NÁVRH
2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Neratov

ZPRACOVÁNO ZA OBDOBÍ 05/2016–04/2023

VČETNĚ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NERATOV

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	Zastupitelstvo obce Neratov
POŘIZOVATEL:	Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, Štrossova 44, 530 21, Pardubice
VYPRACOVAL:	Mgr. David Šebesta, David.Sebesta@mmp.cz
DATUM:	Květen 2023

OBSAH:

1. ÚVOD 3
2. NÁVRH 2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NERATOV 3
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu 3
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů 7
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje 9
d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona 9
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 100
f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu 100
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 100
h) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje 133
3. ZÁVĚR 13
4. VÝSLEDKY PROJEDNÁNÍ NÁVRHU 2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU……13

POUŽITÉ ZKRATKY:

EVL	Evropsky významná lokalita
VKP	Významný krajinný prvek
k. ú.	Katastrální území
ORP	Obec s rozšířenou působností
NÁVRH 2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ	Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Neratov
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, závazná od 1. 9. 2021
ORP	Obec s rozšířenou působností
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚZEMNÍ PLÁN	Územní plán Neratov
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ESP	Ekologicky stabilnější plochy
ESL	Ekologicky stabilnější linie
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZÚR PK	Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 3, která nabyla účinnosti dne 12. 9. 2020

1. ÚVOD

Návrh 2. zprávy o uplatňování Územního plánu Neratov (dále také „návrh 2. 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 také 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 2. zprávy o uplatňování je určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněným investorem a veřejností dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona.

Předkládaný návrh 2. zprávy o uplatňování mapuje mimo jiné stavební činnost v obci Neratov ve sledovaném období (tj. od května 2016 do dubna 2023) 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 nových zastavitelných ploch.

Návrh 2. zprávy o uplatňování navazuje na Zprávu o uplatňování Územního plánu Neratov (dále jen „1. zpráva o uplatňování“), která mapovala období od vydání Územního plánu Neratov do dubna 2016.

Dne 5. 12. 2022 obec Neratov předala Magistrátu města Pardubic, Odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování (dále jen „pořizovatel“) 4 návrhy na změnu Územního plánu Neratov zkráceným postupem (dále jen „návrh“) podané vlastníky pozemků na území obce. Dle ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel obdržené návrhy posoudil a se svými stanovisky je předložil k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Neratov (dále jen „zastupitelstvo“). Dne 3. 5. 2023 zastupitelstvo na svém zasedání tyto návrhy schválilo.

Součástí návrhu 2. zprávy o uplatňování jsou také pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 3 Územního plánu Neratov (dále jen „Změna č. 3“). Změna č. 3 ÚP bude pořízena zkráceným postupem dle ustanovení § 55a a § 55b stavebního zákona.

Obec Neratov náleží do správního území obce s rozšířenou působností Pardubice (dále jen „SO ORP Pardubice“). Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Neratov) a zabírá rozlohu 403,97 ha (zdroj Český statistický úřad).

K 31. 12. 2020 zde žilo 162 obyvatel (zdroj Český statistický úřad).
S obcí Neratov sousední následující obce: Lázně Bohdaneč, Bukovka, Přelovice a Živanice.

2. NÁVRH 2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NERATOV

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Popis uplatňovaného územního plánu

Návrh 2. zprávy o uplatňování vyhodnocuje Územní plán Neratov (dále jen „ÚP Neratov“) za uplynulé období (tj. od května 2016 do dubna 2023).

V rámci sledovaného období byla pořízená Změna č. 2 ÚP Neratov, která nabyla účinnosti dne 19. 01. 2019. ÚP Neratov a také Změnu č. 2 zpracovala firma SURPMO HK, zodpovědný projektant Ing. arch. Alena Koutová.

- Rozvojové plochy vymezené ÚP Neratov

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Neratov jsou určeny především pro funkci bydlení, dále pak pro výrobu a skladování.

ÚP Neratov vymezil v k. ú. Neratov mimo zastavěné území 21 zastavitelných ploch:

- 7 ploch SV – smíšené obytné – venkovské
- 3 plochy OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura (včetně plochy OX – občanské vybavení – specifické využití);
- 6 ploch DS – dopravní infrastruktura – silniční doprava
- 1 plocha TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
- 4 plochy ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň

Pro žádnou se zastavitelných ploch ÚP Neratov nestanovil jako podmínku pro rozhodování v území zpracování územní studie. Pro zastavitelnou plochu Z1 stanovil ÚP Neratov podmínku pro rozhodování o změnách v území dohodu o parcelaci.

ÚP Neratov dále vymezil 6 ploch přestavby:

- 4 plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské
- 1 plocha RX – plocha rekreace – specifické využití
- 1 plocha RIX – plocha rekreace – rodinná rekreace, specifické využití

ÚP Neratov vymezuje na území obce 5 ploch změn v krajině:

- K1 – K4 – plochy lesní
- Z2 – K1 – plochy lesní

ÚP Neratov nevymezuje na území obce veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ÚP Neratov nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

ÚP Neratov vymezil 1 plochu územní rezervy:

- 1 plocha DS – dopravní infrastruktura – silniční

Na území obce Neratov jsou územním plánem vymezeny následující prvky Územního systému ekologické stability (ÚSES):

Dle textové části územního plánu:

- nadregionální biokoridor K 72 (dvě osy);
- regionální biocentrum – 9007 Neratov;
- lokální biocentra – 30 Rybniční, 31 V Lukách, 32 Novinsko
- lokální biokoridory – 31, 32

Zastavěnost ploch v období 05/2016 - 04/2023:

Tab. 1: Využití zastavitelných ploch

Ozn. plochy	Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití	Výměra lokal. (v ha)	Zastavěnost ploch			Poznámka
			ha	%	Zbývá využít	
Z1	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	3,64	0	0 %	3,64	
Z2	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	1,37	0	0 %	1,37	
Z3	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	3,49	0	0 %	3,49	
Z4	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,17	0	0 %	0,17	
Z5	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,33	0	0 %	0,33	
Z6	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,15	0	0 %	0,15	
Z2-Z2	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,44	0	0 %	0,44	
Plochy smíšené obytné – celkem		**9,59**	**0**	**0 %**	**9,59**	
Z7	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OV	0,22	0,22	100 %	0	Výstavba pergoly, dětského a multifunkčního hřiště a skladového přístřešku
Z2 – Z1	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OV	2,00	0	0 %	2,00	
Z9	Plochy občanského vybavení – specifické využití – OX	0,01	0	0 %	0,01	
Plochy občanského vybavení – celkem		**2,23**	**0,22**	**10 %**	**2,01**	
Z2 – Z3	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě – TI	0,62	0	0 %	0,62	
Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě – celkem		**0,62**	**0**	**0 %**	**0,62**	

Tab. 2: Využití ploch přestavby

Ozn. plochy	Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití	Výměra lokal. (v ha)	Zastavěnost ploch			Poznámka
			ha	%	Zbývá využít	
P1	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,15	0,03	20 %	0,12	
P2	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,77	0,29	38 %	0,48	
P3	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,56	0,05	9 %	0,51	
P4	Plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,11	0	0 %	0,11	
Plochy smíšené obytné – celkem		**1,59**	**0,37**	**23 %**	**1,22**	

P5	Plochy rekreace – specifické využití - RX	**3,48**	**0,02**	**0,6 %**	**3,46**	
Plochy rekreace – specifické využití - celkem		**3,48**	**0,02**	**0,6 %**	**3,46**	
P6	Plochy rekreace – rodinná rekreace, specifické využití - RIX	**2,57**	**0,18**	**7 %**	**2,39**	
Plochy rekreace – rodinná rekreace, specifické využití - celkem		**2,57**	**0,18**	**7 %**	**2,39**	

Shrnutí:

Ve sledovaném období probíhala kromě výše uvedeného výstavba ve stabilizovaném území, v ploše SV jeden rodinný dům a jeden rekreační objekt. Dále byly realizovány stavby ve stabilizované ploše VZ - plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, konkrétně v areálu Zemědělského a obchodního družstva "Bratranců Veverkových“ Živanice. Ve stabilizovaných plochách pro bydlení jako i v dalších plochách probíhala po celou hodnocenou dobu standardní výstavba jako např. přístavby, stavební úpravy, nástavby, stavby technické infrastruktury a další.

Zastavitelné plochy DS - plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – Z11, Z13, Z14, Z2-Z4, Z2-Z5, Z2-Z6, jejich plocha není v ÚP Neratov specifikována. Plochy Z2-Z4, Z2-Z5, Z2-Z6 jsou vymezeny na PUPFL z důvodu zajištění potřebných parametrů ke stávajícím plochám dopravní infrastruktury – silniční a z důvodu nezbytné nápravy nesouladu map katastru nemovitostí se skutečností. V žádné z těchto ploch ve sledovaném období výstavba neproběhla.

Ve Změně č. 2 ÚP Neratov byl proveden odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, ve kterém byla vyhodnocena výstavba v obci v období listopad 2011 – duben 2016. Potřeba ploch pro bydlení dle odborného odhadu je 7,08 ha. V obci je celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení SV - 9,59 ha. Plochy SV jsou plochami smíšenými; tj. 26 % vymezených ploch je možné využít pro jinou funkci než bydlení v rodinných domech.

Zastavitelné plochy pro bydlení nejsou naplněny, plochy občanského vybavení jsou naplněny pouze z 10 % - další zastavitelné plochy pro bydlení a občanskou vybavenost není nezbytně nutné vymezovat.

Plochy přestavby vymezené v ÚP Neratov - P1 – P4 pro plochy smíšené obytné – venkovské byly vymezené pro stabilizaci trvale žijícího obyvatelstva. Jsou určeny pro možnou změnu funkčního využití z dosavadní rodinné rekreace na bydlení v části Novinsko, o které je velký zájem. V těchto plochách nebyla evidována ve sledovaném období výstavba RD; jednalo se pouze a drobné stavby a stavební úpravy.

Rozvoj obce probíhá v souladu s vydaným ÚP Neratov.

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

Ve sledovaném období nedošlo na správním území obce Neratov k zásadním změnám územních podmínek, které by vyžadovaly změnu územního plánu.

Dne 1. 1. 2023 nabývá účinnosti s výjimkou ustanovení čl. I bodu 29 vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 20a odst. 2 a 3 stavebního zákona se vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění územně plánovací dokumentace zpracovávají v jednotném standardu. Po nabytí účinnosti prováděcího předpisu (vyhláška č.

501/2006 Sb., 1. 1. 2023), který stanoví podrobnosti jednotného standardu územně plánovací dokumentace, nelze pořizovat změnu územního plánu bez současného překlopení územního plánu do jednotného standardu“.

Dne 1.1.2023 nabyla účinnosti prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu č. 418/2022 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“), která novelizuje vyhlášku č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 – Změnu č. 3 je nutno zpracovat v jednotném standardu.

Dne 13. 7. 2021 byl schválen zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, (dále jen „nový stavební zákon“). Ustanovení § 36, 319, § 322 odst. 1 a 3, § 324 a § 326 odst. 1 nabývají účinnosti dne 30. 7. 2021. Ustanovení § 15 až 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2 a § 315 odst. 1 nabývají účinnosti dne 1. 1. 2022. Ustanovení § 312 odst. 4 nabývá účinnosti dne 1. 1. 2023. Ustanovení § 312 odst. 2 věty druhé a části sedmé nabývají účinnosti dne 1. 1. 2024. Ostatní ustanovení zákona nabývají účinnosti dne 1. 7. 2023.

Dle § 324 nového stavebního zákona se části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto vypuštění nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které se vztahuje k původní územně plánovací dokumentaci, se neupravuje.

Dle § 327 odst. 3 nového stavebního zákona dohody o parcelaci uzavřené podle dosavadních právních předpisů zůstávají v platnosti a lze je měnit nebo zrušit jen se souhlasem všech, kterým přísluší vykonávat práva a povinnosti z dohody vyplývající.
Ve Změně č.3 územního plánu je nutno projektantem prověřit ÚP Neratov s ohledem na § 324 a také s ohledem na vymezený požadavek v ploše Z1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP Neratov nebyly zaznamenány při realizaci jednotlivých záměrů žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný ÚP Neratov 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 Neratov respektuje stávající hodnoty území a kvality životního prostředí.

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

V době vydání Změny č. 2 ÚP Neratov byly v platnosti Územně analytické podklady SO ORP Pardubice zpracované v prosinci 2016. V době zpracování návrhu 2. zprávy o uplatňování je platná úplná 5. aktualizace ÚAP (dále jen „ÚAP“) z prosince roku 2020.

Dne 29.1.2018 nabyla účinnosti vyhláška č. 13/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj. Vyhláška č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovila obsah datové báze územně analytických podkladů, jako nový, upravený a doplněný seznam jevů.

Pro zpracování Změny č. 3 územního plánu, budou zpracovateli předány podklady jednotlivých jevů již dle požadavků vyhl. č. 13/2018 Sb.

Dle ÚAP se obec Neratov nachází v atraktivním přírodním prostředí v blízkosti města Lázně Bohdaneč ležícím mimo hlavní silnice, s minimální možností zaměstnání. Obec disponuje minimálním občanským vybavením se stálým počtem obyvatel a se zájmem o bydlení. Obec disponuje nízkou nezaměstnaností, nižším průměrným věkem a nižší vzdělaností. V okolí obce jsou lesy a rybníky, s možností každodenní rekreace a dobrým životním prostředím. Všechny tři pilíře udržitelnosti, přírodní, sociální i hospodářský jsou v širších souvislostech hodnoceny jako dobré.

Dle 5. aktualizace ÚAP je obec Neratov na základě vyhodnocení vyváženosti územních podmínek zařazena dle charakteru obce do skupiny D – obec závislá na spádové obci (Pardubice). Z hlediska vyváženosti tří pilířů obec Neratov spadá do kategorie 1 – přírodní, sociální i hospodářský pilíř jsou hodnoceny jako dobré.

ÚAP hodnotí jako slabou stránku obce nadsazené plochy rozvoje vzhledem k vybavenosti obce. Ve Změně č. 2 byla vymezena zastavitelná plocha Z2-Z1 pro rozvoj občanského vybavení – veřejné infrastruktury; plocha má výměru 2 ha, nachází se na severovýchodním okraji obce v blízkosti zastavitelných ploch. Slabá stránka byla ve Změně č. 2 vyřešena.
Z 5. aktualizace ÚAP nevyplývají pro území obce Neratov problémy řešitelné nástroji územního plánování.

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

- U zastavitelných ploch s rizikovým průnikem do krajiny zajistit jejich lepší začlenění do krajiny.
- Při vymezování zastavitelných ploch klást větší důraz na zjištění rozvojové potřeby sídla a kapacitu krajiny tyto zastavitelné plochy pojmout. Při vymezování nových zastavitelných ploch v rámci změn územně plánovacích dokumentací dbát na potřebnou kompenzaci těchto ploch.
- Prověřit možnost zlepšení prostupnosti krajiny mezi sídly Neratov a Vlčí Habřina.
- Navrhuje se podpora samovolné renaturace a obnova břehových porostů vodního toku Bukovka v úseku severně od obce. Obnova břehových porostů se navrhuje rovněž podél Opatovického kanálu. V koridoru pro NRBK K72 se navrhuje rozčlenění stávajících scelených půdních bloků vybudováním ekologicky stabilních krajinných prvků.
- V suchých obdobích se doporučuje omezení odběrů vod z vodních toků na území obce.
- Pro posílení přírodních hodnot doporučujeme vymezit cca 11 ha ekologicky stabilnějších ploch a linií (ESP, ESL), zejména remízky, lesy, revitalizace okolí toků, je velmi důležité přidat jednu podmáčenou plochu (les či mokřad), užitečné jsou plochy pro agrolesnictví či les. V území je poměrně mnoho monokulturních lesů, lze vymezit plochu pro zvýšení druhové bohatosti a zadržování vody.
- Doporučujeme, aby min 5,5 ha z výměry ESP tvořily plochy přírodních biotopů, zejména lesy a dostatečně široké remízky, mokřady a revitalizovaná okolí toků. Rozmístění ploch ESP a ESL je důležité - velikost půdního bloku nečleněného zelení je potřeba nechat na max. 35 - 45 ha.
- Respektovat návrh na zalesnění z ÚP.
- Z dlouhodobého hlediska je vhodná postupná změna druhové skladby s vyšším podílem listnatých dřevin, tak aby odpovídaly stanovištním podmínkám. Způsob hospodaření by měl směřovat k přírodě blízkým způsobům (bezvýhradné upuštění od holých sečí, přirozená obnova smíšených porostů, vysoká strukturalizace porostů, snižování škod zvěří a nákladů na jejich odvrácení).
- U částí ložiska zasahujících do lesů zvláštního určení a ochranného pásma přírodního léčivého zdroje nelze doporučit zahájení těžby – ta je vhodnější u ploch ložiska v území

sousedních Živanic.

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

Soulad s politikou územního rozvoje ČR

ÚP Neratov byl vypracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, která byla schválená usnesením vlády ČR č. 929/2009 dne 20. 7. 2009. V době vydání Změny č. 2 ÚP Neratov byla v platnosti Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015. Ode dne 1. 9. 2020 je závazná Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1-5 (dále jen „PÚR ČR“).

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

ÚP Neratov respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, a to konkrétně čl. 14–32 v kap. 2 PÚR ČR v platném znění.
Z PÚR ČR v platném znění nevyplývá pro řešené území obce Neratov žádný nový požadavek, který by významně ovlivnil stanovenou koncepci rozvoje obce. ÚP Neratov je v souladu s PÚR ČR v platném znění.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V období zpracování ÚP Neratov byl pro správní území obce závazný dokument ÚP VÚC Pardubického kraje schválený v roce 2006. Změna č. 2 ÚP Neratov byla zpracovaná dle Zásad územního rozvoje Pardubického kraje - Aktualizace č. 1, které nabyly účinnosti dne 7. 10. 2014.

V době zpracování návrhu 2. zprávy o uplatňování je platná Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen „ZÚR Pk“), která nabyla účinnosti dne 12. 9. 2020.

ÚP Neratov vymezuje, zpřesňuje a koordinuje všechny vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) vymezených v ZÚR Pk. Vydáním Aktualizace č. 3 ZÚR Pk nebyla pro obec Neratov vymezena žádná nová VPS ani VPO.

Dle ZÚR Pk v platném znění je obec Neratov součástí rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové/ Pardubice, není součástí žádné specifické oblasti ani rozvojové osy krajského významu.

ZÚR Pk stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, kde jedna z nich je dle čl. 06 vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit mimo jiné zejména na snížení potencionálních rizik a přírodních katastrof, předcházet nepříznivým účinkům povodní, sucha a znečištění vod.

Území obce je dle ZÚR Pk zařazeno do krajiny rybniční a lesozemědělské, jako území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a je součástí krajiny 01 Pardubicko. V rámci budoucí změny územního plánu budou upřesněny ve smyslu čl. (123), (137a) a (137b) ZÚR Pk zásady pro udržení či dosažení cílových kvalit krajin, které jsou stanovené v čl. (137o) ZÚR Pk.

Ze ZÚR Pk v platném znění nevyplývá pro řešené území obce Neratov žádný nový požadavek, který by významně ovlivnil stanovenou koncepci rozvoje obce. ÚP Neratov je v souladu se ZÚR Pk v platném znění.

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

Ve Změně č. 2 ÚP Neratov byl proveden odborný odhad potřeby zastavitelných ploch bydlení, ve kterém byla vyhodnocena výstavba v obci v období listopad 2011 – duben 2016. Potřeba ploch pro bydlení dle odborného odhadu je 7,08 ha. V obci je celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení SV - 9,59 ha. Plochy SV jsou plochami smíšenými; tj. dle odborného odhadu je 26 % vymezených ploch možné využít pro jinou funkci než bydlení v rodinných domech.

Nová výstavba v obci Neratov byla ve sledovaném období realizována pouze v plochách SV stabilizovaných; v zastavitelných plochách SV byla výstavba nulová. 23 % výstavby RD proběhlo v plochách přestavby a 10 % výstavby proběhlo v plochách určených pro občanskou vybavenost. Nemalé procento výstavby proběhlo v plochách rekreace (viz Kapitola a) této zprávy).
ÚP Neratov vymezuje pro rozvoj obce dostatek zastavitelných ploch jednak pro bydlení a také občanskou vybavenost a rekreaci; potřeba vymezení nových zastavitelných ploch není nezbytná.

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 Změny č. 3 Územního plánu Neratov na udržitelný rozvoj území. Na území obce Neratov se nenachází prvek soustavy NATURA 2000, EVL ani ptačí oblast se zde nevyskytuje.

Nepředpokládá se požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 územního plánu na životní prostředí.

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

- Změna č. 3 ÚP Neratov zohlední aktualizovanou PÚR ČR a ZÚR Pardubického kraje.
- Dále je nutno respektovat ustanovení prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu č. 418/2022 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“), která nabyla účinnosti dne 1.1.2023. Vyhláška novelizuje vyhlášku č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 – Změnu č. 3 je nutno zpracovat v jednotném standardu. Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává, neboť skutečnosti uvedené pod písmeny a) až d) nejsou takového rozsahu, aby podstatně ovlivnily koncepci platného územního plánu.

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

Dne 5. 12. 2022 obec Neratov předala pořizovateli 4 návrhy na změnu ÚP Neratov podané vlastníky pozemků na území obce. Pořizovatel doporučil předložené návrhy k prověření ve změně územního plánu. Tyto návrhy na změnu ÚP Neratov byly dne 3. 5. 2023 schváleny zastupitelstvem. Následně byl zažádán Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování o pořízení Změny č. 3 ÚP Neratov.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva budou změnou územního plánu předložené návrhy prověřeny.

Změna č. 3 ÚP bude dle ustanovení § 55a a § 55b stavebního zákona pořízena zkráceným postupem.

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 3 územního plánu:

- do ÚP Neratov vložit regulační prvky (dle požadavků obce),
- v ploše s rozdílným způsobem využití VZ, ve které se nachází Zemědělské a obchodní družstvo "Bratranců Veverkových" Živanice upravit její podmínky prostorového uspořádání (pro možnost umístění obilných sil, které jsou vyšší než 9 m),
- v zastavitelných plochách o plošné výměře nad 2 ha zvážit možnost uplatnění podmínky rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie,
- prověřit změnu stabilizované plochy VZ v centru obce na plochu pro možnost bydlení SV,
- prověřit změnu p. p. č. 886 na východě obce ze zemědělské půdy NZ na plochu pro možnost bydlení SV,
- prověřit změnu části přestavbové plochy P5 určené pro plochu RX – plochy rekreace – specifické využití na plochu RIX - plochy rekreace – rodinná rekreace, specifické využití,
- do územního plánu do ploch NZ doplnit možnost umístění drobné architektury, sakrálních staveb (např. kaplička, křížek, boží muka),
- projektant prověří ÚP Neratov s ohledem na § 324 nového stavebního zákona,
- projektant prověří ÚP Neratov s ohledem na § 327 odst. 3 nového stavebního zákona - požadavek v ploše Z1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Projektant upraví ve Změně č.3 zřejmé nesprávností v územním plánu:

- pozemek p. p. č. 968 je evidován v KN jak ostatní plocha, ostatní komunikace, dle stávajícího stavu v území se jedná o komunikaci; v původním územním plánu to byla stabilizovaná plocha DS, nyní je označen jako stabilizovaná plocha NZ.

Projektant Změny č. 3 zohlední následující požadavky pořizovatele:

- Změnou budou nadále respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5,
- Změnou nedojde k narušení souladu se ZÚR Pk – Aktualizace č. 3,
- projektant zohlední aktuální Územně analytické podklady ORP Pardubice vydané v prosinci 2020,
- projektant prověří aktuálnost potřeby vymezené územní rezervy dle územního plánu,
- na základě § 58 odst. 3 projektant provede aktualizaci zastavěného území obce Neratov,
- Změna bude upravena a doplněna v souladu s novelou Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- se Změnou bude zpracováno Úplné znění ÚP Neratov po vydání Změny (dále také „úplné znění“); úplné znění bude po nabytí účinnosti Změny opatřené záznamem o účinnosti,
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v návrhu Změny bude vypracován v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění (včetně tabulek z příloh),
- v případě, že budou navrhované lokality na I. a II. třídách ochrany, bude u jednotlivých ploch doplněno zdůvodnění jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu; obdobně i při zvětšování ploch již odsouhlasených,
- v případě, že budou některé plochy přejímány z platné územně plánovací dokumentace a zároveň bude zachováno i jejich stejné funkční využití, bude tato informace zapracovaná do tabulkových podkladů pro OZPF.

Požadavky na uspořádání obsahu Změny č. 3 Územního plánu Neratov:

Obsah Změny územního plánu:

Územně plánovací dokumentace, bude vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Textová část– dle vyhlášky 418/2022 Sb., v platném znění

Grafická část územního plánu:

- Výkres základního členění území 1:5 000
- Hlavní výkres 1:5 000
- Koncepce dopravní infrastruktury 1:5 000
- Koncepce technické infrastruktury 1:5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000 (v rozsahu území, v němž se vyskytují)

  V případě účelnosti bude grafická část obsahovat rovněž výkres pořadí změn v území (etapizace) 1:5 000 (v rozsahu území, v němž se vyskytují)

Obsah odůvodnění:

Textová část- dle vyhlášky 418/2022 Sb

Grafická část

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

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy. V textové části změny územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny.
Bude vyhotoveno Úplné znění Územního plánu Neratov po Změně č. 3.

Pro účely všech veřejných projednání budou předána data Změny č. 3 ÚP Neratov v „běžné“ elektronické verzi (např. pdf), a to na obec 1x CD + tištěná forma, na úřad územního plánování – 1x CD.

Čistopisy Změny č. 3 ÚP Neratov včetně Úplného znění Územního plánu Neratov po Změně č. 3 budou předány ve strojově čitelném formátu, a to 1x obec, 1x krajský úřad, 1x úřad územního plánování, 1x stavební úřad. V tištěné formě budou předány 4x. Strojově čitelný formát – textová část .doc/.docx, .rtf; tabulková data .xls/.xlsx, .mdb/.accdb; grafická část .shp, .shx, .dbf, .prj, sbx, .sbn, .dxf, .gml.

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

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, dotisknout další dvě vyhotovení návrhu – výsledný návrh odevzdat spolu s datovým nosičem.

Změna č. 3 ÚP Neratov bude zpracována v jednotném standardu.

Tisk územního plánu po veřejném projednání do čistopisu bude možná až na základě kontroly vektorových dat.

Datové soubory budou odevzdány ve strojově čitelném formátu.

Data budou souřadnicově umístěná a topologicky správná (tj. např. polygony jedné vrstvy se nesmí překrývat a nesmí mezi nimi být miniaturní mezery, polygony musí být uzavřené, linie se kříží pouze v uzlových bodech, jednotlivé vrstvy obsahují atributy, dle kterých je lze klasifikovat atd…)

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

h) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje

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

3. ZÁVĚR

Návrh 2. zprávy o uplatňování Územního plánu Neratov bude dle § 55 odst. 1 stavebního zákona v platném znění projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněným investorem a veřejností.

V době projednávání bude návrh 2. zprávy o uplatňování zveřejněn na webových stránkách města Pardubice (www.pardubice.eu) a u obce Neratov. Projednaná a upravená 2. zpráva o uplatňování Územního plánu Neratov bude předložena Zastupitelstvu obce Neratov ke schválení.

4. VÝSLEDKY PROJEDNÁNÍ NÁVRHU 2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po projednání návrhu této zprávy s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, oprávněným investorem a veřejností.