využití: sídelní zeleň – se specifickým využitím (Zx)	
Podrobnější popis:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozšíření možnosti využití soukromé zeleně o funkci chovatelství pro samozásobení, návrh nového využití stavby technické infrastruktury, která pozbyla svoji funkčnost</li> </ul>	
Podmínky pro využití plochy:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby budou umístěny ve vymezené zastavitelné ploše tak, aby nezasahovaly do vzdálenosti 50 m od hranice lesa, případně bude získána výjimka z této vzdálenosti</li> </ul>	
Výměra lokality: 0,19 ha	Dotčené pozemky v KN k datu zpracování změny: st.p.č. 196, p.č. 102/2, 102/1 část, 104/2, 103/2

<b>Číslo lokality: Z3/P2</b>	
<b>Název lokality: Bohousová - Makaloušovi</b>	
Katastrální území: Bohousová	
Stávající funkční využití: bydlení – venkovského typu (Bv)	
Navrhované funkční využití: plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – rodinné farmy (Sx)	
Podrobnější popis:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozšíření možnosti podnikatelské činnosti v zemědělské výrobě v izolované zastavěné ploše na okraji Bohousové .</li> </ul>	
Podmínky pro využití plochy:	
stavby budou umístěny ve vymezené zastavitelné ploše tak, aby nezasahovaly do vzdálenosti 50 m od hranice lesa, případně bude získána výjimka z této vzdálenosti	
Výměra lokality: 0,47 ha	Dotčené pozemky v KN k datu zpracování změny: st.p.č. 65/1 a 65/2, p.č. 788/1 část, 823, 255, 256, 257 část

<b>Číslo lokality: Z3/P3</b>	
<b>Název lokality: Bohousová - Cabalkovi</b>	
Katastrální území: Bohousová	
Stávající funkční využití: sídelní zeleň – soukromá a vyhrazená (Zs)	
Navrhované funkční využití: výroba a skladování – skladové areály (Vs)	
Podrobnější popis:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- umístění skladových objektů v ochranném pásmu chovu zvířat střediska živočišné výroby v Bohousové</li> <li>- plocha se nachází v potenciálním sesuvném území, je třeba věnovat zvýšenou</li> </ul>	

<i>pozornost zakládání staveb</i>	
<i>Výměra lokality: 0,15 ha</i>	<i>Dotčené pozemky v KN k datu zpracování změny: p.č. 521/6 a 528/3 část</i>

*Na základě opakovaného veřejného projednání byla plocha přestavby Z3/P4 z návrhu vypuštěna.*

*Z kapitoly „5.3 Koncepce ochrany výhradních ložisek, dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území a prognózních zdrojů nerostných surovin“ se vypouští následující text:*

- *výhradní ložisko stavebního kamene B3 023401 Litice n.O. – Chlum, pro které bylo stanoveno chráněné ložiskové území 02340100 Litice nad Orlicí – Chlum*
- *výhradní ložisko stavebního kamene B3 023400 Litice n.O. se stanovených dobývacím prostorem 70230 Litice nad Orlicí*
- *výhradní ložisko stavebního kamene B3 023500 Litice n.O. se stanoveným dobývacím prostorem 70484 Litice nad Orlicí I*
- *výhradní ložisko fluorit – baritová surovina B3 202 300 Bohousová, pro které bylo stanoveno chráněné ložiskové území 202300000 Bohousová*
- *registrovaný prognózní zdroj stavebního kamene R9 214200 Bohousová*

*A nahrazuje se textem:*

- *chráněné ložiskové území CHLÚ č. 02340100 Litice nad Orlicí - Chlum (včetně dobývacího prostoru č. 70230 Litice n.O. a výhradních ložisek stavebního kamene č. 3023400 Litice nad Orlicí a č. 3023401 Litice nad Orlicí – Chlum)*
- *chráněné ložiskové území CHLÚ č. 02350000 Litice nad Orlicí I (včetně netěženého dobývacího prostoru č. 70484 Litice n.O. I a výhradního ložiska stavebního kamene č. 3023500 Litice nad Orlicí)*
- *chráněné ložiskové území č.20230000 Bohousová (včetně výhradního ložiska fluorit – baritové suroviny č. 3202300 Bohousová)*
- *prognózní zdroj stavebního kamene č. 9214200 Záchlumí -Bohousová*
- *prognózní zdroj fluorit – barytové suroviny č. 9064800 Bohousová- Česká Rybná*
- *prognózní zdroj fluorit – barytové suroviny č. 9332300 Bohousová*

## **9.**

*Z kapitoly „6.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ se vypouští charakteristika plochy „Bydlení – městského typu (Bm)“.*

## **10.**

*V kapitole „6.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ se u plochy „Bydlení – venkovského typu (Bv)“ mění v „Podmínkách prostorové regulace“ ukazatel minimální velikosti parcely z 1000m<sup>2</sup> na 750 m<sup>2</sup>.*

## **11.**

*Do kapitoly „6.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití,*

*nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu" se do podmíněně přípustného využití plochy „Výroba a skladování – zemědělská výroba (Vz)“ doplňuje za „služební byty“ následující text:*

*„- služební byty;*

*-služební byt v daném případě představuje byt v ploše výroby sloužící pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů, protože by jinak byl ohrožen provoz výrobních objektů nebo znemožněn výkon jejich povolání. Současně s užíváním bytu bydlící strpí zhoršené podmínky pro bydlení vzniklé provozem sousedních výrobních objektů (prach, hluk, zápach, apod.)“*

## **12.**

*Do kapitoly „6.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu" se doplňují následující nové plochy s rozdílným způsobem využití „Výroba a skladování – skladové areály (Vs)“, „Zeleň – se specifickým využitím (Zx)“ a „Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – rodinné farmy (Sx)“, jejich charakteristika je následující:*

### **4. D – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – SKLADOVÉ AREÁLY (Vs)**

#### **Hlavní využití:**

- stavby skladů.

#### **Přípustné využití:**

- stavby a plochy pro odstavování a parkování techniky;
- vedlejší stavby k obytným objektům v sousedství (garáže, sklady zahradního nářadí, apod.);
- opravárenské dílny;
- administrativní objekty;
- související dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace, přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, potřebná odstavná a parkovací místa, komunikace pro pěší, komunikace pro cyklisty
- související technická infrastruktura (objekty a liniové stavby inženýrských sítí, které jsou potřebné pro funkci daného území) vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- izolační a vyhrazená zeleň.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.  
Podmínka: pouze v případě, že se bude jednat o technická zařízení staveb;
- stavby pro bydlení  
Podmínka: při povolování této stavby bude doloženo, že je umístována v takovém místě plochy, v němž jsou splněny hygienické limity stanovené pro bydlení platnou legislativou.
- provozovny drobné výroby a výrobních služeb.  
Podmínka: při povolování této stavby bude doloženo, že případný negativní vliv z jejího provozu nepřesáhne hranici pozemku investora stavby a neovlivní pohodu bydlení sousední obytné zástavby.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro živočišnou výrobu (kravín, teletník, odchovna mladých dojníc, vepřín, porodna prasnic, drůbežárna, atp.);
- stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky;
- stavby pro rekreaci;
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální péči, zdravotnictví a kulturu.

**Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – optimálně přízemní objekty, hmotově přizpůsobit dochovaným zemědělským usedlostem v území
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 50%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 30%
- minimální velikost parcel – 1000 m<sup>2</sup>

**Nově navrhované lokality v územním plánu:**

Z3/P3

**7. D – SÍDELNÍ ZELEŇ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (Zx)**

**Hlavní využití :**

- oplocené i neoplocené zahrady
- sady

**Přípustné využití :**

- vodní toky a plochy;
- účelové komunikace, parkovací plochy;
- objekty a liniové stavby technického vybavení potřebné pro funkci daného území.

**Podmíněně přípustné využití :**

- stavby pro chovatelství

**Podmínky pro umístění:**

- kapacita zařízení bude v rozsahu pro samozásobení;
- koeficient zastavění – max 15%, zastavěná plocha jednoho objektu max 55 m<sup>2</sup>, výška objektu max 5m;
- chov drobného hospodářského zvířectva, ovcí a koz;
- plocha pro chovatelství bude oplocena tak, aby nedocházelo k úniku zvířat;
- stavby budou realizovány z přírodních materiálů, preferovány jsou dřevěné konstrukce.

**Nepřípustné využití:**

- umístování staveb pro výrobu, občanské vybavení, bydlení i rekreaci.

**Nově navrhované lokality v územním plánu:**

Z3/P1

**12.A PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – RODINNÉ FARMY (Sx)**

**Hlavní využití:**

- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru zemědělské výroby a nevýrobních služeb
- stavby pro bydlení (jejich realizace je přípustná pouze v případě současné realizace stavby pro zemědělskou výrobu, případně následně po realizaci tohoto objektu. Plošná výměra stavby pro bydlení bude dosahovat maximálně 30% plošné výměry související stavby (staveb) pro zemědělskou výrobu.

**Přípustné využití:**

- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou
- sady



- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby sítí technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území
- zařízení veřejného ubytování určené pro agroturistiku
- samostatně stojící skladovací objekty pro zemědělskou výrobu
- vodní toky a plochy
- cyklostezky, cyklotrasy

#### **Podmíněně přípustné využití :**

- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru opravárenských a výrobních služeb  
Umístit lze pouze takové stavby, které nebudou rušit okolní obytnou zástavbu hlukem, pachem a ostatními škodlivinami. V případě umístění výroby s negativním dopadem na okolní prostředí (hluk, prach, zápach, apod.) bude ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby doloženo, že tento vliv nepřekročí hranice příslušné plochy. V opačném případě budou realizována opatření k potřebnému snížení negativního vlivu.

#### **Nepřípustné využití:**

- na pozemku p.č. 2098 realizace stavby pro bydlení
- realizace samostatného objektu pro bydlení bez souvisejících hospodářských staveb
- dálnice a rychlostní silnice
- vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem

#### **Podmínky prostorové regulace:**

- výšková regulace – maximálně dvě nadzemní podlaží resp. nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 30%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 50%
- minimální velikost parcel – 1500 m<sup>2</sup>

#### **Nově navrhované lokality v územním plánu:**

- Z3/1a-Sx, Z3/P2

### **13.**

Do kapitoly „6.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu" **se doplňuje** do přípustného využití plochy „10.B Smíšená plocha přírodní a zemědělská (NSpz) následující text:

„- na pozemku p.č. 2098 v k.ú Bohousová skladovací objekt související s provozem rodinné farmy Makaloušových“

### **14.**

Textová část změny č. 3 územního plánu Záchlumí obsahuje 7 listů.

## **A.2 GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚP ZÁCHLUMÍ**

Grafická část Změny č. 3 územního plánu Záchlumí obsahuje následující výkresy:

A.2.1 Výkres základního členění území

M 1 : 5 000

A.2.2 Hlavní výkres (1x výřez)

M 1 : 5 000

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁCHLUMÍ

## B.1 TEXTOVÁ ČÁST- ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP ZÁCHLUMÍ

### 1. Postup při pořízení Změny č. 3 ÚP Záchlumí

O pořízení změny č. 3 územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce usnesením č. Z 32/2022 ze dne 24. 2. 2022 a současně obec požádala MěÚ Žamberk, odbor stavebního úřadu a územního plánování o pořízení této změny ve zkráceném postupu pořízení dle stavebního zákona. Zastupitelstvo obce na stejném zasedání rozhodlo o úhradě nákladů a určilo starostu obce pro spolupráci jako určeného zastupitele. V dalším období probíhaly přípravné práce, sběr požadavků a návrhů na využití území. Zhotovitelem územně plánovací dokumentace byla ing. arch. Dagmar Vaníčková. Byl proveden vlastní podrobný průzkum v daném území. Pro zpracování návrhu bylo dále využito stávající platné územně plánovací dokumentace – Územní plán Záchlumí.

Stanoviska podle § 55a odst. 2) písm. e) stavebního zákona byla obdržena v 06/2022 s tím, že předložený záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti a dále nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Pokyny ke zpracování návrhu byly předány v 06/2022.

Veřejné projednávání návrhu se konalo 22. 3. 2023 na obecním úřadu v Záchlumí (veřejná vyhláška od 20. 2. 2023 do 30. 3. 2023). Veřejné projednávání bylo oznámeno dotčeným orgánům, jejichž stanoviska jsou uvedena v kapitole 6.

V určené lhůtě pro podávání námitek podali námitku a připomínky vlastníci pozemků dotčených návrhem změny, které jsou vyhodnoceny v kapitole 16 a 17 textové části. Pořizovatel vyhodnotil výsledky veřejného projednání, zapracoval vyhodnocení připomínek a námitek a stanoviska dotčených orgánů a požádal nadřízený orgán o stanovisko dle § 55b stavebního zákona.

Po veřejném jednání vyvstaly nové skutečnosti k řešení dokumentace i námitek, tudíž zastupitelstvo rozhodlo, že se bude konat opakované veřejné jednání. To bylo oznámeno na úředních deskách obce a pořizovatele a oznámeno dotčeným orgánům, krajskému úřadu, a oprávněnému investorovi ve lhůtě od 27. 6. 2023 do 31. 7. 2023. Opakované veřejné jednání se konalo 31.7.2023 na ObÚ Záchlumí. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, které jsou uvedeny v kapitole 6 textové části odůvodnění.

Krajský úřad jako nadřízený orgán zaslal pořizovateli stanovisko k měněným částem návrhu změny z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy dne 12. 7. 2023 s tím, že neshledal nedostatky.

Upravený a projednaný návrh změny byl předložen Zastupitelstvu obce Záchlumí 18. 9. 2023 k vydání.

Změna č. 3 ÚP Záchlumí byla vydána ZO Záchlumí dne.....pod číslem usnesení.....

## **2. Přezkoumání souladu návrhu změny č. 3 ÚP Záchlumí s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

Návrh změny č. 3 ÚP Záchlumí je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění závazném od 1.9.2021.** Zároveň byl prověřován také soulad s projednávaným návrhem aktualizace č.6 PÚR ČR.

Obec Záchlumí leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené politikou územního rozvoje a nezasahuje do žádného koridoru a plochy dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

Dle aktualizace č. 4 PÚR ČR spadá obec Záchlumí do **specifické oblasti SOB9**, tzn. do oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Politika v této oblasti stanoví následující úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

V platné územně plánovací dokumentaci již byly vytvářeny podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, pro zachování odolné stabilní krajiny, byly vymezovány plochy sídelní zeleně a vodní plochy, byla řešena vodohospodářská infrastruktura.

Návrh Změny č. 3 Územního plánu Záchlumí respektuje **republikové priority** územního plánování, které jsou uvedeny v kap. 2.2., zejména pak odst.:

**Čl.(14) 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...**

#### **Řešení změny územního plánu:**

Navrhované změny ve využití území byly řešeny tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění výše uvedených hodnot v území.

#### **Čl.(14a)**

*Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Řešení změny územního plánu:

*-při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna kvality půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek, nebylo zasahováno do lesních porostů ani vodních ploch.*

**Čl.(16)** *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Řešení změny územního plánu:

*- návrh rozvojových ploch byl posuzován z více hledisek; např. omezení vyplývající z úrodnosti půd v zastavěném území (k.ú. Bohousová) bylo kompenzováno návazností na civilizační hodnoty a existenci veřejné infrastruktury a tedy i nižší finanční náročností nové výstavby a jejího následného provozu.*

**Čl.(19)** *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Řešení změny územního plánu:

*- v návrhu jsou vymezovány čtyři plochy přestavby, jedna v místní části Záchlumí, dvě v místní části Bohousová a jedna v místní části Litice nad Orlicí.*

**Čl.(24)**

*Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit..*

Řešení změny územního plánu:

*-nové rozvojové plochy byly vymezeny tak, aby nevyvolaly nároky na výrazné doplnění veřejné infrastruktury, pouze na její drobné rozšíření.*

**Čl.(24a)**

*Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

### Řešení změny územního plánu:

- před úpravou zařazení území do ploch s rozdílným způsobem využití bylo zpracováno ochranné pásmo chovu zvířat Střediska živočišné výroby Bohousová dle příslušného metodického pokynu.

Zbývající republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území se nedotýkají řešení Změny č. 3 územního plánu Záchlumí.

## **2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pro správní území obce Záchlumí vyplývají ze **Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk), ve znění aktualizace č. 3, která nabyla účinnosti 12.9.2020, následující úkoly:**

a)respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovené v kapitole 1 ZUR Pk (čl.01-10)

Zpracování do změny územního plánu:

- návrh respektuje zejména prioritu č.6) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje;
  - v předkládaném návrhu nejsou navrhovány takové změny v území, které by mohly mít negativní vliv na krajinný ráz území a vedly by k narušení kvality životního prostředí;
  - změna územního plánu zachovává a citlivě doplňuje výraz sídla s cílem nenarušovat urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezuje fragmentaci krajiny;
  - změny ve využití území (rodinná farma, plochy bydlení) jsou navrhovány tak, aby se předcházelo střetům neslučitelných činností;
- návrh respektuje prioritu (08a) Vytvářet, zejména při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, podmínky pro zachování a další rozvoj potenciálů primárního sektoru se zohledněním ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny, v řešeném území je vymezena plocha nové rodinné farmy;

b)respektovat vymezené prvky nadregionálního a regionálního systému ekologické stability, které jsou stanoveny v kapitole 4.3 ZÚR Pk (čl.111-113)

Zpracování do změny územního plánu:

- v řešeném území jsou ZÚR Pk vymezeny následující prvky územního systému ekologické stability – nadregionální biokoridor K81 (ve dvou osách), regionální biocentrum RC 378 Litice a regionální biokoridor RK 813 Pekelec – Litice. Zpřesnění vedení těchto prvků v řešeném území bylo již provedeno v platné územně plánovací dokumentaci.

c)respektovat zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které jsou stanovené v kapitole 5 ZÚR Pk (čl.114-120)

Zpracování do změny územního plánu:

- změna územního plánu respektuje vymezené přírodní a kulturní hodnoty v území, návrhem změny nejsou tyto hodnoty dotčeny;
- změna územního plánu zajišťuje ochranu skladebných prvků ÚSES, návrhem změny nejsou tyto prvky dotčeny;
- změna územního plánu neumísťuje v řešeném území žádné výškové stavby (větrné elektrárny, apod.);

d) respektovat a zpřesnit zásady pro plánování změn v území, pro které jsou stanovené z hlediska péče o krajinu v kapitole 6 ZÚR PK)

Zpracování do změny územního plánu:

- řešené území je zařazeno dle cílových charakteristik do krajiny lesní (západní část) a lesozemědělské (střední a východní část);
- řešené území je zařazeno do krajiny 06 Podorlicko;
- nové zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány tak, aby navazovaly na zastavěné území obce a zajišťovaly jeho kompaktnost, ve volné krajině je vymezována pouze jedna zastavitelná plocha, jejíž využití však souvisí s obhospodařování zemědělské půdy;
- v územním plánu nejsou vymezovány zastavitelné plochy na úkor ploch lesa;
- je zachována dominantna hradu Litice v řešeném území;

e) respektovat vymezení nadregionálního biokoridoru K 81 jako veřejně prospěšného opatření U08, toto vymezení bylo stanoveno v kapitole 7.6 ZÚR Pk (čl. 147)

Zpracování do změny územního plánu :

- plocha výše uvedeného nadregionálního biokoridoru včetně vložených biocenter byla v řešeném území vymezena jako veřejně prospěšné opatření již v platné územně plánovací dokumentaci.

### **3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna č. 3 ÚP Záchlumí nevymezuje žádné změny v území, které by bylo třeba koordinovat z hlediska širších vztahů v území.

Navrhované změny ve využití území nepřesáhnou svým vlivem hranice řešeného území.

### **4. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 ÚP Záchlumí s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

**Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 ÚP Záchlumí s cíli územního plánování**

Návrh změny je v souladu s cíli územního plánování ve smyslu ustanovení § 18 stavebního zákona, neboť:

- 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 uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích
- zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území
- jsou koordinovány veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a zajištěna ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů

- jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel
- jsou určeny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištěna ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

#### **Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 ÚP Záchlumí s úkoly územního plánování**

Návrh změny je v souladu s úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení § 19 stavebního zákona, neboť:

- zjišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů
- uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

#### **5) Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 územního plánu Záchlumí s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Návrh Změny č. 3 územního plánu Záchlumí je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **6) Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 územního plánu Záchlumí s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Veřejné projednání návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bylo provedeno dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a oznámeno jednotlivě dotčeným orgánům s lhůtou vyvěšení od 20.2.2023 do 30. 3. 2023. Žádný z dotčených orgánů nepředložil důvody pro prodloužení lhůty o 30 dnů.

Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohly dotčené orgány uplatnit svá stanoviska; sousední obce mohly ve stejné lhůtě uplatnit své připomínky z hlediska využití navazujícího území. Ve stanovené lhůtě sousední obce neuplatnily připomínky.

Dotčené orgány se vyjádřily takto:

**Obvodní báňský úřad, pro území krajů Královéhradeckého a Pardubického, Hradec Králové, č. j. SBS 08091/2023/OBÚ-09/1 z 23. 2. 2023** – změna se nedotýká pozemků ve stanoveném dobývacím prostoru – bez připomínek.  
Bez vyhodnocení

**Městský úřad Žamberk, souhrnné stanovisko odboru životního prostředí č.j. MUZBK-09563/2023 z 24. 02. 2023** – bez připomínek  
Bez vyhodnocení

**Ministerstvo průmyslu a obchodu Praha, č. j. MPO 22478/2023 z 23. 2. 2023** – souhlas za podmínky opravy zákresu hranice chráněného ložiskového území Litice 1 a dobývacího prostoru Litice nad Orlicí do koordinačního výkresu a doplnění údajů o CHLÚ Litice 1 a opravy názvu registrovaného prognózního zdroje na str. 31 srovnávacího textu.

Vyhodnocení: v KOV i textové části doplněno

**Ministerstvo životního prostředí ČR, č. j. MZP/2023/550/267-Hd z 1. 3. 2023** – výpis z evidence výhradních ložisek stavebního kamene, CHLÚ, poddolovaných území a aktivních a potenciálních sesuvů – bez připomínek  
Bez vyhodnocení

**Hasičský záchranný sbor Pk, Ústí n. O. č. j. HSPA-377-8/2023 z 8. 3. 2023** – souhlasné koordinované stanovisko z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Upozornění na úvahu s pokrytím zdroji požární vody na plochu celé navrhované zástavby a zajištění příjezdové komunikace pro požární vozidla – netýká se územního plánování.

Bez vyhodnocení

**Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Ústí nad Orlicí, č.j. KHSPA 06254/2019/HOK-UO** – souhlasné stanovisko s návrhem řešení.

Bez vyhodnocení

**Pardubický kraj, Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. KrÚ 18921/2023**

Orgán ochrany ovzduší – neuplatňuje požadavky nad rámec vyplývající ze ZÚR Pk a ÚAP

Orgán ochrany přírody - bez námitek

Orgán ochrany ZPF - vydává SOUHLAS s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na OZPF k 1,6100 ha a NESOUHLAS s lokalitou Z3/1b-Sx – navrhované využití rodinná farma.

Orgán státní správy lesů – lokality Z3/P1, Z3/P2 a Z3/1a-Sx jsou situované v pásmu 50 m od okraje lesa a jsou zastavitelné jen se souhlasem orgánu státní správy lesů.

Vyhodnocení: Ve výrokové části změny doplněna podmínka tohoto souhlasu.

**Sekce majetková Ministerstva obrany – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Praha č. j. 234644/2023-1322** – požadavek zapracování těchto limitů a zájmů MO ČR:

-koridor RR směrů – jev 82a -požadavek zapracování v textové části Odůvodnění, kapitole zvláštní zájmy MO na str. 24...

Vyhodnocení: Bylo zapracováno.

Opakované veřejné jednání o návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bylo provedeno dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a oznámeno jednotlivě dotčeným orgánům s lhůtou vyvěšení od 27.6.2023 do 31. 7. 2023. Žádný z dotčených orgánů nepředložil důvody pro prodloužení lhůty o 30 dnů.



Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohly dotčené orgány uplatnit svá stanoviska; sousední obce mohly ve stejné lhůtě uplatnit své připomínky z hlediska využití navazujícího území. Ve stanovené lhůtě sousední obce neuplatnily připomínky.

**Ministerstvo průmyslu a obchodu Praha, č. j. MPO 64740/2023 z 29. 6. 2023** – souhlas za podmínky doplnění zákresu dobývacího prostoru Litice nad Orlicí do koordinačního výkresu.

Vyhodnocení: bude v KOV doplněno

**Sekce majetková Ministerstva obrany – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Praha č. j. MO 551604/2023-1322 ze dne 19. 7. 2023**- žádají o zpracování limitů a zájmů MO ČR do návrhu UPD:

-koridor RR směrů – jev 82a -požadavek zpracování v textové části Odůvodnění, kapitole zvláštní zájmy MO

- respektovat výše uvedené území a zpracovat do textové části UPD do kapitoly „Zvláštní zájmy MO“

Vyhodnocení: Bylo zpracováno již při opakovaném veřejném projednání – viz kapitola 8.3. textové části odůvodnění

**Povodí Labe, s. p., Hradec Králové, č. j. PLa/2023/029839 ze dne 7. 8. 2023** – jsou uplatňovány podrobnější podmínky na způsob řešení konkrétních staveb v lokalitě Z3/P1, která se nachází v záplavovém území  $Q_{100}$  toku Divoké Orlice; tyto podmínky bude řešit navazující projektová dokumentace (další stupeň řízení – projektová dokumentace stavby).

**Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Ústí nad Orlicí, č.j. KHSPA 12454/2023/HOK-UO ze dne 1. 8. 2023** – souhlasné stanovisko s návrhem řešení.

Bez vyhodnocení

**Pardubický kraj, Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. KrÚ 58062/2023 z 24. 7. 2023**

Orgán ochrany ovzduší – neuplatňuje požadavky nad rámec vyplývající ze ZÚR Pk a ÚAP

Orgán ochrany přírody - bez připomínek

Orgán ochrany ZPF - vydává **SOUHLAS** s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na OZPF k 1,6400 ha

Orgán státní správy lesů – nemá námitek

**Hasičský záchranný sbor Pk, Ústí n. O. č. j. HSPA-377-36/2023 z 12. 7. 2023** – souhlasné koordinované stanovisko z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Upozornění na úvahu s pokrytím zdroji požární vody na plochu celé navrhované zástavby a zajištění příjezdové komunikace pro požární vozidla.

Vyhodnocení: Koncepce zajištění požární vodou se nemění.

**Městský úřad Žamberk, souhrnné stanovisko odboru životního prostředí č.j. MUZBK-32357/2023 z 26. 6. 2023** – bez připomínek

Bez vyhodnocení

**Obvodní báňský úřad, pro území krajů Královéhradeckého a Pardubického, Hradec Králové, č. j. SBS 29497/2023/OBÚ-09/1 z 27. 6. 2023** – již vydal stanovisko k veřejnému projednání, které je platné.

Bez vyhodnocení

## **7. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

*(popřípadě vyhodnocení souladu*

*1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona*

*2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona*

*3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona*

*4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona*

*5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona)*

*Předkládaná změna je zpracována na základě usnesení Zastupitelstva obce Záchlumí č. 34/2022 ze dne 21.4.2022.*

*Požadavky na zpracování změny byly podrobněji specifikovány v dokumentu „Návrh na pořízení změny č. 3 ÚP Záchlumí zkráceným postupem“, který byl vypracován pořizovatelem – MÚ Žamberk dne 27.6.2022 a zaslán zpracovateli.*

*Způsob zapracování požadavku navrhovatele změny je popsán v kapitole č. 8.2 Textové části – odůvodnění.*

*Dále byly v rámci zpracování změny č. 3 provedeny následující úkony:*

- byla aktualizována hranice zastavěného území k datu 5. leden 2023;*
- byl prověřen soulad územně plánovací dokumentace obce Záchlumí s aktualizovanou Politikou územního rozvoje ČR a aktualizovanými Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje;*
- bylo provedeno zapracování územně analytických podkladů ORP Žamberk ve znění aktualizace 2020.*

## **8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

### **8.1 Aktualizace hranice zastavěného území**

*V rámci zpracování změny byla aktualizována hranice zastavěného území v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění k datu 5. leden 2023.*

*Do zastavěného území byly **nově zařazeny** následující pozemky v k.ú. Záchlumí:*

- pozemek st.p.č. 265 se stavbou rodinného domu včetně souvisejícího pozemku p.č. 737/8;*
- pozemek st.p.č. 277 se stavbou rodinného domu včetně souvisejícího pozemku p.č. 739/1 a 741/2;*
- pozemek p.č. 1198/6 – plocha ostatní komunikace v nově vymezeném zastavěném území;*

- pozemek st.p.č. 278 se stavbou rodinného domu včetně souvisejícího pozemku p.č. 4008.

## **8.2 Zdůvodnění změn ve využití území, navrhovaných změnou č. 3**

### **Požadavek č. 1.**

- je požadována změna funkčního využití pozemku p. č. 528/3 k. ú. Bohousová z funkční plochy ZS – sídelní zeleň soukromá a vyhrazená na funkční plochu pro bydlení venkovské BV – bydlení venkovského typu (stavba 1 RD).

Zpracování do územně plánovací dokumentace:

- požadavku se vyhovuje. Jedná se o pozemek, který se nachází v zastavěném území obce a sousedí ze tří stran s plochami pro bydlení, z východní strany pak s plochami zemědělské výroby. V návrhu změny nebyla vymezována nová zastavitelná plocha, ale pouze úprava zařazení předmětného pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití. V západní části pozemku byla vymezována stabilizovaná plocha „Bydlení – venkovského typu- BV“. Ve východní části v šířce cca 20 m od zastavěné plochy pro zemědělskou výrobu byla i nadále zachována plocha zeleně.

Odůvodnění tohoto zpracování:

#### *a) sousedství areálu zemědělské výroby*

- vlastník pozemku, který vznesl požadavek na změnu jeho využití, v předmětné lokalitě již bydlí, žádost byla prezentována jako rozšíření bytové výstavby pro potřeby rodiny. Před zahájením prací na předkládané změně bylo provedeno společností FarmProjekt Pardubice stanovení ochranného pásma chovu zvířat pro Středisko živočišné výroby Bohousová – výpočet viz příloha na konci textu tohoto odůvodnění. Plocha pro bydlení byla vymezována tak, aby nezasahovala do tohoto ochranného pásma;

#### *b) poloha v potenciálním sesuvném území*

- při realizaci staveb v sesuvném území je třeba věnovat větší pozornost zakládání staveb, což vede k vyšším finančním nárokům na stavbu. Vzhledem k tomu, že byla žádost prezentována jako výstavba na vlastním pozemku, budou tyto náklady kompenzovány nulovou cenou za získání pozemku. Bylo prověřeno, že vlastník nemá v předmětném katastrálním území vhodnější pozemek pro výstavbu;

#### *c) pozemek se nachází na kvalitní zemědělské půdě*

- pozemek se nachází na půdě II. třídy ochrany. Bylo požádáno o prověření tohoto zařazení, na základě místního šetření byla potvrzena jeho správnost. Přínos předmětného pozemku pro zemědělské obhospodařování je však v současné době již minimální, a proto zde byla umožněna realizace zástavby. Předmětný pozemek tvoří proluku v zastavěném území, je obklopen zástavbou ze všech čtyř stran, rozsah pozemku je 0,37 ha. Pozemek je v současné době využíván pro samozásobení (sad, dvě menší políčka), toto využití bude z větší části zachováno i do budoucna.

*Příloha – stanovení ochranného pásma chovu zvířat „Středisko živočišné výroby Bohousová“*

## **Farm Projekt**

*Projektová a poradenská činnost, dokumentace a posudky EIA*

Ing. Miroslav Vraný, Jindřišská 1748, 53002 Pardubice

tel./fax: +420 466 657 509; mobil: +420 602 434 897 e-mail: farmprojekt@volny.cz

**Stanovení ochranného pásma chovu zvířat**

**Středisko živočišné výroby**

**Bohousová**

**Akce : Středisko ŽV Bohousová- zimoviště pro jalovice**

**Provozovatel: Podchlumí ,a.s.**

**Č.p. 175**

**56185 Česká Rybná**

Stanovení pásma hygienické ochrany je dle „Metodického postupu pro posuzování ochranného pásma chovu zvířat z hlediska ochrany zdravých životních podmínek ...“ vydaným Státním zdravotním ústavem Praha 1999.

**Identifikační údaje:**

**Předmět posouzení :** Středisko ŽV Bohousová,

**provozovatel :** Podchlumí a.s. , č.p. 175, 56185 Česká Rybná

**kapacita :** Předmětem posouzení je středisko zimního ustájení jalovic v obci Bohousová s dvěma stájovými objekty a skladem sena a slámy.

**Stájové objekty – 1 – p.č. st. 112 , kapacita stáje 80 ks jalovic , ž.hm. na konci zimního období 300 kg**

**2- p.č. st 115/1 , kapacita stáje ( JV část) 30 ks jalovic, hmotnost na konci zimního období 450 kg.**

**Popis lokality :** Stávající areál se nachází ve východní části obce Bohousová jedná se o otevřené svažitě území spádované západním směrem k místní komunikaci procházející obcí . Ve stávajícím areálu jsou směrem k obci pomocné a skladové objekty – původní senážní žlab, stájové objekty 1 – jde o původní kravín K96 ke kterému bylo přistavěno v minulosti venkovní zastřešené krmíště východním směrem , v současné době využíván jako zimoviště pro jalovice v prvním roce věku , vedle něj je stáj č. 2 , kde je využita JV část původního skladového objektu pro ustájení jalovic ve druhém roce věku. JV od stájových objektu je sklad sena a slámy.

Obytná rozptýlená zástavba je při komunikaci III třídy procházející ve směru S-J. mezi obytnou zástavbou a areálem chovu jsou zahrady převážně s ovocnými stromy. V terénu jsou umístěny pod úroveň stájových objektů.

Objekty stáji jsou jednopodlažní objekty s přirozeným větráním kombinovaným okny , hřebenovými štěrbinami , výduchovými komíny a otevřenou obvodovou stěnou. Jedná se o stelivové provozy s ustájením zvířat na polohluboké podestýlce . u stáje č. 1 je v jižní části hnojná koncevka pro vyhrnování a nakládání chlévské mrvy , odvoz a skladování hnoje je na polních složištích mimo areál.

Stáje slouží na zimní ustájení jalovic zhruba od listopadu do poloviny května. Mimo toto období jsou stáje prázdné.

Vzhledem k tomu, že za zimní období dochází k hmotnostnímu přírůstku celého zástavu jalovic, pro výpočet ochranného pásma chovu zvířat je počítáno s hmotností zvířat před koncem zimního ustájení s maximální hmotností, tedy s nejvyšším zatížením stáje v přepočtu na DJ (dobytčí jednotky).

V prostoru areálu a nejbližším okolí je jen sporadická zeleň převážně tvořena ovocnými stromy zahrad nízkou úrovní možné ochrany ve vztahu ke snížení pachových emisí z chovu zvířat. Částečnou funkci ochrany pomocné objekty u stávající obytné zástavby – kulny, stodoly.

#### **Korekce uplatněné při výpočtu :**

Korekce na technologii - stělové provozy s polohlubokou podestýlkou - vyklízení chlévské mrvy cca 1 x za měsíc s odvozem mimo středisko

korekce 0 %

Korekce na převýšení : není uplatněna

Korekce na zeleň - v areálu je možná dosadba ochranné zeleně při hranici areálu.

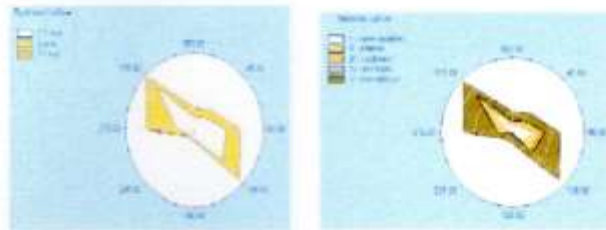
korekce + 5 %

Korekce na převládající směry větru :

Údaje převzaty pro lokalitu Žamberk (5,4 km) dle podkladů ČHMÚ

Směr Větru	S	SV	V	JV	J	JZ	Z	SZ	klid
rel. četnost	5,35	6,88	12,59	17,59	3,10	2,60	13,21	18,59	20,09
S, JZ, J	-30%								
SV	-25 %								
V	+21 %								
JV, SZ	+30 %								
Z	+26 %								
Ostatní korekce	-								
Nejsou uplatněny	-								

### Grafická část



Tabulka hodnot celkové růžice

celková růžice										
směr	30°	150°	0°	150°	30°	450°	30°	150°	0-45, 15	průměr
1	0,27	4,27	0,37	0,07	0,77	1,26	4,17	14,07	20,07	7,74
2	0,87	2,97	0,07	0,07	0,07	0,77	0,87	0,07	0,07	20,30
3	0,17	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,16
celková	0,31	0,70	0,50	0,21	0,11	2,10	12,21	14,21	21,00	203,41

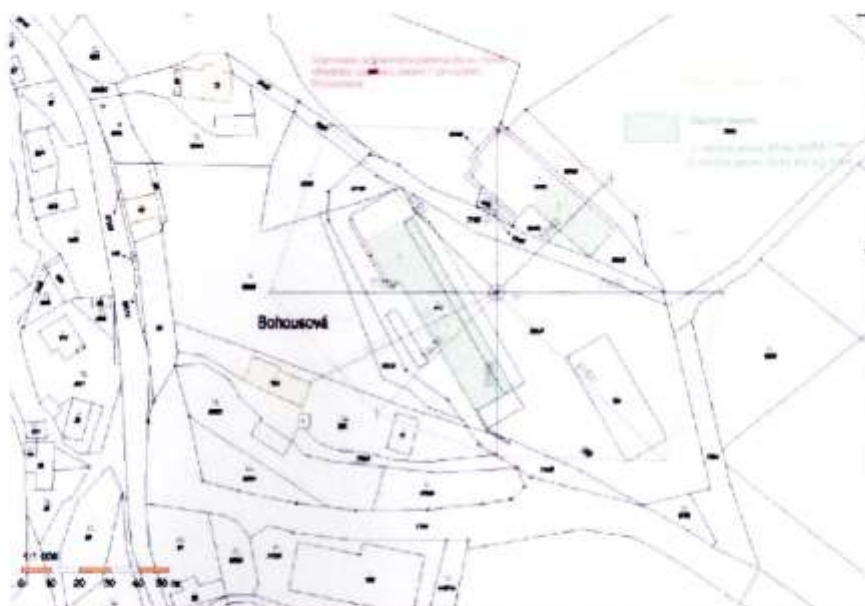
Výpočet ochranného pásma je zpracován na výpočetním listu dle směru větrů a zakreslen na mapovém snímku 1: 1000 .

**Výpočetní list ochranného pásmy chovu zvířat**

**Středisko živočišné výroby Bohousová**

	větry	SV		S,JZ	J	V	JV,SZ	Z
a	OCH Z							
b	OŽV	1	2					
c	KAT	OJ	OJ					
d	STAV	80	30					
e	O ŽH	300	450					
f	C ŽH	24000	13500					
g	t	48	27					
h	Cn	0,005	0,005					
i	En	0,24	0,135	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
j	TECH	-	-					
k	PREV	-	-					
l	ZEL	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
m1	VÍTR	-25	-25	-30	+21	+30	+26	
m2	OST							
n	CEL	-30	-30	-35	+16	+25	+21	
o	Ekn	0,168	0,095	0,263	0,244	0,435	0,469	0,454
p	Ln	50,8	105,9					
r	Ekn L	8,534	10,060	18,594				
s	LES			70,7				
t	Ln	0	9,2					
u	EKnLn		0,9	0,9				
v	LES			3,4				
x	r PHO			58,4 m	55,9m	77,6m	81,1 m	79,7 m
y	±							





**Závěr :**

Stanovené ochranné pásmo je navrženo s ohledem na požadavek posoudit území ve vztahu k obci , výpočet byl proveden ve všech směrech dle větrné růžice.

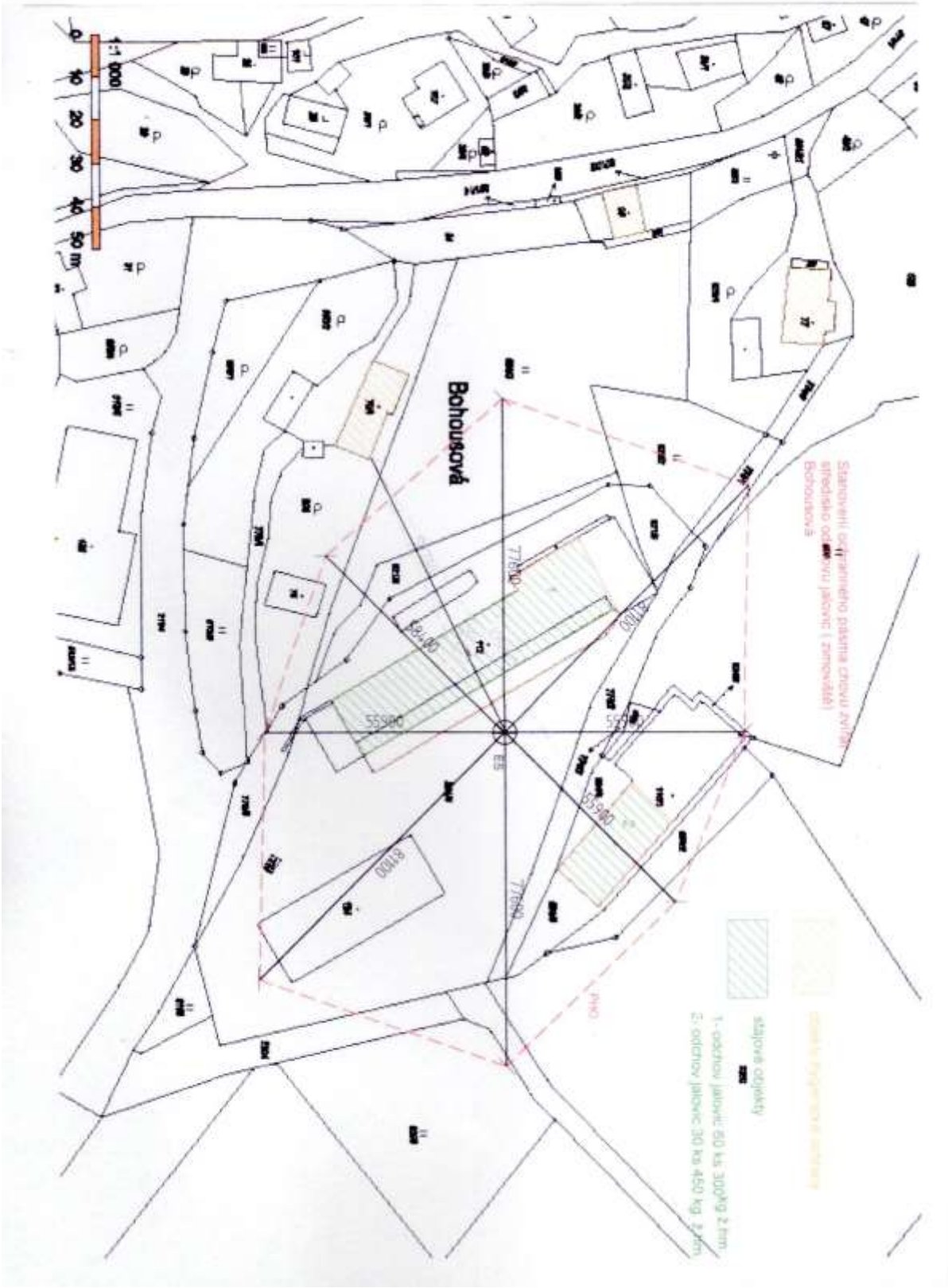
Výpočet je proveden na maximální zatížení chovem zvířat , kdy koncem zimního období dosahují zvířata nejvyšší živé hmotnosti . Zároveň se jedná o ustájení zvířat v zimním období , kdy s ohledem na nízké venkovní teploty jsou emise ze stáji pro skot nižší než v období letním . Lze tedy považovat výpočet za maximální , běžné hodnoty a velikost ochranného pásma lze předpokládat v zimním období na úrovni cca 70 % navrženého pásma.

V případě změny chovaného druhu , kategorie a počtu hospodářských zvířat je nutno dodržet kapacitu zvířat ve středisku v přepočtu na VDJ ( cca 75 VDJ) a dodržet přepočtenou emisní konstantu . Za těchto podmínek nebude velikost ochranného pásma chovu změněna .

Vypracoval Ing. Vraný Miroslav

**Farm Projekt**  
 projektová a inženýrská společnost  
 Ing. MIROSLAV VRANÝ  
 Jindřichův Týn  
 330 01 Pátekvice





- v průběhu projednávání změny vznesl vlastník pozemků dotaz, zda by mohl tu část pozemků, která je zasažena ochranným pásmem chovu zvířat a která je tedy nevhodná pro umístování staveb pro bydlení, využívat pro umístění souvisejících staveb se stavbou pro bydlení, které nevyžadují hygienickou ochranu, např. garáží a skladů zahradní techniky. Zpracovatel vyhodnotil tento požadavek jako vhodný, umístění uvedených objektů přispěje k ochraně obytného objektu od vlivu živočišné výroby a z tohoto důvodu byla v původní ploše zeleně-soukromé a vyhrazené vymezena plocha přestavby s možností umístění objektů pro skladování.

#### Požadavek č. 2

- návrh na úpravu regulativů plochy „VZ – výroba a skladování - zemědělská výroba“ pro možnost bydlení (pozemku parc. č. 4331, st. p. č. 216 k. ú. Záchlumí).

#### Zpracování do územně plánovací dokumentace:

- požadavku se vyhovuje částečně, regulativy plochy umožňují zřízení v dané ploše pouze služebního bytu. Výše uvedené pozemky se nacházejí v ploše „Výroba a skladování – zemědělská výroba-Vz“. Při terénním průzkumu, který předcházela zpracování změny bylo zjištěno, že v předmětné ploše není v současné době provozován žádný objekt živočišné výroby, který by svým negativním vlivem (zápachem, prachem, apod.) ovlivňoval okolní prostředí.

- na základě této skutečnosti bylo v průběhu zpracování změny prověřováno, zda by nebylo možné změnit zařazení výrobní plochy a využívat ji tedy v budoucnu pouze pro skladování, pozemky p.č. 4331 a st.p.č. 216 by pak bylo možné vymezit jako plochy bydlení. Byli osloveni vlastníci pozemků a nemovitostí v předmětné ploše s tím, aby se k tomuto záměru vyjádřili. Jednalo se o společnost Podchlumí a.s. Česká Rybná, ing. Janu Veverkovou z Prahy a pana Pavla Veverku ze Zvole. Souhlas se změnou zařazení poskytla pouze společnost Podchlumí a.s., vymezení plochy v územně plánovací dokumentaci zůstalo tedy zachováno;

- potřeba obytného objektu (služebního bytu) ve výrobním areálu již v řešeném území jednou vyvstala, a to v zemědělském areálu v Bohousové, kde si provozovatel stěžoval na časté krádeže v areálu v důsledku toho, že je tento areál velkou část dne bez přítomnosti lidí. V rámci změny č. 1 již byl regulativ upravován, v předkládané změně byl pouze upřesněn.

V rámci veřejného projednávání byla vznesena námitka na úpravu regulativů tak, aby v ploše zemědělské výroby mohly být umístovány byty pouze provozovateli hlavního využití plochy. Těto námitce bylo vyhověno, tímto však vyvstala potřeba návrhu nového řešení možnosti rozšíření využití předmětné plochy. V jedné z priorit Politiky územního rozvoje ČR se uvádí:

„(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) ....

Areál zemědělské výroby na severním okraji zastavěného území Záchlumí byl původně v majetku dvou vlastníků – společnosti Podchlumí a.s. Česká Rybná a rodiny Veverkových, přičemž velká část výrobních objektů ve vlastnictví druhého jmenovaného nebyla dlouhodobě využívána. Pokud by nastal podobný přístup i u Podchlumí a.s., je nebezpečí, že by v této části obce vznikl brownfields zemědělského původu, čemuž by mělo územní plánování předcházet. V současné době také společnost Podchlumí a.s. došla k závěru, že již nepotřebuje pro svůj provoz objekty v předmětném areálu a realizovala jejich prodej.

V návrhu pro opakované veřejné projednání byla zohledněna skutečnost, že část

vlastníků předmětné plochy s rozdílným způsobem využití již neuvažuje s provozem živočišné výroby v předmětném prostoru. Z diskuse o návrhu při veřejném projednání vyplynulo, že také rodina Veverkových zvažuje jiné možnosti využití objektů, byl vznesen dotaz na možnost umístění občanského vybavení, prodeje farmářských produktů, apod.

Z tohoto důvodu byla v severozápadní části výrobních areálu vymezena plocha přestavby na využití pouze pro skladové areály označená Z3/P4, určená pro rozvoj ploch „Výroba a skladování – skladové areály – VS“. Stavby pro bydlení je možné umístit v předmětné ploše při splnění následujících podmínek:

**„Podmíněně přípustné využití:**

- stavby pro bydlení

Podmínka: při povolání této stavby bude doloženo, že je umísťována v takovém místě plochy, v němž jsou splněny hygienické limity stanovené pro bydlení platnou legislativou."

Při opakovaném veřejném jednání byla jménem Veverkových uplatněna obava z předpokládaných sousedských neshod. Vzhledem k tomu, že dosud nevyloučili ze svého podnikatelského záměru rozvoj živočišné výroby v předmětném území, omezila by je výše uvedená podmínka pro umístění staveb pro bydlení v kapacitě nově umísťovaných objektů. V současné době není v předmětném území žádný objekt živočišné výroby provozován.

V závěru diskuse o návrhu bylo přijato následující řešení:

- plocha výroby a skladování – zemědělská výroba -VZ bude ponechána v původním rozsahu
- z podmíněně přípustného využití plochy VZ bude u služebního bytu vypuštěna poznámka.... "provozovatelů objektů hlavního využití plochy"....
- bude do plněna definice pojmu „služební byt“

**Požadavek č. 3**

- návrh na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 102/2 k. ú. Litice nad Orlicí pro možnost využití území pro chovatelství pro samozásobování.

Zpracování do územně plánovací dokumentace:

- požadavku se vyhovuje, v předmětném území byla vymezena plocha přestavby Z3/P1 určená pro rozvoj ploch „Sídelní zeleně – se specifickým využitím (Zx)". Do plochy přestavby byly zahrnuty také pozemky p.č. 104/2 a 102/1 část z důvodu souladu s aktuálním využitím území;
- v platné územně plánovací dokumentaci je předmětné území vymezeno jako plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, ve které byla realizována jedna stavba technického vybavení. Dle sdělení obce tato stavba není v současné době již pro svůj účel využívána a pozemek je v rukou soukromého vlastníka. Vzhledem k tomu, že se předmětné území nachází v záplavovém území Q100 řeky Divoké Orlice, není vhodné, aby v tomto území byly rozšiřovány plochy pro rodinnou rekreaci, které se nacházejí v sousedství. Záměr vlastníka pozemku je využít ho pro chov drobného zvířectva pro samozásobení.

**Požadavek č. 4**

- záměr obce v řešeném území již dále nevymezovat plochu s rozdílným způsobem využití „Bydlení – městského typu (Bm)“, nahradit ji plochou „Bydlení – venkovského typu (Bv)“ jako jedinou možnou formu bydlení v obci.

*Zpracování do územně plánovací dokumentace:*

- požadavku se vyhovuje, vymezení stabilizovaných i rozvojových ploch bylo upraveno v souladu s tímto požadavkem.

#### Požadavek č. 5

- návrh na změnu funkčního využití pozemku 2098 a části pozemků p. č. 251/1, 251/2, 2074 k. ú. Bohousová pro zlepšení podmínek soukromého zemědělského hospodaření.

*Zpracování do územně plánovací dokumentace:*

- požadavku se vyhovuje částečně - v předmětném území byly vymezeny dvě nové zastavitelné plochy Z3/1a-Sx a Z3/1b-Sx, určené pro rozvoj ploch smíšených obytných se specifickým využitím - rodinné farmy (Sx). Současně byla v ploše stávající farmy vymezena plocha přestavby Z3/P2 určená pro využití toutéž plochou s rozdílným způsobem využití. Využití izolované zastavitelné plochy Z3/1b-Sx bude funkčně souviset s využitím na plochách Z3/P2 a Z3/1a-Sx, z důvodu velké svažitosti pozemků není s však s těmito plochami v přímém sousedství, ale je navržena v rovinné poloze u zemědělské komunikace.

*Orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku ze dne 21. 3. 2023 č.j. KrÚ 18921/2023 vydal nesouhlas s odnětím zemědělského půdního fondu v zastavitelné ploše Z3/1b-Sx. Z uvedeného důvodu byla tato plocha z návrhu vypuštěna.*

*V návaznosti na tuto skutečnost byl do přípustného využití plochy „10.B Smíšená plocha přírodní a zemědělská (NSpz)“ doplněn následující text:*

*„- na pozemku p.č. 2098 v k.ú Bohousová skladovací objekt související s provozem rodinné farmy Makaloušových“*

#### Požadavek č. 6

- návrh na změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 4076 v k. ú. Záchlumí pro výstavbu přístřešku pro zemědělskou techniku.

*Zpracování do územně plánovací dokumentace:*

- požadavku se vyhovuje částečně, zastavitelná plocha není navržena v celé ploše pozemku, ale pouze v jeho střední části tak, aby zástavba navazovala na stabilizované zastavěné území a tvořila jeden areál s již realizovanými stavbami ve vlastnictví investora, tzn. stavbami na p.č. 431/3 v k.ú. Záchlumí – viz také usnesení zastupitelstva obce a pokyn pořizovatele.

*Na základě projednání byl tento požadavek na žádost vlastníka pozemku vyřazen s tím, že si vyhodnotil, že ve vymezené zastavitelné ploše nelze umístit hospodářský objekt – tento úsudek byl však chybný – viz obrázek níže.*



#### Další úpravy:

- v rámci změny č. 3 byla vypuštěna ochrana památkově hodnotného objektu **Zvoničky**, situované u cesty k hradu v místní části Litice (dřevěná čtyřboká stavba na podezdívce z pískovcových kvádrů původně snad z 18. století), která byla stanovena v rámci platné územně plánovací dokumentace. Při aktualizaci územně analytických podkladů bylo zjištěno, že tento objekt byl nově prohlášen za kulturní památku s rejstříkovým číslem USKP 105966;
- v kapitole 5.3 Textové části ÚP byly dle zaslaného stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu aktualizovány údaje o nerostném bohatství v řešeném území.

### **8.3 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR**

Do řešeného území zasahuje následující vymezené území Ministerstva obrany:

- **koridor RR směrů** – zájmové území pro nadzemní stavby. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-55 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, (viz ÚAP jev 119):

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

ČR-MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu ČR-MO.

### **9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Od doby zpracování platné územně plánovací dokumentace byly v řešeném území využity následující rozvojové plochy pro bydlení:

Číslo zastavitelné plochy	Funkční využití	Počet realizovaných rodinných domů	Výměra plochy (ha)
7a-Bv (dříve Bm)	Bydlení – venkovského typu	2	0,42
7b-Bv	Bydlení – venkovského typu	1	0,30
CELKEM		3	0,72

V návrhu změny byla pouze rozšířena stabilizovaná plocha bydlení- venkovského typu ve střední části Bohousové, ve které se uvažuje s realizací jednoho rodinného domu – viz požadavek č. 1 kapitola 8.2 tohoto odůvodnění. Nové zastavitelné plochy pro bydlení nebyly vymežovány.

V předkládané změně dochází zejména k územnímu rozvoji nové plochy s rozdílným způsobem využití – „plochy smíšené obytné – se specifickým využitím – rodinné farmy“, a to v jedné lokalitě- na jižním okraji místní části Bohousová. V řešeném území se jedná o jedinou plochu vymezenou pro tuto funkci.

### **10. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Ve změně č. 3 územního plánu Záchlumí jsou respektovány základní principy udržitelného rozvoje území, které zaručují vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k zpracovávaným požadavkům jsou následující:



**Krajský úřad  
Pardubického kraje  
OŽPZ - oddělení integrované prevence**



KUPAX011K2PH

Váš dopis č.: MUZBK-21928/2022  
Ze dne: 15.06.2022  
Číslo jednací: KrÚ 49557/2022/OŽPZ/CH  
Spisová značka: SpKrÚ 49227/2022/OŽPZ/2  
Vyřizuje: Ing. Pavel Chejnovský, DiS.  
Telefon: 466026345  
E-mail: pavel.chejnovsky@pardubickykraj.cz  
Datum: 23.06.2022

**Městský úřad Žamberk  
Odbor stavebního úřadu  
a územního plánování  
Masarykovo nám. 166  
564 01 Žamberk**

**Stanovisko k obsahu změny č. 3 územního plánu Záchlumí**

Krajský úřad Pardubického kraje, jako dotčený orgán podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon“ a „úřad“), vydává

**stanovisko**

k obsahu změny č. 3 územního plánu Záchlumí podle ust. § 55a odst. 2 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“):

změna č. 3 územního plánu Záchlumí obsahuje:

1. změnu funkčního využití pozemku parc. č. 528/3 k. ú. Bohousová o výměře 3 698 m<sup>2</sup> z funkční plochy ZS – sídelní zeleň soukromá a vyhrazená na funkční plochu pro bydlení venkovské BV – bydlení venkovského typu,
2. návrh na úpravu funkčních regulativů plochy VZ – výroba a skladování, zemědělská výroba (pozemku parc. č. 4331, st. p. č. 216 k. ú. Záchlumí) o souhrnné výměře 1 252 m<sup>2</sup> pro možnost bydlení,
3. návrh na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 102/2 k. ú. Lilice nad Orlicí o výměře 983 m<sup>2</sup> pro možnost využití území pro chovatelství pro samozásobování,
4. návrh obce na vypuštění názvu plochy Bm – bydlení městského typu; v území bude jen Bv – bydlení venkovského typu,
5. návrh na změnu funkčního využití pozemku p. č. 2098 a části pozemků p. č. 251/1, 251/2, 2047 k. ú. Bohousová pro zlepšení podmínek soukromého zemědělského hospodaření,
6. návrh na změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 4076 v k. ú. Záchlumí pro výstavbu přístřešku pro zemědělskou techniku,

a dospěl k závěru, že

k „obsahu změny č. 3 územního plánu Záchlumí“

**není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí**



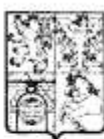
Odůvodnění:

Lokality uvedené v bodě 1. a 2. navrhuji záměry uvedené v příloze č. 1 k zákonu v kategorii II k bodu 108 „Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od 5 ha“. Vzhledem k výměře lokalit však tyto záměry nedosahují stanoveného limitu.

Předložený obsah změny č. 3 územního plánu Záchlumí byl posouzen na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, na základě širších vazeb v území včetně důkladného posouzení kumulativních a synergických vlivů, a nebyla shledána nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Současně bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že orgán ochrany přírody ve svém stanovisku zn. 51533/2022/OŽPZ/ZI ze dne 22. 6. 2022 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

**Ing. Martin Vlasák**  
vedoucí odboru  
v z. **Ing. Jiří Kučera**  
vedoucí oddělení integrované prevence



KUPAX011M92L

**KRAJSKÝ ÚŘAD**  
**Pardubického kraje**  
odbor životního prostředí a zemědělství

Naše značka: 51533/2022/OŽPZ/ZI  
Spisová značka: 49228/2022/OŽPZ  
Vyřizuje: Mgr. M. Ziková  
Telefon: 466 026 423  
E-mail: marketa.zikova@pardubickykraj.cz  
Vytvořeno: v Pardubicích 22. 6. 2022

**Městský úřad Žamberk**  
odbor stavebního úřadu a územního  
plánování  
(DS)

**Koncepce: „Změna č. 3 územního plánu Záchlumí“ - stanovisko**

Krajskému úřadu Pardubického kraje (dále též Krajský úřad) byla dne 15. 6. 2022 doručena žádost o vydání stanoviska dle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), ke koncepci „Změna č. 3 územního plánu Záchlumí“.

V předmětné věci vydává Krajský úřad Pardubického kraje jako orgán příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona toto stanovisko:

**Předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.**

**Odůvodnění:**

Předmětem koncepce je změna č. 3 územního plánu Záchlumí. Obsahem změny jsou:

- změna funkčního využití pozemku parc. č. 528/3, k. ú. Bohousová, z funkční plochy Z5 – sídelní zeleň soukromá a vyhrazená na funkční plochu pro bydlení venkovské BV – bydlení venkovského typu;
- návrh na úpravu funkčních regulativů plochy VZ – výroba a skladování, zemědělská výroba pozemku parc. č. 4331, st. p. č. 216, k. ú. Záchlumí, pro možnost bydlení;
- návrh na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 102/2, k. ú. Litice nad Orlicí, pro možnost využití území pro chovatelství pro samozásobování;
- návrh obce na vypuštění názvu plochy Bm – bydlení městského typu; v území bude jen Bv – bydlení venkovského typu;
- návrh na změnu funkčního využití pozemku 2098 a částí pozemků p. č. 251/1, 251/2, 2047, k. ú. Bohousová, pro zlepšení podmínek soukromého zemědělského hospodaření;
- návrh na změnu funkčního využití částí pozemku parc. č. 4076 v k. ú. Záchlumí pro výstavbu přístřešku pro zemědělskou techniku.

**Podkladem pro vydání tohoto stanoviska jsou:**

Žádost žadatele, obsah změny ÚP a mapové zákresy, které byly součástí podané žádosti.

V území dotčeném změnou se nachází evropsky významná lokalita Litice. Předmětem ochrany jsou zde chasmo-fytická vegetace silikátových skalnatých svahů, bučiny asociace *Luzulo-Fagetum* a bučiny asociace *Asperulo-Fagetum*. Tato lokalita nezasahuje do dotčených pozemků, a proto lze dle názoru OOP předpokládat, že koncepce nebude mít významný negativní vliv na celistvost ani předmět ochrany této evropsky významné lokality.

Nejbližší (cca 14,6 km) ptačí oblast je Králícký Sněžník. Předmětem ochrany je zde chřástal polní a jeho biotop. Dle názoru OOP je uvedená vzdálenost dostatečná k vyloučení negativního vlivu koncepce na tuto ptačí oblast.

Toto stanovisko je platné výhradně pro rozsah koncepce, který byl předmětem tohoto stanoviska; jakékoliv doplnění je v takovém případě nutné vnímat jako změnu koncepce a je nutné je opětovně ke stanovisku dle § 45i odst. 1 zákona předložit příslušným orgánům ochrany přírody.

Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska, vyjádření či rozhodnutí, vydávaná podle ustanovení jiných paragrafů zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nebo jiných zákonů.

**otisk úředního razítka**

**Ing. Martin Vlasák**  
vedoucí odboru  
**v zastoupení RNDr. Vladimír Vrána**

### **11. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

*Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, nebylo toto stanovisko uplatněno.*

### **12. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

*Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, nebylo toto stanovisko uplatněno a následně k němu nebylo třeba zpracovávat výše uvedené sdělení.*

### **13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

*V rámci předkládané změny územního plánu nejsou žádné záležitosti nadmístního významu, které by se již neobjevily v zásadách územního rozvoje, řešeny.*

### **14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

#### **14.a Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní**

*Zábor zemědělského půdního fondu potřebný pro realizaci nově navrhovaných záměrů je vyčíslen v níže uvedené tabulce.*

***Zdůvodnění nově navrhovaných zastavitelných ploch vymezovaných na půdách vyšších tříd ochrany (II. třída) je následující:***

*zemědělských komunikací, v současné době zbytková zatravněná plocha.*

#### **Plocha přestavby Z3/P1 – sídelní zeleň se specifickým využitím**

*Prověření možnosti vymezení plochy přestavby proběhlo na základě konkrétního požadavku vlastníka pozemku.*

*Plocha se nachází v zastavěném území a již před navrhovanou změnou nebyly pozemky zemědělsky obhospodařovány, ale byly oploceny a byly součástí areálu technické infrastruktury. V návrhu změny je uvažováno s budoucím využitím pro umístění chovatelských zařízení pro samozásobení.*

#### **Plocha přestavby Z3/P2 – sídelní zeleň se specifickým využitím**

*Prověření možnosti vymezení plochy přestavby proběhlo na základě konkrétního požadavku vlastníka pozemku.*

*Plocha tvoří proluku v zastavěném území a již před navrhovanou změnou nebyly pozemky zemědělsky obhospodařovány, ale využívány jako soukromá zeleň.*

**ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU V NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

Poznámka: ND – údaj není k dispozici, **zábor půd vyšších tříd ochrany odůvodněn v textu**

OZNAČENÍ PLOCHY/ KORIDORU	NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ	SOUHRN VÝMĚRY ZÁBORU (HA)	VÝMĚRA ZÁBORU PODLE TŘÍD OCHRANY (HA)					ODHAD VÝMĚRY ZÁBORU REKULTIVACE	IFORMACE O EXISTENCI ZÁVLAH	IFORMACE O EXISTENCI ODVODNĚNÍ	OCHRANA PŘED VODNÍ EROZÍ	USTANOVENÍ ODST. PÍSM G) <sup>2</sup> §3
			I.	II.	III.	IV.	V.					
NAVRHOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY :												
Z3/1a-Sx	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím-rodinné farmy	0,71					0,71		ND	ne	ND	ne
ZMĚNA VYUŽITÍ NAVRHOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY:												
Z2/5-Sx	Bydlení venkovského typu	0,34					0,34		ND	ne	ND	ne
NAVRHOVANÉ PLOCHY PŘESTAVBY:												
Z3/P1	Sídelní zeleň – se specifickým využitím	0,18		0,18					ND	ne	ND	ne
Z3/P2	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím-rodinné farmy	0,30					0,30		ND	ne	ND	ne
Z3/P3	Výroba a skladování – skladové areály	0,11		0,11					ND	ne	ND	ne
Navrhované rozvojové plochy celkem:		1,64		0,29			1,35		ND	ne	ND	ne

#### 14.b Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

V návrhu změny nejsou vymezovány žádné rozvojové plochy, které by vyžadovaly zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Do zastavitelné plochy Z3/1a-Sx byla z důvodu její kompaktnosti zařazena i část pozemku p.č. 253 v k.ú. Bohousová. Tento pozemek je v katastru nemovitostí veden jako lesní. Jedná se o chybný údaj. Pořizovatelem této dokumentace byly poskytnuty zpracovateli následující informace:

- rozhodnutí v pochybnostech Městského úřadu Žamberk, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. ŽPZE/03/8147/221.1-JUNT/Pch5 ze dne 30.10.2003, ve kterém se uvádí, že pozemek p.č. 253 v k.ú. Bohousová není součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- územní souhlas Městského úřadu Žamberk, odboru stavebního úřadu a územního plánování č.j. MUZBK-07582/2022 ze dne 25.02.2022 se změnou ve využití území z lesního pozemku na trvalý travní porost.

#### 15. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky nebyly využity.

#### 16) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námitka JV ke stanoveným podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochu Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ) – nesouhlas se zařazením do podmíněně přípustného využití plochy 4.B, vymezené v první odrážce takto: **služební byty v samostatně stojících objektech nebo integrované do objektů hospodářských se žádosti o zařazení do podmíněně přípustného využití plochy 4.B., vymezené v první odrážce takto: služební byty provozovatelů objektu hlavního využití plochy.** Námitce bylo vyhověno.

Námitka PV se shodnou námitkou ve stejném rozsahu a ze stejných důvodů. Námitce se vyhovuje.

#### 17) Vyhodnocení připomínek

Při opakovaném veřejném jednání byla podána připomínka s pořízením zápisu, kde bylo konstatováno, že přítomní jménem Veverkových namítají, že bylo námitce vyhověno, ale protože námitka byla vznesena výlučně z důvodů předpokládaných sousedských neshod proti majetku v sousedství získaného převodem od společnosti Podchlumí a. s. na p. Cabalku a p. Jedlínského, kteří si koupili zemědělské objekty postavené za účelem užívání k zemědělské výrobě a nyní vyvíjí právní jednání, aby účel užívání byl změněn k bydlení, a tím narušili sousedské vztahy s plochou určenou k zemědělské výrobě, považují rozdělení této plochy za účelem vyhovění výše uvedených nabyvatelů za účelové a v rozporu s důvody a argumentací ve vznesené námitce obsaženými. S odvoláním na ústní argumentaci při minulém projednání změny ÚP přítomní upozorňují a zdůrazňují, že nelze předpokládat, že osoba, která bude vlastnit objekt k bydlení, bude trpět zemědělskou výrobou s emisemi ze živočišné výroby ve vzdálenosti 3 metry od hranice pozemku a ve vzdálenosti 5 metrů od hnojiště.

Na základě probíhající diskuze bylo přijato následující východisko:

1. využití ploch bude upraveno - bude ponechána plocha VZ
2. z podmíněně přípustného využití plochy VZ bude u služebního bytu vypuštěna poznámka.... "provozovatelů objektů hlavního využití plochy...."
3. bude doplněna definice pojmu „služební byt“, a to takto:

*... "Služební byt představuje bydlení v ploše výroby dotčené negativním vlivem (prach, hluk, zápach) této výroby, který uživatel strpí.... "*

## **B.2 GRAFICKÁ ČÁST- ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP ZÁCHLUMÍ**

*Grafická část odůvodnění Změny č.3 územního plánu Záchlumí obsahuje následující výkresy:*

*B.2.1 Koordinační výkres (1x výřez) M 1 : 5 000*

*B.2.2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1x výřez) M 1 : 5 000*

### **Poučení:**

*Proti Změně č. 3 územního plánu Záchlumí, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).*

*Miroslav Falta  
starosta obce*

*Mgr. Milan Musil  
místostarosta obce*