

zpráva o uplatňování územního plánu

Starý Mateřov

schválená Zastupitelstvem obce Starý Mateřov dne 19. 2. 2025

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÝ MATEŘOV

Pořizovatel:

Obecní úřad Starý Mateřov

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Jan Šíma

Schvaluje:

Zastupitelstvo obce Starý Mateřov

OBSAH

1 ÚVOD	4
2 uplatňování územně plánovací dokumentace	4
2.1 zastavěné území.....	4
2.2 urbanistická koncepce	4
2.3 veřejná infrastruktura	5
2.4 krajinné území.....	5
3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	6
3.1 územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Pardubice	6
3.2 územně analytické podklady Pardubického kraje	7
4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	7
5 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	7
6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
7 ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	8
8 PODNĚT NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	10
9 VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .	10

1 ÚVOD

Územní plán Starý Mateřov byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, nabyt účinnosti dne 23.02.2011. Zpráva o uplatňování územního plánu byla schválena 16.12.2015 a z ní vyplynula změna č. 1 územního plánu, která nabyt účinnosti dne 12.6.2018. S ohledem na ustanovení stavebního zákona vyžadující minimálně jednou za čtyři roky pořídit a projednat zprávu o uplatňování územního plánu, je nezbytné v současné době vypracovat k územnímu plánu zprávu o uplatňování a tuto zprávu projednat.

Zpráva o uplatňování územního plánu Starý Mateřov respektuje § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2 UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo stanoveno územním plánem a aktualizováno změnou č. 1 územního plánu dle které je hranice zastavěného území vymezena k datu 1. 1. 2018. S ohledem na datum posledního vymezení zastavěného území a velký rozsah vymezených zastavitelných ploch je potřeba prověřit aktuálnost zastavěného území.

2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

koncepce plošného upořádání

S ohledem na datum nabytí účinnosti územního plánu vyplývá potřeba nastavenou koncepci upravit, a to především jednoznačně definovat rozvoj obce. Současně s tímto je nutné upravit obsáhlé podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to v návaznosti na definovaný rozvoj obce, tak aby nedocházelo ke znehodnocování obce nevhodnou zástavbou. V rozsáhlých zastavitelných plochách, stanovit prvky regulačního plánu (zejména hmoty staveb, vymezení uliční čáry, uspořádání dopravního skeletu, vymezení veřejné zeleně). S ohledem na rozsah vymezených zastavitelných ploch je vhodné, aby územní plán stanovil etapizaci.

koncepce prostorového uspořádání

Platný územní plán nastavuje podrobnější podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití pouze pro nadzemní podlaží u ploch bydlení individuálního – příměstského satelitního typu a bydlení individuálního – bydlení venkovského typu. Pouze takto jednoduše nastavené podmínky umožňují vznik nevhodné zástavby. Zcela chybí prostorové uspořádání území.

Závěr: Provéřít koncepci plošného uspořádání a aktualizovat ji dle rozvojových možností obce. Taktéž prověřit nastavené podmínky prostorového uspořádání, stanovit je pro všechny plochy umožňující rozvoj obce. V rámci této koncepce využití i možnosti prvků regulačního plánu.

2.3 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

plochy občanského vybavení	V obecné rovině územní plán vymezuje občanské vybavení jako plochy, jejichž účelem je zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. V platném územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy pro Občanské vybavení – komerčního typu OK/OK1. Nastavená koncepce umožňuje realizaci bydlení majitelů, správců, nájemní byty ve vyšších podlažích objektů občanské vybavenosti, bez bližší specifikace (např. určení procenta podlažní plochy pro občanskou vybavenost a bydlení).
dopravní a technická infrastruktura	Územní plán vymezuje plochy a koridory pro realizaci dopravních záměrů a taktéž vymezuje plochy a koridory technické infrastruktury. Je potřeba tyto plochy a koridory prověřit z hlediska jejich aktuálnosti, případně zohlednit vydaná územní rozhodnutí a tyto plochy a koridory upřesnit. Nastavenou koncepci dopravní a technické infrastruktury není potřeba upravovat.
veřejné prostranství	Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou platným územním plánem vymezena plochami s rozdílným způsobem využití plochy zeleně – na veřejných prostranstvích a plochy veřejných prostranství.
koncepce systému sídlení zeleně	Územní plán stanovuje koncepci systému sídlení zeleně. Sídelní zeleň je tvořena především zelení zahrad, kterou doplňují plochy veřejné zeleně. S ohledem na rozsah zastavitelných ploch primárně určených pro bydlení, je vhodné koncepci systému sídelní zeleně znova prověřit.

Závěr: Provéřít koncepci občanské vybavenosti a zejména koncepci sídlení zeleně. Tuto případně vhodně doplnit. V koordinačním výkrese územního plánu, resp. v úplném znění územního plánu, vymezit aktuálně platné limity využití území, zejména ochranná pásma související s leteckou dopravou a zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V případě odůvodnění změny územního plánu doplnit i Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

2.4 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

plochy vodní a hospodářské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících.
-----------------------------------	---

plochy zemědělské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.
plochy lesní	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.
plochy smíšené nezastavěného území	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující ekologickou a krajinnou funkci a doplňující krajinný rámec.

Závěr: Základní koncepci krajiny stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující, nicméně je potřeba prověřit stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a taktéž, zda v územním plánu plochy vodní a vodohospodářské odpovídají skutečnému stavu území (např. lokalita Spálov a chybně vymezená plocha).

3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ PARDUBICE

Z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Pardubice, konkrétně jejich 5. úplné aktualizace z roku 2020, vyplývají problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci. Problémy jsou seřazeny a popsány následující tabulkou:

Závady	
popis	doporučení
Střet JZ obchvatu Pardubic s OP VTL plynu (A075	Zvážit redukci zastavitelných ploch pro bydlení, popř. stanovit podmínky jejich zastavění
Problémy	
popis	doporučení
bydlení bez občanského vybavení a práce, (v příměstském prostoru Pardubic vliv suburbanizace přináší narušení sociálních vazeb v obcích, problémy v dopravě v Pardubicích a v okolí a další negativní vlivy)	

Nesoulad doporučené varianty ŘSD JZ obchvatu města s jeho koridorem v ZÚR	
LK 4 St. Mateřov a LK 9 Jezbořice nepokračují v Barchově	prověřit koncepci ÚSES

Závěr: Co se týká problematiky obchvatu, není řešitelné v územním plánu. Střety s OP jsou řešitelné v navazujících řízeních. Problematika chybějící občanské vybavenosti bude prověřena ve změně územního plánu. Problematika nenávaznosti ÚSES je na řešení územního plánu sousední obce.

3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY PARDUBICKÉHO KRAJE

Z Územně analytických podkladů Pardubického kraje, konkrétně jejich 5. úplné aktualizace z roku 2021, nevyplývají žádné problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Starý Mateřov byl vydán za účinnosti Politika územního rozvoje ČR (PÚR). Od té bylo vydáno celkem 7 jejich aktualizací.

Závěr: Je nutné změnou územního plánu prověřit a uvést do souladu s PÚR.

Územní plán Starý Mateřov byl vydán za účinnosti Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR), vydaných Zastupitelstvem Pardubického kraje dne 16.9.2010. Od té byly vydány 4 jejich aktualizace.

Závěr: Je nutné změnou územního plánu prověřit a uvést do souladu se ZÚR.

5 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

Je potřeba dbát na koordinované a umírněné vymezování nových zastavitelných ploch s ohledem na přírodní, kulturní a další hodnoty v území. V současné době obec disponuje velkým množstvím nevyužitých zastavitelných ploch. S ohledem na charakter a atraktivitu této lokality je potřeba prověřovat a dostatečně regulovat veškeré stavební a rozvojové zásahy do území. Bylo by vhodné podrobněji regulovat prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter sídla tak, aby nedošlo ke znehodnocení těchto hodnot nerozumnou zástavbou.

Územní plán Starý Mateřov disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených převážně pro bydlení. Děje se tak z důvodu výrazného vlivu města Pardubice, resp. suburbanizace, kdy dochází k přesunu obyvatel, jejich aktivit a některých dalších funkcí z měst do jejich okolí (zázemí), tedy i obce Starý Mateřov. V současné době je velké množství vymezených zastavitelných ploch stále nevyčerpána, nicméně postupně dochází k zastavování.

Závěr: Je potřeba zaktualizovat zastavěné území, resp. zastavitelné plochy, které jsou již zastavěny převést do zastavěného území. S ohledem na výrazné negativní vlivy suburbanizace vytvořit podmínky pro zvýšení kvality sídla, a nikoliv vytvářet další rozsáhlé zastavitelné plochy.

6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

S ohledem na datum vydání územního plánu Starý Mateřov, vyplývá povinnost uvést územní plán jeho změnou do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění a Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění. Bylo by vhodné podrobněji regulovat prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter obce tak, aby nedošlo ke znehodnocení těchto hodnot nerozumnou zástavbou. Dále změnou aktualizovat zastavěné území a prověřit návrh etapizace ve vazbě na kapacity základní občanské vybavenosti včetně kapacit dopravní a technické infrastruktury.

7 ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Důvody pro pořízení změny územního plánu Starý Mateřov jsou vyvolaná zejména těmito aspekty:

- Prověření aktualizace nastavení podmínek prostorového uspořádání včetně nastavení kapacit rozvoje jednotlivých zastavitelných ploch zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře.
- Prověření aktuálnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a aktualizace nebo změna v nich definovaných podmínek využití.
- Nutnost aktualizace zastavěného území.
- Nastavení požadavků na charakter a strukturu zástavby.
- Prověření aktuálnosti požadavků na územní studie a lhůt pro jejich zpracování.
- Provéřit návrh dopravní infrastruktury a aktualizovat ji dle současného stavu území při zohlednění rozsahu návrhových ploch a jejich účelu.
- Provéřit textovou a grafickou část územního plánu Starý Mateřov, zda svou strukturou a obsahem odpovídá stavebnímu zákonu a jeho prováděcím vyhláškám v platném znění.
- Provéřit vymezení ploch veřejného prostranství a vodních ploch v zastavěném území obce a vymezit je dle skutečného stavu území.

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Celé správní území obce Starý Mateřov.

B. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

B.1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT A POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Provéřit aktuálnost nastavených podmínek prostorového uspořádání a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě potřeby tyto podmínky změnit a upravit dle současných požadavků na rozvoj území.

Obecné požadavky

- Provéření aktualizace nastavení podmínek prostorového uspořádání včetně nastavení kapacit rozvoje jednotlivých zastavitelných ploch zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře.
- Provéření aktuálnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (stávajících i nově navrhovaných), včetně prověření potřebných změn těchto ploch ve vazbě na možné úpravy dopravní infrastruktury.
- Nutnost aktualizace zastavěného území.
- Nastavení požadavků na charakter a strukturu zástavby.
- Provéření aktuálnosti požadavků na územní studie a lhůt pro jejich zpracování.
- Při návrhu řešení budou respektovány i širší vazby v území.
- Provéřit možnost nastavení etapizace výstavby s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury.
- Opravit nejednoznačnosti v územním plánu.
- Jednoznačně definovat koncepci rozvoje obce (jak by obec měla vypadat a jak by se měla rozvíjet).

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění:

Je nutné změnou územního plánu prověřit a uvést do souladu s PÚR.

- Respektovat politiku územního rozvoje ČR, v platném znění
- Respektovat republikové priority územního plánování z ní vyplývající

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění:

Je nutné změnou územního plánu prověřit a uvést do souladu se ZÚR.

- Respektovat zásady územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění
- Respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.
- Změna bude respektovat širší vazby v území.
- Respektovat záměry dopravní a technické infrastruktury.

B.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Provéřit návrh dopravní a technické infrastruktury a aktualizovat ji dle současného stavu území při zohlednění rozsahu návrhových ploch a jejich účelu. Provéřit možnosti pěších propojení v sídle a v krajině.

- Provéřit stávající plochy občanského vybavení ve vztahu k současným a budoucím potřebám obce a v případě potřeby vymezit jejich rozšíření nebo plochy nové. Taktéž prověřit možnosti jejich zpřístupnění pro pěší a cyklo.
- Provéřit nastavenou koncepci sídlení zeleně a v případě potřeby navrhnout její změny.

B.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- Provéřit stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů.
- Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a dalšímu rozvoji.
- Provéřit vymezení územního systému ekologické stability.

B.4. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

- Změna prověří vhodnost předepsání územní studie v zastavitelných plochách. Současně prověří vhodnost všech studií, které územní plán definuje jako podmínky v území.
- Prověření aktuálnosti požadavků na územní studie a lhůt pro jejich zpracování.

B.5. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- Změna územního plánu bude obsahovat prvky regulačního plánu v rámci stanovení podmínek prostorového uspořádání.

C. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna územního plánu, jejíž obsah je popsán výše, uvede územní plán do souladu s platnými právními předpisy a nadřazenou územně plánovací dokumentací, aktuálním stavem území a územní plán aktualizuje dle uplatněných požadavků veřejnosti, obce a dotčených orgánů.

D. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, NEJEDNÁ-LI SE O ZADÁNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU.

Součástí změny územního plánu nebude s ohledem na uplatněné stanovisko orgánu ochrany přírody a stanovisko příslušného úřadu vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

8 PODNĚT NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nejsou předkládány.

9 VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna územního plánu prověří níže uvedené podněty:

Rozsah vymezení	Požadavek
459/202	Změna využití pozemku z veřejné zeleně na jiné využití umožňující realizaci oplocení k rodinnému domu.
801/48	Realizaci stavby občanského vybavení umožňující současně nájemní bydlení.
923/3, 924	Umožnit realizaci stavby domu pro seniory.
914/13	Změna využití pozemku umožňující realizaci soukromé zeleně, oplocení.
957, 958, 458	Změna využití pozemků umožňující realizaci multifunkčního objektu – zemědělské usedlosti.
43/3	Zrušení vymezení vedení navrhované komunikace WD přes parcelu parc. č. 43/3.
459/110,171,195	Změna využití pozemku umožňující realizaci soukromé zeleně, oplocení.
900/3 až 900/19	Změna využití pozemku umožňující realizaci soukromé zeleně, oplocení.
942,943	Změna využití pozemků umožňující realizaci rodinného domu se zahradou, situované ke stávající komunikaci.