

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU **TŘIBŘICHY 2025**

včetně návrhu zadání změny č. 1

za LISTOPAD 2018 – LISTOPAD 2025



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
Listopad 2025

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 Třebřichy vychází z § 106 a 107 zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon. Z výše uvedeného plyne povinnost vyhodnocovat uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Třebřichy nabyla účinnost dne 05.08.2014 a následně byl prověřen zprávou o uplatňování ÚP schválenou 28.11.2018. V roce 2025 předložila obec Třebřichy pořizovateli požadavky na změnu územního plánu. Pořizovatel je prověřil a ve svém stanovisku k návrhu změny doporučil pořizovat změnu č. 1 ÚP Třebřichy, a to s ohledem na fakt, že byla částečně prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a změna se netýká „jen“ vymezení nových zastavitelných ploch ale je třeba územní plán aktualizovat z hlediska nové legislativy a stavu v území.

Zpráva o uplatňování územního plánu Třebřichy 2025 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 Třebřichy do doby sepsání této zprávy o uplatňování v listopadu 2025.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územní plán vymezil níže uvedené zastavitelné plochy:

Přehled využití návrhových ploch pro bydlení:

Zábory pro bydlení v zastavitelném území

ozn. záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	Využití plochy (ha)
a.1.	BP - bydlení příměstské	1,9401	0
a.2.1.	BP - bydlení příměstské	1,3974	0
a.2.2.	BP - bydlení příměstské	0,4331	0
a.2.3.	BP - bydlení příměstské	1,1051	0
a.4.	BP - bydlení příměstské	0,9831	0
a.6.	BP - bydlení příměstské	0,2638	0
plochy bydlení celkem		6,1226	

a.10.	SV - smíšené bydlení venkovské	0,3076	0
plochy smíšené obytné celkem		0,3076	
ZÁBOR ZPF CELKEM		6,4302	

Zábory pro bydlení v zastavěném území

označení lokality	způsob využití plochy	výměra lokality (ha)	Využití plochy v ha
a.3.1.	BP - bydlení v RD - příměstské	0,8339	0
a.3.2.	BP - bydlení v RD - příměstské	0,9388	0
a.7.	BP - bydlení v RD - příměstské	0,3460	0,1120
a.8.1.	BP - bydlení v RD - příměstské	0,5096	0,0938
a.8.2.	BP - bydlení v RD - příměstské	0,5721	0
a.9.	BP - bydlení v RD - příměstské	0,2850	(0,1)
CELKEM		3,4854	0,3058

Plochy přestavby c.1.p a c.2.p (areály výroby) nebyly realizovány.

Na řešeném území jsou vymezena 3 území přestavby.

Využití v souladu s územním plánem byly jen částečně plochy v zastavěném území obce. Rozvojové lokality využity nebyly. Pro rodinné bydlení tak v územním plánu není prostor pro další zejména větší rozvojové lokality bez přehodnocení stávajících návrhových ploch pro bydlení. Plochy pro veř. prostranství či plochy výroby nebyly doposud nijak využity.

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

Z aktualizace ÚAP vyplývá pro ÚP Třebřichy 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. 9. Území obce leží v rozvojové oblasti republikového významu OB4 Rozvojová oblast Hradec Králové/Pardubice.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuálně problém s ohrožením suchem, do této oblasti spadá i území Boru. 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.

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,
- úkol pro územní plánování upřesnit v územních plánech zásady pro krajinný typ zemědělský dle č. 132, 133 ZÚR Pk,
- požadavek ZÚR Pk vymezit při zohlednění širších územních vztahů: skladebné části územního systému ekologické stability regionálního biokoridoru RK 852 Krounka-Lhota dle čl. 111 až 113 ZÚR Pk.
- v souladu s čl. 108 odst. b) v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy a umisťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech,
- Dále se jedná o krajinný typ území s vyšší mírou urbanizace. Pro tyto plochy je stanoveno v bodě 137:
 - a) řešit proporcionálně požadavky na rozvoj sídel zahrnutých do rozvojových oblastí a os a požadavky na ochranu krajiny stanovené pro jednotlivé krajinné typy vymezené v území rozvojových oblastí a os;
 - b) ve vazbě na centra osídlení popř. další sídla zahrnutá do rozvojových oblastí a os soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;
 - c) v návaznosti na rozvoj sídel rozvíjet plochy a linie krajinné zeleně zajišťující podmínky pro rekreaci a prostupnost krajiny a zvyšující pestrost krajiny, při tom dbát na architektonickou úroveň řešení.
- 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 zahrnuta obec Třebřichy.
- Území leží v krajině Chrudimsko – Vysokomytsko a toho plyne zejména ochrana:
 - o zachované vizuální charakteristiky krajiny;
 - o prostorové výhledové osy Heřmanův Městec–Kunětická hora
 - o zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny;
 - o údolí vodních toků Chrudimka a Novohradka a jejich přítoků jako krajinné osy prostupující volnou krajinou i zastavěnými územími sídel;
 - o venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou;

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 pokud z projednání nevzejde opak.

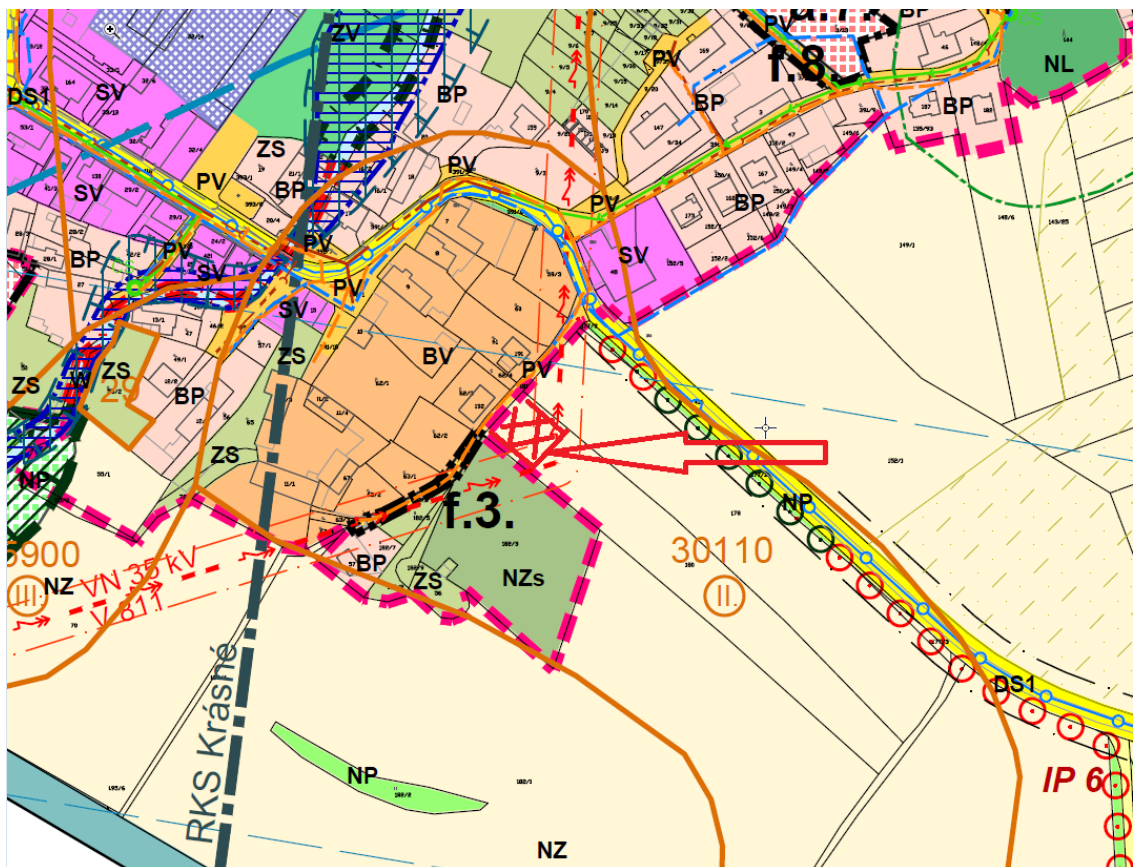
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Vzhledem k předaným podnětům vlastníků pozemků a obce Třebřichy 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 Třebřichy, zpráva obsahuje i zadání změny ÚP Třebřichy.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

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

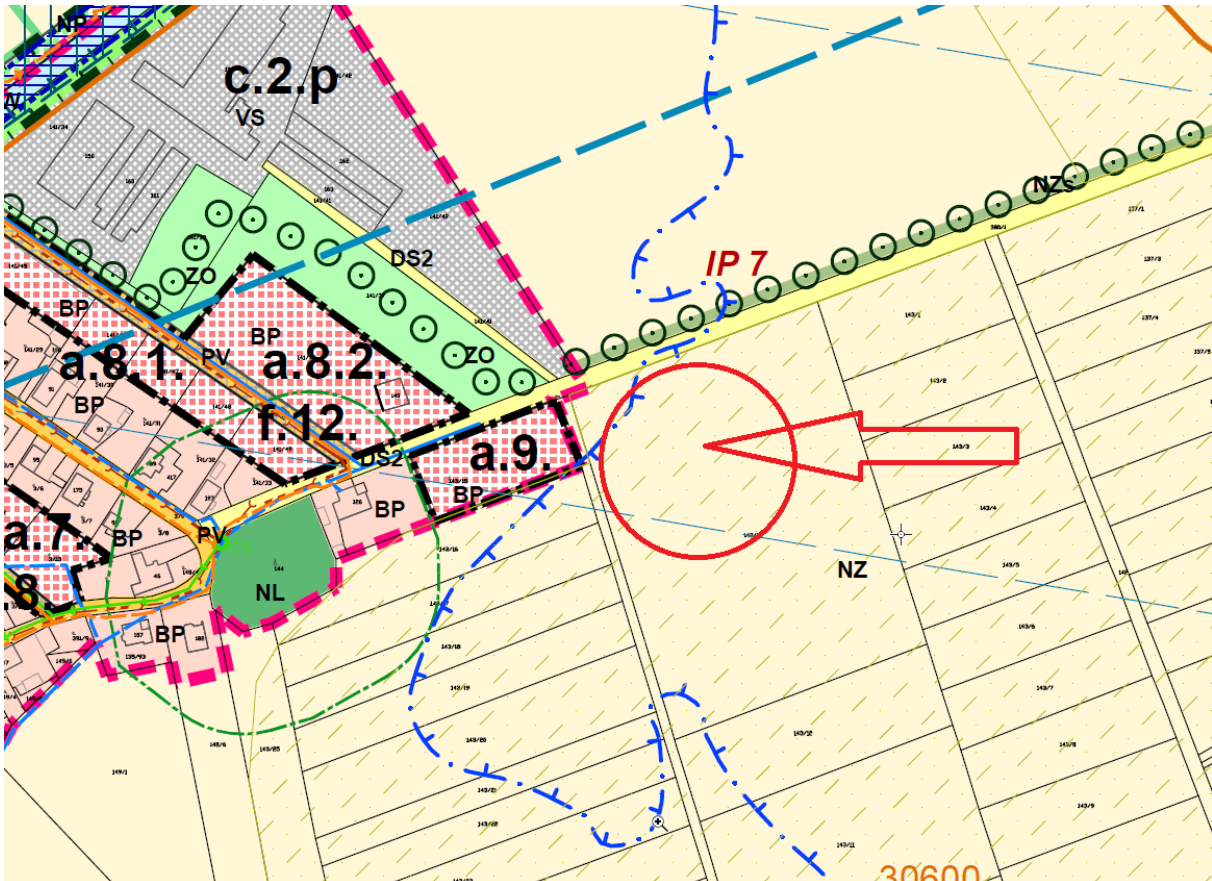
- 1) Změna funkčního využití pozemků p. č. 180/2 v k. ú. Třebřichy pro bydlení resp. pro výstavbu RD.



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit a je tak navrženo prověření změnou ÚP. Lze konstatovat, že rozsah plochy je malý, ekonomicky využívá stávající komunikaci a IS v ní a nejedná se o zásadní změnu. Za dobu platnosti ÚP Třebřichy

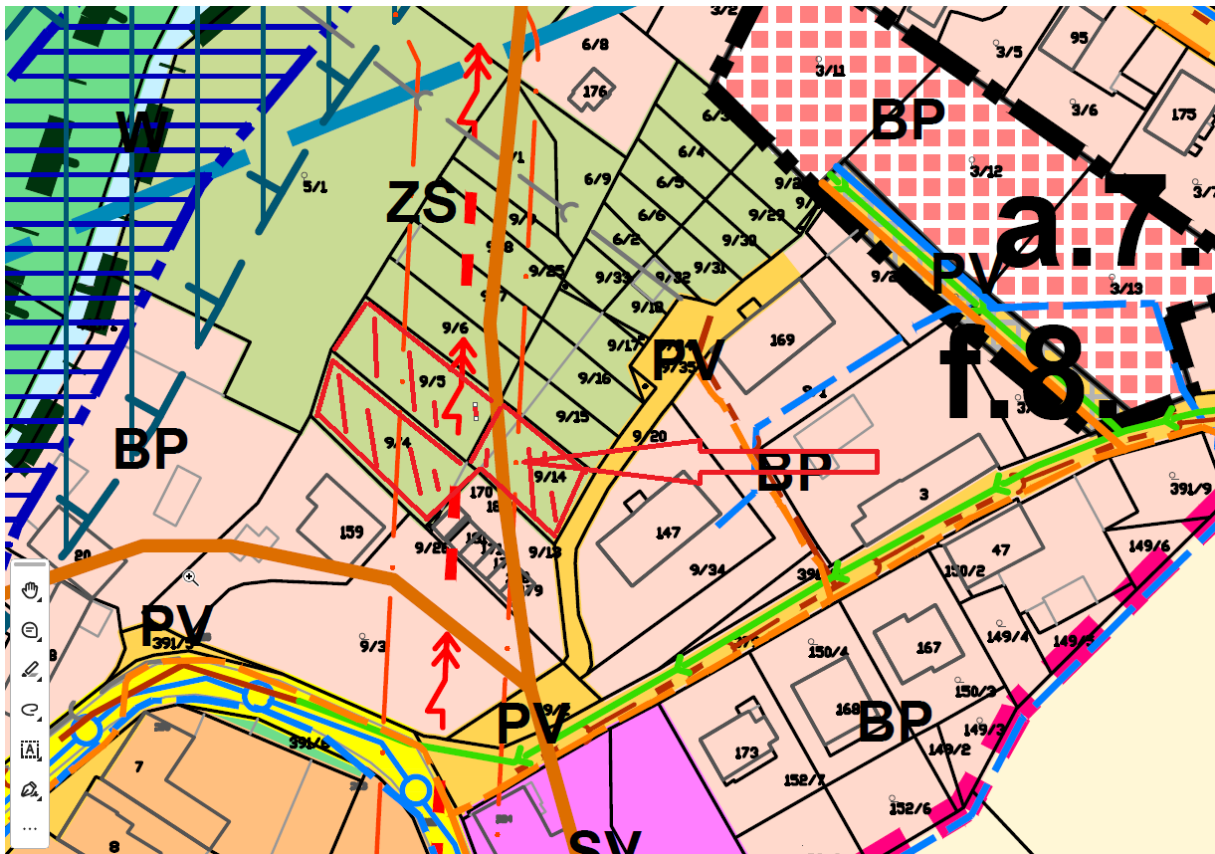
se ale nevyužili žádné zastavitelné rozvojové plochy a v rozvojových plochách a v zastavěném území v zastavitelných plochách obce je postaven jen 1 RD. Bonita půdy je z většiny třídy III. a jen menší část bonity třídy II která by se měla chránit a je limitem v území. Nutno konstatovat, že téměř všechny plochy rozvoje jsou vymezeny na chráněných půdách tj. lepších než tato.

- 2) Změna funkčního využití pozemků p. č. 143/13 v k. ú. Třebřichy pro bydlení resp. pro výstavbu RD.



Z hlediska posouzení pořizovatelem nelze změnu ÚP doporučit, ale je tak navrženo prověření změnou ÚP po dohodě s určeným zastupitelem. Lze konstatovat, že rozsah plochy je velký ale i po redukcí rozsahu naprostá většina pozemku je v rozlivu realizovaného poldru. Dopravní přístup a napojení na IS je řešitelné. Za dobu platnosti ÚP Třebřichy 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 funkčního využití pozemků p. č. 9/4 a 9/14 (nově již jen 9/4) v k. ú. Třebřichy ze zeleně soukromé na bydlení v RD.



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit. Jedná se o zastavěné území obce a je vhodnější realizace v zastavěném území obce než zvětšovat zastavěné území. Nejedná se o zásadní změnu ale limitem zde je el. vedení které omezuje výstavbu RD na větší části parcely. Díky II. bonitě půdy a minimalizaci záboru je možno vymezit i jen část pozemku pro umístění RD, Dopravní přístup a napojení na IS je řešitelné. Nutno konstatovat, že téměř všechny plochy rozvoje jsou vymezeny na chráněných půdách.

Obsah zadání změny č. 1 ÚP Třebřichy:

➤ **a) vymezení řešeného území:**

Řešené území je v rozsahu předložených podnětů tj. celého správního území

➤ **b) popis obsahu navrhované změny č. 1 ÚP Třebřichy:**

- 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 Třebřichy 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, 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, vhodnost umístění OZE a stanovení podmínek pro jejich umístění, 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 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.
- Prověří a v případě nutnosti přehodnotí již vymezené plochy z hlediska využitelnosti a možnosti jejich redukce aby nebránili rozvoji obce. Plochy jsou v ÚP vymezeny, aniž by byla zahájena výstavba již od roku 2014.

Změna ÚP dále prověří možnost:

navrhovaných změn dle obdržených podnětů č. 1-3.

- 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).

➤ c) popis účelu navrhované změny ÚP

Účelem změny územního plánu je prověření obdržených podnětů a aktualizace s platnými zákony a požadavky nadřazených dokumentací. Soukromé podněty směřují změnu do ploch pro bytovou zástavbu. Pozemky patří mezi pozemky ležící na vysoce chráněných půdách (I. a II. třída ochrany BPEJ). Je potřeba rozšiřovat zastavitelné plochy přiměřeně a s vhodným umístěním včetně reálnosti dopravního napojení a dalších možných střetů jako např. zemědělská výroba x bydlení. Současně jen nezbytné převést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu.

➤ d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 1 ÚP Třebřichy na udržitelný rozvoj území

Skutečnost, zda pro změnu č. 1 ÚP Třebřichy bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Třebřichy 2025 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 plánem 1 x
- čistopis změny č. 1 územního plánu 3 x
- úplné znění po vydání zm. č. 1 ÚP vč. koordinačního výkresu 3 x

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

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

2) V době vypsání návrhu zprávy o uplatňování ani v době účinnosti Územního plánu Třebřichy nevyvstaly návrhy na aktualizaci ZÚR Pk.

– bude aktualizováno po projednání.

3) závěr

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Třebřichy 2025 včetně zadání změny č. 2 bude ve smyslu § 107 a 88 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu obce ke schválení bude zaslán dotčeným orgánům, přímo sousedícím územně samosprávným celkům, nadřízenému orgánu územního plánování a obci, pro kterou je zpráva zpracována.

Návrh zprávy o uplatňování včetně zadání změny ÚP bude zveřejněn v souladu s předpisy a toto v národním geoportálu územního plánování a na webových stránkách města Chrudim a toto zveřejnění pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou. Obec Třebřichy zveřejní návrh zprávy o uplatňování na své úřední desce.

Pořizovatel zašle bezodkladně návrh zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 2 příslušnému úřadu a současně orgánu ochrany přírody.

Orgán ochrany přírody doručí pořizovateli a příslušnému úřadu do 20 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Příslušný úřad uplatní u pořizovatele do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 1 stanovisko, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody uvede, zda má být návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle jiného právního předpisu.

Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Třebřichy 2025 mohou dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování pořizovateli písemně doručit své vyjádření a každý může během této lhůty pořizovateli doručit písemné podněty.

Zpráva o uplatňování územního plánu Třebřichy 2025 včetně zadání změny č. 1, doplněná a upravená na základě projednání, bude poté předložena Zastupitelstvu obce

Třebřichy ke schválení v souladu s § 27 odst. 1 písm. e) a za použití § 88, 89 a 90 stavebního zákona.