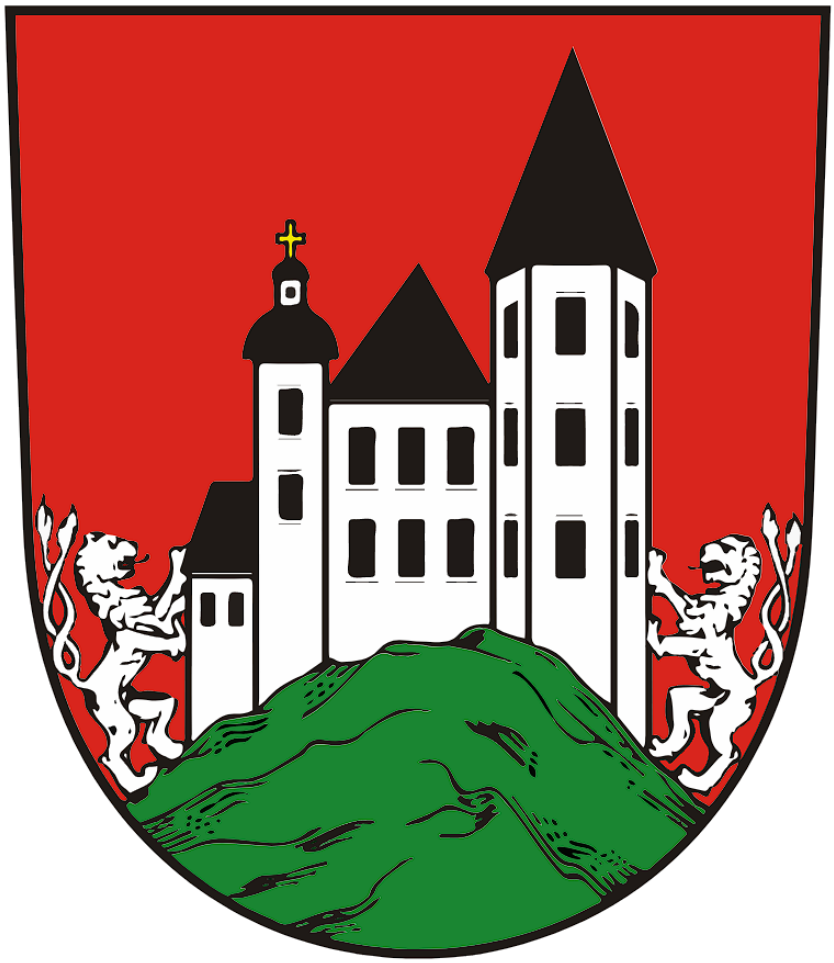
NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Žumberk 2026

včetně návrhu zadání změny č. 1

za září 2021 – květen 2026



Návrh určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel:
MěÚ Chrudim, odd. ÚP, Bc. Zdeněk Havlík
květen 2026

Obsah:

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu,

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu včetně zadání změny ÚP

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,

h) závěr.

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zpráva o uplatňování územního plánu Žumberk vychází z § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Z výše uvedeného plyne povinnost vyhodnocovat uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Žumberk byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem městyse Žumberk a účinnosti nabyl dne 09.11.2015. V roce 2026 předložila obec Žumberk pořizovateli požadavky na změnu územního plánu. Pořizovatel je prověřil a ve svém stanovisku k návrhu změny doporučil pořizovat změnu č. 1 ÚP Žumberk, a to s ohledem na fakt, že byla částečně prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a změna se netýká „jen“ vymezování nových zastavitelných ploch ale je třeba územní plán aktualizovat z hlediska nové legislativy a stavu v území.

Zpráva o uplatňování územního plánu Žumberk 2026 včetně zadání změny č. 1 bude projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty a následně bude předložena zastupitelstvu obce ke schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu řeší období od nabytí účinnosti územního plánu Žumberk do doby sepsání této zprávy o uplatňování v květnu 2026.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územní plán vymezil tyto zastavitelné plochy:

Přehled využití návrhových ploch vyjma ploch změn v krajině v %:

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Využití plochy v ha (v %)
Z1-Z	Obytné smíšené-venkovské		1,63	0
Z2-Z	Obytné smíšené-venkovské		1,5	0,1385
Z3-Z	Obytné smíšené-venkovské		0,855	0
Z4-Z	Obytné smíšené-venkovské		1,1	0,2158 (20 %) zahrada k RD
Z5-Z	Obytné smíšené-venkovské		2,73	0 (rozestasvěny 3 RD)
P1-Z	Obytné smíšené-venkovské		1,256	0,1896 (15 %)
Z1-C	Obytné smíšené-venkovské		0,2040	0
Z2-C	Obytné smíšené-venkovské		1,0269	0,6150 (60 %)
Z2-P	Obytné smíšené-venkovské		0,547	0
Z3-P	Obytné smíšené-venkovské		0,076	0

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Využití plochy v ha (v %)
P1-P	Obytné smíšené-venkovské		0,4339	0
Z6-Z	technická infrastruktura – inženýrské sítě		0,087	0
Z9-Z	výroba a skladování – zemědělská výroba		0,1851	0
Z1-P	výroba a skladování – zemědělská výroba		0,2776	0,2776 (100%)
Z8-Z	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci		0,0480	0
Z10-Z	plocha specifická		0,0048	0,0480 (100%)
K1	plochy vodní a vodohospodářské		0,0590	0,0590 (100%)

V územním plánu byla stanovena podmínka zpracování územní studie pro lokalitu Z1-Z a Z5-Z. Územní studie byly zpracovány se schválením možnosti využití v r. 2022.

Využita v souladu s územním plánem byly 3 návrhové plochy včetně přestavbových a částečně 5 návrhových plocha celkem o nově zastavěné ploše 1,5435 ha. Pro bydlení a rekreaci v rozvojových lokalitách se z toho zastavělo 1,1589 ha (3 RD a jeden rekreační objekt) + 3 rozestavěné RD v lokalitě Z5-Z a 0 RD ve stabilizovaném území za uvedenou dobu. Pro rodinné bydlení tak v územním plánu zůstává vymezeno dostatek ploch. Plochy pro tech. infrastrukturu, rekreaci či dopravní plochy nebyly doposud nijak využity.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z aktualizace ÚAP vyplývá pro ÚP Žumberk potřeba zapracování platného Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim (duben 2022, zpracovatel Ing. Barbora Májková).

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

V současné době je platná PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 8. Území obce neleží v rozvojové oblasti republikového významu.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuálně problém s ohrožením suchem, do této oblasti spadá i předmětné území. V rámci územně plánovací činnosti je potřeba vytvářet podmínky pro zmírnění dopadů sucha na území ČR.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Z dané PÚR pro obec vyplývají nové úkoly z hlediska OZE. Při nejbližší aktualizaci územního plánu je třeba vyhodnotit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Dle článku (38) z hlediska podmínek pro navazující územně plánovací činnost plyne:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:
a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,
c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,
e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Dle článku (39) plynou tyto úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.
c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.
d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich změnách, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+.
e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich změnách postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.

Ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v znění aktualizace č. 4, vyplývá následující:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 1 ZÚR Pk,
- v souladu s čl. 108 odst. b) v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy a umisťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech,
- zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich pro krajinu lesozemědělskou (dle čl. 131 ZÚR) a zemědělskou (dle čl. 132 ZÚR).

  Jde zejména u lesozemědělské krajiny o:

  - zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech;

  - zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvlášť odůvodněných případech;

  - chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch;

- rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny.

U zemědělské krajiny o:

a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;

b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území;

c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.);

d) zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě.

- ZÚR zpřesňují na území Pardubického kraje vymezení specifické oblasti republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR) tak, že do této oblasti je zahrnuto i předmětné území.
- ZÚR nevymezují na území Pardubického kraje specifickou oblast krajského významu pro řešené území vyjma zpřesnění SOB 9 (ohrožení suchem).
- V kapitole 1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v ZUR Pce kraje čl. 06 v písm. b), c), f) je stanoveno, že prioritami je ochrana pozitivních znaků krajinného rázu, zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do nejméně konfliktních lokalit.
- Dle článku 07 písm. b) je třeba se soustředit na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině. Článek 116 písm. c) stanovuje zásadu v chráněných krajinných oblastech pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny, písm. d) zásadu při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu.
- Článek 137m stanovuje zejména tyto cílové kvality krajiny pro KRAJINU 13 ŽELEZNÉ HORY a to pro část řešené obce:

  a) harmonická krajina plošin a pahorkatin;

  b) zčásti lesní krajina velkého měřítka, převážně lesozemědělská krajina středního – malého měřítka tvořená mozaikou ploch lesů, ploch orné půdy s vysokým podílem přírodních krajinných prvků, ploch luk a pastvin, vodních ploch a ploch sídel;
  c) stabilizovaná různorodá sídelní struktura s lokálními městskými centry Hlinsko, Skuteč a Nasavrky a menšími venkovskými sídly s minimálními nároky na zábor volné krajiny;
  d) zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
  1. údolí Chrudimky, Krounky, Žejbra, Ležáku a jejich přítoků a dalších menších toků jako krajinné osy prostupující volnou krajinou i zastavěnými územími sídel;

- Článek 137o stanovuje společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin zejména:

b) území rozvíjet tak, aby jeho budoucí podoba zachovávala a rozvíjela stávající kvality a hodnoty krajiny a eliminovala existující narušení, a to z pohledu zachování a ochrany přírodních podmínek a zachování kulturních hodnot;
c) respektovat zachované vizuální charakteristiky krajiny, chránit dochované obrazy sídel, nepřipouštět umístění staveb, které by svým výškovým nebo hmotovým řešením mohly potlačit vizuální působení siluet sídel, průhledy na tato sídla a vizuální působení dominant
g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny;
j) vyhodnotit při navrhování rozvojových území, jejichž využití umožní umisťování staveb, které mohou díky své výšce a/nebo svým plošným parametrům narušit krajinný ráz, vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat;
k) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.

- Článek (12) ZÚR stanovuje zejména tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území pro řešené území:

- orientovat ekonomické aktivity na plochy brownfields;
-rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající veřejnou infrastrukturou;
-respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
-dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

- (13) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

-zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR ;
-ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy veřejnou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
-prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na vybranou komunikační síť, sledovanou v ZÚR – I/37;
-respektovat požadavky na ochranu přírodních a kulturních hodnot stanovených v odst. (115) až (118);

- (108) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

-koordinovat vymezení ploch pro umístění protipovodňových opatření s územními plány dotčených obcí;
-v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech;

- (109) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
-stabilizovat navržená opatření v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí; a)
-stanovit režim využívání těchto ploch;
-zvyšovat retenční schopnost krajiny;
-respektovat navržené plochy a koridory, jejichž lokalizace vyplyne z plánu oblasti povodí.

K výše uvedeným požadavkům ZUR Pce kraje a PUR ČR je přihlédnuto a budou respektovány a zapracovány.

Nové zájmy nadmístního významu nebyly aktualizací č. 4 ZÚR vymezeny.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní vliv řešení změny ÚP na životní prostředí není prokázán, ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, opatření není nutno stanovovat. (bude aktualizováno po projednání)

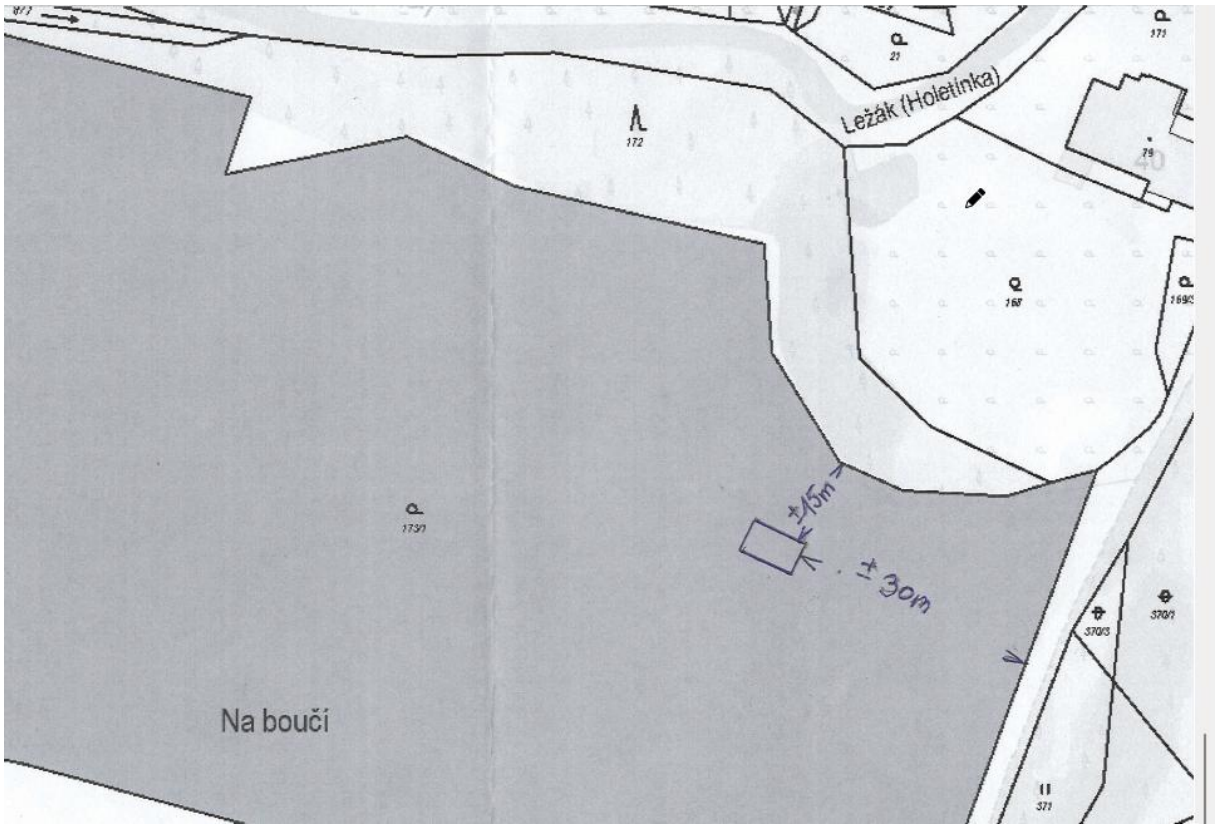
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

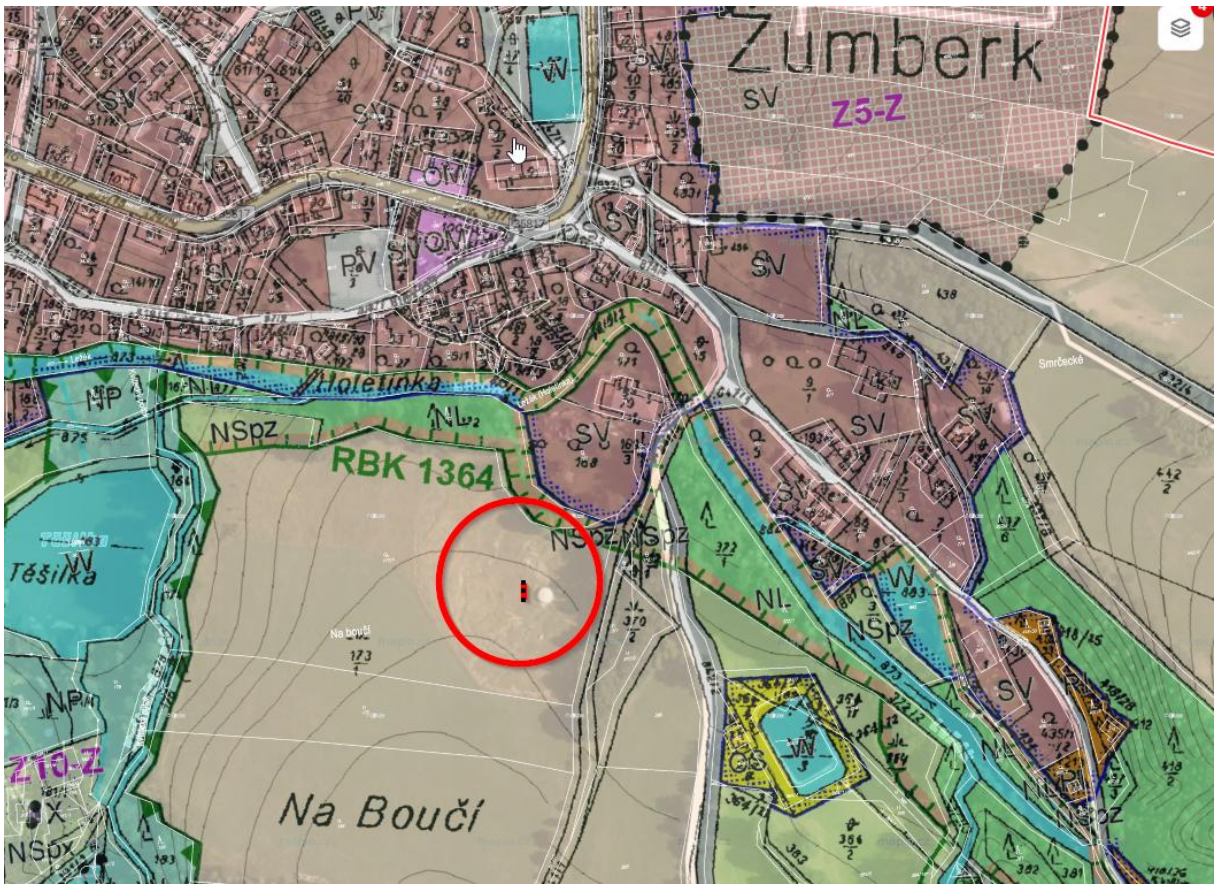
Vzhledem k předaným podnětům vlastníků pozemků a změnám stavebního zákona kde je potřeba ÚP reagovat, bylo rozhodnuto bylo rozhodnuto, že budou prověřeny formou změny územního plánu. Dále je nezbytné uvést územní plán do souladu s novou nadřazenou dokumentací (Zásadami územního rozvoje kraje a PUR) a zajistit soulad s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace dle nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.). V návaznosti na fakt, že je v souladu se stavebním zákonem potřeba zpracovat a projednat návrh zprávy o uplatňování územního plánu Třibřichy, zpráva obsahuje i zadání změny č.1 ÚP Žumberk.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Obcí bylo do rukou pořizovatele doručeny níže uvedené podněty na změnu územního plánu:

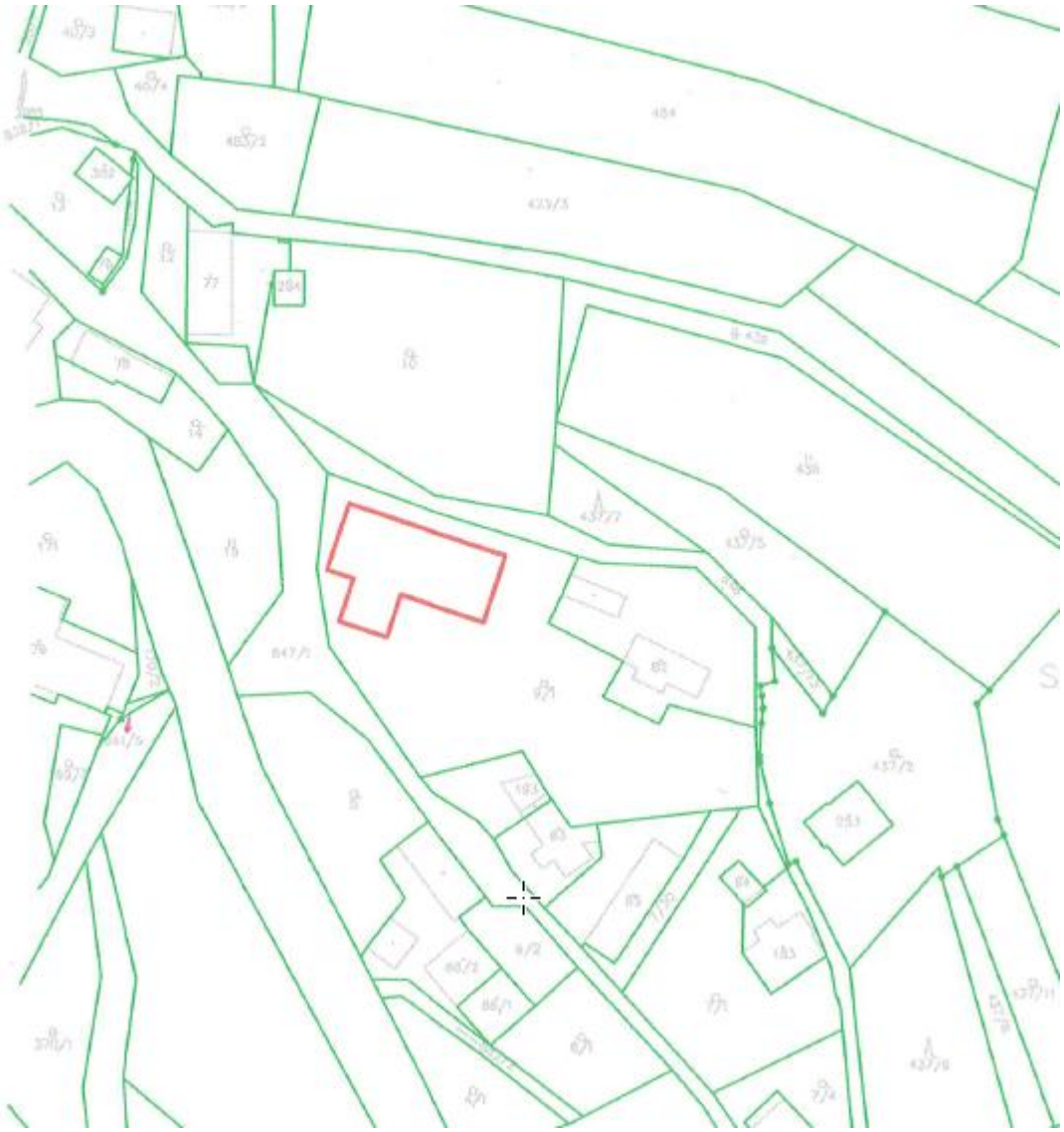
1) Změna funkčního využití pozemků p. č. 173/1 v k. ú. Žumberk pro vytvoření zázemí, jež nám, umožní zde pobývat ve dnech volna a pěstovat různé plodiny. Tento záměr není komerčního charakteru, ale snahou podpořit diverzitu, přirozené funkce krajiny, pěstování pro vlastní potřebu, případně spásání. Stavba by byla z místních ekol. čistých materiálů dle zásad přírodního stavitelství. K obytné části cca 6 x 10m bude přístřešek na nářadí, plodiny cca 3x10m.

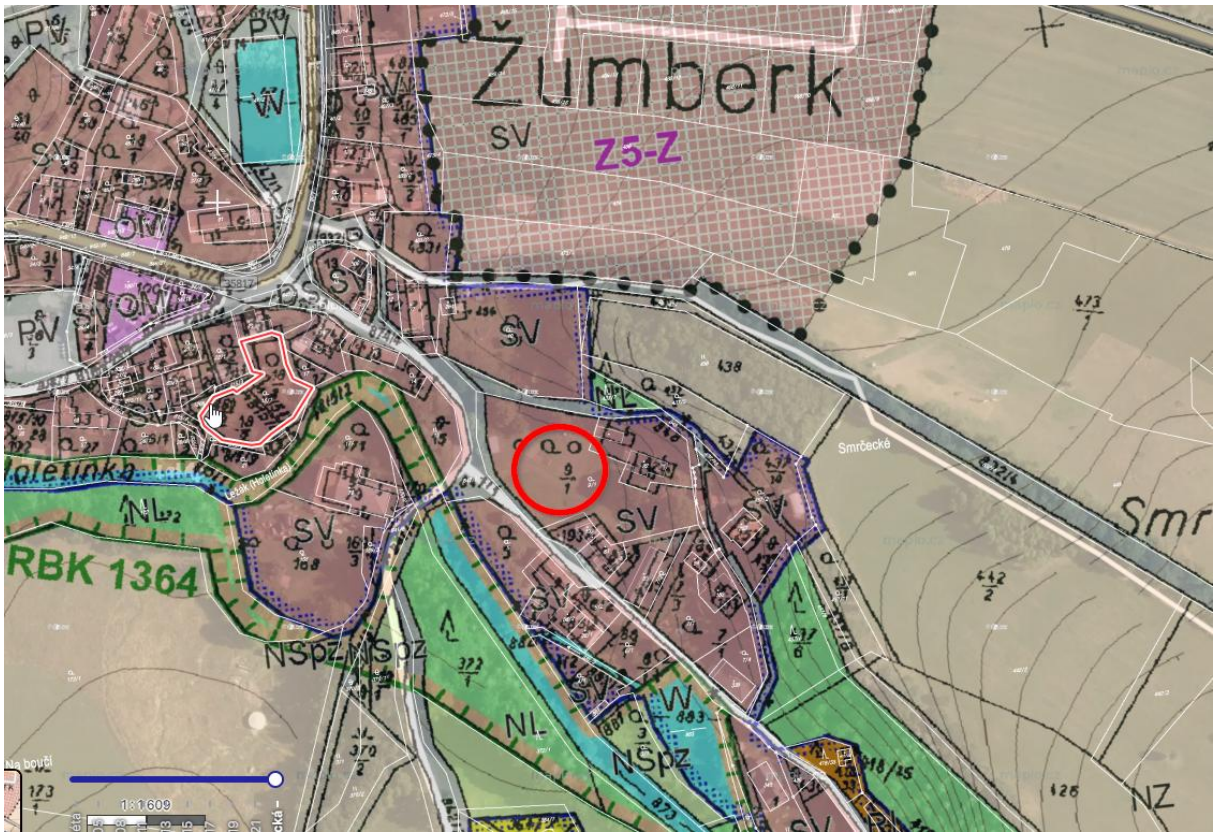

Ležák (Holetínka)
±15m
± 30m
Na boučí


Zumberk
Z5-Z
Holetínka
NSpz
RBK 1364
Těšínka
Na Boučí
Z10-Z
NSpx

Z hlediska posouzení pořizovatelem nelze změnu ÚP vyloženě doporučit a je tak navrženo prověření změnou ÚP. Záměr nenavazuje na zástavbu od které je oddělen biokoridorem a zelení. Záměr bude tvořit izolovaný objekt v krajině byť zacloněný vzrostlou zelení. Podmínkou by byl max. 1 RD a plocha pro výstavbu by byla vymezena tak, aby RD či rekreační objekt byl umístěn min. 25m od lesa a nikoli jak je uvedeno v situaci žadatele a situován k zastavěnému území obce a nikoli do volné krajiny, ale tak, aby byla zachována funkce reg. biokoridoru. Nebude tak vymezena celá parcela k zastavění. Lze konstatovat, že rozsah plochy je malý, napojitelný na komunikaci a IS ale vhodnější by bylo z hlediska koncepce řešit lokalitu jako celek, což ale naráží na záměry podatele podnětu. Bonita půdy je třídy III. a nejedná se o bonity třídy I a II které by se měla prioritně chránit. Nutno konstatovat, že téměř všechny plochy rozvoje jsou vymezeny na chráněných půdách tj. lepších než tato.

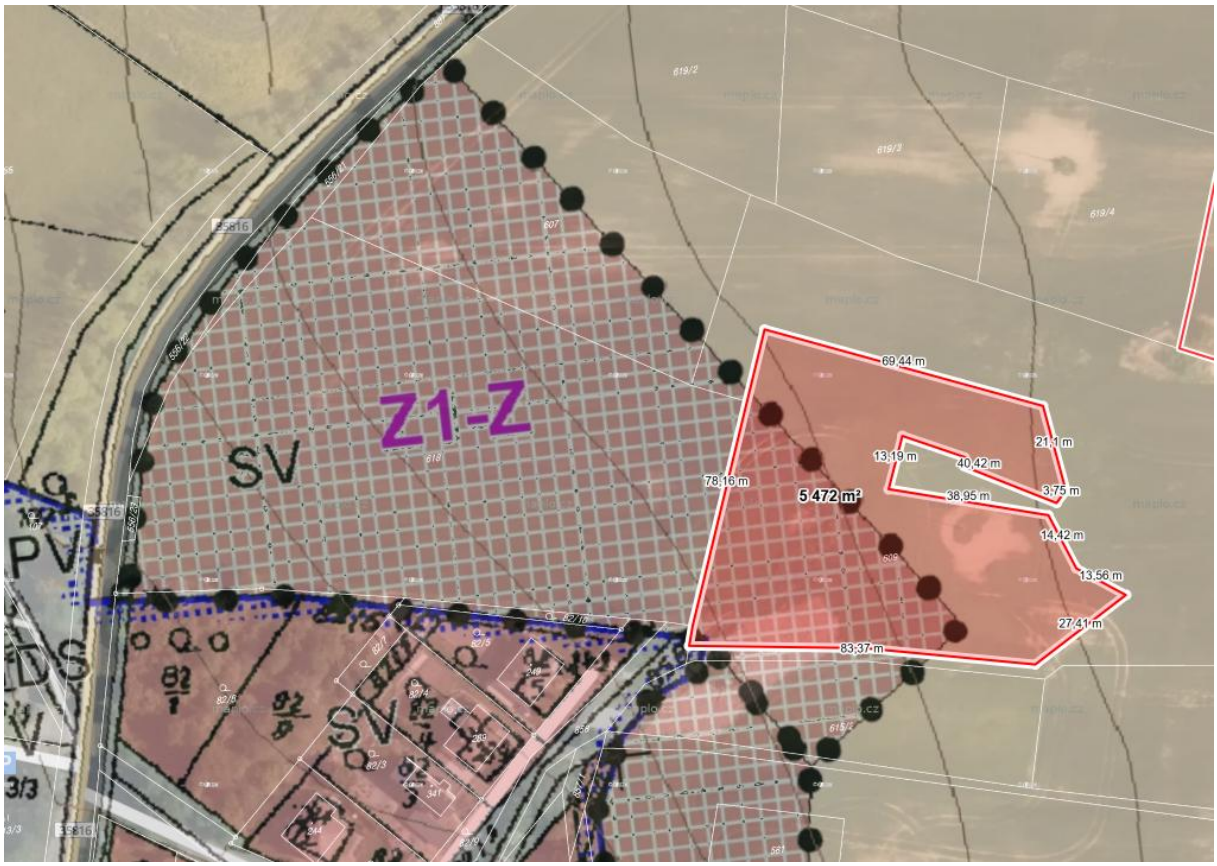
2) Změna funkčního využití pozemků p. č. 9/1 v k. ú. Žumberk resp. regulativů tak, aby umožnila výstavbu garáže pro historická vozidla o zastavěné ploše 550 m2, s příjezdovovými plochami. Stavba bude přidružena ke stávajícímu RD na st.p.č. 82.





Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP s výhradou doporučit, a je navrženo prověření změnou ÚP po dohodě s určeným zastupitelem tak, aby podmínky pro stavbu byly nastaveny tak, aby nepůsobila rušivým dojmem (architektonické provedení, max. velikost stavby). Lze konstatovat, že rozsah plochy je velký ale i po redukci rozsahu naprostá většina pozemku je v rozlivu realizovaného poldru. Dopravní přístup a napojení na IS je řešitelné. Za dobu platnosti ÚP Třibřichy se ale nevyužili žádné zastavitelné rozvojové plochy a v rozvojových plochách a v zastavěném území v zastavitelných plochách obce je postaven jen 1 RD. Bonita půdy je třídy II., která by se měla chránit a je limitem v území. Nutno ale konstatovat, že téměř všechny plochy rozvoje jsou vymezeny na chráněných půdách.

3) Změna územního rozhodnutí pozemku p. č. 609 v k. ú. Žumberk z orné půdy na stavební pozemek v rámci územního řízení. Je žádost na změnu stavební parcely a informace o každé změně ve věci změny územního rozhodnutí.



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze konstatovat, že žádost je bezpředmětná a nelze ji vyhovět. ÚP již cca polovinu pozemku vymezuje jako zastavitelnou plochu pro bydlení, která není využita. Pro lokalitu většinový majitel sousedního pozemku zpracoval územní studii řešící celé území. Na základě ní probíhalo povolení výstavby v této lokalitě Z1-Z. Toto stavební povolení územní plán nadále respektuje. To, že se majitelka nepřipojila k záměru výstavby na lokalitě Z1-Z a tím nemá dopravní napojení nemůže územní plán vyřešit a rozšiřování této plochy nedává smysl a nenapraví tak stavební povolení dle představy podatelky podnětu. Územní rozhodnutí navíc řešil a bude řešit stavební úřad stejně jako povolení záměru a nikoli úřad územního plánování. Níže je uveden výřez z dokumentace povolené komunikace v soukromých rukou s komunikací záměrně ukončenou tak(cca 2m od pozemku podatelky podnětu), aby se podatelka nemohla na komunikaci napojit:



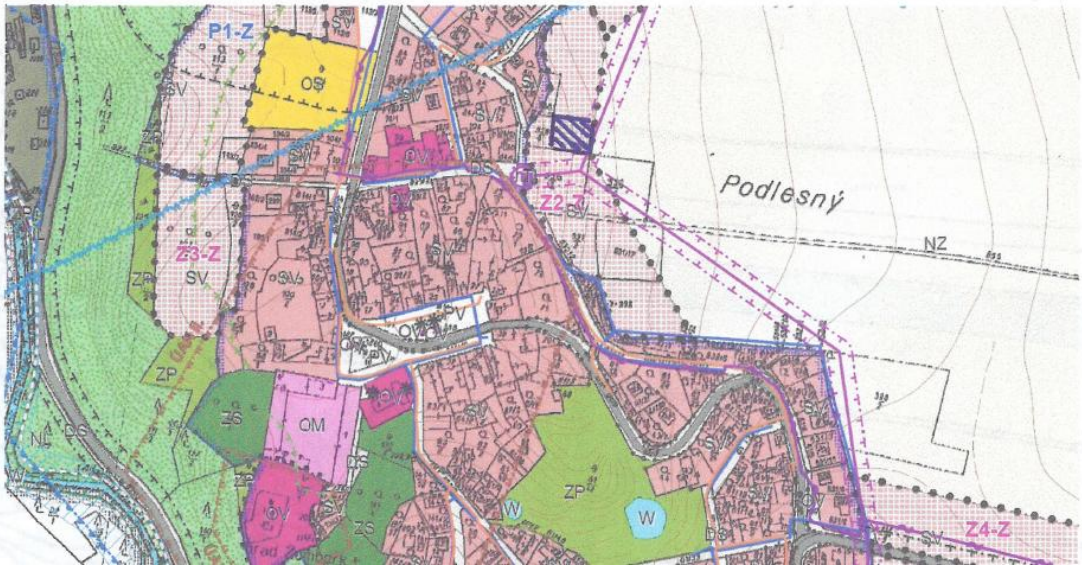
Jedná se navíc o nejkvalitnější půdu, které nelze již využít pro zástavbu a předložený záměr nezdůvodňuje vyšší veřejný zájem převažující nad ochranou půdy. Zde se naopak nabízí vypuštění zbytkové plochy Z1-Z ze zastavitelných ploch, jelikož není snaha pozemek zastavět a naopak se musel řešit odklon od řešení územní studie lokality tak, aby řešení nezasahovalo na pozemek podatele podnětu se kterým se investor sousedního pozemku evidentně nedohodl. Hledat řešení přes lokalitu Z2-Z k tíži majitelů pozemku této lokality není vhodné a zřejmě ani účelné řešení. Za pořizovatele navrhuji nevyhovět. Informace o každé změně ve věci změny územního rozhodnutí je bezpředmětná, nepřísluší územnímu plánování.

4) Žádám o změnu územního plánu městyse Žumberk na pozemku parcelní číslo: 564, list vlastnictví číslo: 42, kde část tohoto pozemku přiléhající na západní straně k pozemku 556/4 celou svou šíří a částečně i k pozemku 556/2 na své jižní straně je vedena v územním plánu městyse Žumberk z roku 2015 jako území určené k budoucí zástavbě (doplnění zástavby podél místní komunikace). Toto území je v územním plánu městyse Žumberk vedeno pod označením Z2-Z a nachází se na severovýchodním okraji městyse. V příloze číslo 1, 2 a 3, které jsou součástí tohoto návrhu je toto území přesně vyznačeno (modrým šrafováním). :
O změnu žádám z těchto důvodů:
- K výše zmiňované části pozemku parcelní číslo 564 nevede žádná vhodná přístupová cesta s možností napojení na místní komunikaci a to z následujících důvodů: pozemek parcelní číslo 856, který téměř navazuje na místní komunikaci městyse Zumberk a sousedí s pozemkem parcelní číslo 564 nemá dostatečnou šíři pro vybudování příjezdové cesty, tak aby byl dodržen dostatečný odstup od hranic sousedních pozemků parcelní číslo 556/4 a parcelní číslo 565/1. Dokládám přílohu

číslo 4 - výřez z katastrální mapy s měřením šířepozemku parcelní číslo856 v místě případné příjezdové cesty k pozemku parcelní číslo 564.
- na pozemku parcelní číslo856 v jeho západni části mezi pozemky parcelní číslo 556/4 a parcelní číslo565/1 se nachází vyústění hlavního odvodňovaciho zařízení městyse Žumberk, tudíž neni tento pozemek vhodný jako budouci příjezdová cesta. Přerušením tohoto vyústění hlavního odvodňovaciho zařizení, by mohlo dojít k poškození okolních nemovitostí při silných deštích. Dokládám přílohu číslo4 - fotodokumentace vyústěníhlavního odvodňovacícho zařizení na pozemku parcelní číslo 856.
- domnívám se, že vytvořením dalšího připojení na místní komunikaci městyse Žumberk v tomto místě by došlo ke složité dopravní situaci v nepřehledné zatáčce. Dokládám přílohu číslo5 - fotodokumentace místa připojení na místní komunikaci.
Vybudováním příjezdové cesty na pozemku parcelní číslo 856 by došlo k poškození již zmiňovaného hlavního odvodňovacího zaíizení městyse Žumberk a také k narušení soukromý na pozemcích parcelní číslo 556/4 a 565/1I,jelikož by nemohl být dodržen dostatečný odstup od hranice těchto pozemků.
Případná příjezdová cesta na pozemku parcelní číslo 856 by nemohla být dostatečně široká pro příjezd požámí techniky dle požární normy ČSN 73 0802/0833 a vyhlášky 231/2008 Sb (šíře vjezdu 3,5m a výšky vjezdu 4,1m). Novela 2024 některé pevné parametry zrušila, ale požární normy zůstaly závazné.
- Částí pozemku parcelní číslo 564, který je územním plánem městyse Žumberk veden jako plocha vhodná k budoucí zástavbě vede trasa vrchního vedení VN 35 kV. V případě realizace stavby na tomto pozemku by musela být dodržena předepsaná bezpečná vzdálenost od vrchního vedení VN 35 kV (7 metru), čímž by mohlo případnou stavbou na tomto pozemku dojít k narušení soukromí a zastínění na pozemku 556/4.
I v textové dokumentaci k územnímu plánu městyse Žumberk z roku 2015 je na straně 7, bod 3.2 Vymezení zastavitelných a přestavbových ptoch, k,ú,Žumberk Z2-Z uvedeno následující. Cituji: při zpracování návrhu využití lokality zohlednit případnou existenci HOZ (hlavní odvodňovací zařízeni).
V tomto případě se tedy domnívám, že pokud by nedošlo k přeložení ústí hlavního odvodňovacího zařzení, tak aby bylo plně funkční, není možný příjezd k pozemku parcelní číslo 564.
Stavební úřad podle nového stavebního zákona (ó. 2S312021 Sb.) smí povolit stavbu jen tehdy, když žadatel prokáže právně zajištěný a technicky vyhovující přístup z veřejné komunikace k pozemku. Pokud takový přístup neexistuje, nebude mu úřad moci vydat povolení. Domnívá se tedy, žečást pozemku vedená v územním plránu městyse Žumberk z roku 2015 jako území určené
k budoucí zástavbě a ležici na pozemku parcelní číslo564, by měl být z územního plánu vyjmut a nadále veden jako omá půda, stejně jako zbývající část pozemku parcelní číslo564.

Příloha číslo 2 výřez z územního plánu městyse Žumberk detail: vyznačení území uvedeného v návrhu

Označení dotčeného území:

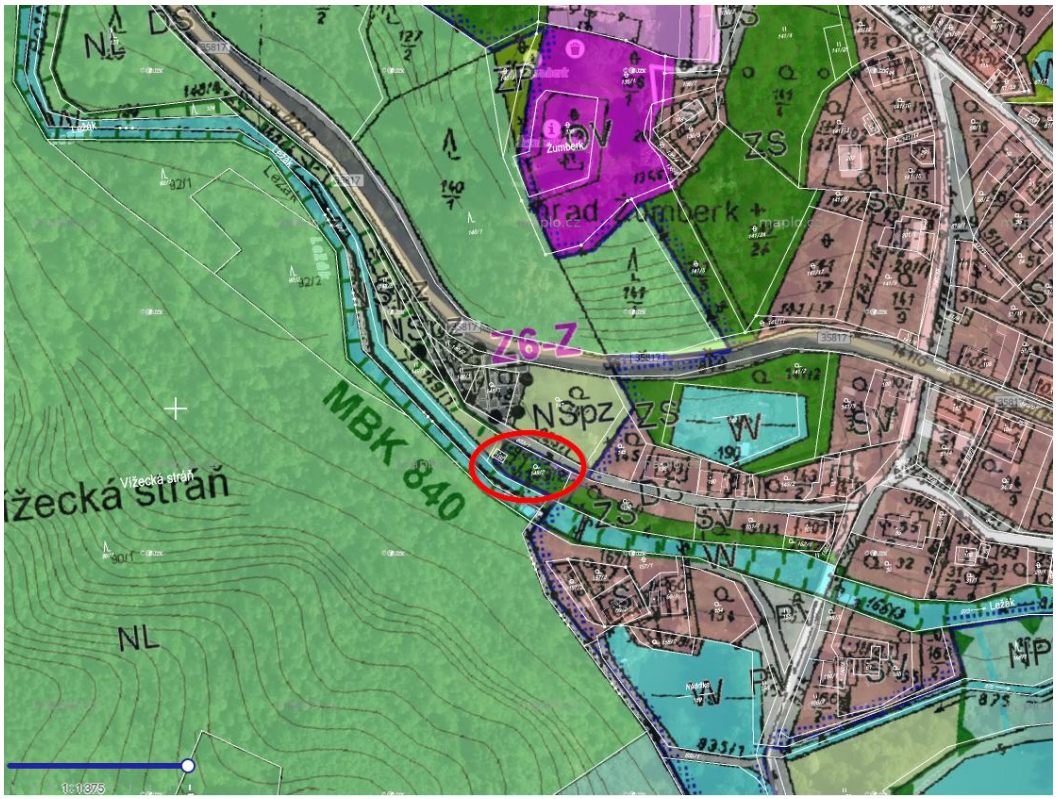




ním šíře pozemku parcelní číslo 856

Z hlediska posouzení pořizovatelem lze konstatovat, že žádost je bezpředmětná a navrhuje ji nevyhovět. V prvé řadě je nutno upozornit, že podatel podnětu na změnu ÚP není majitelem, ale sousedem uvedené parcely (právo na podání podnětu ale nově již má). Podnět řeší podrobnosti, nenáležící územnímu plánu. To, co podatel vyjmenovává, sám nakonec konstatuje, že již územní plán řeší, resp. bude požadováno na investorovi řešit odvodňovací potrubí atd.) Podatel podnětu si v závěru sám odpověděl, že i stavební úřad bude po žadateli o stavební povolení toto požadovat a nikoli úřad územního plánování. Podatel tvrdí, že nelze lokalitu dopravně obsloužit, že zde není přístup apod., ale nic nepodložil žádným odborným posouzením. Nakonec i novostavba podatele podnětu má vyřešené dopravní napojení. Prostor pro dopravní napojení je zde dostatečný, a nejen v tomto místě, neb hranice parcely není nepřekročitelná hranice možné komunikace a dopravní napojení může vybudovat společně se sousední parcelou! Z tohoto důvodu bylo navrženo zpracoval územní studii řešící celé území včetně přístupu. Pokud se prokáže, že území je nevyužitelné, může být v budoucnu vypuštěno. To se ale neprokázalo. Z podaného podnětu je hlavně zřejmé nekoncepční řešení, „vymazání jedné parcely z celé lokality a jen té sousední s podatelem podnětu nemá s koncepcí nic společného. Navíc již NSS jasně sdělil, že to, že někdo postaví v území dříve, tak mu nedává právo, že již nikdo další v území stavět nemůže jen proto, že přišel později.

5) Žádost vlastníka o změnu využití pozemku parc.č. 149/2 k.ú. Žumberk na výstavbu rekreační chaty. Na tomto pozemku se nachází základová desla po původní rekreační chatě. Záměrem je rozšířit budoucí stavbu chaty. Stanovisko Povodí Labe je kladné viz příloha žádosti.



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit a je navrženo prověření změnou ÚP. Lze konstatovat, že rozsah plochy je minimální, bonita půdy je třídy III., a na pozemku se nachází stavební parcela 182 s evidovanou stavbou pro rekreaci s evidenčním číslem. Tato stavba byla již dříve odstraněna. Stavba je v záplavové ploše Q100, ale nikoli v aktivní zóně. Dopravní přístup a napojení na IS je řešitelné. Za dobu platnosti ÚP Třibřichy se ale nevyužili žádné zastavitelné rozvojové plochy a v rozvojových plochách a v zastavěném území v zastavitelných plochách obce je postaven jen 1 RD. Bonita půdy je třídy II., která by se měla chránit a je limitem v území. Nutno ale konstatovat, že téměř všechny plochy rozvoje jsou vymezeny na chráněných půdách.

6) Za městys Žumberk po konsultaci s pořizovatelem požadavek řešit:
- umístění FTV elektrárny mimo plochy, které jsou z obce viditelné a stanovení podmínek na umístění OZE a to s ohledem na charakter území, včetně zdůvodnění, jaké veřejné zájmy v
území převažují (Aktualizovat koncepci z hlediska obnovitelných zdrojů energie na základě Politiky územního rozvoje).
- doplnění regulativ staveb co se týče výšky, střech a velikosti vedlejších staveb
-aktualizace regulativů ve vazbě na nový stavební zákon platný od roku 2027 a prováděcích vyhlášek.

Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit a konstatujeme, že se jedná o reakci na změnu nejen stavebního zákona a z něj plynoucí požadavky na aktualizaci v územních plánech.

Obsah zadání změny č. 1 ÚP Žumberk:

- **a) vymezení řešeného území:**

  Řešené území je v rozsahu předložených podnětů

- **b) popis obsahu navrhované změny ÚP:**

- zapracování případných nových skutečností a limitů z aktuálního stavu nadřazené ÚPD,

- do stabilizovaných ploch převést ty z návrhových ploch, na nichž došlo k realizaci výstavby,

- aktualizace ÚSES dle Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim,

- převod územního plánu na jednotný standard dle § 59 stavebního zákona,

- aktualizace hranic zastavěného území – po případné realizaci staveb a jejich vložení do KN v rámci řešeného území.

- obecně budou aktualizována veškerá ochranná pásma vyplývající z ÚAP či DTM, tj. ochranná pásma komunikací, inženýrských sítí, hlavní prvky ÚSES, ochranná pásma

vodních zdrojů, záplavová území a další, stejně jako stávající i navržená komunikační síť,

- bude vyhodnoceno, zda je účelné či nikoliv vymezit plochy pro výrobu z obnovitelných zdrojů, a to s ohledem na charakter území, včetně zdůvodnění, jaké veřejné zájmy v území převažují (Aktualizovat koncepci z hlediska obnovitelných zdrojů energie na základě Politiky územního rozvoje).

- bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území včetně definice charakteru území z důvodu změny stavebního zákona a jeho změny definice staveb v nezastavěném území. Bude tak prověřena možnost změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona nebo aktuálně platného zákona.

Změna ÚP dále prověří možnost:

navrhovaných změn dle obdržených podnětů číslovaných podle zprávy o uplatňování viz výše a to podněty č. 1 až 6.

Změna ÚP na základě projednání nebude dále prověřovat možnost změny ÚP na základě došlých vyjádření a stanovisek u těchto podnětů tj. vyřazené podněty z projednání:

bude doplněno po projednání

- V souladu se skutečným stavem v území a platnou legislativou:

- V návrhu změny územního plánu je nezbytné doplnit prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch (dle §108 odst. 4 stavebního zákona).

- Na základě projednání zprávy bude v návrhu změny ÚP zapracováno následující:

bude doplněno po projednání

- **c) popis účelu navrhované změny ÚP**
  Hlavním účelem změny ÚP není vymezení dalších větších rozvojových ploch pro bytovou zástavbu a rekreaci, ale spíše optimalizace stávajících ploch a aktualizace dle nového stavebního zákona. Pozemky nepatří mezi pozemky ležící na vysoce chráněných půdách (I. a II. třída ochrany BPEJ), nejde o plošně rozsáhlé změny, přesto je potřeba rozšiřovat zastavitelné plochy přiměřeně. V hlavních rozvojových plochách pro bydlení nebyla od vymezení v ÚP vyjma jedné zahájena výstavba. Stavební povolení pro výstavbu RD či realizaci dopravního napojení lokality v rozvojových lokalitách bylo vydáno i pro lokalitu Z1-Z ale realizace byla zahájena jen u lokality Z5-Z. Dále je účelem změny ÚP aktualizace nejen regulativů dle nového stavebního zákona. Současně jen nezbytné aktualizovat zastavěné území obce, převést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu a aktualizovat ÚSES.

- **d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP Bor u Skutče na udržitelný rozvoj území**

Skutečnost, zda pro změnu ÚP bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Žumberk včetně návrhu zadání zm. č. 1.

- **e) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.**

  Počet vyhotovení k předání pořizovateli je stanoven takto:

  - upravený návrh k veřejnému projednání zm. č. 1 územním plánu 1 x
  - čistopis změny č. 1 územního plánu 1 x
  - úplné znění po vydání zm. č. 1 ÚP vč. koordinačního výkresu 1 x

  Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s § 72 odst. 2 a přílohou č. 8 stavebního zákona.

Skutečnost, zda pro změnu 1 ÚP 1 bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Žumberk včetně návrhu zadání změny č. 1.

f) podnět na změnu zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje

Během projednávání návrhu zprávy o uplatňování ani v době účinnosti ÚP Žumberk nevyvstaly návrhy na aktualizaci ZÚR Pk – bude aktualizováno po projednání.

g) závěr

Zpráva o uplatňování územního plánu Žumberk včetně zadání změny č. 1, bude doplněna a upravená na základě projednání, a následně předkládána zastupitelstvu obce ke schválení v souladu s § 27 odst. 1 písm. e) a za použití § 88, 89 a 90 stavebního zákona.

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA:

Projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Žumberk podle § 90 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, dne ……, číslo usnesení ……

Razítko:

Podpis: