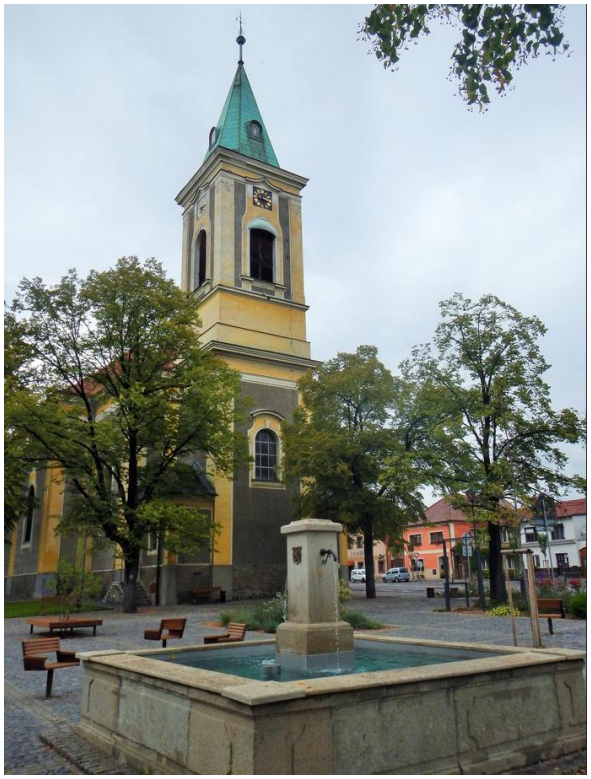
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RONOV NAD DOUBRAVOU 2025

včetně návrhu zadání změny č. 2

za červenec 2017 – září 2025



Návrh určený ke schválení zastupitelstvem města dle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel:
MěÚ Chrudim, odd. ÚP, Ing. Hana Kovandová
Září 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 č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou

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

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zpráva o uplatňování územního plánu Ronov nad Doubravou vychází z § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V § 106 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Územní plán Ronov nad Doubravou nabyl účinnosti dne 6. 7. 2017. Změna č. 1 ÚP Ronov nad Doubravou nabyla účinnosti dne 22. 10. 2024.

Zpráva o uplatňování územního plánu Ronov nad Doubravou 2025 včetně zadání změny č. 2 byla projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty a tímto je předkládána zastupitelstvu města ke schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu Ronov nad Doubravou 2025 řeší období od července 2017 do doby sepsání této zprávy o uplatňování 2025 v září 2025.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územní plán vymezil tyto zastavitelné a transformační plochy:

- Pro rozvoj bydlení individuálního jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.4, Z.17a, Z.17b, Z.18, Z.19, Z.21, Z.22, Z.29 a transformační plocha P.2.
- Pro rozvoj ploch smíšených obytných městských jsou vymezeny transformační plochy P.1 a P.8 a zastavitelná plocha Z.3.
- Pro rozvoj ploch smíšených obytných – venkovských jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.13, Z.14. Z.15, z.24, Z.25, Z.26, Z.27. Z.28, Z.30, Z.31, Z.32, Z.33, Z.34, Z.40, Z.41, Z.42, Z.43 a transformační plochy P.3, P.4, P.5, P.6, P.7.
- Pro výrobu lehkou je vymezena zastavitelná plocha Z.10.
- Pro plochu výroby drobné a služeb je vymezena návrhová plocha Z.11.
- Pro rozvoj občanského vybavení – sportu jsou vymezeny návrhové plochy Z8, Z9, Z.35.
- Pro rozvoj veřejných prostranství jsou určeny zastavitelné plochy Z.1, Z.16, Z.17c.
- Pro rozvoj dopravy silniční jsou určeny zastavitelné plochy Z.5, Z.6, Z.12, Z.20, Z.23.

Přehled využití návrhových a transformačních ploch v %:

Označení lokality	Funkční využití lokality	Rozsah lokality v ha	Využití lokality v %
Z.1	veřejná prostranství všeobecná	0,17	0
Z.3	Smíšené obytné městské	7,55	15
Z.4	bydlení individuální	2,74	0
Z.5	doprava silniční	0,31	0
Z.6	doprava silniční	0,08	0
Z.8	občanské vybavení - sport	0,38	0
Z.9	občanské vybavení - sport	0,20	0
Z.10	výroba lehká	0,84	0
Z.11	výroba drobná a služby	0,34	0

Z.12	doprava silniční	0,49	0
Z.13	smíšené obytné venkovské	0,04	0
Z.14	smíšené obytné venkovské	0,13	0
Z.15	smíšené obytné venkovské	0,16	0
Z.16	veřejná prostranství všeobecná	0,14	0
Z.17a	bydlení individuální	1,38	0
Z.17b	bydlení individuální	0,83	0
Z.17c	veřejná prostranství všeobecná	0,26	0
Z.18	bydlení individuální	0,36	0
Z.19	bydlení individuální	0,41	0
Z.20	doprava silniční	0,08	0
Z.21	bydlení individuální	0,11	100
Z.22	bydlení individuální	0,76	0
Z.23	doprava silniční	0,25	0
Z.24	smíšené obytné venkovské	0,82	0
Z.25	smíšené obytné venkovské	0,20	0
Z.26	smíšené obytné venkovské	0,39	0
Z.27	smíšené obytné venkovské	0,30	0
Z.28	smíšené obytné venkovské	0,13	0
Z.29	bydlení individuální	0,57	0
Z.30	smíšené obytné venkovské	0,10	0
Z.31	smíšené obytné venkovské	0,14	0
Z.32	smíšené obytné venkovské	0,20	100
Z.33	smíšené obytné venkovské	0,45	0
Z.34	smíšené obytné venkovské	1,20	30
Z.35	občanské vybavení - sport	0,55	0
Z.40	smíšené obytné venkovské	0,29	0
Z.41	smíšené obytné venkovské	0,39	0
Z.42	smíšené obytné venkovské	0,34	0
Z.43	smíšené obytné venkovské	0,09	100

Přehled využití transformačních ploch:

Označení lokality	Funkční využití lokality	Rozsah lokality v ha	Využití lokality v %
P.1	smíšené obytné městské	0,08	0
P.2	bydlení individuální	0,57	0

P.3	smíšené obytné venkovské	0,76	0
P.4	smíšené obytné venkovské	1,45	0
P.5	smíšené obytné venkovské	1,52	0
P.6	smíšené obytné venkovské	1,54	35
P.7	smíšené obytné venkovské	0,46	0
P.8	smíšené obytné městské	0,23	0

V územním plánu byly vymezeny plochy územní rezervy R.1, R.2, R.3 – výhledová realizace přeložky silnice II/337 (obchvat Ronova), R.4 (bydlení individuální) a R.5 (plochy smíšené obytné venkovské). Pořizovatel jako odůvodnitelné vyhodnotil vymezení ploch územních rezerv pro výhledový obchvat Ronova i vymezení ploch rezervy R.4, územní rezervu R.5 je možné změnou č. 2 ÚP vypustit.

Územní plán stanovil povinnost zpracovat územní studii pro návrhové lokality Z.16, Z.17a, Z.17b a Z.17c. Pořizovatelem bylo zpracovateli předáno zadání územní studie lokalit Z.17a, Z.17b a Z.17c, územní studie nebyla doposud zpracovatelem pořizovateli předána. Lhůta pro pořízení územních studií je 31. 12. 2026.

Rozsah návrhových ploch je využit pouze částečně. Za dobu platnosti územního plánu Ronov nad Doubravou bylo realizováno přibližně deset novostaveb bydlení a rekreace. Současně vymezené návrhové plochy poskytují dostatečný potenciál pro rozvoj všech funkčních využití, další rozsáhlé návrhové plochy obsažené v zadání změny č. 2 jsou navrženy na základě odborného posouzení koncepce rozvoje Ronova nad Doubravou městským architektem a vize vedení města.

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

Z aktualizace ÚAP vyplývá pro ÚP Ronov nad Doubravou 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 po Změně č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky. PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuálně problém s ohrožením suchem, specifickou oblast SOB10, 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, specifickou oblast SOB11, 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, do těchto oblastí spadá i území obce Ronov nad Doubravou. V rámci územně plánovací činnosti je potřeba vytvářet podmínky pro zmírnění dopadů sucha na území ČR a pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie.

Z dané PÚR pro obec Ronov nad Doubravou nevyplývají žádné nové úkoly. Při nejbližší změně územního plánu Ronov nad Doubravou je třeba vyhodnotit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v úplném znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 vyplývá následující:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 1 ZÚR Pk,
- zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich pro krajinu lesozemědělskou (dle čl. 131 ZÚR) a zemědělskou (dle č. 133 ZÚR),
- cílové kvality krajiny 14 Ronovsko,
- nutnost respektovat čl. 108 b) ZÚR Pk s ohledem na aktivní zónu záplavového území Doubravy.

Území obce je součástí specifické oblasti republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR), a specifické oblasti krajského význam SOBk4 Třemošnicko.

Ze ZÚR Pk vyplývá existence následujících ploch a koridorů:

- regionálního biokoridoru 1351 Doubrava u Uhrovského mlýna – Chittussiho údolí,
- regionálního biocentra 907 Chittussiho údolí,
- regionálního biokoridoru 1334 Smolov – Chittussiho údolí,
- nadregionálního biocentra 59 Lichnice,
- přírodního parku Doubrava, který patří mezi přírodní hodnoty území kraje,
- koridor územní rezervy RD06 – územní rezerva obchvatu silnice II/337 .

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 ÚP Ronov nad Doubravou na životní prostředí není prokázán, ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, opatření není nutno stanovovat.

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

Vzhledem k podnětům předaným městem Ronov nad Doubravou bylo rozhodnuto, že vyvstala potřeba pořízení změny územního plánu. V návaznosti na fakt, že je v souladu se stavebním zákonem potřeba zpracovat a projednat návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ronov nad Doubravou, bude tento obsahovat i zadání změny č. 2 ÚP.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Městem Ronov nad Doubravou bylo do rukou pořizovatele doručeno celkem 15 podnětů na změnu územního plánu:

1. – 12. Doplnění urbanistické koncepce města Ronov nad Doubravou na základě odborného posouzení rozvoje města městským architektem a určeným zastupitelem (viz přiložené schéma a popis jednotlivých ploch v následující kapitole).
Vyhodnocení podnětu: Prověřit změnou č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou.

13. Prověřit možnost vymístění objektu individuální rekreace (RI) na pozemku p. č. st. 703 v k. ú. Ronov nad Doubravou o výměře 45 m^2 mimo záplavové území Q_{100} vodního toku Doubrava v rámci pozemku p. č. 2230 v k. ú. Ronov nad Doubravou (funkční využití AU – zemědělské všeobecné) za podmínky, že realizace nové stavby rodinné rekreace bude podmíněna demolicí stávající stavby rodinné rekreace na pozemku p. č. st. 703 v k. ú. Ronov nad Doubravou a nenavyšováním její zastavěné plochy nad současnou míru.
Vyhodnocení podnětu: Nezařazovat do obsahu změny č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zprávy o uplatňování tento požadavek odmítl s odůvodněním, že území je dotčeno prvkem ÚSES, do něhož v souladu s legislativou nelze umisťovat objekty pro bydlení či rekreaci.

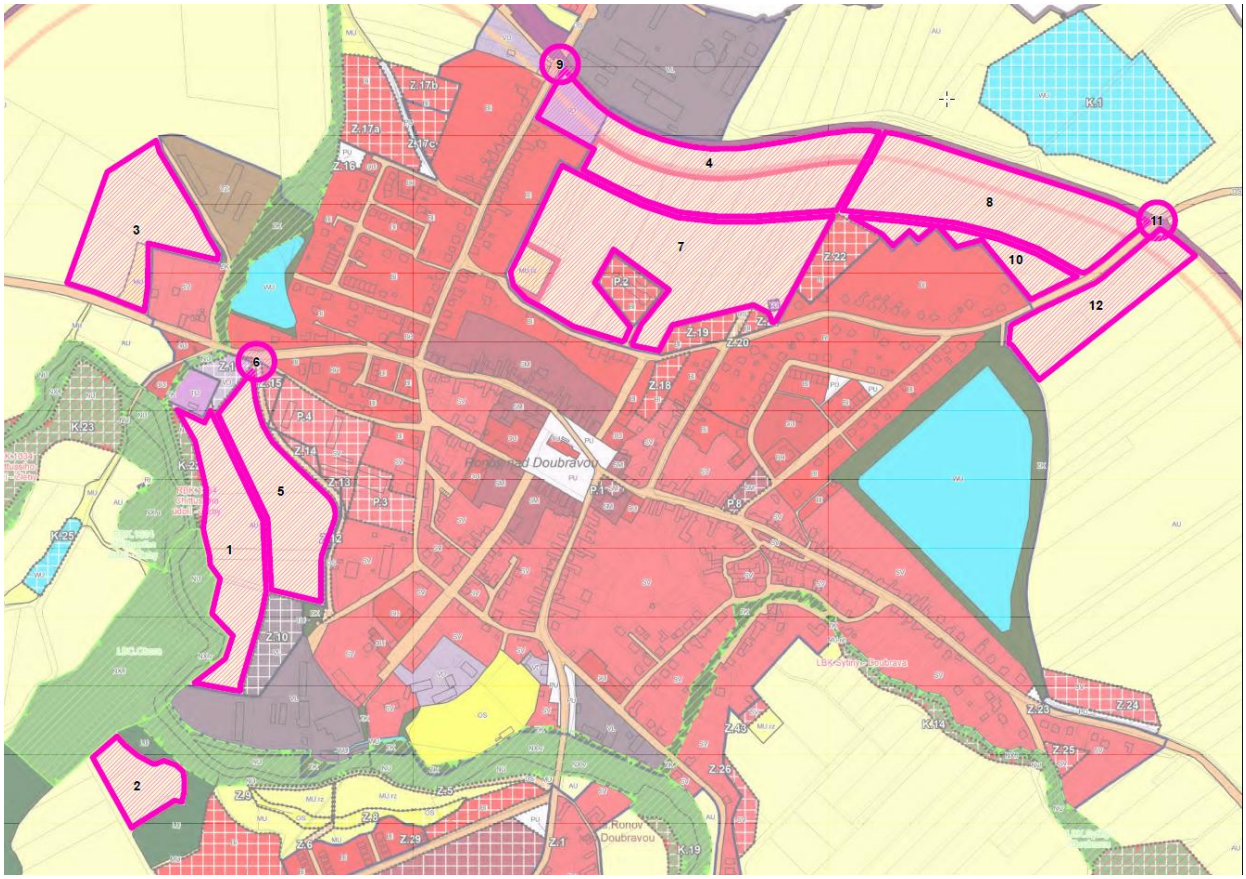
14. Změnou č. 2 ÚP Ronov budou do územně plánovací dokumentace doplněny v souladu se zněním § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, prvky regulačního plánu.

15. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemku p. č. 698/1 v k. ú. Ronov nad Doubravou z AU (zemědělské všeobecné) na BI (bydlení individuální).
Vyhodnocení podnětu: Prověřit změnou č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou.

Obsah a struktura zadání změny č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu:

- **a) vymezení řešeného území:**

  Plochy 1 – 12 dle níže uvedeného schématu ÚP Ronov nad Doubravou a pozemek p. č. 698/1 v k. ú. Ronov nad Doubravou.



- **b) popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou:**

Popis změn ÚP ve výše uvedeném schématu:

1. Doplnění krajinné zeleně.

2. Doplnění krajinné zeleně.

3. Prověření ukončení zastavěné části obce kompaktním tvarem území – navázání na stávající infrastrukturu a s ohledem na výhled stávajícího zemědělského areálu – prověření vhodnosti podmíněním zpracování územní studie.

4. Vytvoření obchodního centra (Family centrum apod.) a nerušících výrobních služeb (pracovní příležitosti), a to v souvislosti s plánovaným obchvatem. Samotný obchvat bez navázání na obsluhované pozemky a stavby nedává ekonomicky smysl. Proto je vhodné obchvat koncipovat jako místní komunikaci vyšší třídy podél trati a z něj obsluhovat jednotlivé markety a výrobní areály bez zatížení města intenzivnější dopravou. Výstavbu podél trati lze úspěšně etapizovat. Bude nutné také řešit podmínky dopravního napojení – lokalita 9 – na úrovni územního plánu postačí jen obecně.

5. Návrh na doplnění vhodných funkcí na druhé straně komunikace spolu s omezením zástavby plochou 1 a řešením dopravy v ploše 6.

6. Řešení podmínek dopravního napojení v souvislosti s plochou 5.

7. Změna územní rezervy na zastavitelnou plochu, v souvislosti s plochou 4 bude navrženo její využití (zřejmě bydlení) a podmínky dopravního napojení.

8. Podobně jako lokalita 4 – obchod, služby, lehká výroba - je logické v tomto pásu pokračovat podél trati až k nejbližší radiální přístupové silnici do města, opět spolu s řešením podmínek dopravního napojení v místě 11.

9. Již zmíněno – jde o dopravní napojení plochy 4.

10. Dořešení ukončení zástavby bydlení ve vztahu k záměru na ploše 8 – stanovení podmínek pro přechod jednotlivých funkcí, izolační zeleň apod.

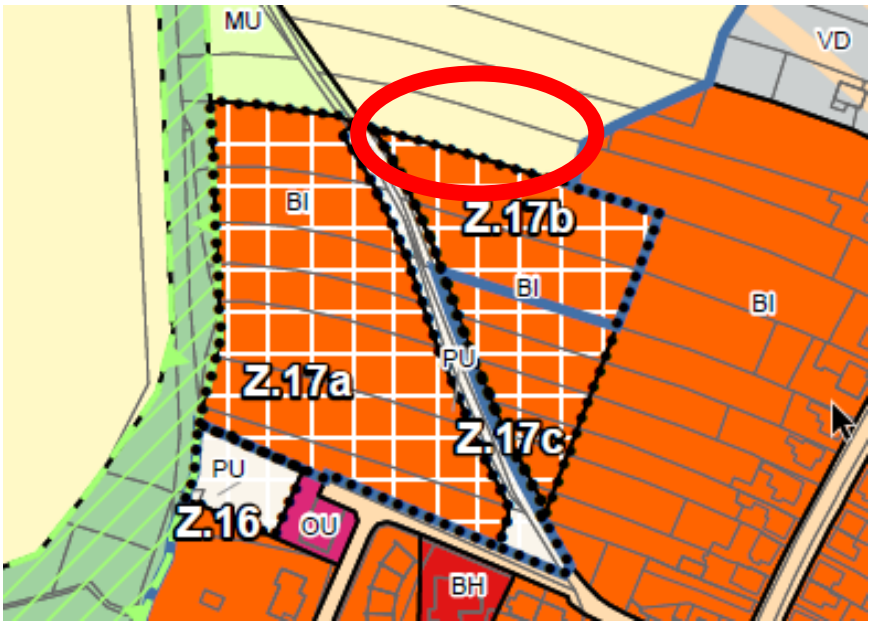
11. Řešení podmínek dopravního napojení.

12. Návrh dostavby druhé strany příjezdové komunikace. Ekonomickou zásadou je oboustranné využití komunikací a souměrný vjezd do města. Lze doprovodit regulativy.

13. Pro návrhovou plochu Z.3 sjednotit funkční využití v textové i grafické části územního plánu.

14. Změna funkčního využití pozemku p. č. 698/1 v k. ú. Ronov nad Doubravou z AU (zemědělské všeobecné) na BI (bydlení individuální) v rámci zastavitelné plochy Z17b.

Výřez z hlavního výkresu ÚP:



Změna č. 2 ÚP prověří možnost:

- prověření koncepce občanské vybavenosti a návrh nových ploch pro její umístnění, včetně prověření možností vytvoření komerční zóny,
- prověření možností vymezení nových ploch pro výrobu a podnikání,
- prověření možností vymezení ploch pro hromadné bydlení,
- aktualizace způsobu využití brownfieldů ve vztahu k předchozím bodům,
- zapracování platného Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim (duben 2022, zpracovatel Ing. Barbora Májková),
- prověření možnosti rozšíření zastavitelných ploch v lokalita Z17 (za nádražím) vzhledem k plánovaným investicím do dopravní a technické infrastruktury a scelení zastavěného území obce,
- aktualizace jednotného standardu dle platných předpisů,
- rozšíření územního plánu o prvky regulačního plánu,
- vypuštění územní rezervy R5,
- zařazení pozemku p. č. 698/1 v k. ú. Ronov nad Doubravou do zastavitelné plochy Z17b,
- u podnětů č. 4, 7, 8 a 12 doplnit požadavek na prověření plošného rozsahu zastavitelných ploch tak, aby nekolidovaly s koridorem pro územní rezervu stavby na vybrané silniční síti nadmístního významu RD06 obchvat silnice II/337 Ronov nad Doubravou vymezenou v ZÚR Pk.

- doplnit požadavek na prověření a vyhodnocení správního území obce z hlediska účelnosti vymezení vhodných ploch pro výrobu, a to s ohledem na charakter území, jehož podrobnější popis doporučujeme do návrhu změny územního plánu doplnit a konkretizovat.
- doplnit požadavek na respektování společných úkolů pro územním plánování dle čl. 72b ZÚR Pk a zásad pro usměrňování územního rozvoje dle čl. 82 ZÚR Pk.
- s odkazem na ust. § 39 písm. f) a písm. h) stavebního zákona doplnit požadavek na podrobnější vymezení charakteru území ve Změně č. 2 územního plánu Ronov nad Doubravou dle konkrétní situace ve správním území této obce. Charakter nezastavěného území podrobněji vymezit v kapitole koncepce uspořádání krajiny i v rámci stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Charakter území vychází i z charakteristik cílových kvalit krajin, vymezených na řešeném území a stanovených v kapitole 6, čl. 124–132 ZÚR Pk a zároveň se odvíjí od konkrétních přírodních podmínek v území. Ve vazbě na charakter území, resp. charakter krajiny se v souladu se zásadami urbanistické koncepce vymezují nové zastavitelné plochy a umisťují nové záměry. Pro přiměřený a vyvážený rozvoj území obce je zásadní vyhodnotit, zda by měl být zachován či změněn stávající charakter nebo částečně obnoven původní charakter území, a stanovit k tomuto účelu odpovídající zásady.
- S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí by měly být vyhodnoceny a, je-li to účelné, vymezeny vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů by měly být vymezovány s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu. Pokud není účelné vymezit ve správním území vhodné plochy pro výrobu, je nutné to v návrhu Změny č. 2 územního plánu Ronov nad Doubravou zdůvodnit. Pokud je umístění zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů v některých plochách s rozdílným způsobem využití vyloučeno, tato skutečnost musí být odůvodněna, a to s odkazem na jiné veřejné zájmy, jež ve správním území obce převažují.

- **c) popis účelu navrhované změny č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou**

Účelem změny č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou je doplnění koncepce rozvoje města v dlouhodobém časovém horizontu, a to i v návaznosti na plánovaný obchvat města. Změnou územního plánu budou doplněny prvky regulačního plánu, které zajistí omezení nežádoucích prvků v organismu města (např. neprůhledné oplocení atp.). Bude prověřena možnost rozšíření rozsahu návrhové plochy Z17b.

- **d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou na udržitelný rozvoj území**

Skutečnost, zda pro změnu č. 2 ÚP Ronov nad Doubravou bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Ronov nad Doubravou 2025 včetně návrhu zadání zm. č. 2.

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

Zpráva o uplatňování požaduje na základě rozhodnutí zastupitelstva města podnět na změnu Zásad územního rozvoje Pardubického kraje spočívající ve vypuštění koridoru

územní rezervy obchvatu silnice I/17 v prostoru Podhořany u Ronova z důvodu jeho neúčelnosti.