



NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Ráby

ZPRACOVÁNO ZA OBDOBÍ 09/2014 - 2/2023

**VČETNĚ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVHRU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU
RÁBY**

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: Zastupitelstvo obce Ráby

POŘIZOVATEL: Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování, Štrossova 44, 530 21, Pardubice

ZPRACOVATELÉ ZPRÁVY: Ing. Helena Rajtrová, Helena.Rajtrova@mmp.cz
Mgr. David Schaffer, David.Schaffer@mmp.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: Únor 2023

Obsah

1. ÚVOD	4
2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RÁBY	5
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu	5
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	9
c) vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje	11
d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	13
e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	15
f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu...	15
g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné	16
h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	26
3. ZÁVĚR	26

POUŽITÉ ZKRATKY:

ČSÚ	Český statistický úřad
EVL	Evropsky významná lokalita
k. ú.	Katastrální území
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
SO ORP	Správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP RÁBY	Územní plán Ráby
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZCHÚ	Zvlášť chráněná území
ZÚR PK	Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

1. ÚVOD

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

Návrh zprávy o uplatňování je určen k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněným investorem a veřejností dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona.

Předkládaný návrh zprávy 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.

Součástí návrhu zprávy o uplatňování jsou také pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 2 Územního plánu Ráby (dále jen „návrh změny č. 2 ÚP Ráby“), jelikož obec Ráby předala Magistrátu města Pardubic, Odboru hlavního architekta, Oddělení územního plánování (dále jen „pořizovatel“) celkem 6 návrhů na změnu Územního plánu Ráby (dále jen „návrhy“) podané v souladu s ustanovením § 44 stavebního zákona. Dle ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel obdržené návrhy posoudil a se svým stanoviskem jej předložil k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Ráby (dále jen „zastupitelstvo obce“). Zastupitelstvo obce na svých zasedáních konaných ve dnech 24. 3., 26. 5. a 4. 8. 2022 schválilo 5 ze 6 předložených návrhů na změnu ÚP Ráby. Jeden ze schválených návrhů je součástí již vydané Změny č. 1 ÚP Ráby, která byla pořízena Obecním úřadem Ráby postupem dle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Další zastupitelstvem obce schválené návrhy na změnu ÚP budou prověřovány v rámci pořizování Změny č. 2 ÚP Ráby a jsou součástí tohoto návrhu zprávy o uplatňování (viz kap. e). Změna č. 2 ÚP Ráby bude pořízena zkráceným postupem dle ustanovení § 55a a § 55b stavebního zákona.

Obec Ráby náleží do správního obvodu obce s rozšířenou působností Pardubice (dále jen „SO ORP Pardubice“). Správní území je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Ráby) a zabírá rozlohu 237 ha. K 1. 1. 2022 zde žilo 569 obyvatel (zdroj ČSÚ).

S obcí Ráby sousedí následující obce: Staré Hradiště, Němčice a Kunětice.

2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RÁBY

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Popis uplatňovaného územního plánu

Návrh zprávy o uplatňování vyhodnocuje Územní plán Ráby (dále také jen „ÚP Ráby“) za uplynulé období (tj. období od září 2014 do února 2023). Zpracovatelem ÚP Ráby byl Ing. arch. Petr Kopecký, A-PROJEKT, pořizovatelem Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta.

ÚP Ráby byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek (dále jen „stavební zákon“). ÚP Ráby vydalo zastupitelstvo obce usnesením č. 3 formou opatření obecné povahy dne 11. 9. 2014. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 2 As 320/2019-66 rozhodl, že ÚP Ráby nenabyl v roce 2014 účinnosti. Z tohoto důvodu obec Ráby v roce 2021 opětovně oznámila v souladu s ust. § 173 odst. 2 správního řádu vydání ÚP Ráby veřejnou vyhláškou. ÚP Ráby nabyl účinnosti dne 12. 2. 2021.

Dne 29.11.2022 nabyla účinnosti Změna č. 1 ÚP Ráby, kterou Obecní úřad Ráby pořídil postupem dle § 6 odst.2 stavebního zákona. ÚP Ráby ve znění po vydání Změny č. 1 je zveřejněn na internetových stránkách Magistrátu města Pardubic: <https://pardubice.eu/uplne-zneni-up-raby-po-vydani-zmeny-c-1>.

Rozvojové plochy vymezené ÚP Ráby:

Celkově je navrženo 29,1655 ha nových ploch převážně pro plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské, smíšené obytné venkovské a občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední.

ÚP Ráby vyznačil v k. ú. Ráby mimo zastavěné území 9 zastavitelných ploch:

- 1 plocha BV – plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské
- 3 plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské
- 1 plocha OS – plocha občanského vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení
- 4 plochy OM – plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední

ÚP Ráby vyznačil v k. ú. Ráby v zastavěném území 1 plochu přestavby, kterou určil pro plochu se způsobem využití SV - plocha smíšená obytná – venkovská

V ÚP Ráby nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

V ÚP Ráby jsou navrženy plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Jedná se o zastavitelné plochy označené jako Z1, Z3 a Z5. Lhůta pro zpracování územních studií pro uvedené lokality byla stanovena do 4 let od vydání územního plánu. Územní plán byl vydán 12. 1. 2012. Z uvedených lokalit je v evidenci územně plánovací činnosti k nalezení pouze zaregistrovaná územní studie pro lokalitu Z3. Územní studie pro lokality Z1 a Z5 nebyly do dnešního dne pořízeny. Upozorňujeme, že lhůta pro jejich pořízení dle územního plánu uplynula dne 12. 1. 2016 a v těchto lokalitách nyní může být

vedeno řízení stavebního úřadu bez koncepčního urbanistického řešení, které by mělo vliv na dělení pozemků, umísťování staveb či veřejných prostranství v lokalitě.

V ÚP Ráby nebyly navrženy plochy, pro které je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení regulačního plánu.

Během uplatňování ÚP Ráby tedy nedošlo k pořízení a zaregistrování jakékoliv územní studie či regulačního plánu řešící území obce Ráby. V současné době je na základě požadavku společnosti Hollandia Zeman s.r.o. pořizována územní studie pro zastavitelnou plochu Z3 s názvem „Územní studie Ráby – lokalita Z3“. Žadateli bylo v dubnu 2022 předáno zadání územní studie.

Veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) a veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“) vymezené ÚP Ráby:

V ÚP Ráby nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby.

Vymezení veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění:

VU1 - nadregionální biokoridor NRBK K73 Bohdaneč – Vysoké Chvojno (dle veřejně prospěšného opatření U03 v ZÚR Pk)

VU2 - nadregionální biokoridor NRBK K74 Bohdaneč - Uhersko (dle veřejně prospěšného opatření U04 v ZÚR Pk)

Na území obce Ráby zasahují následující prvky ÚSES:

- nadregionální - NRBK K73, NRBK K74
- regionální - RBC 1758 – „Kuněticko“
 - lokální - LBK 177, LBK RBC1758 →LBC90 (prověřit provázanost lokálního biokoridoru označeného v územním plánu jako LBK s lokální biocentrem LBC90 a s regionálním biocentrem RBC1758 – lokální biocentrum LBC 90 se v grafické části ÚP Ráby nevyskytuje)

Vymezení prvků ÚSES v územním plánu neodpovídá jejich vymezení dle platného znění ZÚR Pk. V aktualizaci ZÚR Pk č. 3 se změnilo vymezení nadregionálních biokoridorů K73 a K74.

Uvedený nesoulad územního plánu a ZÚR Pk je nutné prověřit v návrhu Změny č. 2 ÚP Ráby.

Na území obce Ráby se nachází Evropsky významná lokalita Kunětická hora (EVL). Ptačí oblast soustavy Natura 2000 se v řešeném území nenachází.

Zastavěnost ploch včetně realizovaných projektů v období 9/2014 - 2/2023:

Tab. 1: Využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Ráby

Označení lokality	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito		Zbývá využít (ha)	Poznámka
			ha	%		
Z1	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	5,1687	0	0	5,1687	
	OS					
	Celkem OS	5,1687	0	0	5,1687	

Z4	Plochy smíšené obytné – venkovské	1,8505	0,2157	11,7	1,6348	
	SV					
Z5	Plochy smíšené obytné - venkovské	3,6673	0	0	3,6673	
	SV					
Z9	Plochy smíšené obytné – venkovské	0,6178	0	0	0,6178	
	SV					
Celkem SV		6,1356	0,2157	11,7	5,9199	
Z3	Plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské	16,3306	0,2065	1,3	16,1241	
	BV					
Celkem BV		16,3306	0,2065	1,3	16,1241	
Z2	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,0150	0	0	0,0150	
	OM					
Z6	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,1865	0	0	0,1865	
	OM					
Z7	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,2400	0	0	0,2400	
	OM					
Z8	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,52922	0	0	0,52922	
	OM					
celkem OM		1,0337	0	0	1,0337	

Tab. 2: Využití přestavbových ploch v ÚP Ráby

Označení lokality	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito		Zbývá využít (ha)	Poznámka
			ha	%		
P1	Plochy smíšené obytné – venkovské	0,1600	0,1600	100	0	
	SV					
celkem SV		0,1600	0,1600	100	0	

Shrnutí:

Rozvoj obce probíhá v souladu s vydaným ÚP Ráby.

Ve stabilizovaném území byly v uplynulém období zrealizovány 2 rodinné domy v ploše se způsobem využití BI – plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské. Dále došlo k výstavbě hasičské zbrojnice v ploše se způsobem využití OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední. Jeden rodinný dům byl realizován ve stabilizované ploše se způsobem využití SV - plochy smíšené obytné – venkovské a došlo k výstavbě rekreačního domu ve stabilizované ploše se způsobem využití RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady.

Ve stabilizovaných plochách zastavěného území obce docházelo ve sledovaném období dále ke stavebním úpravám a přístavbě obecního úřadu, k výstavbě cyklostezky Hradec Králové – Pardubice: Stezka mechu a perníku a ke stavebním úpravám stávajících RD či jejich přístavbám a výstavbě staveb s bydlením souvisejících (garáže, zahradní domky atd.).

Zastavitelné plochy pro bydlení a občanskou vybavenost jsou územním plánem vymezeny v dostatečné míře. V zastavitelné ploše Z3 určené pro bydlení v rodinných domech - venkovské byla realizována výstavba dvou rodinných domů a její naplněnost je 1,3 %. V zastavitelné ploše Z4 určené pro využití smíšené obytné – venkovské byla realizována výstavba jednoho rodinného domu a naplněnost plochy je 11,7 %. V plochách určených pro občanskou vybavenost nebyla zrealizována žádná výstavba a jejich naplněnost je 0 %. Není třeba vymezovat další zastavitelné plochy pro uvedené funkce. Rozvojové plochy jsou vymezeny v dostatečné míře.

Územním plánem byla vymezena jedna plocha přestavby s označením P1, která byla naplněna ze 100 %.

• Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Ve sledovaném období nedošlo na správním území obce Ráby k zásadním změnám územních podmínek, které by vyžadovaly změnu ÚP Ráby. Na území obce Ráby nebyly vymezeny nové prvky evropsky významných lokalit či ptačích oblastí (prvky soustavy NATURA 2000), nebyla vyhlášena ani stanovena nová území se zvláštní ochranou přírody (ZCHÚ, přírodní památky, památné stromy apod.), s ochranou geologické stavby území, ochranou památek, ochranou před povodněmi (v řešeném území není evidováno záplavové území, koordinální výkres obsahuje hranici „území možné záplavy“). Komplexní pozemkové úpravy pro obec Ráby nebyly do dne vydání zprávy o uplatňování zahájeny. Celé území obce je územím s archeologickými nálezy. Dále nedošlo ke stanovení nových ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury ani dalších limitů využití území vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Dne 1. 1. 2013 nabyla účinnosti novela stavebního zákona 183/2006 Sb. včetně jejich 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 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“. - V ÚP Ráby není obsaženo předkupní právo pro prvky ÚSES.

Je nutno respektovat ustanovení novelizovaných vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. Obě prováděcí vyhlášky stavebního zákona byly novelizovány Vyhláškou č. 418/2022 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2023. Do novelizovaných prováděcích vyhlášek stavebního

zákona byla doplněna zejména úprava podrobností jednotného standardu územně plánovací dokumentace. **Návrh Změny č.2 ÚP Ráby uvede územní plán do souladu s požadavky novelizovaných Vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb.**

- **Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Od doby vydání ÚP Ráby nebyly zaznamenány při realizaci jednotlivých záměrů žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro harmonický rozvoj obce, s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. ÚP Ráby respektuje stávající hodnoty území (některé kulturní nemovité památky či prvky drobné architektury – křížky, Boží muka atd.) a kvality životního prostředí.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů a územní studie krajiny

V době vydání ÚP Ráby byly v platnosti Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) SO ORP Pardubice zpracované v prosinci 2010 – 1. aktualizace. V době zpracování návrhu zprávy o uplatňování je platná úplná 5. aktualizace ÚAP z prosince roku 2020.

Obec Ráby je rozvíjející se obec v atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Obec Ráby je charakteristická dobrou občanskou vybaveností s možností každodenní rekreace. V obci byl zaznamenán mírný nárůst počtu obyvatel, zájmu o bydlení, vyšší průměrný věk, vyšší vzdělanost, stárnutí populace, nízká nezaměstnanost a minimum pracovních příležitostí. Obyvatelé musí dojíždět za prací a vyšší vybaveností. Obec se nachází v hodnotné přírodní partii kolem NKP Kunětická hora. Přírodní pilíř je hodnocen jako dobrý, pilíře sociální a hospodářský jsou oslabené.

Dle ÚAP z roku 2020 je obec Ráby na základě vyhodnocení vyváženosti územních podmínek zařazena dle charakteru obce do skupiny B (obec vázaná na jádro ORP). Z hlediska vyváženosti tří pilířů obec Ráby spadá do kategorie 3a – pilíř přírodní je hodnocen jako dobrý, sociální a hospodářský pilíř jsou hodnoceny jako oslabené.

ÚAP z roku 2020 předkládají obci následující problémy a střety k řešení:

- Zástavba pod Kunětickou Horou, narušení krajinného rázu, narušení NKP (řešitelné nástroji ÚP Ráby)
- Střet navrhované zástavby s OP NKP Kunětická Hora (A8a) (řešitelné nástroji ÚP Ráby)
- Nesoulad prvků ÚSES - na SV okraji katastru obce (řešitelné nástroji ÚP Ráby)

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

V době zpracování zprávy o uplatňování je platná územní studie krajiny, jejíž možnost využití byla schválena dne 22. 5. 2019.

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

- Urbanistické:
- Negativní rozhraní mezi sídlem a krajinou;
 - Rizikové průniky zastavitelných ploch;
 - Naddimenzované zastavitelné plochy pro bydlení;
 - Riziko srůstu s obcí Brozany.

Návrhy a doporučení dle územní studie krajiny:

V místech zjištěných negativních rozhraní vytvořit izolační pás zeleně, který zatraktivní

přechod do krajiny (ONR-067 a ONR-068). U zastavitelných ploch s rizikovým průnikem do krajiny zajistit jejich lepší začlenění do krajiny, čehož lze docílit dodržením stávajícího rázu zástavby, dostatkem zeleně v těchto plochách a pozvolným přechodem do krajiny, v plochách pro obytnou zástavbu orientací zahrady do krajiny, případně vymezením pásu izolační zeleně při hranici zastavitelné plochy a volné krajiny. V případné změně územně plánovací dokumentace upřednostňovat vypouštění zastavitelných ploch s vymezenými rizikovými průniky. Při vymezení zastavitelných ploch klást větší důraz na zjištění rozvojové potřeby sídla a kapacitu krajiny tyto zastavitelné plochy pojmout. V místě rizika srůstání sídel provést revizi zastavitelných ploch a zachovat nezastavěné území tak, aby byla zachována prostupnost krajinou pro živočichy i pro člověka (ZNÚ-009).

Vodní režim: - Vysoké riziko vysychání drobných vodních toků. Zastavěna území nedostatečně chráněná před povodněmi.

Návrhy a doporučení dle územní studie krajiny:

Východní část území je vhodné obohatit o ekologicky stabilní krajinné prvky, které se budou podílet na zlepšení vodního režimu v krajině. Důležité je kontrolovat technický stav stávající cyklostezky, která je vedena po tělese hráze, které plní protipovodňovou funkci v území. Doporučuje se realizovat opatření vedoucí ke zlepšení morfologického stavu Rábského odpadu. Doporučuje se realizovat opatření proti vysychání vodních toků. Podporovat změny povrchového odtoku na podzemní zalesňováním, změnou konvenčního zemědělství či eliminací plošného odvodnění. V suchých obdobích se doporučuje omezení odběrů vod z vodních toků.

Ohrožení erozí (vodní, větrnou): - Velké bloky orné půdy: Díly půdních bloků zde nedosahují stanovené limitní velikosti, jejich další doplnění zelení je žádoucí, není však prioritní.

- Erozní ohrožení: Obec patří do NZO, z čehož plynou omezení v zemědělském hospodaření, přísnější pravidla pro hnojení a nakládání se statkovými hnojivy. Území obce se rozkládá jen v nejbližším okolí Kunětické hory. V obci nebyly identifikovány erozně ohrožené pozemky, ani ohrožené DSO. Dle informací z obce jsou problémy s odtokem na svazích Kunětické hory a zástavby. Podle půdně-klimatických vlastností se v území vyskytují převážně půdy silně ohrožené větrnou erozí, nicméně území je dobře kryté před větrem horou, lesními porosty, doprovodnou a rozptýlenou zelení.

Návrhy a doporučení dle územní studie krajiny:

Velké bloky orné půdy: Doplnění půdních bloků zelení je vhodné, nikoliv však klíčové.

Erozní ohrožení: Proti vodní ani větrné erozi nenavrhujeme žádná opatření. Doplnujícím a účinným opatřením proti větrné erozi je výsev meziplodin, ponechávání strniště a posklizňových zbytků na erozně ohrožených půdách z důvodu ochrany svrchní vrstvy půdy, pásové střídání plodin.

Ochrana přírody a biodiverzity: - Stav přírodních hodnot v obci je spíše střední. Krajina je ekologicky mírně stabilní (KES = 0,8); ovšem výměra cennějších přírodních ploch je nízká (0,9 % z rozlohy obce).

Návrhy a doporučení dle územní studie krajiny:

Doporučení odpovídá skupině obcí II. A se zhoršeným stavem (parametr KES hodnocen stupněm 2, parametr biotopy stupněm 3). Pro posílení přírodních hodnot při uvážení výměry obce doporučujeme vymezit cca 5 ha ekologicky stabilnějších ploch a linií (ESP, ESL). V případě obce Ráby se jedná zejména o revitalizaci přírodních biotopů podél toku Kunětický odpad, dále remízky a aleje. Doporučujeme, aby min 50 % optimálně 90 % z této výměry tvořily plochy přírodních biotopů, zejména to, co bylo v území kdysi zničeno: dostatečně široké remízky, mokřady a revitalizovaná okolí toků. Velikost půdního bloku nečleněného zelení je potřeba nechat na max. 35 - 45 ha, více viz hlavní text územní studie. Vhodné rozmístění ESP a ESL je ilustračně znázorněno v Hlavním výkrese.

Územní systém ekologické stability:

- NBK K73 – chybí pokračování z území Kunětic – vymezit NBK;

- NBK K74 nespojitý jednoduchý NBK;
- LBK – chybí pokračování v území Kunětic a napojení na NBK.

Lesnictví: Lesnatost je průměrná (20,5 %). V obci se vyskytují lesní plochy po celém území obce, zejména však ve středu v okolí Kunětické hory. Pouze na jihu nejsou lesní plochy vůbec.

Návrhy a doporučení dle územní studie krajiny:

Z hlediska lesnatosti a rozložení lesa v území, není potřeba řešit. Z dlouhodobého hlediska je vhodná postupná změna druhové skladby s vyšším podílem listnatých dřevin, tak aby odpovídaly stanovištním podmínkám.

Rekreace a turistický ruch: - Absence upraveného parkoviště pod hradem Kunětická hora;
- Cyklotrasa vedená po silnici.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

- Politika územního rozvoje ČR

ÚP Ráby byl vypracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) schválenou usnesením vlády ČR č. 929/2009 dne 20. 7. 2009.

Ke dni sepsání návrhu zprávy o uplatňování byly schváleny následující aktualizace PÚR ČR:

- Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,
- Aktualizace č. 2 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
- Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
- Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833.

Dle platného znění PÚR ČR se řešené území nachází v rozvojové oblasti OB4 – rozvojová oblast Hradec Králové / Pardubice.

ÚP Ráby respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, a to konkrétně čl. 14 – 32 v kap. 2 PÚR ČR.

Řešeným správním územím obce neprochází žádná rozvojová osa republikového významu, toto území není zařazeno do specifických oblastí republikového významu s potřebou řešení problémů z hlediska udržitelného rozvoje území.

- Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

V období zpracování ÚP Ráby byla pro správní území obce závazná územně plánovací dokumentace vydaná krajem, tj. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen „ZÚR Pk“), vydané 26. 4. 2010, které nabyly účinnosti dne 15. 6. 2010. V době zpracování návrhu zprávy o uplatňování jsou platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění vydané Aktualizace č. 3 (dále jen „platné ZÚR Pk“), která nabyla účinnosti dne 12. 9. 2020.

Platné ZÚR Pk stanovují pro území řešené ÚP Ráby především následující priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na priority stanovené v odrážkách a) – d)
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje, přitom se soustředit zejména na požadavky stanovené v odrážkách a) – g).

Uvedené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou ÚP Ráby respektovány.

Platné ZÚR Pk zpřesňují z PÚR ČR vymezenou rozvojovou oblast OB4 Hradec Králové – Pardubice, do níž řešené území spadá a zároveň stanovují pro řešené území následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové – Pardubice:

- a) zlepšit vazby Pardubic na stávající D11 novou trasou I/36 a na budoucí dálnici D35 ve směru I/36 (Časy)
- i) zlepšit propojení v koridoru I/36 (severovýchodním směrem) Pardubice – Holice (- Kostelec nad Orlicí)
- m) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- n) dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability

Platné ZÚR Pk stanovují následující úkoly pro územní plánování v rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové – Pardubice:

- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR
- c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na vybranou komunikační síť, sledovanou v ZÚR – I/36, D 35
- d) respektovat požadavky na ochranu přírodních a kulturních hodnot stanovených v odst. (115) až (118)
- e) v územních plánech obcí řešit vazby navazující silniční sítě na budoucí MÚK na dálnici D35 s cílem snížit zatížení obytného území sídel

Území obce Ráby není součástí žádné specifické oblasti krajského významu a není součástí ani žádné rozvojové osy krajského významu.

Dle výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření platných ZÚR Pk není na území obce Ráby vymezena veřejně prospěšná stavba v oblasti dopravy. Dále je na území obce vymezeno veřejně prospěšné opatření ÚSES označeno jako U04 - Nadregionální biokoridor K 74 Bohdaneč – Uhersko. V Aktualizaci č. 3 ZÚR Pk došlo ke změně vymezení NRBK K73 a K74 v prostoru mezi Kuněticemi a Holicemi. Dle znění Zásad územního rozvoje Pardubického kraje je nutná koordinace územně plánovací činností obcí s nadřazenou dokumentací u ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření. **Změny tras nadregionálních biokoridorů budou řešeny v návrhu Změny č. 2 ÚP Ráby.**

Platné ZÚR Pk vymezují na území kraje krajinné typy charakterizované převažujícím nebo určujícím cílovým využitím a krajiny představující unikátní územní jednotky charakterizované jedinečností a neopakovatelností krajiny. Krajiny představující unikátní územní jednotky charakterizované jedinečností a neopakovatelností krajiny byly do ZÚR Pk zapracovány její aktualizací č. 3. Oboje je pak zakresleno ve Výkresu krajin, pro které se stanovují cílové kvality ZÚR Pk. Dle tohoto výkresu je celé území obce zařazeno do území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, převážná část správního území obce Ráby je pak vymezena jako krajina lesozemědělská, jih území je řazen do krajiny zemědělské, severozápadní část do krajiny lesní a jihozápadní část pak do krajiny sídelní. Co se týče krajin představujících unikátní územní jednotky, tak je území obce Ráby součástí Krajiny 01 Pardubicko.

Dle čl. 123 je úkolem územního plánování upřesnit v územních plánech zásady pro jednotlivé krajinné typy a pro udržení či dosažení cílových kvalit krajin; pro krajinu lesní jsou tyto zásady stanoveny v čl. 127, pro krajinu lesozemědělskou v čl. 131, pro krajinu zemědělskou v čl. 133, pro krajinu sídelní v čl. 135 a pro území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace jsou zásady uvedeny v čl. 137. **Tyto zásady jsou ÚP Ráby respektovány.** Společné úkoly pro územní

plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajiny jsou pak uvedeny v čl. 137o textové části ZÚR Pk. Tyto společné úkoly a zásady (čl. 137o) jsou součástí ZÚR Pk od vydání jejich aktualizace č. 3. **Do Návrhu změny č. 2 ÚP Ráby tak bude zapracováno zpřesnění úkolů a zásad uvedených v čl. 137o platných ZÚR PK pro udržení či dosažení cílové kvality krajiny 01 Pardubicko.**

Z výše uvedeného lze konstatovat, že v rámci návrhu Změny č. 2 ÚP Ráby je nutné zohlednit změnu tras nadregionálních biokoridorů K73 Bohdaneč – Vysoké Chvojno a K 74 Bohdaneč - Uhersko. Do návrhu změny č. 2 ÚP Ráby bude zapracováno platné znění ZÚR Pk.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

ÚP Ráby vymezuje pro rozvoj obce dostatek zastavitelných ploch. Potřebné záměry výstavby umožňují jak zastavitelné plochy územního plánu, tak plochy (proluky) v rámci zastavěného území.

Ve stabilizovaném území byly v uplynulém období zrealizovány 2 rodinné domy v ploše se způsobem využití BI – plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské. Dále došlo k výstavbě hasičské zbrojnice v ploše se způsobem využití OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední. Jeden rodinný dům byl realizován ve stabilizované ploše se způsobem využití SV - plochy smíšené obytné – venkovské a došlo k výstavbě rekreačního domu ve stabilizované ploše se způsobem využití RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady.

Ve stabilizovaných plochách zastavěného území obce docházelo ve sledovaném období dále ke stavebním úpravám a přístavbě obecního úřadu, k výstavbě cyklostezky Hradec Králové – Pardubice: Stezka mechu a perníku a ke stavebním úpravám stávajících RD či jejich přístavbám a výstavbě staveb s bydlením souvisejících (garáže, zahradní domky atd.).

O činnosti v zastavitelných plochách informuje následující shrnutí:

Z1 – využití OS (0 m² z 51 687 m²)

- plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – **nevyužito**

Z4, Z5 a Z9 – využití SV (2 157 m² ze 61 356 m²)

- plocha smíšené obytné – venkovská – **11,7 % využito; 88,3 % nevyužito**

Z3 – využití BV (2 065 m² z 163 306 m²)

- plochy bydlení v rodinných domech - venkovské – **1,3 % využito; 98,7 % nevyužito**

Z2, Z6, Z7, Z8 – využití OM (0 m² z 10 337 m²)

- plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední – **nevyužito**

O činnosti v přestavbových plochách informuje následující shrnutí:

P1 – využití SV (1 600 m² z 1 600 m²)

- plocha smíšené obytné – venkovská – **100 % využito**

Návrh rozvoje obsažený v ÚP Ráby:

Obec se nachází ve spádové oblasti Pardubic, se snadným napojením na město Sezemice. Trvalý zájem o stavební parcely v obci vychází zejména ze snadné dostupnosti okolních měst a z kvalitního prostředí v obci.

Demografický vývoj obce Ráby:

- r.1971 – 720 ob., r. 1980 – 650 ob., r. 1990 – 814 ob., územní změna r.1991 – 508 ob., r. 1995 – 470 ob., r. 2000 – 536 ob., r. 2005 – 587 ob., r.2010 – 601 ob.

Plochy pro bydlení vymezené v územním plánu:

- zastavitelná plocha Z3.....	163 306 m ²
- zastavitelná plocha Z4.....	18 505 m ²
- zastavitelná plocha Z5.....	40 673 m ²
- zastavitelná plocha Z9.....	6 178 m ²
- přestavbové plocha P1.....	1 600 m ²

- celkem	230 262 m ²

Odborný odhad potřeby rozvojových ploch pro bydlení:

- požadavky vyplývající z demografického vývoje	60 b.j.
- požadavky vyplývající z nechtěného soužití	20 b.j.
- požadavek vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti (vliv blízkosti centra předpokládané dostupnosti).....	80 b.j.

- celkem	140 b.j.

Vzhledem k požadavku na výstavbu bytů převážně v izolovaných RD a k charakteru obce se předpokládá plošná potřeba na 1 RD (vč. příslušných ploch komunikací a veřejných prostranství) – 1250 m².

Potřeba ploch pro bydlení = 160 x 1250 = 200 000 m²

Závěr: Hustě zastavěné stávající zastavěné území (mimo jednotlivé ojedinělé případy) další zástavbu v prolukách apod. neumožňuje. V řešeném území je odhadována celková potřeba cca 200 000 m² ploch pro bydlení v rodinných domech a rekreaci.

Plochy pro bydlení vymezené v ÚP mají celkovou výměru 230 262 m², což převyšuje odhadovanou potřebu o cca 15 % a je tak vytvořena žádoucí rezerva (metodický pokyn ÚUR 2008, Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch: „.....Přitom je však nutno uvažovat i s přiměřenou rezervou. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků. Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka.“).

Vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení není v současné době ani v horizontu nejbližších 4 let (tj. do zpracování další zprávy o uplatňování územního plánu) nutné, jelikož zastavěnost pozemků ve vymezených zastavitelných plochách pro bydlení je v ploše Z3 1,3 % a v ploše Z4 11,7 %. Plochy pro bydlení jsou tedy navrženy v dostatečném rozsahu. V územním plánu Ráby zbývá v zastavitelných plochách pro bydlení zastavět území o rozloze 22,044 ha.

Zastavitelné plochy nepobytové funkce ve sledovaném období nevykázaly žádné využití. Zastavitelné plochy nepobytových funkcí jsou vymezeny v dostatečném rozsahu. V územním plánu Ráby pro tyto plochy zbývá zastavět území o rozloze 6,2024 ha.

Přestavbová plocha s označením P1 byla využita na 100 %. Dále nejsou vymezeny žádné další přestavbové plochy.

e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 ÚP Ráby na udržitelný rozvoj území. Na území obce Ráby se nachází prvek soustavy NATURA 2000 - Evropsky významná lokalita Kunětická hora (dále jen „EVL“). Žádný z návrhů na změnu územního plánu nezasahuje přímo do pozemků, na kterých je uvedena EVL vymezena. Nejbližší EVL je návrh na změnu územního plánu řešící změnu funkčního využití pozemků p. č. st. 218 a p. č. 165/2 v k. ú. Ráby. Nepředpokládá se požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 ÚP Ráby na životní prostředí. Toto konstatování vychází z předpokladu, že níže uvedené návrhy na změnu územního plánu nenaplní předmět posuzování vlivů na životní prostředí dle záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování.

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

Územní plán není v souladu s vydanou Aktualizací č. 3 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje. Tuto aktualizaci územně plánovací dokumentace je třeba zpracovat do následující změny územního plánu.

Dále je nutno respektovat ustanovení novelizovaných vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. a v následující změně územního plánu uvést dokumentaci do souladu s těmito novelizovanými vyhláškami. Obě prováděcí vyhlášky stavebního zákona byly novelizovány Vyhláškou č. 418/2022 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2023. Do novelizovaných prováděcích vyhlášek stavebního zákona byla doplněna zejména úprava podrobností jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Dne 1. 1. 2013 nabyla účinnosti novela stavebního zákona 183/2006 Sb. včetně jejích 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 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 části, které by byly v rozporu s novelou stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013.

Vzhledem ke skutečnosti, že ve sledovaném období došlo ke změně podmínek, za nichž byl územní plán vydán, doporučujeme do následující změny územního plánu tyto změny podmínek zpracovat.

Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává, neboť skutečnosti uvedené pod písmeny v tomto návrhu zprávy o uplatňování nejsou takového rozsahu, aby podstatně ovlivnily koncepci platného ÚP Ráby a bylo nutné pořídít nový územní plán.

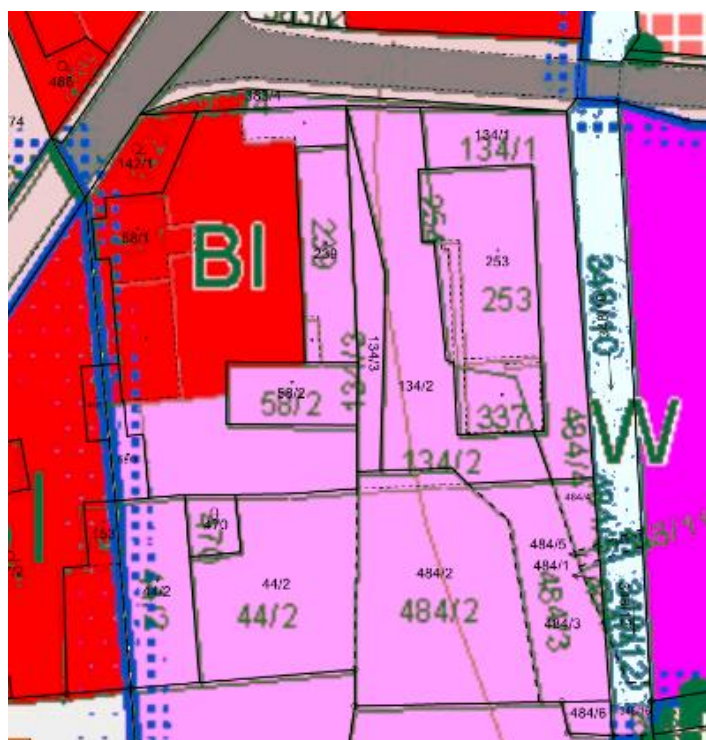
g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

Z Návrhu zprávy o uplatňování nevyplývá bezodkladná potřeba další změny ÚP Ráby. Před vypracováním návrhu zprávy o uplatňování obdržela obec Ráby od pořizovatele žádost o sdělení možných problémů v souvislosti s uplatňováním územního plánu a o předání návrhů na změnu územního plánu od občanů obce a jiných. Obec Ráby předala pořizovateli celkem 6 návrhů na změnu ÚP Ráby. Dle ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel obdržené návrhy posoudil a se svým stanoviskem je předložil k rozhodnutí zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce Ráby na svých zasedáních konaných ve dnech 24. 3., 26. 5. a 4. 8. 2022 schválilo 5 ze 6 předložených návrhů na změnu ÚP Ráby. Jeden ze schválených návrhů je součástí pořízené Změny č. 1 ÚP Ráby, kterou pořizoval Obecní úřad Ráby postupem dle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Další zastupitelstvem obce schválené návrhy na změnu ÚP budou prověřovány v rámci pořizování Návrhu změny č. 2 ÚP Ráby a jsou součástí tohoto návrhu zprávy o uplatňování (viz níže).

Projektant Návrhu změny č. 2 ÚP Ráby prověří následující záměry vyplývající z usnesení Zastupitelstev obce Ráby:

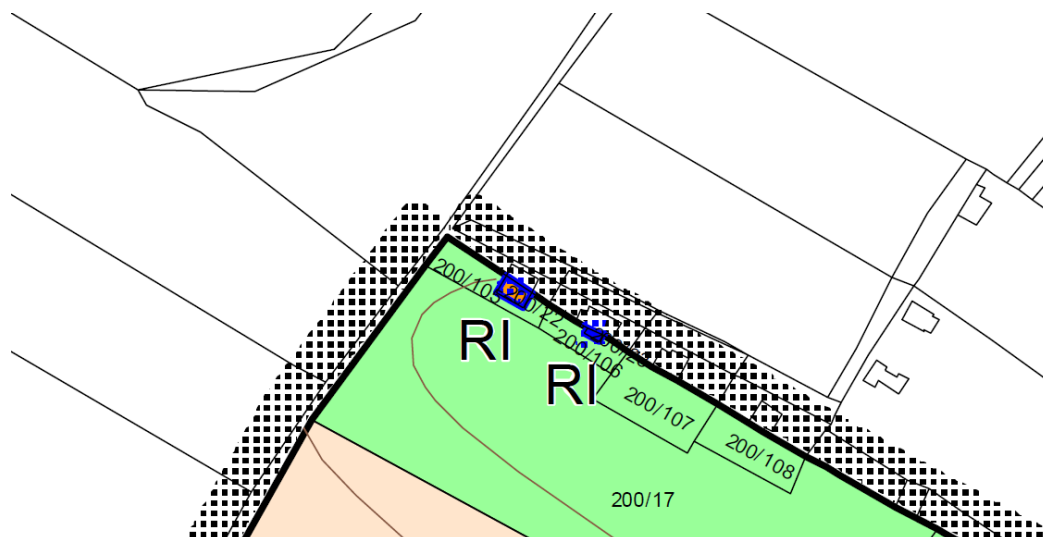
- změnu užívání staveb, ploch a nádvorí na pozemcích p. č. st. 58/2, 239, 253 a p. č. 44/2, 470, 484/2, 484/3, 484/1, 484/5, 484/4, 134/2, 134/1 a 134/3 za účelem rozšíření výroby a skladování. Dle předloženého návrhu slouží stavba na pozemku st. p. č. 253 pro výrobu a skladování výrobků studené kuchyně. Pro další rozvoj a zejména zajištění hygienických požadavků je nutné navržené stavby stavebně upravit pro skladování a výrobu potravin (viz obr. 1).

Obr. 1: Řešené území na výřezu hlavního výkresu územního plánu



- změnu funkčního využití pozemků p. č. st. 380 a p. č. 200/105 v k. ú. Ráby. Navrhovatel by chtěl, aby byly pozemky v územním plánu zařazeny do ploch rekreace. Dle navrhovatele pozemky neplní funkčnost lesního pozemku. Záměrem je pozemky oplotit. V současné době jsou pozemky v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada s rekreačním objektem (viz obr. 2).

Obr. 2: Řešené území na výřezu hlavního výkresu územního plánu



- pokus o smírnou opravu aktuálně platného ÚP Ráby na pozemcích p. č. st. 48/1, 48/2, 176, a p. č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5, 160/9 v k. ú. Ráby (celý oplocený areál tzv. Lovčího zámečku) do podoby odpovídající stavu před zahájením podnikatelské činnosti navrhovatele, tzn. do stavu od IV. změny ÚPSÚ Pod Kunětickou horou z roku 2001, aby se navrhovatel nemusel bránit novou žalobou (viz obr. 3).

Návrh je navrhovatelem popsán následovně:

1.

Údaje o navrhované změně využití plochy na území obce

Předmětem návrhu je celý oplocený areál tzv. Lovčího zámečku, který byl od IV. změny ÚPSÚ Pod Kunětickou horou z roku 2001 až do nabytí účinnosti nového ÚP Ráby (12. 2. 2021) veden jako stabilizovaná plocha občanského vybavení a podnikatelských aktivit.

Aktuálně platný územní plán zmenšil plochu občanské vybavenosti určenou k podnikání uvnitř oploceného areálu Lovčího zámečku (dnes Perníkové chaloupky) ve prospěch nezastavitelné plochy specifické zeleně s hlavním účelem využití jako biocentrum.

Je jenom účelovým tvrzením, že změna územního plánu umožňuje užívat celý oplocený areál beze změny! Systém ekologické stability (biocentrum), jenž je dle definice zákona o ochraně přírody a krajiny z roku 1992 "*vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu*", má ze zákona zcela jiný účel a požadavky než plochy občanského vybavení k výkonu živnostenské činnosti.

Tento návrh na pořízení změny ÚP Ráby je pokusem o smírnou opravu aktuálně platného ÚP Ráby v oploceném areálu Lovčího zámečku do podoby odpovídající stavu před zahájením podnikatelské činnosti navrhovatele, tzn. do stavu od IV. změny ÚPSÚ Pod Kunětickou horou z roku 2001, aby se navrhovatel nemusel bránit novou žalobou.

2.

Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

Jedná se o dlouhodobě urbanizovaný areál pod legálním společným oplocením (od r. 1965), který prioritně slouží jako **provozní zázemí budov s jedním funkčním využitím** (zastavěný stavební pozemek dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona), na kterém jsou kromě porostu ovocných a lesních dřevin velké plochy bezlesí, travnatých ploch, venkovního sportoviště s volejbalovým hřištěm, dřevníkem, pozůstatky zděného chlívku a skleníku z dob Ústavu sociální péče, divadelní kulisy, záhonky, zahradní a parková úprava terénu, výběhy pro zvířata, ploty pro regulaci pohybu lidí, naučné stezky a panely, 3 historické studny, rozvody vody k zalévání, kanalizační šachty a potrubí, venkovní rozvaděče a rozvody elektřiny.

Všechny pozemky uvnitř ze všech stran oploceného a uzavřeného areálu jsou sice z historických důvodů v katastru nemovitostí stále ještě formálně vedeny jako „pozemky lesní“, avšak s legislativně přípustným využitím dle evidence v KN jako „**sportoviště a rekreační plocha**“ a v souladu se zákonnou definicí plochy „občanského vybavení“ (dle stavebního zákona označuje „stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva“).

V souladu s dříve platným územním plánem (který od roku 2001 celou lokalitu Lovčického zámečku definuje jako plochu občanského vybavení a podnikatelských aktivit) již od počátku našeho působení v oploceném areálu od 1. 10. 2003 a v návaznosti na jeho předchozí užívání Ústavem sociální péče k jiným než lesním účelům **jsou nejenom budovy, ale i samotné pozemky p. č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 v k. ú. Ráby, řádně ohlášenou a úředně povolenou venkovní provozovnou živnostenského podnikání** dle § 17 zákona č. 455/1991, o živnostenském podnikání, jež neslouží k obecnému užívání a není veřejným prostranstvím, ale má v souladu s tímto zákonem vymezenou „*prodejní nebo provozní dobou určenou pro styk se spotřebiteli*“, a to pro následující živnosti a obory činnosti:

1. Hostinská činnost
2. Chov zvířat a jejich výcvik (s výjimkou živočišné výroby)
3. Zprostředkování obchodu a služeb
4. Velkoobchod a maloobchod
5. Činnost informačních a zpravodajských kanceláří
6. Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
7. Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
8. Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
9. Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling
10. Fotografické služby
11. Překladatelská a tlumočnická činnost
12. Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
13. Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
14. Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
15. Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
16. Poskytování technických služeb
17. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Na čtrnáctileté působení navrhovatele v areálu Perníkové chaloupky (od roku 2004) navázal divadelní klub KRÁLOVSTVÍ PERNÍKU, z. s., který od roku 2018 rozšířil a transformoval úspěšný živnostensko-spotřebitelský produkt na divadelní happening komunitního zážitkového programu pohádkového Království perníku®, v němž dle schválených Stanov "si jeho členové vyberou své zážitkové role (například žebrák, Jeníček nebo Mařenka, kantor se žáky, tovaryš, kupec, řemeslník, statkář, hrabě s družinou,...) s jejich životními dávkami dle hodnoty vstupního víza a navzájem se obdarovávají, navazují mezilidské kontakty a poskytují si rekvizity, gastronomické zážitky, zábavu, vzdělávání, sportovní i kulturní aktivity a sociální pomoc včetně činností nezávislé odborové organizace s cílem chránit a prosazovat hospodářské a sociální zájmy tzv. seskupení řádných členů před zaměstnavateli i státem."

Jeho podstatou je **kollektivní ochotnická divadelní produkce (happening) na motivy známých pohádek, literárních děl a filmů, odehrávající se na území celého oploceného areálu** tzv. Lovčího zámečku, který je v souladu se zákonnou definicí zastavěného stavebního pozemku, s dříve platným územním plánem od roku 2001 do 11. 2. 2021 a s úředně povolenou venkovní živnostenskou provozovnou navrhovatele (od roku 2004) užíván jako velké jeviště pro ochotnickou divadelní produkci více než 4 tisíce řádných a ročně cca 20-30 tisíc testovacích členů zapsaného spolku a odborové organizace.

3.

Důvody pro pořízení změny územního plánu

1. K podání návrhu na změnu ÚP Ráby nás dopisem ze dne 22. 11. 2014 č. j. 234/11/2014/st vyzvala bývalá starostka obce Zdeňka Morchová.
2. Navrhovatel KAM NA PARDUBICKU s. r. o. je vlastníkem pozemků p.č. **st. 48/2, st. 176, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9** a jejich součástí (včetně staveb) zapsaných v katastru nemovitostí pro katastrální území Ráby na listu vlastnictví 1029 a oprávněným z věcného předkupního práva k pozemkům p.č. **st. 48/1, 158/2 a 158/3** a jejich součástí (včetně staveb) zapsaným v katastru nemovitostí pro totéž katastrální území na listu vlastnictví 683.
3. Navrhovatel současně na základě plné moci zastupuje ing. Petra Mlejnka, který je vlastníkem pozemků p.č. **st. 48/1, 158/2 a 158/3** jejich součástí (včetně staveb) zapsaných v katastru nemovitostí pro katastrální území Ráby na listu vlastnictví 683.
4. Pozemky p.č. st. 48/1, st. 48/2 a st. 176 v k.ú. Ráby (s ohledem na skutečnost, že všechny nemovitosti zmíněné v tomto návrhu se nachází v k.ú. Ráby, není označení k.ú. v dalším textu uváděno) jsou v katastru nemovitostí evidovány jako „zastavěná plocha a nádvoří.“ Pozemky p.č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 jsou v katastru nemovitostí zapsány jako „lesní pozemky“ se způsobem využití „sportoviště a rekreační plocha“. Všechny pozemky jsou součástí jediného areálu provozovaného nejpozději od roku 1965 pod společným oplocením zprvu jako tzv. Lovčí zámeček, později jako Domov důchodců Ráby, následně jako Ústav sociální péče Ráby, v současnosti pak jako KRÁLOVSTVÍ PERNÍKU (Perníková chaloupka), jehož provozovatelem je navrhovatel. Podle stavební dominanty je popsán soubor nemovitostí (areál) pod společným oplocením nejčastěji označován jako „Areál Lovčího zámečku“, což je označení používané i v územním plánu Ráby.
5. Popsaný faktický stav vznikl z podstatné části již v období mezi světovými válkami, kdy byly budovy č.p. 38 a č.p. 58 (tzv. Lovčí zámeček) upraveny na penzion a z pozemků p.č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 bylo vytvořeno jeho pozemkové a provozní zázemí - zámecký park. Po znárodnění byly budovy a zámecký park Ministerstvem zemědělství přiděleny MNV v Pardubicích k využití pro sociální služby; v návaznosti na to byl v areálu zřízen a provozován Domov důchodců v Rábech, od roku 1965 změněný

na Ústav sociální péče pro mentálně postižené Ráby. Po roce 1973 byla uvnitř oploceného areálu vystavěna nová provozní budova č.p. 151 na nově odděleném pozemku st. 176 v k.ú. Ráby. Tento stav trval i po vydání všech nemovitostí v areálu podle předpisů o majetkové restituci právní předchůdkyni ing. Petra Mlejnkou, a to až do roku 2003, kdy začal být celý areál Lovčího zámečku využíván pro provozování Muzea perníku (Perníkové chaloupky). V souvislosti s popsáním způsobem užívání byly na pozemcích p.č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 v poválečném období postupně provedeny terénní a stavební úpravy a zřízeny drobné stavby (hřiště, zpevněné plochy, septik, studny, inženýrské sítě apod.), přičemž této funkci pozemků se podřizovala veškerá péče o dřevinné porosty na nich rostoucí.

6. V případě pozemků p.č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 však popsáný vývoj ve způsobu využívání nebyl promítnut do katastru nemovitostí, resp. do předchozí evidence nemovitostí. Nynější pozemky p.č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 totiž po vzniku oplocení areálu nebyly evidovány jako samostatné parcely, nýbrž i přes jejich fyzické oddělení oplocením byly evidovány jako součást okolních parcel lesních pozemků p. č. 158, 159 a 160. K jejich parcelnímu oddělení došlo až v lednu 1991 (v případě pozemku p.č. 160/5 pak až v roce 1994), s tím, že do evidence nemovitostí (katastru nemovitostí) byl pro oddělované pozemky převzat i údaj o druhu původního pozemku (lesní pozemek) a o jeho příslušnosti k lesnímu půdnímu fondu, byť skutečnému způsobu jejich užívání neodpovídal.
7. Z hlediska nynějšího předmětu řízení je významné, že bez ohledu na stav zápisu v katastru nemovitostí byl skutečný způsob užívání pozemků p.č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 od roku 2001 zohledněn v platné územně plánovací dokumentaci. Ve IV. změně územního plánu sídelního útvaru (dále též „ÚPSÚ“) Pod Kunětickou horou, schválené zastupitelstvem obce Ráby dne 5. 4. 2001, byl totiž celý oplocený areál Lovčího zámečku včetně pozemků p.č. 158/2, 158/3, 160/4, 160/5 a 160/9 vymezen jako stabilizovaná plocha OM „občanské vybavenosti a podnikatelských aktivit“. resp. (u pozemku p.č. 159/2) jako stabilizovaná plocha DS „komunikace silniční“.
8. **Na základě tohoto funkčního zařazení navrhovatel v roce 2003 podepsal nájemní smlouvu na dobu 50 let a smlouvu o předkupním právu k nemovitostem v areálu, zahájil na nich svoji podnikatelskou činnost a zpracoval koncepci jejich dlouhodobého využití, která odpovídá regulativům stanovenými v tehdy platné verzi ÚPSÚ Pod Kunětickou horou.** Areál Lovčího zámečku je v souladu s tím evidován jako venkovní provozovna dle § 17 odst. 1 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, pro realizaci předmětu podnikání navrhovatele, přičemž podle § 17 odstavce 4 zákona č. 455/1991 Sb. byla způsobilost provozovny posouzena právě podle platného územního plánu a na stav v něm zobrazený je existence provozovny napříště vázána. Toto funkčního zařazení celé plochy areálu odpovídá i § 2 odst. 1 písm. g) a § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 stavebního zákona, **aktuálně platný ÚP Ráby dosavadní investice navrhovatele maří, a proto se bude v případě neúspěchu tohoto návrhu na pořízení změny bránit soudně.** Přípustné funkční využití plochy ZX v novém ÚP Ráby vylučuje možnost další existence venkovní živnostenské provozovny, registrované na pozemcích p.č. 158/2, 160/4, 160/5 a 160/9 pro výkon hostinské činnosti, chov zvířat, zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, činnost informačních a zpravodajských kanceláří, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, poradenskou a konzultační činnost, reklamní činnosti, návrhářskou, designérskou, aranžérskou činnost a modeling, fotografické služby, překladatelskou a tlumočnickou činnost, mimoškolní výchovu a vzdělávání, provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní

činnosti, poskytování technických služeb, provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin. Většina těchto činností je s přípustným funkčním využitím ploch ZX v rozporu, což zakládá povinnost navrhovatele provozovnu uzavřít, má-li být dodrženo ustanovení § 17 odst. 4 zákona č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona („*Podnikatel je povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů^{29b)}.*“)

9. Není pravdivé tvrzení zpracovatele nového ÚP Ráby, že pokud byly pozemky p. č. 158/2, 160/4, 160/5 a 160/9 včetně všech dalších pozemků v areálu Lovčického zámečku v dřívě platné územně plánovací dokumentaci zařazeny do funkční plochy OM, stalo se tak v rozporu s lesním zákonem a zákonem č. 114/1992 Sb. **Tyto pozemky byly do funkční plochy OM zařazeny dle jejich skutečného užívání a faktického stavu na základě závazného pokynu Okresního úřadu RRR/169/99 z 26. 5. 1999 dle novely stavebního zákona.** Tento stav byl následně potvrzen i všemi navazujícími změnami ÚPSÚ Pod Kunětickou horou včetně VI. změny schválené v roce 2008 a platil až do vydání nového územního plánu Ráby, který nabyl účinnosti 12. 2. 2021, tedy **trval celých 20 let!**
10. Ačkoli podle judikátu Nejvyššího správního soudu **správní orgán není oprávněn domýšlet si vlastní definici pojmu „zastavěné stavební pozemky“** s poukazem na skutečnost, že stavební pozemek není zastaven žádnou stavbou ve smyslu katastrálního zákona, ale musí vycházet z toho, jak je obsah tohoto pojmu stanoven v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a s touto definicí charakteristiku konkrétních pozemků porovnat (srov. judikát dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011-59), zpracovatelé nového ÚP Ráby do oploceného areálu na plochu „urbanizovanou“, zastavěnou, využívanou pro „občanské vybavení a podnikatelské aktivity“ (viz vyhláška schvalující IV. změnu ÚPSÚ Pod Kunětickou horou) umístili část biocentra RBC 1758. Dovnitř dlouhodobě legálně oploceného a urbanizovaného areálu pod společným oplocením (od r. 1965), který prioritně slouží jako provozní zázemí budov s jedním funkčním využitím (zastavěný stavební pozemek dle stavebního zákona).
11. Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb. je územní systém ekologické stability krajiny **vzájemně propojený** soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Podle § 4 odst. 1 téhož zákona stanoví podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření Ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem. Tímto předpisem je vyhláška č. 395/1992 Sb. Podle § 1 písm. a) označené vyhlášky je biocentrum „*biotop [§ 3 písm. i) zákona] nebo soubor biotop; v krajině [§ 3 písm. k) zákona], který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému [§ 3 písm. j) zákona].*“ Ustanovení § 1 písm. b) téže vyhlášky pak vymezuje pojem biokoridor, jímž je „*území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.*“ Z citovaného vymezení je zřejmé, že migrace rozhodující části organismů musí být umožněna i v rámci biocentra, když jinak by nebylo možno hovořit o „síti“ biocenter a nebyl by naplněn požadavek zákonodárce na zajištění „vzájemné propojenosti“.
12. Umístění RBC 1758 Kuněticko na zastavěný stavební pozemek p.č. 158/2 je s popsánými požadavky v diametrálním rozporu. Plot oddělující pozemek od zbývajících částí biocentra znemožňuje migraci podstatné části živočichů a vylučuje, aby část RBC 1758 Kuněticko nacházející se na pozemku byla považována za funkční součást vzájemně propojené sítě s dalšími prvky ÚSES. **O „plné průchodnosti“ biocentra požadované orgánem ochrany přírody nelze v části RBC 1758 Kuněticko umístěné na pozemku**

p.č 158/2 vůbec hovořit. Navíc platí, že stromová vegetace vyskytující se navíc pouze na části pozemku p.č. 158/2 svým stavem, ani velikostí neumožňuje trvalou existenci ani přirozeného, ani přírodě blízkého ekosystému, neboť její výskyt nemění nic na tom, že pozemek je sportovištěm a rekreační plochou. Tento způsob užívání pozemku spojený s pobytem a pohybem velkého množství osob naopak dále omezuje jeho průchodnost z hlediska funkcí biocentra a v konečném důsledku vylučuje, aby na pozemku mohly být funkce biocentra byť jen hypoteticky plněny. **Nefunkčnost RBC 1758 Kuněticko v části nacházející se na pozemku p.č. 1548/2 potvrzuje i znalecký posudek č. 23/2017 ze dne 15.9.2017 zpracovaný Ing. Miroslavou Svobodovou, soudní znalkyní v oboru ochrany přírody,** který nechal navrhovatel zpracovat.

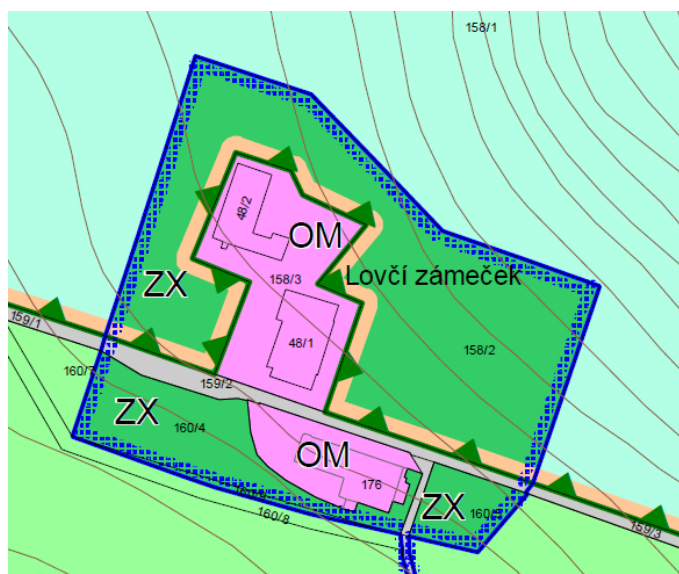
13. Navrhovatelé jsou přesvědčeni, že vzájemný vztah zastavěných stavebních pozemků pod společným oplocením tvořících součást zastavěného území obce a pozemků tvořících základ ÚSES, je ve vztahu buď/nebo. **Určitý pozemek je buď základem územního systému ekologické stability, nebo zastavěným stavebním pozemkem pod společným oplocením, a tedy součástí zastavěného území obce.** Nemůže však být současně obojím, neboť plní-li funkce zastavěného stavebního pozemku, nemůže plnit funkce ÚSES a *vice versa*. To platí tím spíše, má-li být pozemek součástí biocentra nadregionálního.
14. Zařazení pozemku p.č. 158/2 do RBC 1758 Kuněticko z uvedených důvodů odporuje požadavkům vyplývajícím z § 3 odst. 1 písm. a) a § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. a z vyhlášky č. 395/1992 Sb. a nevyhovuje ani požadavkům Krajského úřadu Pardubického kraje jako orgánu ochrany přírody uplatněným v procesu přípravy napadeného opatření. Na tuto skutečnost navrhovatelé v průběhu řízení o územním plánu svými připomínkami a námitkami opakovaně upozorňovali. Jestliže protistrana v rozhodnutí o námitkách prezentuje závěr, že *„přestože jsou pozemky oplocené, jsou nedílnou a funkční součástí stávajícího regionálního biocentra ÚSES, které je stanoveno i na okolních lesních pozemcích. To, zda jsou uvnitř areálu, nenarušuje jejich biologické a ekostabilizační funkce do té míry, aby bylo nutno je z biocentra vyřadit. Plynule svými porosty vzrostlých dřevin, vegetací a půdním povrchem (mimo v současnosti zpevněné a již zastavěné plochy) navazují na okolní les a umožňují existenci flóry a fauny stejně, jako v okolí mimo oplocený areál.“* jde o **soubor nepravdivých účelových tvrzení**, jak prokazuje znalecký posudek Ing. Miroslavy Svobodové č. 23/2017. Navíc i tento závěr potvrzuje, že stav na této části RBC 1758 Kuněticko není v žádném případě v souladu s požadavkem na zajištění jeho „plné průchodnosti“. **Nevychází ani z žádného místního šetření, nýbrž byl vytvořen „od zeleného stolu“**, jak bylo prokázáno odpovědí Krajského úřadu Pardubického kraje č.j. 44586/2015/OŽPZ/VR ze dne 4.7.2017, v níž jmenovaný úřad jako orgán ochrany přírody potvrzuje že *„nemá k dispozici a ani mu nejsou známy protokoly z šetření na výše uvedeném pozemku. Nejsou mu známy ani žádné odborné posudky, které by se cíleně uvedenému pozemku věnovaly.“*
15. Umístěním RBC 1758 Kuněticko na zastavěný stavební pozemek p.č. 158/2 bylo zasaženo do práv navrhovatele na ochranu vlastnictví a pokojné užívání majetku, neboť vylučuje, aby primárním způsobem využití pozemku bylo provozování sportovních a rekreačních aktivit pro veřejnost, k čemuž je pozemek podle zápisu v katastru nemovitostí určen. S ohledem na ustanovení § 4 odst. 1 věta druhá zákona č. 114/1992 Sb. (*„Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ“*) musí být péče o pozemek napříště podřízena plnění jeho ekologicko-stabilizační funkce v soustavě ÚSES, tj. plnění veřejného zájmu vyjádřeného v tomtéž ustanovení zákona (*Jeho vytváření je veřejným zájmem.* “). Nový územní plán plochu určenou pro občanskou vybavenost a k podnikání na pozemcích uvnitř oploceného areálu Lovčího zámečku zmenšil na čtvrtinu původní výměry ve prospěch biocentra RBC 1758

(vně oploceného areálu), prioritně určeného k jiným účelům než k živnostenskému podnikání, a tak vytvořil právní nástroj pro budoucí možné (již třetí !!!) vyvlastnění pozemků, donedávna určených k podnikání, tentokrát na základě § 59-60 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (Část šestá "Některá omezení vlastnických práv,...").

16. Přitom nový ÚP Ráby byl projednáván a schválen zastupitelstvem obce na základě nepravdivých východisek a informací:

- že dříve platná IV. změna ÚPSÚ Pod Kunětickou horou prý obsahovala od roku 2000 jakousi chybu, když plochu občanské vybavenosti a podnikatelských aktivit rozšířila na celé území oploceného areálu Lovčického zámečku, přičemž správní spis se souhlasnými stanovisky dotčených orgánů se údajně „ztratil“. Stejnou tezi opakovala paní Morchová i před novým zastupitelstvem na jednání dne 12. 2. 2015, z něhož obec oficiálně se souhlasem zastupitelstva pořizovala zvukový záznam, který ovšem následně po přijetí naší žádosti o poskytnutí tohoto zvukového záznamu „smazala“. Porušení zákona tehdy konstatoval i Ústavní soud: *"Jestliže by z jakéhokoli důvodu měla obec obsah záznamu zpochybnit, musela by unést důkazní břemeno plynoucí ze skutečnosti, že následkem zničení zvukového záznamu postrádá dostatečně účinný protidůkaz"* (viz nálezn II. ÚS 2111/16 strana 8). Až **dodatečně v roce 2015 byl spis se všemi schvalujícími stanovisky „nalezen“ v archívu obce** a byl navrhovateli novým starostou Josefem Soukupem zpřístupněn k prostudování a k pořízení kopií;
- že obec prý byla povinna mechanicky převzít nadřazené ZÚR Pardubického kraje, ačkoli v případě pozemků některých jiných občanů obce se zachovala jinak. Dle doporučení bývalé paní starostky jsme tedy požádali v rámci Aktualizace č. 3 zásad územního rozvoje Pardubického kraje, vydané formou opatření obecné povahy zastupitelstvem Pardubického kraje (usnesení Z/511/20 ze dne 25.8.2020) s účinností od 12.9.2020, aby zastavěný stavební pozemek p. č. 158/2 v k. ú. Ráby byl vyjmut z regionálního biocentra RBC 1578 Kuněticko. **Naší žádosti dle očekávání nebylo vyhověno s odůvodněním (str. 91 a 92 Aktualizace), že tento požadavek je v kompetenci obce Ráby.** Nefunkčnost biocentra v oplocené zahradě s budovami, která má povahu zastavěného stavebního pozemku a již od roku 2003 slouží jako úředně registrovaná venkovní živnostenská provozovna, byla potvrzena i posudkem soudního znalce Ing. Miroslavy Svobodové v oboru ochrana přírody, ekologické systémy, tvorba krajiny,...

Obr. 3: Řešené území na výřezu hlavního výkresu územního plánu

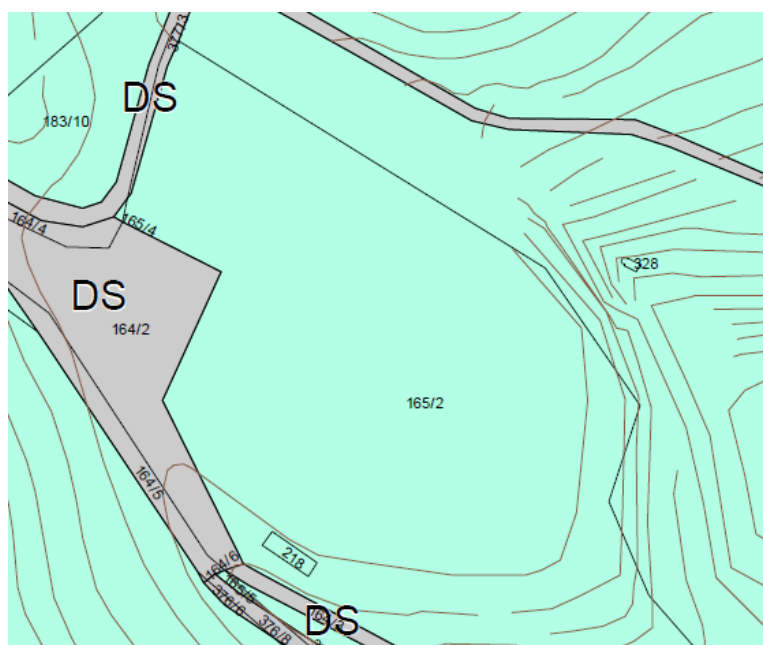


- změnu funkčního využití pozemků p. č. st. 218 a p. č. 165/2 v k. ú. Ráby z plochy NP na takové funkční využití, které umožní realizaci jednotlivých příležitostných akcí (viz obr. 4):
- svatební obřady;
 - sportovní akce, např. běhy, cyklistika, lukostřelba, sportovní hry;
 - teambuildingové akce;
 - programy pro veřejnost – divadlo, koncert;
 - malé festivaly, firemní akce (aktivity, doprovodná vystoupení, občerstvení);
 - dožínky, lidové slavnosti, akce se stánkovým prodejem, ukázky řemesel, srazy autoklubů.

Pro pořádání uvedených příležitostných akcí slouží stávající parkoviště. V místě je vybudováno jeviště i objekt hygienického zázemí.

Navrhovatel dále uvádí, že předmětné pozemky jsou historicky využívány pro pořádání kulturních akcí. První setkání v bývalém lomu se datuje od první čtvrtiny 20. století. Postupně byly pro přírodní prostředí zátěžové akce zrušeny. Navrhovatel počítá s organizováním příležitostného programu pro veřejnost.

Obr. 4: Řešené území na výřezu hlavního výkresu územního plánu



Projektant Návrhu změny č. 2 ÚP Ráby zohlední následující požadavky pořizovatele:

- na základě § 58 odst. 3 stavebního zákona projektant provede aktualizaci zastavěného území obce Ráby;
- vzít na vědomí a zpracovat vyhodnocení požadavků dotčených orgánů vyplývající z tabulky: „Vyhodnocení projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Ráby“;
- v textové části nejsou u zastavitelných ploch Z1 a Z5 uvedeny, že součástí těchto ploch změn jsou i plochy určené pro ZO a ZV
- Návrh změny č. 2 ÚP Ráby prověří stanovenou podlažnost pro plochy OV oproti stávajícímu stavu v území;
- Návrh změny č. 2 ÚP Ráby prověří možnost prodloužení lhůty pro pořízení územních studií vybraných zastavitelných ploch;

- dojde k aktualizaci či odůvodnění následujících pojmů nebo obsahu závazné části územního plánu:
 - podkroví, nadzemní podlaží, šikmá střecha, nerušící zařízení drobné výroby, stavby pro smíšenou výrobu, stavby pro intenzivní zemědělskou výrobu, stavby pro zemědělskou výrobu, stavby pro výrobní služby,
 - definice pojmu zahrádková chata či rekreační objekt, včetně stanovení zastavěné plochy objektu
- Návrh změny č. 2 ÚP Ráby bude vypracován v souladu s platným zněním Vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (byly novelizovány Vyhláškou č. 418/2022 Sb. s nabytím účinnosti 1. 1. 2023);
- Návrhem změny č. 2 ÚP Ráby budou nadále respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v platném znění PÚR ČR;
- Návrhem změny č. 2 ÚP Ráby nedojde k narušení souladu s platným zněním ZÚR Pk;
- projektant zohlední aktuální Územně analytické podklady ORP Pardubice vydané v prosinci 2020;
- Návrh změny č. 2 ÚP Ráby bude respektovat zaregistrovanou Územní studii krajiny SO ORP Pardubice;
- V rámci vydání Změny č. 2 ÚP Ráby bude zpracováno Úplné znění ÚP Ráby.

Požadavky na uspořádání obsahu Návrhu změny č. 2 ÚP Ráby:

Textová část změny územního plánu – dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, příloha č. 7, odst. I.

Grafická část změny územního plánu:

- výkres základního členění území 1:5 000
- hlavní výkres 1:5 000
- hlavní výkres – koncepce technické infrastruktury 1:5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000
- dle potřeby bude součástí grafické části rovněž výkres pořadí změn v území (etapizace) či výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu 1:5 000

Obsah odůvodnění změny územního plánu:

Textová část – dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, příloha č.7, odst. II.

Grafická část

- Koordinační výkres 1:5 000
- Výkres širších vztahů 1:50 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

Pro účel veřejných projednání bude Návrh Změny č. 2 ÚP Ráby předán následovně: na obec 1 vyhotovení autorizovaného výtisku a 1 vyhotovení v digitální formě na CD, na úřad územního plánování 1 vyhotovení v digitální formě na CD (ve strojově čitelném formátu – pro projednání je dostačující vyexportovaná dokumentace do formátu *.pdf).

Změna č. 2 ÚP Ráby včetně Úplného znění ÚP Ráby po jejím vydání budou předány pořizovateli ve 4 vyhotoveních v autorizovaných výtiscích a 4x v digitální formě na CD ve strojově čitelném formátu (vektorová data v CAD formátech *.dwg nebo *.dgn případně GIS formátu *.shp, rastrová data ve formátech *.png, *.tif či *.bmp v rozlišení 300 dpi, textová a tabulková část ve formátech *.doc(x), *.xls(x), vše navíc vyexportováno do formátu *.pdf. Data budou souřadnicově umístěná a topologicky správná.

Z uvedených 4 tištěných a digitálních vyhotovení budou 2 vyhotovení anonymizovaná a 2 neanonymizovaná.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části Změny č. 2 ÚP Ráby bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Lhůta mezi rozhodnutími Zastupitelstva obce Ráby se v souladu s § 56 stavebního zákona prodlužuje na 3 roky.

Změna č. 2 ÚP Ráby bude dle § 55a stavebního zákona pořízena zkráceným postupem.

h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Z vyhodnocování uplatňování územního plánu nevyplývá žádný požadavek na aktualizaci ZÚR Pk. Případné požadavky na aktualizaci ZÚR Pk mohou vyplynout v průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování.

3. ZÁVĚR

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Ráby bude dle § 55 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněnými investory a veřejností. V době projednávání bude návrh zprávy o uplatňování zveřejněn na webových stránkách města Pardubice www.pardubice.eu a u obce Ráby. Projednaná a upravená Zpráva o uplatňování Územního plánu Ráby bude předložena Zastupitelstvu obce Ráby ke schválení.

Návrh zprávy o uplatňování byl zpracován v únoru 2023.

Zpracovatel, oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Helena Rajtrová
Oddělení územního plánování
Odbor hlavního architekta
Magistrát města Pardubic