

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLTICE



---

## 1. ÚVOD

Návrh zprávy o uplatňování Územního Choltice (dále jen „zpráva o uplatňování“) je vyhotoven na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění včetně zákona č. 350/2012 Sb. (dále „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění včetně vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Zpráva o uplatňování je určena k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva o uplatňování mapuje mimo jiné stavební činnost v obci ve sledovaném období včetně výčtu problémů k řešení územním plánem, vyhodnocuje změny podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, vyhodnocuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a vyhodnocuje potřebu vymezení zastavitelných ploch.

Městys Choltice náleží do správního území obce s rozšířenou působností Přelouč. Správní území je tvořeno dvěma katastrálními územími (k.ú. Choltice a k.ú. Ledec). Městys se skládá z 3 místních částí – Choltice, Ledec a Podhorky. Rozloha správního území městyse Choltice je 9,87 km<sup>2</sup>. K 1.1.2017 zde žilo 1 121 obyvatel (zdroj ČSÚ).

Sousedními obcemi jsou Veselí, Jedousov, Poběžovice u Přelouče, Lipoltice, Urbanice, Holotín, Svojišice, Chrtníky, Svinčany, Jeníkovice, Bezděkov.

## 2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

Zpráva o uplatňování vyhodnocuje ÚP Choltice za období 2013 – 2017. Veškerá data jsou sledována k 10/2017.

### a. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Územní plán Choltice vydalo Zastupitelstvo městyse Choltice formou opatření obecné povahy dne 24. 6. 2013 s nabytím účinnosti dne 19. 7. 2013.

Zhotovitel:	SURPMO, a. s., projektové středisko Hradec Králové
Vedoucí Projektového střediska:	Ing. arch. Alena Koutová (odpovědný zástupce projektanta)
Pořizovatel:	Městský úřad Přelouč, odbor stavební

#### a.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán vymezil celkem **41 zastavitelných ploch, 6 ploch přestavbových a 1 plochu a 1 koridor územních rezerv**, vše v k.ú. Choltice. Přehled všech těchto ploch v členění dle způsobu využití, je uveden v tabulce níže. Veškeré zastavitelné plochy, kromě plochy Z20 určené pro výstavbu rozhledny severně od Choltic, jsou vymezeny v rámci zastavěného území nebo v jeho přímé návaznosti.

Územní plán vymezil plochy Z1, Z5, Z7, Z9, Z10, Z11, Z12, Z22, Z38, Z40b, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou rozhodování. Pro pořízení, schválení a zaregistrování těchto studií je v územním plánu stanovena lhůta 8 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu, tedy do 19. 7. 2021.

Městys Choltice si nechal zpracovat **územní studie pro lokality Z1 a Z7**. Tyto studie byly zaregistrovány jako podklad pro rozhodování v území.

V období 2013 – 2017 proběhla **výstavba rodinných domů v Cholticích v řádu jednotek, a to především v plochách zařazených v územním plánu do zastavěného území**. V obci Ledec neproběhla žádná výstavba.

Výstavba **16 ti řadových domků** proběhla v ulici Okružní v ploše zařazené dle územního plánu do přestavbové plochy P1. Tímto je tato plocha prostavěna.

**V zastavitelných plochách smíšených obytných – venkovských bylo zrealizováno celkem 15 rodinných domů** (7 rodinných domů v zastavitelné ploše Z1, 1 rodinný dům v ploše Z3, 4 rodinné domy v ploše Z4 a 3 rodinné domy v ploše Z6). V ostatních zastavitelných plochách neproběhla žádná výstavba.

**V ploše územní rezervy R1** (plocha smíšená obytná – venkovská), zařazené aktuálně v územním plánu v ploše zemědělské, byl zrealizován **areál pro chov koní**.

O výstavbu v průmyslových zónách nebyl ze strany investorů zájem.

## Přehled zastavitelných a přestavbových ploch vymezených v Územním plánu Choltice

<b>ZASTAVITELNÉ PLOCHY</b>				
<b>plochy dle způsobu využití</b>	<b>Kód plochy</b>	<b>Rozloha/ha</b>	<b>podmínka ÚS/registrace ÚS</b>	<b>využito</b>
plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Z1	6,2	ÚS zaregistrována	16 %
	Z2	0,7		0
	Z3	0,08		100 %
	Z4	0,7		43%
	Z5	4,0	podmínka ÚS	0
	Z6	2,0		25%
	Z7	2,2	ÚS zaregistrována	0
	Z8	0,07		0
	Z9	2,1	podmínka ÚS	0
	Z10	3,8	podmínka ÚS	0
	Z11	1,9	podmínka ÚS	0
	Z12	0,2	podmínka ÚS	0
	Z13	0,6		0
	Z14	0,4		0
	Z15	0,2		0
	Z16	1,0		0
	Z17	0,7		0
	Z18	0,8		0
plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)	Z19	3,0		0
plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	Z20	0,06		0
plochy obč. vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	Z21	0,5		0
plochy občanského vybavení – se specifickým využitím (OX)	Z22	3,9	podmínka ÚS	0
plochy smíšené výrobní (VS)	Z23	3,5		0
	Z24	2,1		0
	Z25	0,6		0
	Z26	0,3		0
	Z27	0,8		0
	Z28	0,5		cca 50%

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
plochy dle způsobu využití	kód plochy
plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)	Z29, Z32, Z33, Z35
plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)	Z36

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – ZELEŇ	
plochy dle způsobu využití	kód plochy
plochy veřejných prostr. – veřejná zeleň (ZV)	Z37, Z38 (podmínka ÚS)
Plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO)	Z39, Z40A, Z40B (podmínka ÚS), Z41, Z42, Z43, Z44

PLOCHY PŘESTAVBY			
plochy dle způsobu využití	Kód plochy	rozloha/ha	využito
Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	P1	0,4	100%
	P2	0,4	0
Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)	P3	1,1	0
	P4	1,5	0
	P7	1,3	0
Plochy smíšené výrobní (VS)	P6	1,2	0

PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV	
plochy dle možného budoucího využití	Kód plochy
Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	R1
Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)	R2a – R2d

## a.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP Choltice vydán

Dne 1. 1. 2013 nabyla účinnosti **novela stavebního zákona** č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů. Dle bodu 4 Přejícná ustanovení Čl. II zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon 183/2006 Sb. stanoví, že: „Části územně plánovací dokumentace, která podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny“.

**Územní plán neobsahuje takové části, na které by měla novela vliv** (předkupní práva pro prvky ÚSES, podrobnosti prostorového uspořádání, atd..).

Dále je nutno respektovat **ustanovení novelizované prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu**: „...pro každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení, rekreace a občanského vybavení je nutno vymezit

min. 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství“. V ÚP Choltice jsou vymezeny následující zastavitelné plochy bydlení, rekreace a občanského vybavení, jejichž rozloha činí více než 2ha: plochy smíšené obytné – venkovské (SV) Z1, Z5, Z7, Z9, Z10 a plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci (RI) Z19. rozhodování v zastavitelných plochách Z1, Z5, Z7, Z9 a Z10 je podmíněno územní studií, která plochy veřejných prostranství vymezí. Rozhodování v zastavitelné ploše Z19 není podmíněno územní studií. **Podmínka vymezení veřejného prostranství v ploše Z19 by měla být do územního plánu doplněna, případně pro rozhodování v této ploše může být stanovena podmínka územní studie.**

### a.3. Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP Choltice **nebyly zaznamenány při realizaci jednotlivých záměrů žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.** Rozvoj zde v uplynulém období probíhal v minimální míře. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává její převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí.

#### Shrnutí:

Z výše uvedeného vyplývá, že celková **prostavěnost v územním plánu vymezených zastavitelných ploch je velmi nízká. V zastavitelných plochách smíšených obytných – venkovských bylo z jejich celkové rozlohy 27,7 ha prostavěno přibližně 6,5 %.** Z ploch přestavby smíšených obytných o celkové rozloze 0,8 ha je prostavěno 50%.

Počet obyvatel v Cholticích v posledních letech vykazuje mírně stoupající tendenci. Územní plán vymezuje na základě této příznivé tendence nové zastavitelné plochy v rozsahu, který zaručí stabilizaci, ale i případný další rozvoj obce. Vzhledem k výše uvedené prostavěnosti zastavitelných ploch vymezených územním plánem, **není důvodné zabývat se vymezením nových zastavitelných ploch.**

Rozvoj obce probíhá v souladu s vydaným ÚP Choltice.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel konstatuje, že ve sledovaném období **nedošlo k zásadní změně podmínek**, na základě kterých byl ÚP vydán.

Na základě terénního průzkumu se pořizovatel domnívá, že by bylo vhodné **prověřit, zda je areál bývalého zámeckého zahradnictví plochou zastavitelnou** (tak, jak je vymezen v územním plánu – plocha Z22) **či přestavbou.**

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

V době vydání ÚP Choltice byly zpracovány Územně analytické podklady (dále jen ÚAP). V době zpracování zprávy o uplatňování územního plánu je platná **4. aktualizace ÚAP z roku 2016.** Pro městyš Choltice jsou v aktualizaci ÚAP Přelouč uvedeny následující problémy:

Označ.	Popis problému	Lokalizace	Charakteristika	Řešitelnost
	chybí veřejný vodovod v sídle Podhorky	Podhorky	V sídle Podhorky není vybudován veřejný vodovod. V územním plánu je navrženo zachování stávajícího stavu – zásobování pitnou vodou z individuálních zdrojů.	Vzhledem k tomu, že v ÚP navrženo ponechání stávajícího stavu, nebude řešeno.

	Chybí splašková kanalizace a ČOV v místních částech Podhorky a Ledec	Podhorky, Ledec	V ÚP uvedeno, že v těchto lokalitách jsou odpadní vody likvidovány individuálně, což je navrženo zachovat i nadále. Pro obec Ledec je vymezena územní rezerva pro možnou realizaci kanalizace.	Není řešitelné nástroji ÚP.
Z1	ÚSES x nadzemní el. vedení	střet NRBK a nadzemního vedení severovýchodně od Choltic		Není řešitelné nástroji ÚP.
K20	nenavazující ÚSES		Návaznost ÚSES byla vyřešena v ÚP sousedních obcí.	
L2	Zastavitelná plocha x kvalitní půdy (1. a 2. třída ochrany)	lokality Z3, Z4, Z10 – Z19, Z22, Z25 – Z28, P2, P3, P4	zastavitelné lokality na jižní a východní části okolí Choltic jsou v plochách kvalitních půd. Přijatelnost zastavitelnosti těchto půd byla prověřena při projednání ÚP.	Konkrétní zábory budou řešeny při umístování staveb.
L17	Zastavitelná plocha x meliorované pozemky	Z1, Z5, Z9, Z17, Z18, Z19, Z23, Z24, Z25, Z27, P4	Přijatelnost zastavitelnosti lokalit, na nichž byly v minulosti provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti, byla prověřena při projednání územního plánu.	Bude řešeno při umístování konkrétních staveb.
L5	Zastavitelná plocha x nadzemní el. vedení			Bude řešeno při umístování konkrétních staveb.
L19	Zastavitelná plocha x ČOV	lokality Z18	lokality přímo navazují na ČOV	Bude prověřeno při umístování konkrétních staveb.
L23	Zastavitelná plocha x vodní zdroj	lokality Z5		Bude prověřeno při umístování konkrétních staveb.
L26	Zastavitelná plocha Z19, P3 a P4 i Z22 x ochranné pásmo lesa	lokality Z2, Z19, Z22, P3, P4	lokality zasahují do ochranného pásma lesa – v ÚP pro tyto lokality podmínky, že stavby budou umístovány nejbližší ve vzdálenosti 25m od okraje lesa.	Bude prověřeno při umístování konkrétních staveb.

**Shrnutí:**

**Z aktualizace územně analytických podkladů nevyplývá žádný podnět, který by měl být řešen v případných změnách Územního plánu Choltice.**

**c. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

V době zpracování a vydání ÚP Choltice byla schválena „Politika územního rozvoje ČR 2008“ (PÚR ČR 2008).

**Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR** (dále jen „aktualizace“) byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015.

**Z hlediska rozvojových záměrů nadmístního významu, vyplývá ze schválené PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, pro řešené území požadavek na zapracování koridoru pro dvojitě vedení 400 kV Týnec – Krasíkov jako veřejně prospěšné stavby.**

V době zpracování a vydání územního plánu byla schválena závazná územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Pardubického kraje - ZÚR Pk 2010, vydaná 26. 4. 2010, s nabytím účinnosti dne 15. 6. 2010. V době zpracování zprávy o uplatňování je platná **Aktualizace č.1 ZÚR Pk**, která nabyla účinnosti dne 7. 10. 2014. Z Aktualizace č. 1 ZÚR Pardubického kraje nevyplývá pro území Choltic žádný požadavek na změnu územního plánu.

**Shrnutí:**

**Ve nejbližší změně územního plánu je nutno vymezit koridor pro dvojitě vedení 400 kV Týnec – Krasíkov jako veřejně prospěšné stavby, který vyplývá ze schválené PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1.**

**d. prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,**

Počet obyvatel v Cholticích v posledních letech vykazuje mírně stoupající tendenci.

V odůvodnění územního plánu je odborným odhadem, vycházejícím mimo jiné i z příznivého demografické vývoje, stanovena potřeba kapacity ploch pro bydlení do roku 2030 na 165 bytových jednotek. To znamená 16,5 ha zastavitelných ploch pro bydlení, při předpokladu průměrné velikosti parcely pro 1 rodinný dům 1 000m<sup>2</sup>. V územní plánu je vymezeno celkem 24,7 ha ploch smíšených obytných. I s ohledem na to, že část těchto ploch je využitelná pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství atd. lze rozsah zastavitelných ploch vymezených v územním plánu pro bydlení považovat za více než dostačující pro to, aby byla zaručena stabilizace, ale případný další rozvoj obce.

V zastavitelných plochách smíšených obytných – venkovských bylo z jejich celkové rozlohy prostavěno cca 6,5%. V ostatních zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití nebylo prozatím využito nic.

Vzhledem k výše uvedenému, **není důvodné zabývat se vymezením nových zastavitelných ploch.**

**e. pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Tato zpráva o uplatňování územního plánu není zadáním změny územního plánu, nicméně ze zprávy vyplývají následující problémy, které bude třeba v nejbližší změně územního plánu řešit:

1. V souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1. **zpracovat koridor pro dvojité vedení 400 kV Týnec – Krasíkov, jako veřejně prospěšnou stavbu.**
2. **Doplnit podmínku vymezení veřejného prostranství v ploše Z19, případně zvážit stanovení podmínky územní studie pro rozhodování v této ploše**
3. Bude nutné **aktualizovat zastavěné území** v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 a ustanovení § 58 stavebního zákona.
4. Státní pozemkový fond ukončil komplexní pozemkové úpravy k 12. 9. 2017. Kromě přeparcelování pozemků vznikla i nová cestní síť. V rámci Plánu společných zařízení městys požádal Státní pozemkový fond o realizaci protipovodňových opatření a rekonstrukci některých polních cest. **Ve změně územního plánu by měly být promítnuty pro podrobnost územního plánu relevantní výsledky komplexních pozemkových úprav.**
5. Vzhledem k dostatečnému rozsahu zastavitelných ploch smíšených obytných a jejich nízké prostavěnosti **vymezovat nové zastavitelné plochy nad rámec stávajícího územního plánu jen ve výjimečných případech.**
6. **Provéřit zda je správné zařazení areálu bývalého zámeckého zahradnictví do ploch zastavitelných (plocha Z22)**

**f. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Na území městyse Choltice se nachází evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 - EVL Choltická obora. Do řešeného území nezasahuje ptačí oblast. Případný požadavek na vyhodnocení VURU bude doplněn po projednání s dotčenými orgány.

**g. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Variantní řešení není požadováno.

**h. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá, že předpokládané změny nejsou takového rozsahu, aby měly významný vliv na koncepci územního plánu, a není tedy nutné pořizovat nový územní plán.



**i. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Požadavky nejsou uváděny, v rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj zjištěny.

**j. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Případný požadavek na aktualizaci ZÚR Pk vyplyne po projednání zprávy o uplatňování ÚP.

### **3. ZÁVĚR**

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Choltice bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona v platném znění projednáván s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností. V době projednávání bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Městského úřadu Přelouč a městyse Choltice, aby se s návrhem mohla seznámit veřejnost. Projednaný a upravený návrh zprávy bude předložen Zastupitelstvu městyse Choltice ke schválení.

dne .....

usnesením č. ....

.....

místostarosta obce

.....

starosta obce