

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU **Vrbatův Kostelec 2025**

včetně návrhu zadání změny č. 3

za srpen 2016 – říjen 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
Říjen 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 kompenzací,
- 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 Vrbatův Kostelec vychází z § 106 a 107 zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon. Z výše uvedeného plyne povinnost vyhodnocovat uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Vrbatův Kostelec nabyl účinnost dne 30.11.2011 a následně proběhly 2 změny ÚP. V roce 2025 předložila obec Vrbatův Kostelec pořizovateli požadavky na změnu územního plánu. Pořizovatel je prověřil a ve svém stanovisku k návrhu změny doporučil pořizovat změnu č. 3 ÚP Vrbatův Kostelec, 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 Vrbatův Kostelec 2025 včetně zadání změny č. 3 bude projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty a následně bude předložena zastupitelstvu obce ke schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu řeší období od předchozí Zprávy o uplatňování územního plánu Vrbatův Kostelec do doby sepsání této zprávy o uplatňování v říjnu 2025.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územní plán vymezil tyto zastavitelné plochy:

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

Tabulka – Celkový zábor ZPF

ozn. rozv. lokality, ozn. záboru	Využito v ha (%)	navrhované funkční využití	celk. zábor ZPF (ha)
Z.2	0	BP – pl. bydlení v RD – příměstské	2.2905
Z.6	0,016 (19%)	DP – dopr. infrastr. – plochy dopravy	0.0839
Z.9 (část)	0.2053(100%)	TI – pl. technické infrastrukt.	0.2053
Z.10	0	BP – pl. bydlení v RD – příměstské	1.1289
Z 12	0	BP – pl. bydlení v RD – příměstské	0,6244
Z.13	0.031(100%)	OH – pl. obč. vybavení / hřbitov	0.031
Z.14	0.1597(100%)	BP – pl. bydlení v RD – příměstské	0.1597
Z.15	0	WXf – pl. zvl. specifické – fotovolt. elektrárna	1.388
Z.17	0,2537(100%)	OV – pl. obč. vybavení	0,2537
Z.19	0.6017(100%)	BV – pl. bydlení v RD – venkovské	0.6017

Z.20	0	BV – pl. bydlení v RD – venkovské	0.2329
Z 24-1	0	BP – pl. bydlení v RD – příměstské	1,8397
Z.23 (část)	0.1517 (100%)	BV – pl. bydlení v RD – venkovské	0.1517
Z 29-2	0.1163 (100%)	BV – pl. bydlení v RD – venkovské	0.1163
P 5-2	0	BV – pl. bydlení v RD – venkovské	0.1234
Z 28-1	0	RI – plochy individuální rekreace	1,0235
Z 27-1	0,0623(100%)	RI – plochy individuální rekreace	0,0623
Z 26-1	0,0244(100%)	RI – plochy individuální rekreace	0,0244
Z 25-1	0,1465 (76%)	RI – plochy individuální rekreace	0,1925

V přestavbových plochách žádná změna využití nenastala. Na řešeném území je vymezeno 5 území přestavby.

Využito v souladu s územním plánem bylo 9 menších návrhových ploch (některé již převedeny změnou ÚP do stabilizovaného území) a částečně 2 malé návrhové plochy celkem o nově zastavěné ploše 1,504 ha pro bydlení a 0,23 ha pro rekreaci a 0,031 pro občanské vybavení. Pro rodinné bydlení a rekreaci je tak v územním plánu možno přiměřeně doplnit plochy bydlení a rekreace. Plochy pro veř. prostranství či plochy výroby nebyly doposud nijak využity stejně tak větší rozvojové lokality pro bydlení.

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

Z aktualizace ÚAP vyplývá pro ÚP Vrbatův Kostelec 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 změny č. 9. 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 území Vrbatův Kostelec. 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.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních 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),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- 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,
- 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,
- 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,
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území:

- z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Úkoly pro územní plánování:

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

- prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Dle článku 14 PÚR je republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území *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.*

Dle článku 16 PÚR je republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území *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.*

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 lesozemědělský dle č. 130, 131 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,
- ZÚR zpřesňují na území Pardubického kraje vymezení specifické oblasti republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR).
- Území leží v krajině 13 Železné Hory a z toho plyne zejména respektovat:
 - o harmonickou krajinu vrchovin a pahorkatin;
 - o zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny: údolí Chrudimky, Krounky, Žejbra, Ležáku a jejich přítoků a dalších menších toků jako krajinné osy prostupující volnou krajinou i zastavěnými územími sídel;

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

V kapitole 1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje 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, umisťovat 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 137o stanovuje společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin:

- 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 umístění 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.

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

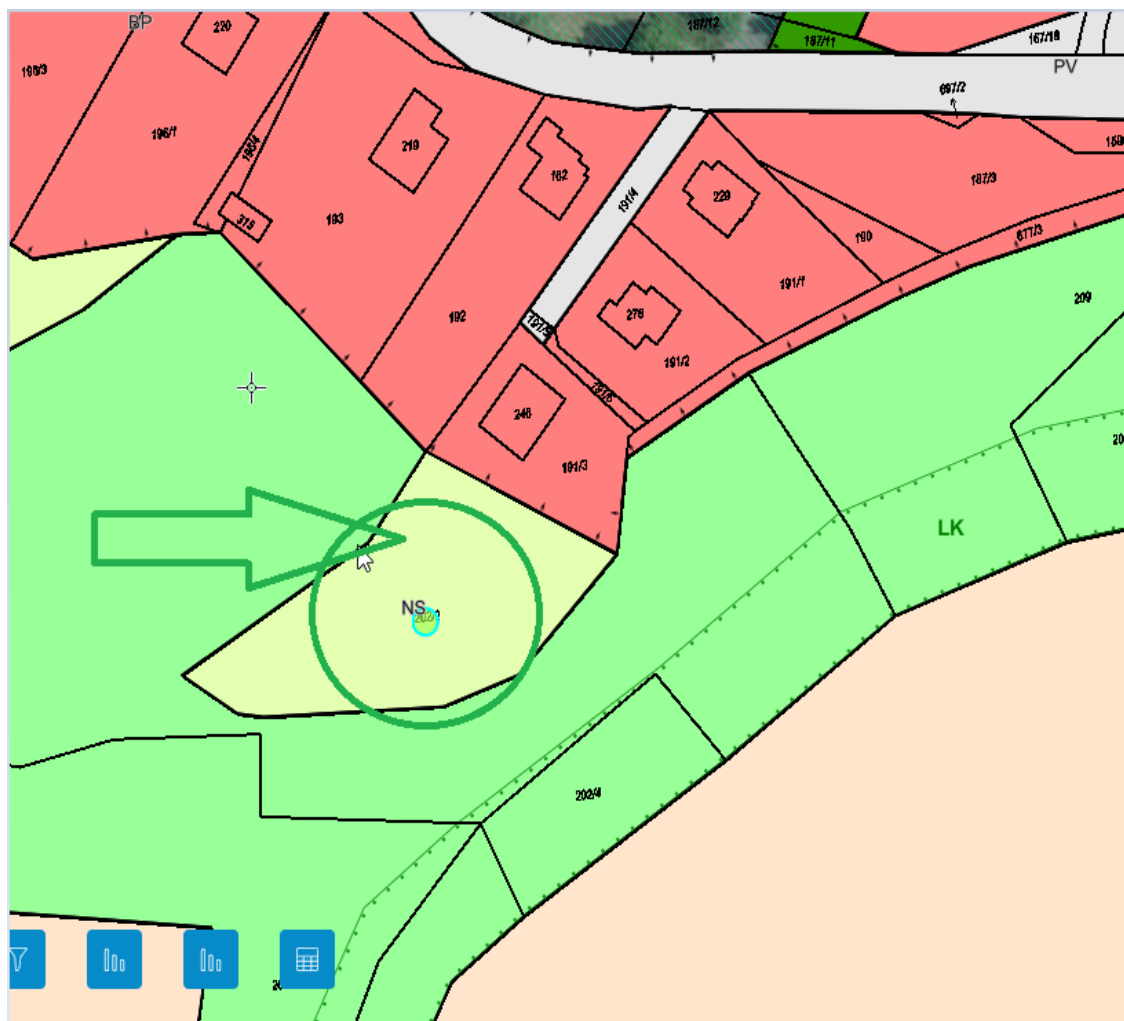
Vzhledem k předaným podnětům vlastníků pozemků a obce Vrbatův Kostelec bylo rozhodnuto, že vyvstala potřeba pořízení změny územního plánu. V návaznosti na fakt, že je v souladu se stavebním zákonem potřeba zpracovat a projednat návrh zprávy o uplatňování územního plánu Vrbatův Kostelec, zpráva obsahuje i zadání změny ÚP Vrbatův Kostelec.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

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

- 1) změna pozemků v obci Vrbatův Kostelec u vlastníka p.č.191/3 kde leží RD 246, 191/6,191/5 a dále zahradu - již oplocenou společně s RD od předchozího majitele na parcele 202/2. Právě tato poslední parcela je předmětem žádosti. Tento pozemek by chtěl využívat jako plnohodnotnou zahradu, s možností výstavby, zahradního altánku/domečku, opěrných zdí, případně, garáže, bazénu nebo jezírka. Specifikum této parcely je v tom,

že k ní není žádný jiný přístup než po obecní cestě 191/4 a následně po mém vlastním pozemku. Žádná těžká moderní zemědělská technika se a pozemek nedostane a vzhledem k velikosti pozemku by to nemělo ani velký význam. Z jihovýchodu tam je rokle se struhou. Obecní cesta 677/3 již jako cesta léta nefunguje, je zarostlá a není sjízdná ani na kole natož automobilem. Ze západní strany je parcela ohraničena hustým lesem (Lesy ČR) Severní okraj je pak zastavěn současnou zástavbou. Prosím tedy zda by šlo parcelu 202/2 z NZs změnit na ZS a zahrnout do zastavitelného území obce.

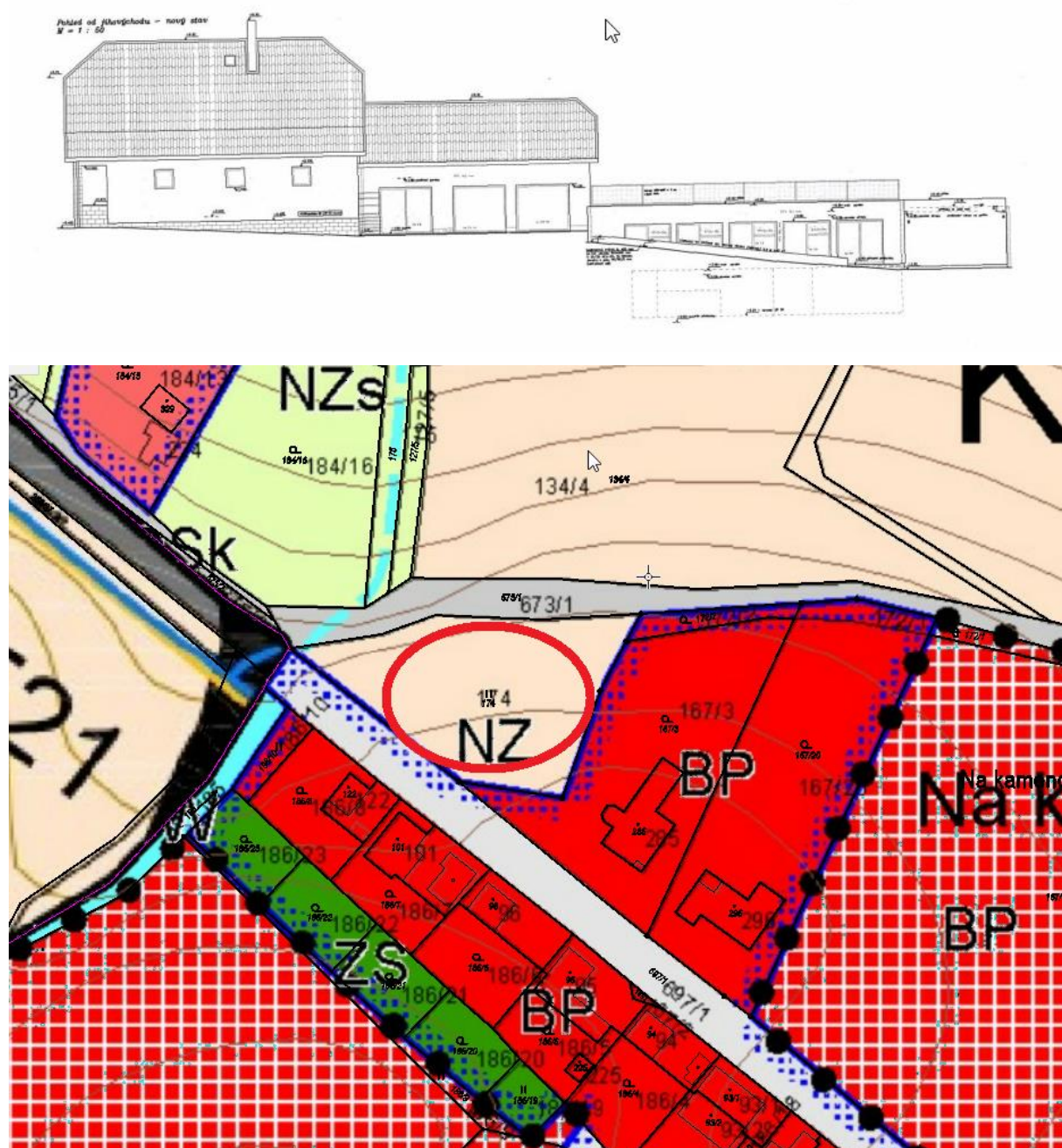


Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit a lze souhlasit s odůvodněním žadatele. Nejedná se o zásadní změnu a zeleň soukromá bude odpovídat skutečnému stavu pro přechodu do volné krajiny. Budou umožněny jen doplňkové stavby pro stávající RD.

2) Žádost o projednání změny územního plánu v těchto bodech:

- 1.) Pro rodinné domy možnost použití z části ploché střechy, např. se zelení
- 2.) Pozemek par. č. 174 — orná půda, zahrnout do plochy BP — Plochy bydlení v rodinných domech — příměstské nebo takové řešení, aby předložený záměr bylo možno realizovat (umístění vodní plochy, opěrná zeď hráze, zděné oplocení a garáž). V současném znění aktuálního územního plánu není pro stabilizované plochy BP určen koeficient zastavění, resp je na individuálním posouzení, popřípadě do změny ÚP použít koeficient zastavěnosti min 40%. Popis záměru:

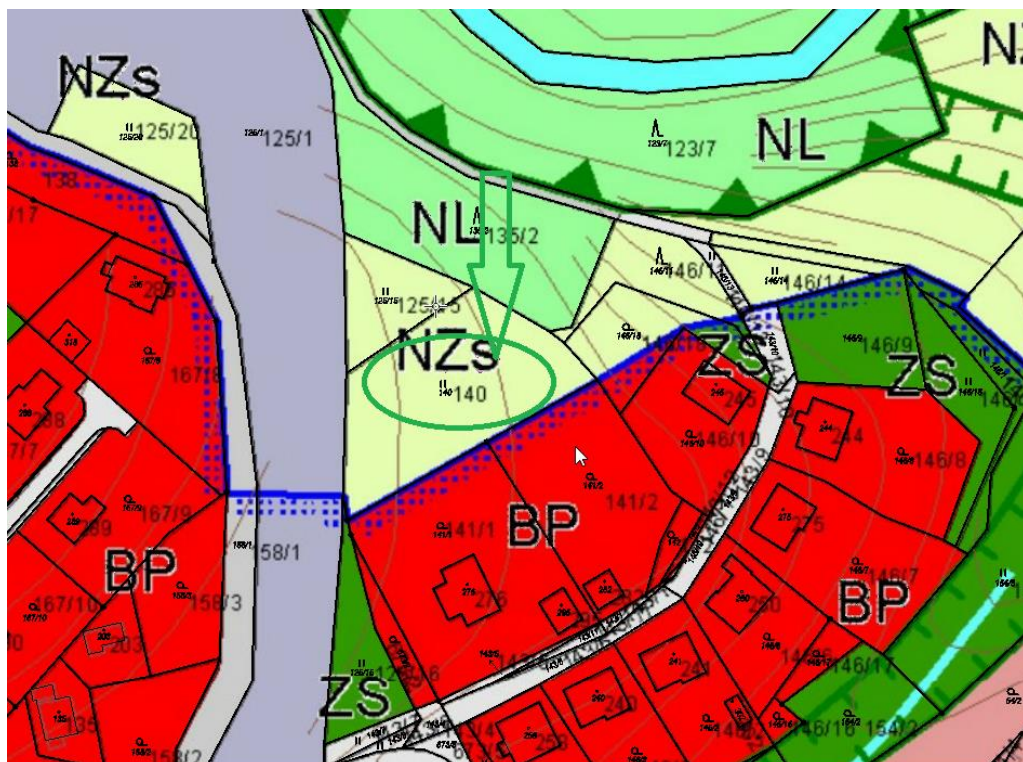
Ke stávající stavbě rodinného domu byla provedena přístavba firemního zázemí se záměrem zakrytí přístavby plochou střechou s ozeleněním. Plochá střecha byla zvolena z důvodu maximální snížení přístavby a její návaznost na RD a budoucí vodní hladinu přiléhající vodní plochy. Stávající RD je převážně zastřešen polovalbovou střechou, část nad obývacím pokojem je s plochou střechou. Součástí přístavby bude technologie vodní elektrárny. Dále bude provedena vodní nádrž jako zdroj vody pro vodní elektrárnu a pro zachyt dešťových vod. Okolní parc. č. 174 je využívána jako zahrada k RD čp. 121



Z hlediska pořizovatele nelze záměr jednoduše podpořit či naopak. Požadavky na změnu ÚP mají přesah do všech ploch pro bydlení. Není odůvodnění pro to, aby jeden mohl mít plochou střechu a ostatní nikoli. Je třeba najít celkové urbanistické řešení. Ohledně převodu plochy z NZ do plochy bydlení je problematické z hlediska bonity půdy. Navíc pro vodní plochu není nutno plochu převádět na

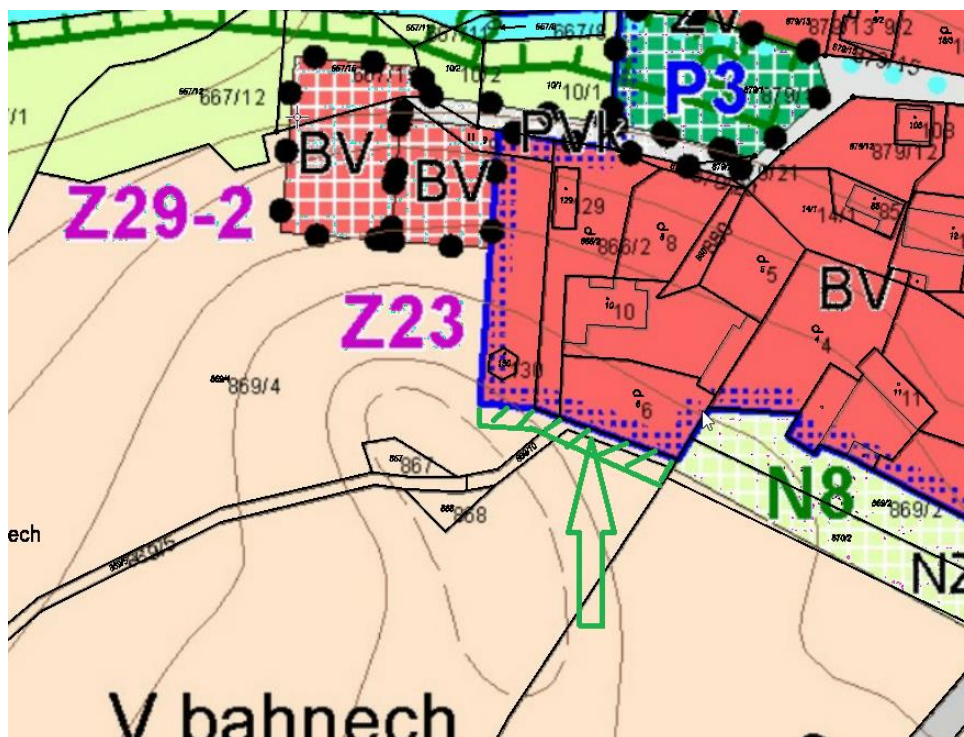
bydlení a celou plochu převádět na bydlení kvůli garáži není správné. Navrhují prověřit možná řešení.

- 3) Změna funkčního využití pozemků p. č. 140 v k. ú. Vrbatův Kostelec. Změna z plochy NZs – plochy smíšené krajinné na ZS (plochy zeleně soukromé) . Změna je z důvodu realizace doplňkových staveb pro bydlení.

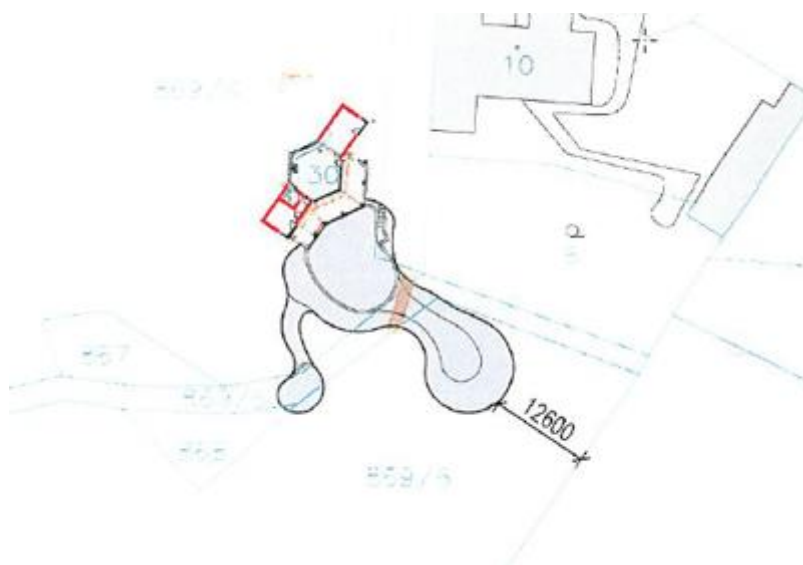


Z hlediska posouzení pořizovatelem nelze změnu ÚP doporučit v plném rozsahu. Důvodem je kvalitní bonita půdy, kterou je třeba chránit. Jako doplnění zahrady (plocha ZS) by alternativně bylo možné částečné využití parcely. Urbanisticky se jedná o vhodné řešení. Požadujeme prověřit požadovanou změnu.

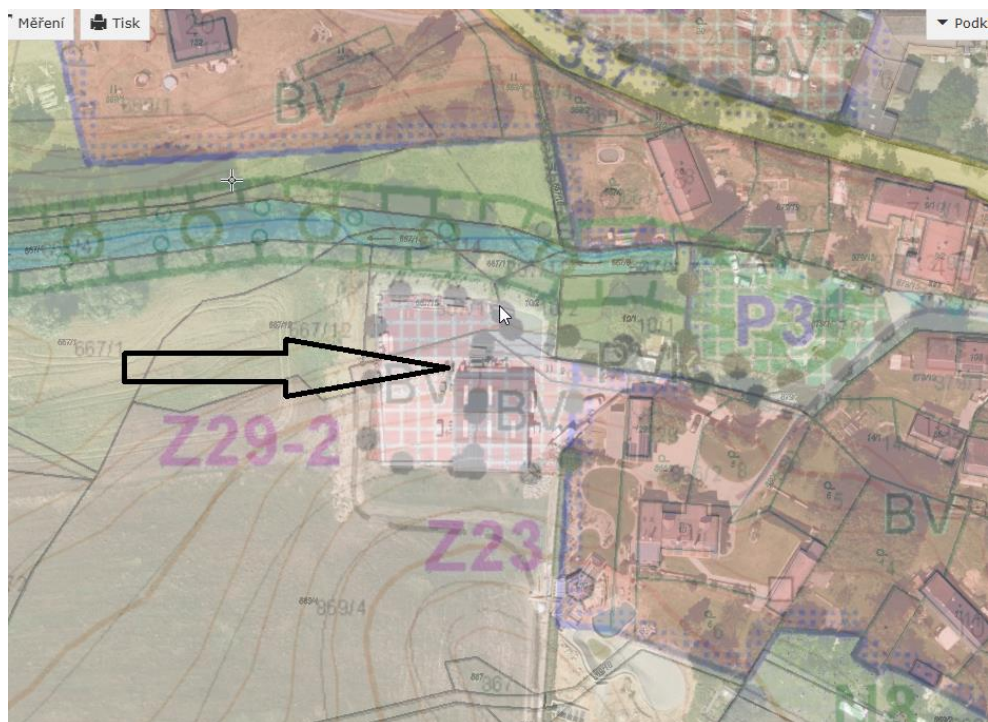
- 4) Žádost o rozšíření soukromé zeleně a tím i zahrady o cca 4m. Rozšíření je na pozemek 869/6 a 868 k.ú. Louka u Vrbatova Kostelce.



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP akceptovat. Důvodem je platné stavební povolení(SK/679/2021/KOP). Přestože je požadován minimalizovaný zábor kvalitní bonitní půdy, kterou je třeba chránit, plocha zeleně soukromé by měla řešit celé jezírko a nikoli dle orthofoto zanedbatelný přesah bazénu do neurbanizovaného území. Pořizovatelem bylo zjištěno, že pro rozšíření pergoly a zahradní jezírko bylo vydáno platné stavební povolení pro tento koordinační výkres:

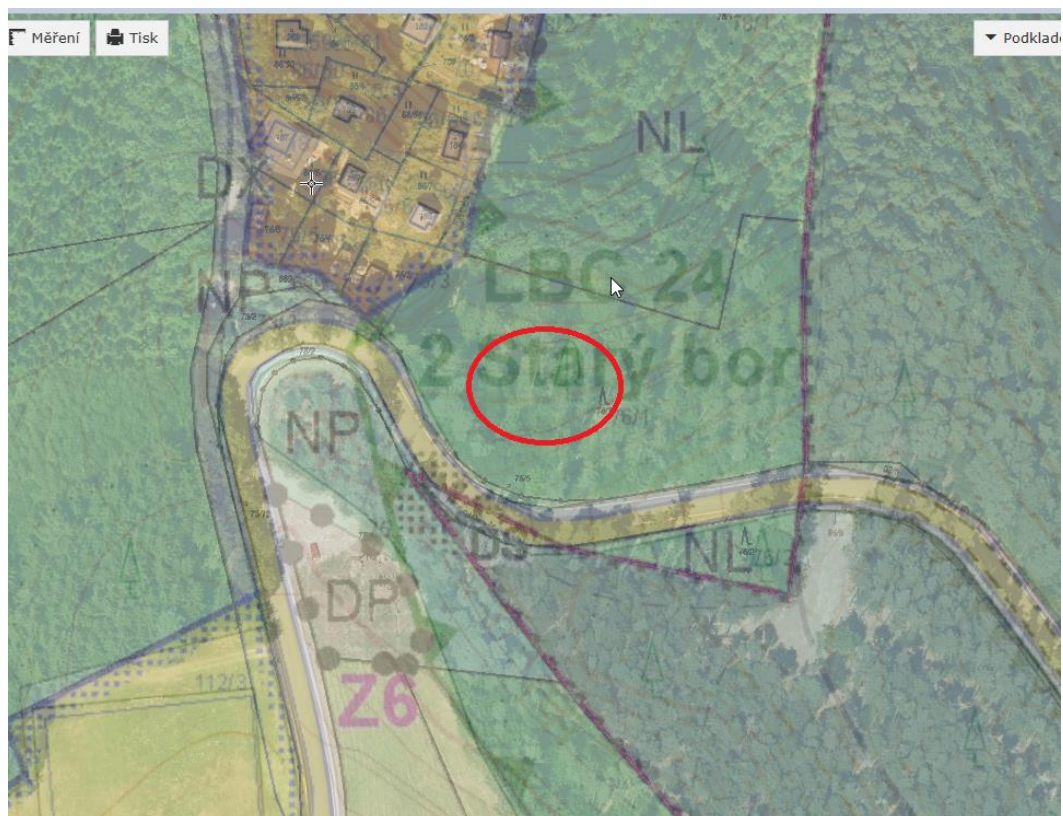


- 5) Žádost o respektování platného stavebního povolení na skladovou a výrobní halu, která není ještě zkolaudována. Případné změny regulativů vyvolané jinými žádostmi týkající se výroby v bydlení. Navrhuji přesunutí haly z plochy bydlení do plochy lehké výroby. Jde o část pozemku 365, 667/15 a 9 k.ú. Louka u Vrbatova Kostelce



Z hlediska pořizovatele doporučuji změnu na plochu výroby lehké jelikož předmětem změny bude nějaká regulace výroby v plochách bydlení na základě podaných žádostí. Území navazuje na bydlení jen majitele a proto zde nehrozí střet s plochami bydlení. Území je zastavěno a není zde vynětí ze ZPF.

- 6) Změna funkčního využití pozemků p. č. 76/1 v k. ú. Vrbatův Kostelec. Změna z plochy NL – plochy lesa na plochu rekreace pro výstavbu rekreační chatky. Požadovaná plocha 1000-1500 m². Změna je z důvodu realizace doplňkových staveb pro bydlení. Zbytek pozemku by nadále byl les.



Z hlediska posouzení pořizovatelem nelze změnu ÚP doporučit z více důvodů. Jedná se o lesní pozemek, který je třeba chránit. Chata bude odtržená od stávající chatové oblasti bez dopravního přístupu. Představa, jak by realizovali chatu a její umístění v žádosti není. Jedná se o sráz kde silnice má v celé délce svodidla! Dále pozemek leží na pozemku v systému USES a to konkrétně na lokálním biocentru. Ze ZUR Pce kraje navíc plyne: 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.

Dále z tohoto dokumentu plyne povinnost respektovat harmonickou krajinu vrchovin a pahorkatin a zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny: údolí Žejbra a dalších menších toků jako krajinné osy prostupující volnou krajinou i zastavěnými územími sídel.

- 7) Z žádosti plyne změna funkčního využití pozemků p. č., 167/13, 167/14, 167/15, 167/16, 187/12 v k. ú. Vrbatův Kostelec. Změna z plochy ZS – zeleň soukromá na plochu bydlení a u parcel 164/2 a 187/12 v k. ú. Vrbatův Kostelec z plochy zeleně veřejné na plochu bydlení a u parcely 187/11 ze zeleně soukromé na komunikaci.

Číslo parcely:	Vlastník:	Současný uzemní plán:	Změna na:	Poznámka: využití
187/11	Jiří a Hana Kubičkovi	ZS	BP ^{mn}	Příjezdová cesta RD Kubičkovi
167/13	Jiří a Hana Kubičkovi	ZS	BP	Rozšíření zahrady RD + stavba zahradního domku
167/14	Petr Jelínek	ZS	BP	Rozšíření zahrady RD + stavba zahradního domku
167/15	SJM Lukáš a Martina Černí	ZS	BP	Rozšíření zahrady RD
167/16	Barbora Nováková	ZS	BP	Rozšíření zahrady RD + stavba zahradního domu. Stavební povolení vydáno 14.6.2018
187/12	Martin Novák	Z3 (zeleň veřejná)	BP	Příjezdová komunikace RD Jelínek, Černý, stavby ZD Novákovi
164/2	Martin Novák	Z3 (zeleň veřejná)	BP	Příjezdová komunikace RD Jelínek, Černý, stavby ZD Novákovi + společné využívání prostoru

Pozn.: ZS – zeleň soukromá, BP – Bydlení příměstské, Z3 – předchozí návrh změny ÚP

Odůvodnění:

Pozemky podléhající žádosti jsou primárně využívány jako zahrady k RD. Na jejich ploše vznikly, vznikají nebo se předpokládá výstavba přidružených staveb k RD. Na pozemku 167/16 je již rozestavěná stavba zahradního domu dle stavebního povolení ze dne 14.6.2018. Tento objekt by v budoucnu mohl sloužit k přestavbě na RD. K tomuto objektu je plánovaná jako hlavní komunikace

příjezdová cesta na 187/12 a 164/2 , kterou budou využívat společně Novákoví, Černí a p. Jelínek. Prostor nad touto cestou se plánuje využívat pro společné využití těchto rodin. Např. k ukládce kompostu, uskladnění topného dřeva a materiálů. Dále pro možnost občasného parkoviště, tak aby nebyla zatěžována hlavní ulice. V případě mimořádné situace, by bylo možné nouzově cestu použít jako příjezd/odjezd na druhou stranu ulice, např. při zablokování nákladním autem, nebo třeba při havárii a rozkopání ulice. V neposlední řadě, by cesta mohla sloužit k otáčení vozidel, např. pro odvoz nedalekého tříděného odpadu, nebo pro rozvozná vozidla jako je Česká pošta, apod. V prostoru nad cestou k lesíku je plánován prostor ke společenskému setkávání rodin z ulice pod cestou. Jako ohniště, dětský domeček se skluzavkou, nebo venkovní posilovna. V neposlední řadě se v prostoru plánuje vybudování společného kompostu a ukládka zeminy určené k obnově z pěstitelských aktivit nejbližších RD. Odůvodnění k vyjmutí ochrany zemědělských ploch:

Přikoupené pozemky (167/13 až 167/16) jsou v současné době oploceny. Tím se výrazným způsobem omezila možnost využití 164/2 k zemědělským účelům. Pozemek je ze 3 stran ohraničen buď plotem nebo lesíkem. Možnost otáčení zemědělské techniky je tím pádem velice omezená a pro moderní velkokapacitní techniku až nemožná.

Podstatná část pozemku 164/2 je v těsné blízkosti 161/2 kde je již historicky bývalý malý lom na žulu. Díky tomu v tomto místě je značné množství kamenných odseků, kde jen stěží roste tráva. Využitelnost pro pěstování je tímto na této ploše téměř nulová. Tomuto místu se i proto říká místně „Na kamenci“

Pozemky 167/13 až 167/16 byly přikoupeny společně s pozemkem 167/17 za účelem rozšíření zahrad RD. Na pozemku 167/17 je již schváleno využití pro možnost bydlení (BP). Navrženou změnou by došlo k sjednocení ploch BP ze současného tvaru L na téměř obdélníkový tvar. Ten by byl na své Severozápadní straně ohraničen lesíkem a částí pole. Tím by došlo k „zelenému“ odstínění celé části současné ulice od plánované budoucí výstavby nové ulice (za lesíkem) na 167/1.

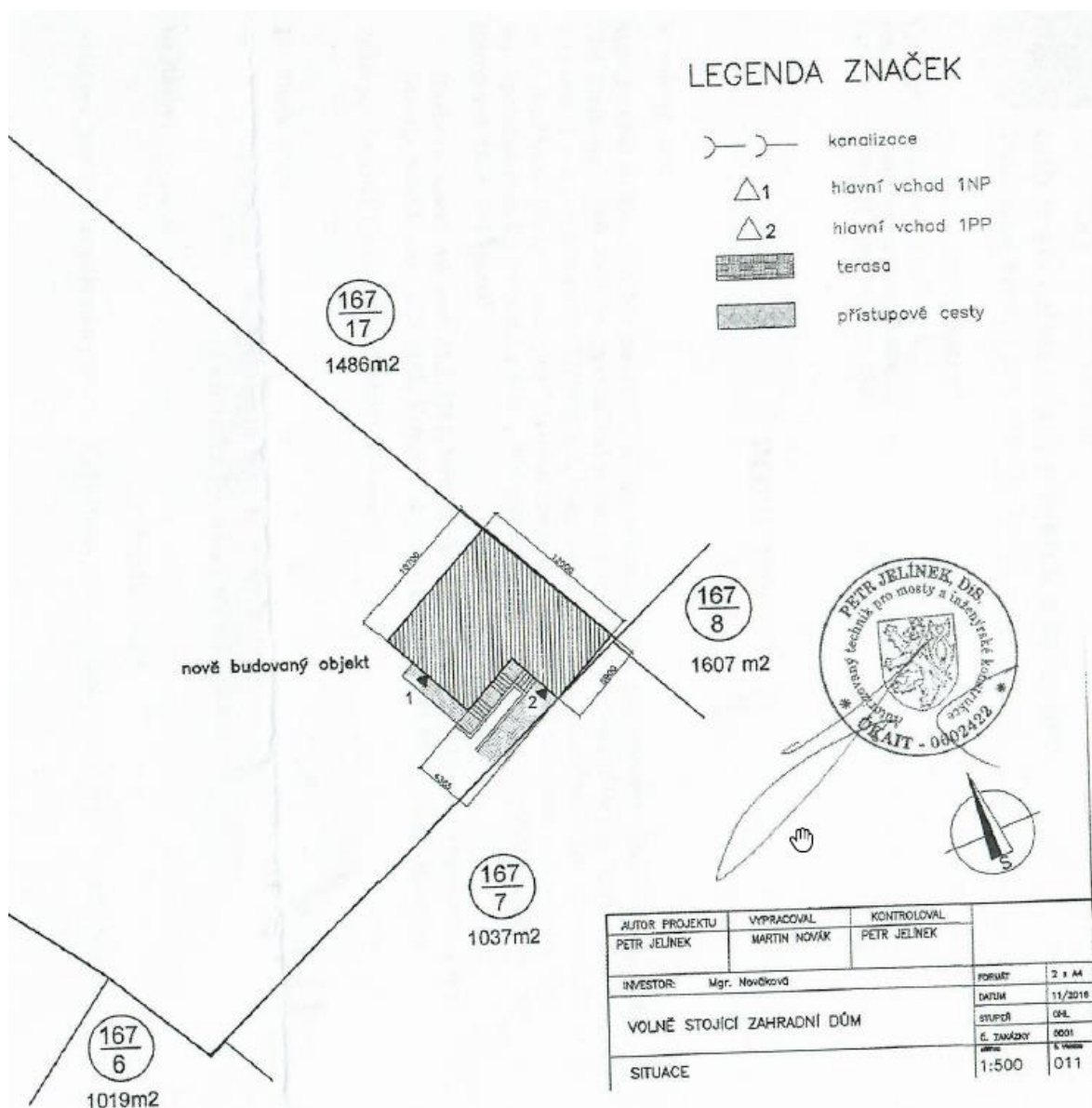
Odůvodnění žádosti

Na základě plánovaných změn legislativy v oblasti ochrany ZPF se dá předpokládat, že navrhovaná změna by mohla být v budoucnu (5 a více let) hůře realizovatelná. Některé stavby navíc podléhají vyjmutí ze ZPF.

Pozemků p. č. 187/11, 167/13, 167/14, 167/15, 167/16, v k. ú. Vrbatův Kostelec jsou využívány jako zahrady u RD s doplňkovými stavbami. Změna z plochy ZS – zeleň soukromá na plochu bydlení Změna je z důvodu realizace doplňkových staveb pro bydlení. Zbytek pozemku by nadále byl les.



Povolená vedlejší stavba (zahradní dům) na pozemku 167/16



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP akceptovat ale nelze plně souhlasit s odůvodněním žadatele. Plochy ZS lze i dle současného ÚP využít pro doplňkové stavby ke stavbě hlavní viz regulativ ZS: ploty, přístřešky a altány, **stavby sloužící a související s funkcí hlavní – v zastavěném území**. Nejedná se o zásadní změnu z hlediska ochrany ZPF (pozemky u RD zůstanou zahradou), ale bez této změny nejde ze zahradního domku udělat RD, což je zřejmé u dvou parcel. Zejména stavba na parcele 167/16, která byla povolena jako zahradní domek viz níže, ale dostavěna byla ve větším rozměru. Pro změnu na RD je potom je nutnost řešit dopravní napojení zejména po parcele 164/2. Požadujeme prověřit možná řešení zejména s ohledem na vynětí ze ZPF, jelikož se jedná o bonitně kvalitní půdu.

Obsah zadání změny č. 3 ÚP Vrbatův Kostelec:

➤ **a) vymezení řešeného území:**

Řešené území je v rozsahu předložených podnětů, tj. celé správní území.

➤ **b) popis obsahu navrhované změny č. 3 ÚP Vrbatův Kostelec:**

- 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 Vrbatův Kostelec 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.

Změna č. 3 ÚP dále prověří možnost:

navrhovaných změn dle obdržených podnětů č. 1-7.

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

- V návrhu změny územního plánu je nezbytné doplnit prokázání potřeby 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 a rekreaci. Pozemky ale zpravidla patří mezi pozemky ležící na vysoce chráněných půdách (I. a II. třída ochrany BPEJ) a je potřeba rozšiřovat zastavitelné plochy přiměřeně. Současně jen nezbytné převést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu a aktualizovat dle požadavků nového stavebního zákona, nadřazené dokumentace a aktualizace limitů v území.

➤ **d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 3 ÚP Vrbatův Kostelec na udržitelný rozvoj území**

Skutečnost, zda pro změnu č. 3 ÚP Vrbatův Kostelec bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Vrbatův Kostelec 2025 včetně návrhu zadání zm. č. 3.

➤ **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 | 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 Vrbatův Kostelec nevyvstaly návrhy na aktualizaci ZÚR Pk.

– bude aktualizováno po projednání.

3) závěr

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Vrbatův Kostelec 2025 včetně zadání změny č. 3 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 Vrbatův Kostelec 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 Vrbatův Kostelec 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 Vrbatův Kostelec 2025 včetně zadání změny č. 3, doplněná a upravená na základě projednání, bude poté předložena Zastupitelstvu obce Vrbatův Kostelec ke schválení v souladu s § 27 odst. 1 písm. e) a za použití § 88, 89 a 90 stavebního zákona.