



3. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROHOVLÁDOVA BĚLÁ 2025 VČETNĚ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3

ZPRACOVÁNO ZA OBDOBÍ 10/2018 – 03/2025

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	Zastupitelstvo obce Rohovládova Bělá
POŘIZOVATEL:	Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, Štrossova 44, 530 21, Pardubice Mgr. David Šebesta, david.sebesta@mmp.cz
ZPRACOVATEL ZPRÁVY:	Mgr. David Šebesta, david.sebesta@mmp.cz
URČENÝ ZASTUPITEL:	Ing. Václav Fišer, starosta obce
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	Prosinec 2025

OBSAH:

1. ÚVOD	3
2. 3. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROHOVLÁDOVA BĚLÁ	4
A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	7
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	8
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	122
E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	122
F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	122
G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	30
H) ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	30
3. ZÁVĚR 3. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP ROHOVLÁDOVA BĚLÁ.....	33

1. ÚVOD

3. zpráva o uplatňování Územního plánu Rohovládova Bělá 2025, včetně zadání Změny č. 3 (dále jen „3. zpráva o uplatňování“), byla vyhotovena na základě ustanovení § 106 odst. 1, § 107 odst. 2 a 3 a § 59 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“).

3. zpráva o uplatňování byla projednána s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněnými investory a veřejností, a to dle ustanovení § 88 odst. 1 a 1b) nového stavebního zákona.

Předkládaná 3. zpráva o uplatňování mapuje mimo jiné stavební činnost v obci v období od vydání územního plánu po současnost, uvádí výčet problémů řešených územním plánem, vyhodnocuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a hodnotí potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Dne 6. června 2023 obec Rohovládova Bělá předala na Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic (dále jen „pořizovatel“) 6 podnětů na pořízení Změny č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá (dále jen „změna územního plánu“). Všechny 6 podnětů podaly fyzické osoby. Dle § 46 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinného do 30. června 2024 (dále jen „stavební zákon“), pořizovatel posoudil dané podněty a vyzval navrhovatele k jejich doplnění v přiměřené lhůtě. Další dva podněty fyzických osob byly doplněny dne 20. února 2025. I v tomto případě byli navrhovatelé vyzváni k doplnění podnětů. Další již dříve konzultovaný podnět byl pořizovateli úředně doručen již po projednání návrhu zprávy dne 5. listopadu 2025. V téže době byl pořizovatel informován, že jeden z podnětů (č. 5) bude na přání žadatele ze zprávy vyjmut, bude pozměněn a doplněn a stane se předmětem samostatně zpracovávané Změny č. 5 ÚP Rohovládova Bělá za účasti zástupce pořizovatele. Celkem tedy bylo přijato a bude projednáno celkem 8 podnětů fyzických osob.

Obec Rohovládova Bělá náleží do správního obvodu obce s rozšířenou působností Pardubice (dále jen „SO ORP Pardubice“). Správní území tvoří pouze 1 katastrální území Rohovládova Bělá, které zabírá celkovou rozlohu 443 ha.

K 1. 1. 2025 zde žilo 683 obyvatel (zdroj ČSÚ).

Obec Rohovládova Bělá sousedí s následujícími obcemi: Bukovka, Kasalice, Vlčí Habřina, Voleč a Vyšehněvice.

2. 3. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROHOVLÁDOVA BĚLÁ

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. Popis Územního plánu Rohovládova Bělá

Zpráva o uplatňování vyhodnocuje Územní plán Rohovládova Bělá po vydání Změny č. 4 (dále jen „ÚP Rohovládova Bělá“) za uplynulé období od října 2018 do března 2025 (dále jen „uplynulé období“). Veškerá data jsou sledována ke dni 31. 3. 2025.

ÚP Rohovládova Bělá byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění včetně jeho prováděcích vyhlášek. ÚP Rohovládova Bělá vydalo Zastupitelstvo obce Rohovládova Bělá formou opatření obecné povahy v únoru 2010 **s nabytím účinnosti dne 15. 3. 2010.**

ÚP Rohovládova Bělá byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), v platném znění do 1. 1. 2013 a jeho prováděcích vyhlášek. ÚP Rohovládova Bělá vydalo Zastupitelstvo obce Rohovládova Bělá usnesením č. 5/2012 formou opatření obecné povahy dne 22. 2. 2010 s nabytím účinnosti dne 15. 3. 2010. Dne 2. 12. 2013 byla schválena usnesením č. 69 Zastupitelstva obce Rohovládova Bělá první zpráva o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá, jejíž součástí byly „Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Rohovládova Bělá“. Dne 17. 9. 2018 byla schválena usnesením č. 91 Zastupitelstva obce Rohovládova Bělá druhá zpráva o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá, jejíž součástí byly rovněž „Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Rohovládova Bělá“. Dne 25. 6. 2024 nabyla účinnosti již Změna č. 4 Územního plánu Rohovládova Bělá. Právní stav ÚP Rohovládova Bělá po vydání Změny č. 4 je zveřejněn na webových stránkách Magistrátu města Pardubic.

Zpracovatel: Ing. arch. Milan Vojtěch, Nerudova 77, 533 04, Sezemice (č. autorizace ČKA 1980).

Pořizovatel: Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování

Pořízené změny ÚP Rohovládova Bělá v uplynulém období:

- **Změna č. 2 – nabytí účinnosti dne 12. 8. 2020**
Pořizovatel: - úřad územního plánování
Zpracovatel: - Ing. arch. Milan Vojtěch, Sezemice
- **Změna č. 4 – nabytí účinnosti dne 25. 6. 2024**
Pořizovatel: - Obecní úřad Rohovládova Bělá
Zpracovatel: - Ing. arch. Pavel Tománek, A-Projekt Pardubice s.r.o.

Pořízené a zaregistrované územní studie v uplynulém období:

- **ÚS Rohovládova Bělá - lokalita Z9, Z12 – podklad pro rozhodování v území - schválena dne 29. 9. 2010, aktuálnost prověřena dne 29. 9. 2020**
Pořizovatel: - úřad územního plánování
Zpracovatel: - Ing. arch. Ondřej Teplý

Pořízené zprávy o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá:

1. **zpráva o uplatňování Územního plánu Rohovládova Bělá – schválena dne 2. 12. 2013**
Pořizovatel: - úřad územního plánování

2. zpráva o uplatňování Územního plánu Rohovládova Bělá – schválena dne 17. 9. 2018

Pořizovatel: - úřad územního plánování

II. Zastavitelné plochy, transformační plochy (plochy přestavbové), plochy územních rezerv a plochy určené pro prověření územní studií vymezené v ÚP Rohovládova Bělá

Řešené území se nachází přibližně 15 km severozápadně od Pardubic, při silnici II/211 Pardubice – Chlumec nad Cidlinou. Krajina je převážně intenzivně zemědělsky využívaná, rovinatá, s mírným zvlněním a sklony směrem k vodním tokům.

V ÚP Rohovládova Bělá jsou vymezené zastavitelné a přestavbové plochy určeny především pro funkce bydlení, drobnou výrobu a skladování, dopravní infrastrukturu a veřejné prostranství.

ÚP Rohovládova Bělá vymezuje v katastrálním území Rohovládova Bělá mimo zastavěné území 16 zastavitelných ploch a 4 plochy změn v krajině. V zastavěném území jsou vymezeny 4 přestavbové (transformační) plochy.

Zastavitelné plochy mimo zastavěné území:

- 5 ploch BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
- 6 ploch BV – bydlení v rodinných domech – venkovské
- 2 plochy VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
- 3 plochy DS – dopravní infrastruktura – silniční doprava

Přestavbové plochy uvnitř zastavěného území:

- 3 plochy VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
- 1 plocha PV – veřejná prostranství

Plochy změn v krajině mimo zastavěné území:

- ZM2/K.1 – změna části pozemku p.č. 1170 z AU – zemědělské všeobecné na plochu LU – lesní všeobecné
- ZM2/K.2 – změna části pozemku p.č. 1165 z AU – zemědělské všeobecné na plochu WU – vodní a vodohospodářské všeobecné
- ZM2/K.3 – změna pozemku p.č. 1198 z AU – zemědělské všeobecné na plochu TO – nakládání s odpady
- K.4 – doplnění lokálního biocentra LBC.12, plochy NU – přírodní všeobecné

Plochy určené pro prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování v území:

- Plocha Z.1 - plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
- Plocha Z.4 - plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
- Plocha Z.10 - plocha bydlení v rodinných domech – venkovské

Územní plán stanovuje podmínku pro zpracování, schválení a vložení územních studií do evidence pro plochy Z.1, Z.4 a Z.10 nejdéle do 30. června 2028.

ÚP Rohovládova Bělá vymezil veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze vyvlastnit práva k pozemkům. Jedná se o plochy VD.01, VD.02 a VD.03 (dopravní infrastruktura).

- VD.01 – veřejné prostranství v k.ú. Rohovládova Bělá
- VD.02 – obslužná komunikace v k.ú. Rohovládova Bělá
- VD.03 – chodník z obce směrem na Kasalice v k.ú. Rohovládova Bělá

Zastavěnost ploch včetně realizovaných projektů v období 10/2018 – 03/2025:

Tab. 1: Využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Rohovládova Bělá

Ozn. plochy	Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití	Výměra lokal. (v ha)	Zastavěnost ploch			Poznámka
			ha	%	Zbývá využít	
Z1	BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	2,42	0	0 %	2,42	
Z4	BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	1,91	0	0 %	1,91	
Z5	BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	0,63	0	0 %	0,63	
Z9	BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	0,68	0,68	100 %	0	
Z12	BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	1,85	1,59	86 %	0,26	7 RD (st. 307, 312, 315, 318, 322, 339, 340)
Plochy BI celkem		7,49	2,27	30 %	5,22	
Z2	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské	0,79	0,59	75 %	0,20	4 RD (st. 316, 323, 324, 331)
Z6	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské	0,54	0,23	43 %	0,31	1 RD (st. 305)
Z7	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské	1,39	0,81	58 %	0,58	5 RD (st. 310, 311, 320, 332, 335)
Z8	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské	0,34	0	0 %	0,34	
Z10	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské	2,75	0	0 %	2,75	
ZM2/Z15	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské	0,16	0,09	56 %	0,07	
Plochy BV celkem		5,97	1,72	29 %	4,25	
Z3	VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,38	0	0 %	0,38	
Z11	VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	2,68	0	0 %	2,68	
Plochy VD celkem		3,06	0	0 %	3,06	
Z13	DS – dopravní infrastruktura – silniční doprava	0,91	0	0 %	0,91	
Z14	DS – dopravní infrastruktura – silniční doprava	0,18	0,18	100 %	0	
ZM2/Z16	DS – dopravní infrastruktura – silniční doprava	0,18	0,18	100 %	0	
Plochy DS celkem		1,27	0,36	28 %	0,91	

Tab. 2: Využití ploch přestavby vymezených v ÚP Rohovládova Bělá

Ozn. plochy	Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití	Výměra lokal. (v ha)	Zastavěnost ploch			Poznámka
			ha	%	Zbývá využít	
P1	VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,96	0,96	100 %	0	
ZM2/P3	VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,06	0,06	100 %	0	
ZM2/P4	VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,42	0,42	100 %	0	
Plochy VD celkem		1,44	1,44	100 %	0	
P2	PV – veřejná prostranství	0,08	0	0 %	0,08	
Plochy PV celkem		0,08	0	0 %	0,08	

Shrnutí z vyhodnocení:

Rozvoj obce probíhá v souladu s vydaným Územním plánem Rohovládova Bělá. V zastavěném území jsou průběžně zaplňovány proluky ve stávající zástavbě a mimo zastavěné území výstavba probíhá v zastavitelných plochách zejména pro rodinné bydlení (venkovské i příměstské). Přesto je zatím využito jen cca 30 % zastavitelných ploch pro bydlení a potřeba vymezovat nové plochy pro bydlení vyjma podaných podnětů, které budou projektantem v rámci Změny č. 3 ÚP prověřeny, není tedy aktuální. Pro bydlení tak dosud zbývá ještě téměř 10 ha zastavitelných ploch. Zastavěnost ploch pro drobnou výrobu je dosud nulová. Využití navržených ploch dopravní infrastruktury je dosud také pouze cca 30 %. Pouze plochy přestavby (nyní transformační) navržené pro drobnou výrobu jsou již využity.

Využití ploch pro bydlení je cca 30 % a není v současné době nezbytně nutné vymezovat další zastavitelné plochy pro bydlení.

Změnou č. 3 ÚP Rohovládova Bělá bude prověřena možnost prodloužení lhůty pro zpracování územních studií pro lokality Z.1, Z.4 a Z.10.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady:

V době zpracování Územního plánu Rohovládova Bělá byly v platnosti Územně plánovací podklady ORP Pardubice z prosince 2008. V době zpracování 2. zprávy o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá v roce 2018 byla platná 4. aktualizace Územně analytických podkladů z prosince 2016. V době zpracování této zprávy o uplatňování územního plánu je platná 6. aktualizace Územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) z roku 2024.

Dle 6. aktualizace ÚAP je obec Rohovládova Bělá zařazena do skupiny C – spádová obec pro okolní obce, na základě vyhodnocení vyváženosti územních podmínek. Z hlediska vyváženosti tří pilířů jsou všechny pilíře v dobrém stavu.

Obec je hodnocena jako rozvíjející se s velmi dobrou dopravní dostupností, s veškerým občanským vybavením, v menší míře s možností zaměstnání, mírný nárůst počtu obyvatel, průměrná nezaměstnanost,

nižší průměrný věk, nižší vzdělanost, zájem o nové bydlení, omezená možnost každodenní rekreace, vcelku dobré životní prostředí. Frekventovaná silnice II. tř. procházející středem obce představuje dopravní a hlukovou zátěž. Obec poskytuje svoji vybavenost i pro okolní menší obce. Přírodní, sociální i hospodářský pilíř jsou hodnoceny jako dobré.

Problémy k řešení:

- Průjezd obcí Rohovládova Bělá
- Hluková zátěž ze silniční dopravy
- Ohrožení zemědělské půdy větrnou erozí
- Nesoulad prvků ÚSES na JV okraji k.ú. obce
- Nesoulad prvků ÚSES na V okraji k.ú. obce

Pouze nesoulad prvků ÚSES je řešitelný nástroji územního plánování.

Územní studie krajiny ORP Pardubice (dále jen „územní studie krajiny“)

V době zpracování Územního plánu Rohovládova Bělá nebyla k dispozici územní studie krajiny. V současné době je platná územní studie krajiny schválená dne 22. května 2019.

Z územní studie krajiny pro obec Rohovládova Bělá vyplývají následující problémy k řešení:

- Naddimenzované zastavitelné plochy pro bydlení
- Negativní rozhraní výrobních areálů
- Rizikové průniky zastavitelných ploch
- Nedostatečný přístup ke studánce Dereznice
- Nedostatečné propojení do obce Křičín
- LBC v Rohovládově Bělé není napojeno k LBK 19
- LBK 23 z Bukovky nemá pokračování v Rohovládově Bělé
- LBC 15 nevhodně vymezeno – nemá dostatečné parametry – koordinovat s Bukovkou
- Lesnatost je průměrná (14,8 %). V obci se vyskytují lesní plochy na jihu území, ostatní části jsou téměř bezlesé.
- Absence turistického spojení ze zastavěného území k turistickým trasám procházejícím přes správní území obce či v jeho okolí.
- Absence možnosti ubytování.
- Vedení rušné silnice II. třídy přes centrum obce.

Návrhy a doporučení k řešení výše uvedených problémů jsou součástí textové a grafické části územní studie krajiny.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „aktualizace PÚR“)**

Územní plán Rohovládova Bělá ve znění Změny č. 1 byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, (dále jen „PÚR ČR“). Následně byly provedeny následující aktualizace PÚR ČR:

- Aktualizace č. 2 schválená usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
- Aktualizace č. 3 schválená usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
- Aktualizace č. 5 schválená usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, závazná od 11. září 2020,
- Aktualizace č. 4 schválená usnesením vlády ze dne 31. srpna 2021 č. 618, závazná od 1. září 2021,

- Aktualizace č. 6 schválená usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, závazná od 1. září 2023,
- Aktualizace č. 7 schválená usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, závazná od 1. března 2024,
- Aktualizace č. 9 schválená usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 64, závazná od 1. března 2025,
- Aktualizace č. 8 schválená usnesením vlády ze dne 27. srpna 2025 č. 633, závazná od 1. října 2025.

Dle platné PÚR ČR není řešené území součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

Řešené území dále není dotčeno žádnou plochou ani koridorem dopravní či technické infrastruktury republikového významu vymezenými v PÚR ČR.

Nové úkoly:

- **Zařadit území do specifické oblasti SOB9**
- **Zařadit území do specifické oblasti SOB10**
- **Zařadit území do specifické oblasti SOB11**

Dle aktualizací č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 PÚR ČR se v řešeném území nacházejí **nové úkoly**:

- prověřit úkoly územního plánování vyplývající z čl. 75b, stanovené v rámci specifické oblasti **SOB 9** - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- prověřit úkoly územního plánování vyplývající z čl. 75c, stanovené v rámci specifické oblasti **SOB 10** - 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
- prověřit úkoly územního plánování vyplývající z čl. 75d, stanovené v rámci specifické oblasti **SOB 11** - 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

Nové úkoly pro územní plánování plynoucí ze zařazení obce do specifické oblasti SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem:

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

Nové úkoly pro územní plánování plynoucí ze zařazení obce do specifické oblasti 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:

- a) 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,
- b) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- c) 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,
- d) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Nové úkoly pro územní plánování plynoucí ze zařazení obce do specifické oblasti 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:

- a) 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,
- b) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- c) 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.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem – Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4 ZÚR Pk

V době zpracování územního plánu v roce 2008 nebyla ještě platná závazná územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) z roku 2010, vydaná dne 29. dubna 2010, s nabytím účinnosti dne 15. května 2010. V době zpracování 2. zprávy o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá v roce 2018 byla platná aktualizace č. 1 ZÚR Pk, vydaná dne 17. září 2014, s účinností od 7. října 2014. Při zpracování 3. zprávy o uplatňování je platná již aktualizace č. 4 ZÚR Pk, vydaná dne 25. června 2024, s účinností od 18. července 2024.

Platným ÚP jsou respektovány relevantní krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v článcích 01 až 10 Úplného znění ZÚR PK ve znění aktualizací 1, 2, 3, a 4.

Dle platných ZÚR PK není řešené území součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy nadmístního významu.

Řešené území není dotčeno žádnou plochou ani koridorem dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu, vymezenými v ZÚR PK.

Nové úkoly:

- **Zařadit území do krajiny Pardubicko**
- **Zařadit území do specifické oblasti SOB9**

Dle aktualizací č. 2, 3 a 4 ZÚR Pk se v řešeném území nacházejí **nové úkoly:**

Aktualizace č. 4 ZÚR Pk zařazuje toto území:

- do krajiny Pardubicko
- do specifické oblasti SOB9, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Nové úkoly pro územní plánování plynoucí ze zařazení obce do specifické oblasti SOB9:

- vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých útvarů povrchových vod určených k soustředění vod;
- plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásy, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability;
- vymezit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně;
- vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu;
- při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány;
- při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod;
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací, a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody.

Nové úkoly pro územní plánování plynoucí ze zařazení obce do krajiny Pardubicko:

6.4. Krajina lesozemědělská

- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením;
- 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 zvláště odůvodněných případech;
- zábór PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště 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.

6.5. Krajina zemědělská

- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území;
- zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.);
- zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě.

Shrnutí: Z výše uvedeného vyplývá, že územní plán Rohovládova Bělá respektuje pouze částečně aktualizace PÚR ČR i ZÚR Pk. Při následovné změně ÚP Rohovládova Bělá, je žádoucí v plánovacím dokumentu reflektovat nové požadavky, např. zařazení do **Specifické oblasti SOB9, SOB10 a SOB11.**

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

Dle analýzy realizace jednotlivých záměrů od vydání ÚP Rohovládova Bělá nebyly zaznamenány nepředvídatelné dopady na udržitelný rozvoj území. Územní plán zajišťuje rovnoměrný rozvoj obce, přičemž zachovává její charakter a zohledňuje stávající kvality životního prostředí.

Změna č. 3 ÚP Rohovládova Bělá nepředpokládá vypracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V katastrálním území Rohovládova Bělá se nenachází evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast. Rovněž se nepředpokládá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Potřeba pořízení nové územně plánovací dokumentace se nepředpokládá, neboť skutečnosti uvedené v bodech A) až D) nejsou dostatečně závažné, aby podstatně ovlivnily koncepci platného ÚP Rohovládova Bělá. Z vyhodnocení uplatňování ÚP Rohovládova Bělá nevyplývá potřeba aktualizace Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk), případné požadavky mohou vzejít z projednání Návrhu 3. zprávy o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá.

Ze zprávy o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá nevyplývá bezodkladná potřeba další změny ÚP Rohovládova Bělá. **Změnou územního plánu bude prověřeno celkem 8 návrhů fyzických osob a některé drobné změny regulativů funkčních ploch.** Návrh zadání změny územního plánu je v samostatné kapitole.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dne 6. června 2023 obec Rohovládova Bělá předala na Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic (dále jen „pořizovatel“) 6 podnětů na pořízení Změny č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá (dále jen „změna územního plánu“). Všechny 6 podnětů podaly fyzické osoby. Dle § 46 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinného do 30. června 2024 (dále jen „stavební zákon“), pořizovatel posoudil dané podněty a vyzval navrhovatele k jejich doplnění v přiměřené lhůtě. Dne 20. 2. 2025 předala obec Rohovládova Bělá pořizovateli další 2 podněty fyzických osob. Pořizovatel opět vyzval navrhovatele k jejich doplnění. Další již dříve konzultovaný podnět byl pořizovateli úředně doručen již po projednání návrhu zprávy dne 5. listopadu 2025. V téže době byl pořizovatel informován, že jeden z podnětů (č. 5) bude na přání žadatele ze zprávy vyjmut, bude pozměněn a doplněn a stane se předmětem samostatně zpracovávané Změny č. 5 ÚP Rohovládova Bělá za účasti zástupce pořizovatele. Celkem tedy bylo přijato 8 podnětů na Změnu č. 3 ÚP Rohovládova Bělá a 7 z nich bylo úřadem územního plánování doporučeno k prověření.

PODNĚT Č. 1

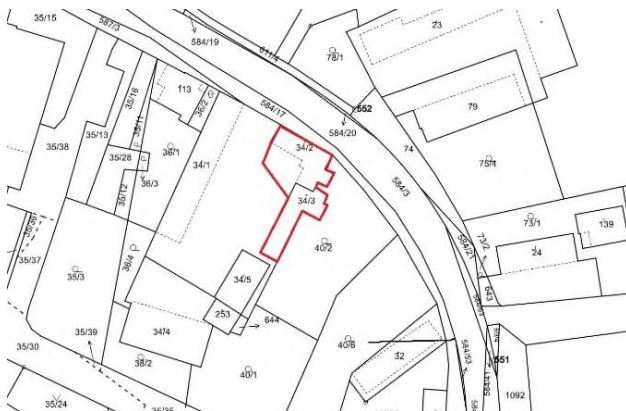
- Pozemky st. p. č. 34/2 a 34/3 v k. ú. Rohovládova Bělá – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

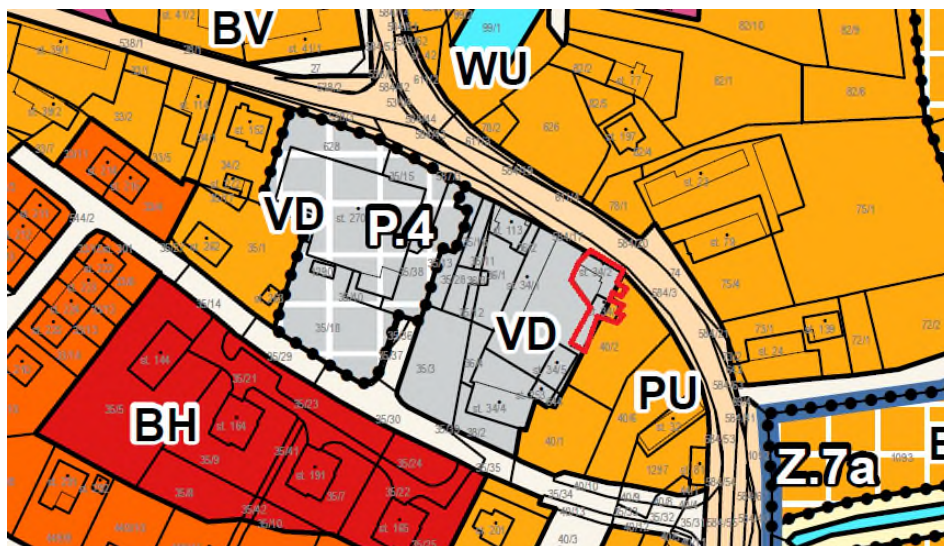
Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu parcel z plochy VD – výroba drobná a služby tak, aby oba celé pozemky náležely ploše BV – bydlení venkovské, jež k pozemkům přiléhá.

Žadatel tak usiluje o nápravu zřejmě nesprávnosti územního plánu.

Žadatel tak navrhuje mírně rozšířit stávající stabilizovanou plochu BV na jižním okraji zástavby Rohovládky Bělé a tím narovnat současný stav. Navrhovaná změna přičlenění obě parcely k ploše s rozdílným způsobem využití BV v jejich východním sousedství. Ze severu přiléhají pozemky k silniční komunikaci DS.

Navrhovaná změna pouze upraví rozhraní mezi dvěma plochami s rozdílným způsobem využití.

Budou změněny podmínky pro využití předmětných pozemků.

Záměrem je uvedení zřejmých nesprávností ÚP do souladu s reálným stavem v území.

Lokalita se nachází v zastavěném území.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu ve IV. třídě ochrany. Nachází se ve vyznačeném území s předpokládaným výskytem archeologických nálezů. Lokalita se nachází v ochranném pásmu leteckých a radiolokačních zařízení. Výstavba v dotčené části předmětných pozemků není zásadně omezena žádnými dalšími limity využití území, není v konfliktu např. se záplavovým územím, skladebnými částmi ÚSES apod.

Navrhovaný způsob vymezení plochy BV navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá.

Vzhledem k tomu, že se jedná o nápravu zřejmé nesprávnosti v územním plánu stanoviska dle § 109 odst. 3 písm. a) a b) nejsou vyžadována.

Protože realizace změny v územním plánu je nápravou jeho zřejmé nesprávnosti, uhradí poměrnou část nákladů uvedených v § 91 odst. 1 obec Rohovládova Bělá.

Pozemky st. p. č. 34/2 a 34/3 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v zastavěném území obce, v ploše s rozdílným způsobem využití VD – výroba drobná a služby.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedený pozemek s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro tyto dva pozemky a jejich začlenění do ploch BV – bydlení venkovské se z důvodu nápravy zřejmé nesprávnosti územního plánu**

vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o zřejmou nesprávnost územního plánu, již je třeba uvést do souladu s reálným stavem v území.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá doporučuje.

Na pozemky st. p. č. 34/2 a 34/3 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jejich část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

A001 – Zastavěné území (pozemky leží v zastavěném území obce)

A001a – Plochy s rozdílným způsobem využití

(pozemky leží převážně ve funkční ploše VD – výroba drobná a služby, výběžky obou pozemků do sousední parcely 40/2 leží ve funkční ploše BV – bydlení venkovské)

A016 – Území s archeologickými nálezy (pozemky leží v ÚAN 2, předpokládaný výskyt nálezů)

A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu

(pozemky mají kód BPEJ 3.20.11 a třídu ochrany ZPF 4, v zastavěných částech pozemků nemá ochrana význam)

A102a – Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území

(na pozemky zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)

A112a – Stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu

(na pozemky zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení)

PODNĚT Č. 2

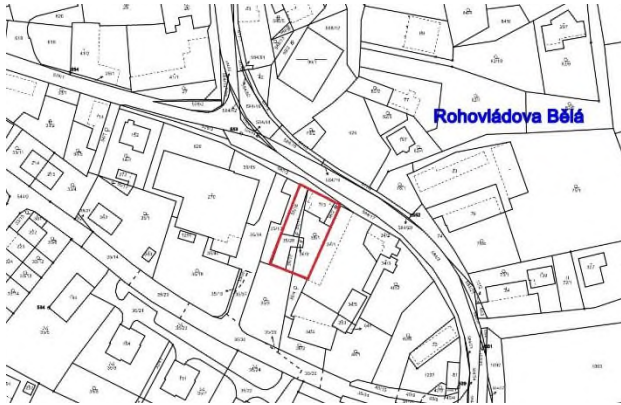
- Pozemky st. p. č. 113 a p. p. č. 35/11, 35/12, 35/16, 35/28, 36/1, 36/2 a 36/3 v k. ú. Rohovládova Bělá – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

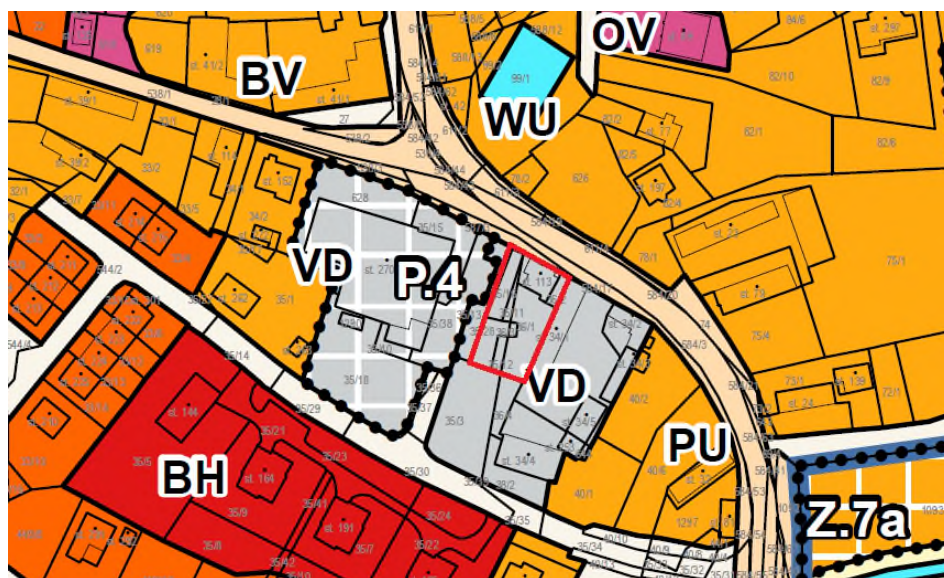
Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu parcel z plochy VD – výroba drobná a služby tak, aby všechny pozemky náležely ploše BV – bydlení venkovské, jež s pozemky sousedí na protější straně komunikace.

Žadatel tak usiluje o nápravu zřejmě nesprávnosti územního plánu.

Žadatel tak navrhuje mírně rozšířit stávající stabilizovanou plochu BV na jižním okraji zástavby Rohovládky Bělé a tím narovnat současný stav. Navrhovaná změna přiřčení všechny parcely k ploše s rozdílným způsobem využití BV v jejich severním sousedství. Ze severu přiléhají pozemky k silniční komunikaci DS.

Navrhovaná změna pouze upraví rozhraní mezi dvěma plochami s rozdílným způsobem využití.

Budou změněny podmínky pro využití předmětných pozemků.

Záměrem je uvedení zřejmých nesprávností ÚP do souladu s reálným stavem v území.

Lokalita se nachází v zastavěném území.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu ve IV. třídě ochrany. Nachází se ve vyznačeném území s předpokládaným výskytem archeologických nálezů. Lokalita se nachází v ochranném pásmu leteckých a radiolokačních zařízení. Výstavba v dotčené části předmětných pozemků není zásadně omezena žádnými dalšími limity využití území, není

v konfliktu např. se záplavovým územím, skladebnými částmi ÚSES apod.

Navrhovaný způsob vymezení plochy BV navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá.

Vzhledem k tomu, že se jedná o nápravu zřejmé nesprávnosti v územním plánu stanoviska dle § 109 odst. 3 písm. a) a b) nejsou vyžadována.

Protože realizace změny v územním plánu je nápravou jeho zřejmé nesprávnosti, uhradí poměrnou část nákladů uvedených v § 91 odst. 1 obec Rohovládova Bělá.

Pozemky st. p. č. 113 a p. p. č. 35/11, 35/12, 35/16, 35/28, 36/1, 36/2 a 36/3 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v zastavěném území obce, v ploše s rozdílným způsobem využití VD – výroba drobná a služby.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedený pozemek s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro těchto 8 pozemků a jejich začlenění do plochy BV – bydlení venkovské se z důvodu nápravy zřejmé nesprávnosti územního plánu**

vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o zřejmou nesprávnost územního plánu, již je třeba uvést do souladu s reálným stavem v území.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá doporučuje.

Na pozemky st. p. č. 113 a p. p. č. 35/11, 35/12, 35/16, 35/28, 36/1, 36/2 a 36/3 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jejich část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

- A001 – Zastavěné území** (pozemky leží v zastavěném území obce)
- A001a – Plochy s rozdílným způsobem využití** (pozemky leží ve funkční ploše VD – výroba drobná a služby)
- A016 – Území s archeologickými nálezy** (pozemky leží v ÚAN 2, předpokládaný výskyt nálezů)
- A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu** (pozemky mají kód BPEJ 3.20.11 a třídu ochrany ZPF 4, v zastavěných částech pozemků nemá ochrana význam)
- A102a – Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území** (na pozemky zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)
- A112a – Stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu** (na pozemky zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení)

PODNĚT Č. 3

- Pozemky st. p. č. 105 a p. p. č. 265/8 v k. ú. Rohovládova Bělá – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

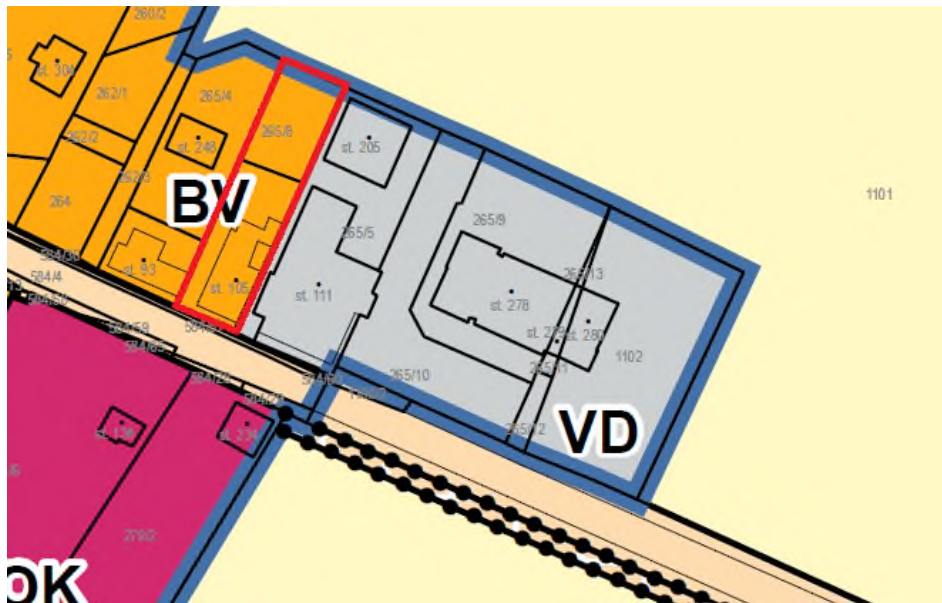
Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu plochy s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské – na plochu VD – výroba drobná a služby.

Žadatel navrhuje změnit funkční plochu stávajícího podnikatelského areálu na východním okraji zástavby Rohovládkovy Bělé, která by umožnila jeho lepší rozvoj a rozšíření.

Žadatel navrhuje rozšířit stávající funkční plochu VD – výroba drobná a služby - z východní části obce i na předmětné pozemky.

Navrhovaná plocha se nachází uvnitř stávajícího zastavěného území v sousedství stabilizovaných ploch stejného budoucího způsobu využití (VD). Jejich západní hranice se pouze posune na západní hranici předmětných pozemků. Tato západní hranice bude nadále navazovat na východní hranici plochy BV, která se pouze posune k západu.

Navrhovaná plocha bude vymezena tak, aby bylo vymezení plochy s rozdílným způsobem využití VD – výroba drobná a služby kompaktní, a předmětná lokalita mohla lépe sloužit stávajícímu podnikatelskému využití.

Budou změněny podmínky pro využití předmětné stabilizované plochy.

Záměrem je další rozvoj firmy a lepší podnikatelské využití předmětného areálu.

Záměr nemění koncepci platného ÚP Rohovládkovy Bělé.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu ve III. třídě ochrany. Leží v území s možným výskytem archeologických nálezů. Výstavba v dotčené části předmětných pozemků není zásadně omezena žádnými dalšími limity využití území, není v konfliktu např. se záplavovým územím, skladebnými částmi ÚSES apod.

Navrhovaný způsob funkčního využití plochy navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá, kde naváže na obdobnou plochu v sousedství.

Stanoviska oddělení ochrany přírody a oddělení integrované prevence Krajského úřadu k vyhodnocování na životní prostředí a k Natuře 2000 jsou doložena.

V předloženém stanovisku zn. 21832/2023/OŽPZ/Ža ze dne 2. 3. 2023 dle § 109 odst. 3 písm. a) je uvedeno, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

V předloženém stanovisku č.j. KrÚ 24696/2023/OŽPZ/UD ze dne 13. 3. 2023 dle § 109 odst. 3 písm. b) je uvedeno, že k návrhu změny ÚP Rohovládova Bělá není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel se zavazuje, že uhradí poměrnou část nákladů na pořízení Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá.

Pozemky st. p. č. 105 a p. p. č. 265/8 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v zastavěném území obce, v ploše s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedené pozemky s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro tyto pozemky z plochy BV – bydlení venkovské na plochu VD – výroba drobná a služby**

se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná lokalita se nachází v zastavěném území obce v ploše s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské. Přesto na její části je již dnes umístěn podnikatelský areál žadatele, který je v této funkční ploše rovněž přípustným využitím. Přesto je zřejmé, že pro rozvoj a rozšíření podnikatelských aktivit žadatele bude vhodnější převést tuto lokalitu celou do plochy VD – výroba drobná a služby, jejíž podmínky a regulativy budou lépe odpovídat podnikatelským záměrům žadatele. Plochy VD navazují i ve východním sousedství lokality, dojde proto ke sjednocení funkčních ploch a dotvoření ucelené podnikatelské části ve východní okrajové části Rohovládkovy Bělé.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá doporučuje.

Na pozemky st. p. č. 105 a p. p. č. 265/8 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jejich část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

- A001 – Zastavěné území** (pozemky leží v zastavěném území obce)
- A001a – Plochy s rozdílným způsobem využití** (pozemky leží ve funkční ploše BV – bydlení venkovské)
- A016 – Území s archeologickými nálezy** (pozemky leží v ÚAN 3, možný výskyt nálezů)
- A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu** (pozemky mají kód BPEJ 3.13.00 a třídu ochrany ZPF 3, v zastavěné části pozemku 105 nemá ochrana význam)
- A102a – Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území** (na pozemky zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)
- A112a – Stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu** (na pozemky zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení)

PODNĚT Č. 4

- Pozemek p. p. č. 1180/2 v k. ú. Rohovládova Bělá – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

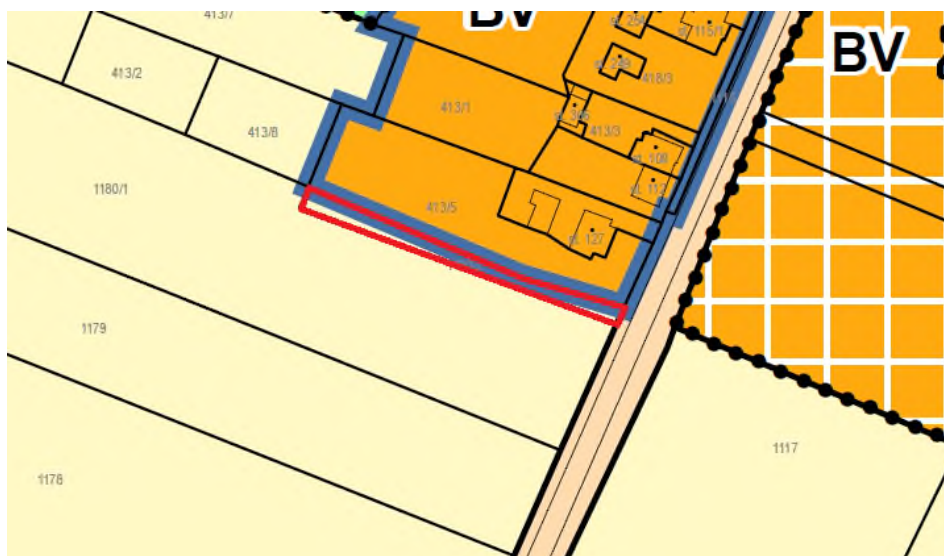
Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkres územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu plochy s rozdílným způsobem využití AU – zemědělské všeobecné – na plochu BV – bydlení venkovské.

Žadatelé navrhují přiřadit pruh zemědělské půdy AU na jižním okraji zástavby Rohovládovy Bělé k funkční ploše BV – bydlení venkovské, což by jim umožnilo vysadit zde stromy a keře jako protihlukovou bariéru k silnici a získat tak více soukromí pro rodinné bydlení.

Navrhovaná plocha bude svým vymezením vhodně navazovat na stávající zastavěné území, resp. na stabilizované plochy stejného způsobu využití (BV). Její severní hranice bude vhodně navazovat na jižní hranici zastavěného stavebního pozemku který tvoří pozemek p. p. č. 413/5 (RD ve vlastnictví žadatelů). Její východní hranice bude vhodně navazovat na východní hranici plochy BV, která přiléhá k silnici.

Budou změněny podmínky pro využití předmětného pozemku.

Záměrem je výsadba keřů a stromů v předmětném pruhu, které zlepší hygienické podmínky pro bydlení na sousedním stavebním pozemku.

Lokalita se nachází v přímé vazbě na zastavěné území.

Záměr navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu ve IV. třídě ochrany. Leží v území s možným výskytem archeologických nálezů. Využití dotčené části předmětných pozemků není zásadně omezeno žádnými dalšími limity využití území, není v konfliktu např. se záplavovým územím, skladebnými částmi ÚSES apod.

Navrhovaný způsob rozšíření plochy BV a zastavěného území navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá.

Stanoviska oddělení ochrany přírody a oddělení integrované prevence Krajského úřadu k vyhodnocování na životní prostředí a k Natuře 2000 jsou doložena.

V předloženém stanovisku zn. KUPA-6965/2024-2 ze dne 20. 3. 2024 dle § 109 odst. 3 písm. a) je uvedeno, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

V předloženém stanovisku č.j. KUPA-6559/2024-2 ze dne 2. 4. 2024 dle § 109 odst. 3 písm. b) je uvedeno, že k návrhu změny ÚP Rohovládova Bělá není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatelé se zavazují, že uhradí poměrnou část nákladů na pořízení Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá.

Pozemek p. p. č. 1180/2 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v nezastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití AU – **zemědělské všeobecné**.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedený pozemek s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro tento pozemek pro výsadbu keřů a stromů jako hlukové clony ke stávajícímu RD**

se vyhovuje.

Odůvodnění:

Rozšíření plochy BV a zastavěného území o úzký pruh pro výsadbu zeleně jako hlukové clony k RD nijak nemění stávající koncepci územního plánu ani nejsou úřadu územního plánování známy žádné negativní dopady požadované změny.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá doporučuje.

Na pozemek p. p. č. 1180/2 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jeho část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

- A001a – Plochy s rozdílným způsobem využití**
(pozemek leží ve funkční ploše AU – zemědělské všeobecné)
- A016 – Území s archeologickými nálezy**
(pozemek leží v ÚAN 3, možný výskyt nálezů)
- A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu**
(pozemek má kód BPEJ 3.23.10 a třídu ochrany ZPF 4)
- A068 – Vodovodní řady a jejich ochranná pásma**
(podél východního okraje pozemku vede vodovodní řad)
- A073 – Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma**
(podél východního okraje pozemku vede podzemní el. vedení NN)
- A082a – Elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území**
(podél východního okraje pozemku vede podzemní sdělovací vedení)
- A093a – Pozemní komunikace, jejich kategorie a jejich ochranná pásma**
(na pozemek zasahuje OP silnice II. třídy v šířce cca 7 m)
- A102a – Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**
(na pozemek zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)
- A112a – Stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu**
(na pozemek zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení)

PODNĚT Č. 5

- Pozemek p. p. č 512/6 v k. ú. Rohovládova Bělá – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

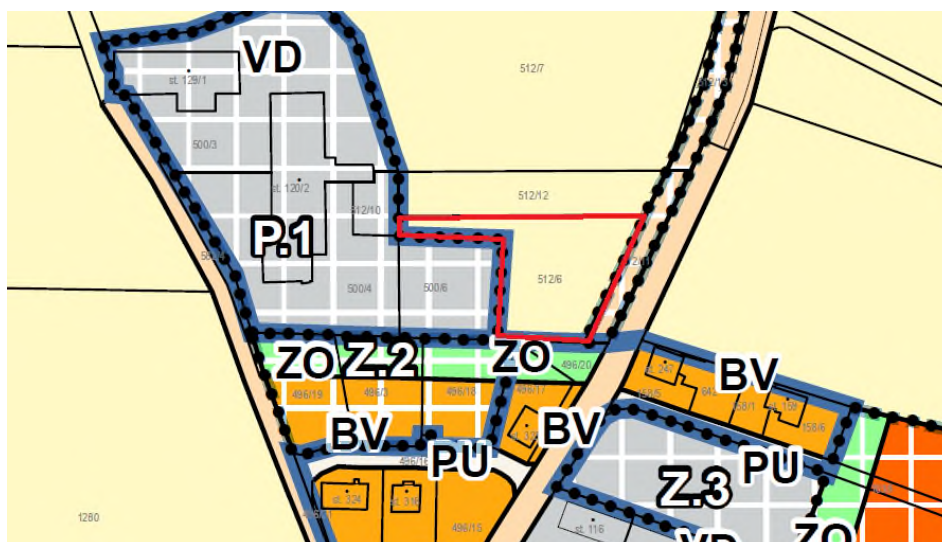
Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět č. 5 byl nejprve v rámci Návrhu 3. zprávy o uplatňování projednán, aby byl posléze na žádost žadatele pozměněn a rozšířen a stal se předmětem samostatné Změny č. 5 ÚP Rohovládova Bělá, která bude pořizována zcela samostatně zástupcem pořizovatele.

PODNĚT Č. 6

- **Pozemek p. p. č. 1066 v k. ú. Rohovládova Bělá** – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

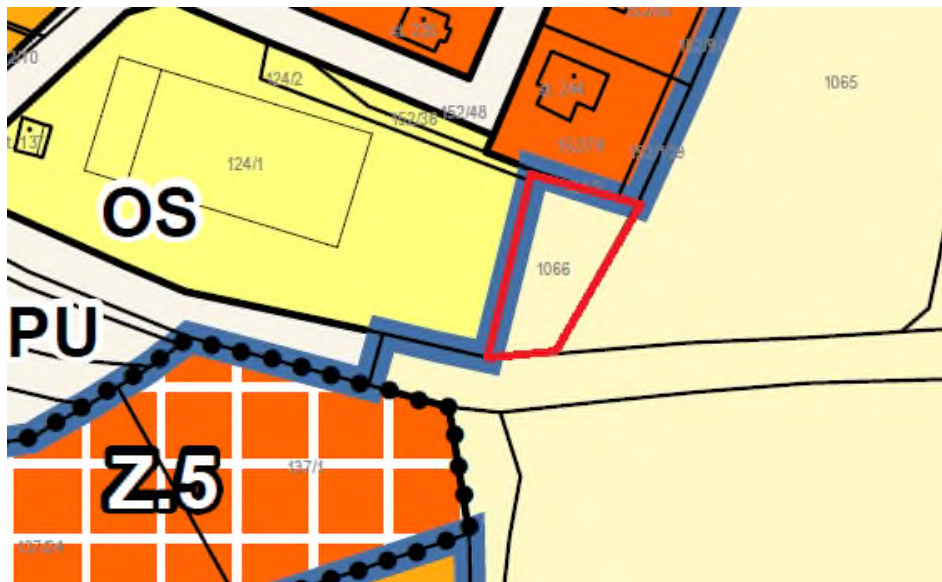
Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu plochy s rozdílným způsobem využití AU – zemědělské všeobecné – na plochu BI – bydlení individuální.

Žadatelka navrhuje přičlenit pozemek p. p. č. 1066 na zemědělské půdě AU na východním okraji zástavby Rohovládovy Bělé k funkční ploše BI – bydlení individuální, což by jí umožnilo získat pozemek pro výstavbu RD.

Navrhovaná plocha bude svým vymezením vhodně navazovat na stávající zastavěné území, resp. na stabilizované plochy stejného způsobu využití (BI). Její severní hranice bude vhodně navazovat na jižní hranici zastavěného stavebního pozemku, který tvoří pozemek p. p. č. 152/79 (RD ve vlastnictví rodiny žadatelky). Její západní hranice bude přiléhat ke sportovnímu areálu (plocha OS) a východní hranice bude přiléhat k zemědělské půdě (plocha AU).

Budou změněny podmínky pro využití předmětného pozemku.

Záměrem je výstavba RD.

Lokalita se nachází v přímé vazbě na zastavěné území.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu ve IV. třídě ochrany. Leží v území s předpokládaným výskytem archeologických nálezů. Výstavba na předmětném pozemku není zásadně omezena žádnými dalšími limity využití území, není

v konfliktu např. se záplavovým územím, skladebnými částmi ÚSES apod.

Navrhovaný způsob rozšíření plochy BI a zastavěného území navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá.

Stanoviska oddělení ochrany přírody a oddělení integrované prevence Krajského úřadu k vyhodnocování na životní prostředí a k Natuře 2000 jsou doložena.

V předloženém stanovisku zn. 47362/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26. 5. 2023 dle § 109 odst. 3 písm. a) je uvedeno, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

V předloženém stanovisku č.j. KUPA-6559/2024-2 ze dne 2. 4. 2024 dle § 109 odst. 3 písm. b) je uvedeno, že k návrhu změny ÚP Rohovládova Bělá není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatelka se zavazuje, že uhradí poměrnou část nákladů na pořízení Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá.

Pozemek p. p. č. 1066 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v nezastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití AU – zemědělské všeobecné a navazuje na zastavěné území rodinného bydlení.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedený pozemek s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro tento pozemek z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu BI – bydlení individuální pro výstavbu RD**

se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek navazuje na zastavěné území a nachází se v jižním sousedství zástavby RD, z nichž ten sousední je ve vlastnictví rodiny žadatelky. Ta tak chce rozšířit rodinné bydlení ve vlastnictví své rodiny i sem. Jedná se sice o zemědělskou půdu, avšak průměrné bonity. Jedná se o drobnou zastavitelnou plochu sice pro rodinné bydlení, avšak dojde tak pouze k nepatrnému rozšíření rozlohy zastavitelných ploch o lokalitu pro 1 RD a ke zhodnocení příhodně situovaného pozemku v majetku žadatelky.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá doporučuje.

Na pozemek p. p. č. 1066 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jeho část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

A001a – Plochy s rozdílným způsobem využití

(pozemek leží ve funkční ploše AU – zemědělské všeobecné)

A016 – Území s archeologickými nálezy

(pozemek leží v ÚAN 2, předpokládaný výskyt nálezů)

A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu

(pozemek má kód BPEJ 3.20.11 a třídu ochrany ZPF 4)

A073 – Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma

(přes JV okraj pozemku vede nadzemní el. vedení VN s OP 10 m)

A102a – Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území

(do pozemku zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)

A112a – Stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu

(do pozemku zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení)

PODNĚT Č. 7

- **Pozemek p. p. č. 1039 v k. ú. Rohovládova Bělá** – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

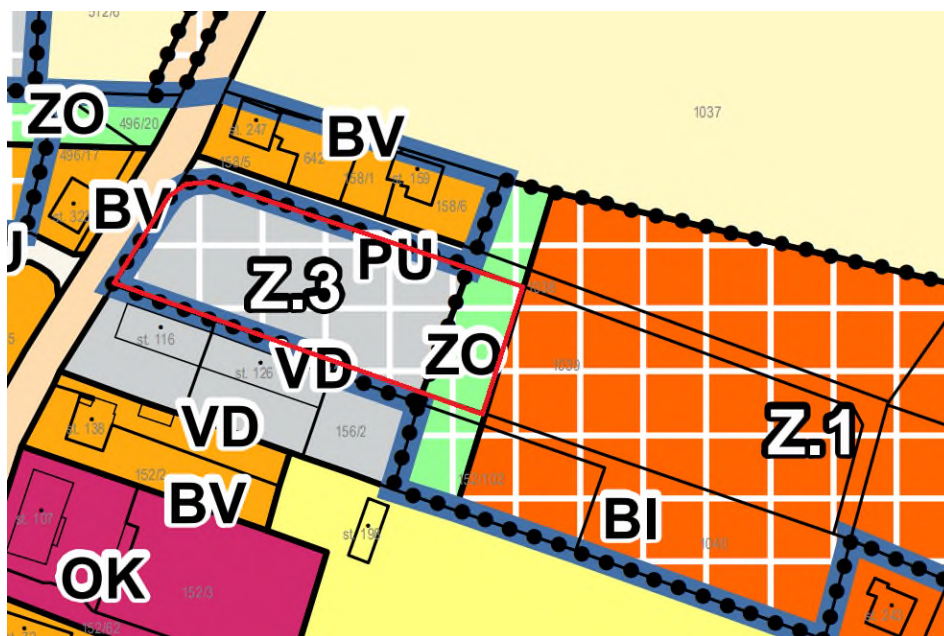
Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu plochy s rozdílným způsobem využití VD – drobná výroba a služby – na plochu BI – bydlení individuální.

Žadatelky navrhuji změnit plochu pro drobnou a řemeslnou výrobu na severním okraji zástavby Rohovládovy Bělé na plochu pro bydlení, která by se spojila s plochou Z1 ve východním sousedství (taktéž BI) a umožnila individuální rodinné bydlení v této části sídla. Spojily by se tak dvě zastavitelné plochy Z1 a Z3 de facto v jednu o jednotném společném funkčním využití.

Navrhovaná plocha bude svým vymezením vhodně navazovat na stávající zastavěné území a na zastavitelnou plochu stejného způsobu využití na východní straně. Její severní hranice bude vhodně navazovat na jižní hranici plochy BV. Její západní hranice přiléhá k silnici.

Budou změněny podmínky pro využití předmětné části pozemku.

Záměrem je rozšíření již v současné době vymezené zastavitelné plochy Z1 určené pro rozvoj rodinného bydlení.

Lokalita se nachází v přímé vazbě na zastavěné území.

Záměr mírně modifikuje řešení platného ÚP Rohovládova Bělá.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu III. a IV. třídy ochrany. Leží v území s možným výskytem archeologických nálezů.

Navrhovaný způsob rozšíření plochy BI a zastavěného území navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá.

Stanoviska oddělení ochrany přírody a oddělení integrované prevence Krajského úřadu k vyhodnocování na životní prostředí a k Natuře 2000 jsou doložena.

V předloženém stanovisku zn. KUPA-15555/2025-2 ze dne 4. 7. 2025 dle § 109 odst. 3 písm. a) je uvedeno, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti. V předloženém stanovisku č.j. KUPA-16542/2025-3 ze dne 24. 7. 2025 dle § 109 odst. 3 písm. b) je uvedeno, že k návrhu změny ÚP Rohovládova Bělá není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Žadatelky se zavazují, že uhradí poměrnou část nákladů na pořízení Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá.

Pozemek p. p. č. 1039 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v zastavitelné ploše Z3, v ploše s rozdílným způsobem využití VD – drobná výroba a služby.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedený pozemek s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro tento pozemek pro rozvoj rodinného bydlení z plochy VD – drobná výroba a služby na plochu BI – bydlení individuální**

se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek se nachází v západním sousedství zastavitelné plochy určené rovněž pro rozvoj rodinného bydlení. Dojde tak k dotvoření uceleného většího areálu v zčásti v majetku investora, pro který bude zpracována rovněž územní studie a který poskytne kvalitní prostředí pro rodinné bydlení v severní části Rohovládkovy Bělé. Jedná se sice o zemědělskou půdu, avšak průměrné bonity. Nedochází k vytyčení nové zastavitelné plochy, ale pouze ke vhodnějšímu zhodnocení zastavitelné plochy již v ÚP vymezené. Místo k využití pro drobnou výrobu a pro služby tak dojde ke sjednocení lokality pro rodinné bydlení.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá doporučuje.

Na pozemek p. p. č. 1039 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jeho část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

- A001a - Plochy s rozdílným způsobem využití**
(pozemek leží ve funkční ploše VD – výroba drobná a služby)
- A001b - Plochy změn**
(pozemek leží v zastavitelné ploše Z1)
- A016 - Území s archeologickými nálezy**
(pozemek leží v ÚAN 3, možný výskyt archeologických nálezů)
- A041 - Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu**
(pozemek má kód BPEJ 3.20.11, 3.13.00 a třídu ochrany ZPF 3 a 4)
- A042a - Potenciální ohrožení větrnou erozí**
(pozemek se nachází na ohrožených půdách)
- A072 - Ochranná pásma elektrických stanic**
(na pozemek zasahuje v SZ cípu území)
- A073 - Vedení elektrické energie**
(na pozemek zasahuje OP = 10 m v SZ cípu území)
- A077a - Ochranná pásma produktvodů**
(na pozemek zasahuje OP Čepro a.s. v SZ cípu území)

A082a - Kabelová komunikační vedení

(na pozemek zasahuje provozované zařízení CETIN a.s. v západním cípu území)

A093a - Ochranné pásmo silnice II. třídy

(na pozemek zasahuje v západním cípu území)

A102a - Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území

(na pozemek zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)

A112a - Stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu

(na pozemek zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení)

A118 - Další záměry

(celý pozemek se nachází v ploše s podmínkou v územním plánu, zpracování ÚS (11/9/2021))

PODNĚT Č. 8

- **Pozemky st. p. č. 248 a p. p. č. 265/4 v k. ú. Rohovládova Bělá – viz obr. č. 1 a 2.**

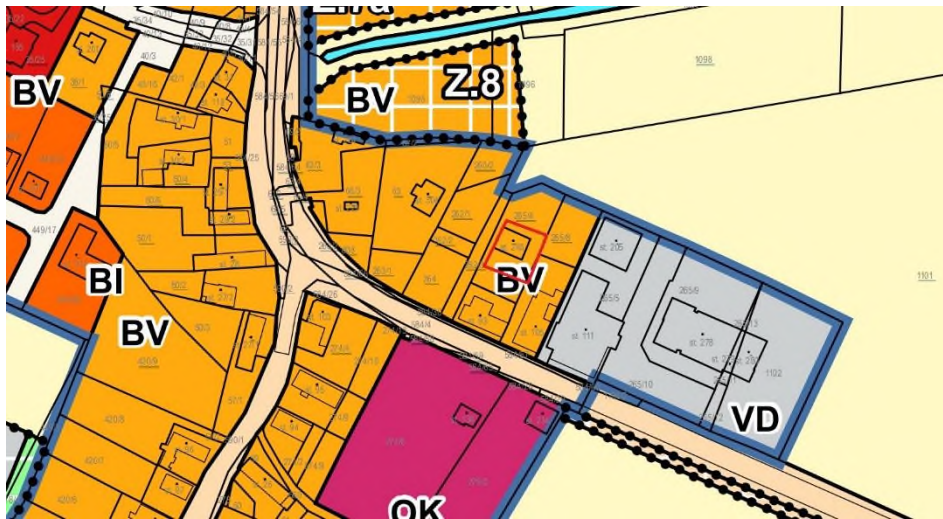
Obr. č. 1: Výřez z katastrální mapy



Obr. č. 2: Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu plochy s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské – na plochu VD – výroba drobná a služby.

Žadatelka navrhuje změnu funkční plochy stávající zahrady s hobby dílnou na východním okraji zástavby Rohovládovy Bělé, která by umožnila její rekonstrukci na provozovnu drobné řemeslné výroby.

Žadatelka navrhuje rozšířit stávající funkční plochu VD – výroba drobná a služby - z východní části obce i na část předmětného pozemku.

Navrhovaná plocha se nachází uvnitř stávajícího zastavěného území v sousedství stabilizovaných ploch

stejněho budoucího způsobu využití (VD) a v západním sousedství obdobného podnětu č. 3. Západní hranice plochy VD se pouze posune na předmětný pozemek. Tato západní hranice bude nadále navazovat na východní hranici plochy BV, která se pouze posune částečně dále k západu.

Navrhovaná plocha bude vymezena tak, aby bylo vymezení plochy s rozdílným způsobem využití VD – výroba drobná a služby kompaktní, a předmětná lokalita mohla lépe sloužit budoucímu podnikatelskému využití.

Budou změněny podmínky pro využití předmětné stabilizované plochy.

Záměrem jsou lepší podmínky pro podnikání v sousedství rodinného bydlení.

Záměr nemění koncepci platného ÚP Rohovládova Bělá.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu ve III. třídě ochrany. Leží v území s možným výskytem archeologických nálezů. Výstavba v dotčené části předmětných pozemků není zásadně omezena žádnými dalšími limity využití území, není v konfliktu např. se záplavovým územím, skladebnými částmi ÚSES apod.

Navrhovaný způsob funkčního využití plochy navazuje na řešení platného ÚP Rohovládova Bělá, kde naváže na obdobnou plochu v sousedství.

Stanoviska oddělení ochrany přírody a oddělení integrované prevence Krajského úřadu k vyhodnocování na životní prostředí a k Natuře 2000 jsou doložena.

V předloženém stanovisku zn. KUPA-19487/2025-2 ze dne 17. 9. 2025 dle § 109 odst. 3 písm. a) je uvedeno, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

V předloženém stanovisku č.j. KUPA-19708/2025-2 ze dne 22. 9. 2025 dle § 109 odst. 3 písm. b) je uvedeno, že k návrhu změny ÚP Rohovládova Bělá není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatelka se zavazuje, že uhradí poměrnou část nákladů na pořízení Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá.

Pozemky st. p. č. 248 a p. p. č. 265/4 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v zastavěném území obce, v ploše s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedené pozemky s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro tyto pozemky z plochy BV – bydlení venkovské na plochu VD – výroba drobná a služby**

se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná lokalita se nachází v zastavěném území obce v ploše s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské. Na její části je dnes umístěna hobby dílna rodinného příslušníka žadatelky, jež má být rozšířena na drobnou provozovnu. Tomu ovšem brání nižší koeficient zastavěnosti v ploše BV (nyní 25%, nově navrženo 40%). Proto je zřejmé, že pro podnikání žadatele bude vhodnější převést tuto lokalitu do plochy VD – výroba drobná a služby, jejíž podmínky a regulativy (koeficient zastavěnosti 90%) budou lépe odpovídat podnikatelským záměrům žadatele. Plocha VD bude navazovat i ve východním sousedství lokality (viz obdobný podnět č. 3), dojde proto ke sjednocení funkčních ploch a dotvoření ucelené podnikatelské části ve východní okrajové části Rohovládkovy Bělé.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá doporučuje.

Na pozemky st. p. č. 248 a p. p. č. 265/4 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jejich část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

- A001 – Zastavěné území** (pozemky leží v zastavěném území obce)
- A001a – Plochy s rozdílným způsobem využití** (pozemky leží ve funkční ploše BV – bydlení venkovské)
- A016 – Území s archeologickými nálezy** (pozemky leží v ÚAN 3, možný výskyt nálezů)
- A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu**

(pozemky mají kód BPEJ 3.13.00 a třídu ochrany ZPF 3, v zastavěné části pozemku 248 nemá ochrana význam)

- A102a – Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**
(na pozemky zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)
- A112a – Stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu**
(na pozemky zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení)

PODNĚT Č. 9

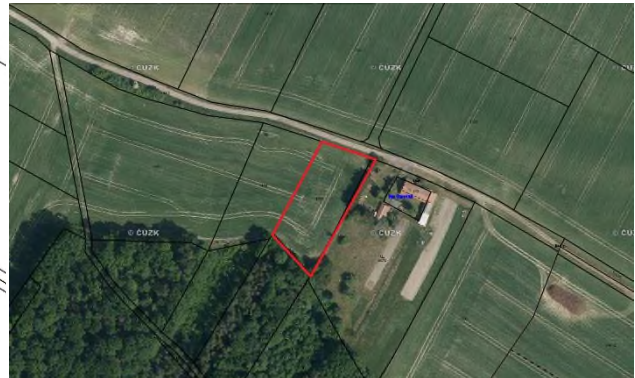
- Pozemek p. p. č. 1139 v k. ú. Rohovládova Bělá – viz obr. č. 1 a 2.

Obr. č. 1:

Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 2:

Výřez z leteckého snímku



Obr. č. 3: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zákresem dotčeného území – červený obrys



Podnět požaduje změnu plochy s rozdílným způsobem využití AU – zemědělské všeobecné – na plochu BV – bydlení venkovské, popř. RI – rekreace individuální.

Žadatelka navrhuje změnit zemědělskou plochu na jv. okraji katastru Rohovládovy Bělé na plochu pro bydlení, která by se spojila se stávající izolovanou stabilizovanou plochou BV (samotou) ve východním sousedství a umožnila venkovské rodinné bydlení, popř. individuální rekreaci v této části katastru.

Navrhovaná plocha by svým vymezením navázala na stávající zastavěné území na východní straně. Její severní hranice by přiléhala k místní komunikaci DS. Její západní hranice navazuje na zemědělskou půdu a jižní hranice přiléhá k lesním pozemkům.

Realizací změny ÚP by došlo ke změně podmínek pro využití předmětného pozemku.

Záměrem je rozšíření již v současné době stabilizované plochy BV určené pro rodinné bydlení (samoty) západním směrem.

Lokalita se nachází v přímé vazbě na izolovanou část zastavěného území.

Záměr nezapadá do koncepce platného ÚP Rohovládova Bělá, který chrání nezastavěné území.

Dle údajů z odůvodnění ÚP Rohovládova Bělá se navrhovaná plocha nachází na půdách zemědělského půdního fondu IV. třídy ochrany. Leží v území s možným výskytem archeologických nálezů.

Navrhovaný způsob rozšíření plochy BV a vymezení nového zastavitelného území je v rozporu s řešením platného ÚP Rohovládova Bělá.

Stanoviska oddělení ochrany přírody a oddělení integrované prevence Krajského úřadu k vyhodnocování na životní prostředí a k Natuře 2000 nebyla doložena.

Žadatelka se zavázala, že uhradí poměrnou část nákladů na pořízení Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá.

Pozemek p. p. č. 1139 v k. ú. Rohovládova Bělá leží dle platného územního plánu v ploše s rozdílným způsobem využití AU – zemědělské všeobecné.

Úřad územního plánování posoudil dle § 110 odst. 1 zákona podnět na změnu územního plánu a konstatuje, že podnět na pořízení změny neobsahuje stanoviska oddělení ochrany přírody a oddělení integrované prevence Krajského úřadu dle § 109 odst. 3 písm. a) a b).

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedený pozemek s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a **dospěl k závěru, že podnětu na změnu územního plánu pro tento pozemek z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu pro rozvoj rodinného bydlení, popř. rodinné rekreace**

se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek se nachází v západním sousedství plochy pro rodinné bydlení, která je však pouze samotou mimo vlastní jádro obce. I když se jedná o zemědělskou půdu nižší bonity, záměr je v rozporu s koncepcí platného ÚP, který chrání nezastavěné území. Pro vymezení nové zastavitelné plochy mimo vlastní jádro obce navíc není žádný důvod. Pozemek se mimo to nachází v OP vojenské střelnice Neratov.

Proto pořizovatel tuto lokalitu k prověření Změnou č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá nedoporučuje.

Na pozemek p. p. č. 1139 v k. ú. Rohovládova Bělá nebo na jeho část zasahují dle územně analytických podkladů pro SO ORP Pardubice především následující limity využití území:

A001a - Plochy s rozdílným způsobem využití

(pozemek leží ve funkční ploše AU – zemědělské všeobecné)

A016 - Území s archeologickými nálezy

(pozemek leží v ÚAN 3, možný výskyt archeologických nálezů)

A037a - Vzdálenost 30 m od okraje lesa

(zasahuje do JZ cca poloviny pozemku)

A041 - Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu

(pozemek má kód BPEJ 3.21.10 a třídu ochrany ZPF 4)

A073 - Vedení elektrické energie

(přes pozemek prochází nízké napětí ČEZ Distribuce a.s., OP = 1 m v severní části)

A102a - Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území

(na pozemek zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení)

A112a - Vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu

(na pozemek zasahují Vymezená území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení a OP vojenské střelnice Neratov)

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z vyhodnocení uplatňování ÚP Rohovládova Bělá nevyplynuly návrhy na aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace.

H) ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání Změny č. 3 Územního plánu Rohovládova Bělá je zpracováno v souladu s § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) orgánem územního plánování, Magistrátem města Pardubic, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování (dále jen „pořizovatel“), a to v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Obec Rohovládova Bělá (k. ú. Rohovládova Bělá)

B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obsahem změny územního plánu bude, mimo jiné, uvedení do souladu s novým stavebním zákonem, které bude zahrnovat uvedení do souladu s obsahovými náležitostmi podle nového stavebního zákona (§ 80 - 84), zpracování změny v jednotném standardu podle § 59 nového stavebního zákona a § 11 a příloh č. 10 - 14 vyhlášky a uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje v souladu s § 104 nového stavebního zákona. Bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s požadavkem § 116 odst. 4 nového stavebního zákona. Dále jsou obsahem Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá věcné změny z podnětů fyzických osob.

Jedná se o tyto požadavky:

- 1) prověření převedení pozemků st. p. č. 34/2 a 34/3 z plochy **VD** – výroba drobná a služby na plochu **BV** – bydlení venkovské
- 2) prověření převedení pozemků st. p. č. 113 a p. p. č. 35/11, 35/12, 35/16, 35/28, 36/1, 36/2 a 36/3 z plochy **VD** – výroba drobná a služby na plochu **BV** – bydlení venkovské
- 3) prověření převedení pozemků st. p. č. 105 a p. p. č. 265/8 z plochy **BV** – bydlení venkovské na plochu **VD** – výroba drobná a služby
- 4) prověření převedení pozemku p. p. č. 1180/2 z plochy **AU** – zemědělské všeobecné na plochu **BV** – bydlení venkovské
- 5) prověření převedení pozemku p. p. č. 1066 z plochy **AU** – zemědělské všeobecné na plochu **BI** – bydlení individuální
- 6) prověření převedení pozemku p. p. č. 1039 z plochy **VD** – drobná výroba a služby na plochu **BI** – bydlení individuální
- 7) prověření převedení pozemku st. p. č. 248 a části p. p. č. 265/4 z plochy **BV** – bydlení venkovské na plochu **VD** – výroba drobná a služby
- 8) uvedení do souladu s Územně analytickými podklady ORP Pardubice vydanými v prosinci 2024 (6. aktualizace)
- 9) uvedení do souladu a respektování Územní studie krajiny SO ORP Pardubice

- 10) prověření prodloužení lhůty pro registraci územních studií, podmínku pořízení územní studie pro lokalitu Z1 rozšířit i na lokalitu Z3 (nechá zpracovat žadatel na své náklady), v lokalitách Z4 a Z10 bude povinnost zpracovat územní studii ponechána (nechá zpracovat obec na své náklady)
- 11) prověření podmínky pořízení územní studie i pro další zastavitelné plochy rodinného bydlení
- 12) uvedení do souladu s novelou Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- 13) zpracování Úplného znění ÚP Rohovládova Bělá společně se změnou územního plánu po vydání Změny č. 3 (dále také „úplné znění“); úplné znění bude po nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP opatřené záznamem o účinnosti
- 14) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v návrhu Změny č. 3 ÚP bude vypracováno v souladu s přílohou č. 3 vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, ve znění pozdějších předpisů
- 15) respektování aktualizovaného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje
- 16) prověření souladu prvků ÚSES – nadregionální a lokální s revizí ÚSES a jejich návaznost na hranici se sousedními obcemi
- 17) návrh bude přednostně používat terminologii a výrazy obsažené v platných právních předpisech a nové i stávající pojmy budou definovány
- 18) bude prověřena změna koeficientu zastavěnosti u ploch BI (nyní 30 %) na 40 %
- 19) v plochách ZO – zeleň ochranná a izolační, zejména u zastavitelné plochy Z2, bude prověřena možnost umísťovat oplocení a drobné zahradní stavby
- 20) zastaralý název silnice I/36 bude aktualizován na II/211
- 21) do textové části Odůvodnění i grafické části Změny č. 3 ÚP budou zapracovány požadavky Státního pozemkového úřadu týkající se hlavních i podrobných odvodňovacích zařízení (HOZ i POZ)
- 22) do textové i grafické části Změny č. 3 ÚP budou zapracovány limity a zájmy Ministerstva obrany
- 23) do textové části Změny č. 3 ÚP bude zapracován požadavek úseku památkové péče MmP
- 24) budou prověřeny úkoly územního plánování, které vyplývají z čl. 75b PÚR ČR a z čl. 69b ZÚR Pk, stanovené v rámci specifické oblasti SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem a v případě potřeby budou navržena vhodná řešení
- 25) budou prověřeny úkoly územního plánování, které vyplývají z čl. 75c PÚR ČR, stanovené v rámci specifické oblasti 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. V rámci navazující územně plánovací činnosti jsou to například následující úkoly:
 - 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
 - bude pozastaveno či významně omezeno využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky
- 26) budou prověřeny úkoly územního plánování, které vyplývají z čl. 75d PÚR ČR, stanovené v rámci specifické oblasti 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. V rámci navazující územně plánovací činnosti jsou to například následující úkoly:

- budou přednostně využívány části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách)
 - budou prověřeny 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
- 27) bude prověřeno, zda platný územní plán respektuje a naplňuje společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin, stanovené v čl. 137o ZÚR Pk. Na základě tohoto prověření v souladu s čl. 123 ZÚR Pk budou tyto zásady zpřesněny a případně budou navržena vhodná řešení pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny
- 28) bude prověřena možnost a potřebnost závazného stanovení prostorových regulativů rovněž v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (viz stanovisko KÚ PK, odd. ÚP). Dále bude definováno typické architektonické a hmotové uspořádání venkovské zástavby v obci Rohovládova Bělá
- 29) bude určen stávající charakter nezastavěného a zastavěného území (ust. § 41 stavebního zákona), definována stávající urbanistická struktura a definována krajinářská a rekreační hodnota území (viz stanovisko KÚ PK, odd. ÚP)
- 30) budou vypuštěny podmínky zpracování územní studie na str. 4 textové části územního plánu (viz stanovisko KÚ PK, odd. ÚP)
- 31) budou vypuštěny, popř. upraveny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uplatněné Ředitelstvím silnic a dálnic a Krajskou hygienickou službou (viz stanovisko KÚ PK, odd. ÚP)
- 32) návrh bude obsahovat řešení požadavků uplatněných během projednávání 3. zprávy o uplatňování ÚP Rohovládova Bělá

C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Účelem navrhované Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá je zajistit další rozvoj v k.ú. obce dle podnětů fyzických osob, proběhlých legislativních změn i aktualizace příslušných dokumentů územního plánování. Všechny věcné změny vyjmenované v písm. b) zadání změny ÚP by měli pozitivně přispět k dosažení základních cílů a úkolů územního plánování.

D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dle stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody podle § 109 odst. 3 písm. a) nového stavebního zákona a stanoviska příslušného úřadu podle § 109 odst. 3 písm. b) nového stavebního zákona není třeba zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast se zde nevyskytují.

Obsah návrhu změny č. 3 územního plánu a jeho odůvodnění budou zpracovány v souladu s platnou legislativou - tedy v souladu s platným stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) a v souladu s platnými prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu.

Požadovaný obsah dokumentace:

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s §72 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Návrh změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá bude obsahovat:

Textovou část

Grafickou část:

Výkres základního členění území 1: 5 000

Hlavní výkres 1: 5 000

Výkres VPS, opatření a asanací 1: 5 000

Odůvodnění změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá bude obsahovat:

Textová část

Grafická část:

Koordinační výkres 1: 5 000

Širší vztahy v území 1: 50 000

Výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 5 000

Členění výkresů je směrné a může být v případě odůvodněné potřeby změněno. Bude vyhotoveno Úplné znění Územního plánu Rohovládova Bělá po Změně č. 3. Návrh změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá bude odevzdán v počtu 1 tištěná podoba + 2 CD (*PDF) pro společné jednání a 1 tištěná podoba + 2 CD (*PDF) pro řízení o územním plánu pro veřejné projednání, pokud nebude projednáváno ve stejném termínu nebo pokud dojde k jakékoliv změně. Bude-li nutné na základě projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu pro další projednání 2x CD + 1 tištěná forma.

Čistopisy Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá včetně Úplného znění Územního plánu Rohovládova Bělá po Změně č. 3 budou předány ve strojově čitelném formátu, 2x v listinné podobě, 4x digitálně na CD (*PDF, *DOC a k tomu *DGN nebo *SHP). Před vydáním změny územního plánu bude s pořizovatelem konzultována anonymizace dokumentace dle požadavků zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.

Tisk územního plánu po projednání do čistopisu bude možný až na základě kontroly vektorových dat elektronickým kontrolním nástrojem po předání dokumentace ve strojově čitelném formátu. Protokol o souladu Změny č. 3 s jednotným standardem bude součástí odůvodnění ÚP.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Data budou s ohledem na výše uvedené souřadnicově umístěná a topologicky správná. Grafická část může být doplněna schématy. V textové části Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Změna č. 3 a Úplné znění po vydání Změny č. 3 ÚP Rohovládova Bělá bude zpracována v jednotném standardu.

Datové soubory budou odevzdány ve strojově čitelném formátu.

Podrobný obsah jednotného standardu včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanovuje Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

3. ZÁVĚR 3. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP ROHOVLÁDOVA BĚLÁ

3. zpráva o uplatňování Územního plánu Rohovládova Bělá byla projednána s dotčenými orgány, oprávněnými investory, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností. V době projednávání byl návrh zprávy o uplatňování zveřejněn v Národním geoportálu územního plánování a dále na webových stránkách města Pardubice www.pardubice.eu a u obce Rohovládova Bělá. Projednaná a upravená zpráva o uplatňování byla předložena zastupitelstvu obce ke schválení v souladu s § 27 odst. 1 písm. e) a za použití § 88, 89 a 90 stavebního zákona.

dne

pod číslem usnesení

.....

.....

Starosta obce

Místostarosta obce