MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: OHA/74727/2017/Sch
Č.j.:MmP 115469/2020 Pardubice, dne 25.11.2020
Vyřizuje: Mgr. David Schaffer, tel.: 466 859 182
326.00/A.10

S00BX01N5MZO

Obec Spojil
Na Okrajích č.p. 100
Spojil
530 02 Pardubice 2

STANOVISKO

Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování, jako orgán územního plánování (dále také „úřad územního plánování“) příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění (dále jen "stavební zákon") a podle ustanovení § 154 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, obdržel dne 26. 8. 2020 podání ve věci:

vlastního podnětu a návrhů na změnu Územního plánu Spojil

Úřad územního plánování vydává dle ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona toto **stanovisko**:

VLASTNÍ PODNĚT OBCE SPOJIL
Pozemky - parcelní číslo, katastrální území, vlastnictví
157/5, 157/2, st. 56, 157/52, st. 197, 157/50 a 157/163 v k. ú. Spojil
Popis návrhu a důvody pro pořízení změny (dle podané žádosti)
Podnět obce Spojil požaduje doplnit do znění územního plánu následující podmínky prostorového uspořádání: <u>Plocha BV</u> - při dělení pozemku ve stávající zástavbě nesmí při stavbě dvojdomku pro každou polovinu dvojdomku vzniknout pozemek menší jak 700 m^2. <u>Plocha BI</u> - velikost pozemku rodinných dvojdomků v rozvojových lokalitách bude minimálně 850 m^2 pro každou polovinu dvojdomku. - při dělení pozemku ve stávající zástavbě nesmí při stavbě dvojdomku pro každou polovinu dvojdomku vzniknout pozemek menší jak 700 m^2. Důvodem je zachování charakteru obce venkovského rázu s dostatečným odstupem mezi domy, čímž by zároveň došlo k vyššímu soukromí občanů obce. Zároveň se tím umožní v případě stavby dvojdomků vyjít majitelům vstříc a snížit nároky prostorového uspořádání. Obec Spojil požaduje změnu funkční plochy pozemků p. č. 157/5, 157/2 a p. č. st. 56 v k. ú. Spojil ze stávající plochy BI na kombinovanou plochu BI/OV. Na daných pozemcích se v budoucnu plánuje případná výstavba obecního úřadu, hasičské zbrojnice, společenského zázemí pro spolkovou činnost, drobné služby (lékař, kadeřník, obchod), případně malometrážní bydlení či jiné služby pro občany

obce.

Obec Spojil požaduje změnu funkční plochy pozemků p. č. 157/52, 157/50, 157/163 a p. č. st. 197 v k. ú. Spojil ze stávající plochy OS na kombinovanou plochu OS/OV. Na daných pozemcích se v budoucnu plánuje případná výstavba školky, společenského zázemí pro spolkovou činnost, obecního úřadu, hasičské zbrojnice či jiné služby pro občany obce.

Stanovisko úřadu územního plánování

Územní plán Spojil po vydání změny č. 1 (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 15. 5. 2015. Požadované doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch BI a BV pořizovatel zapracuje do připravované Zprávy o uplatňování ÚP Spojil.

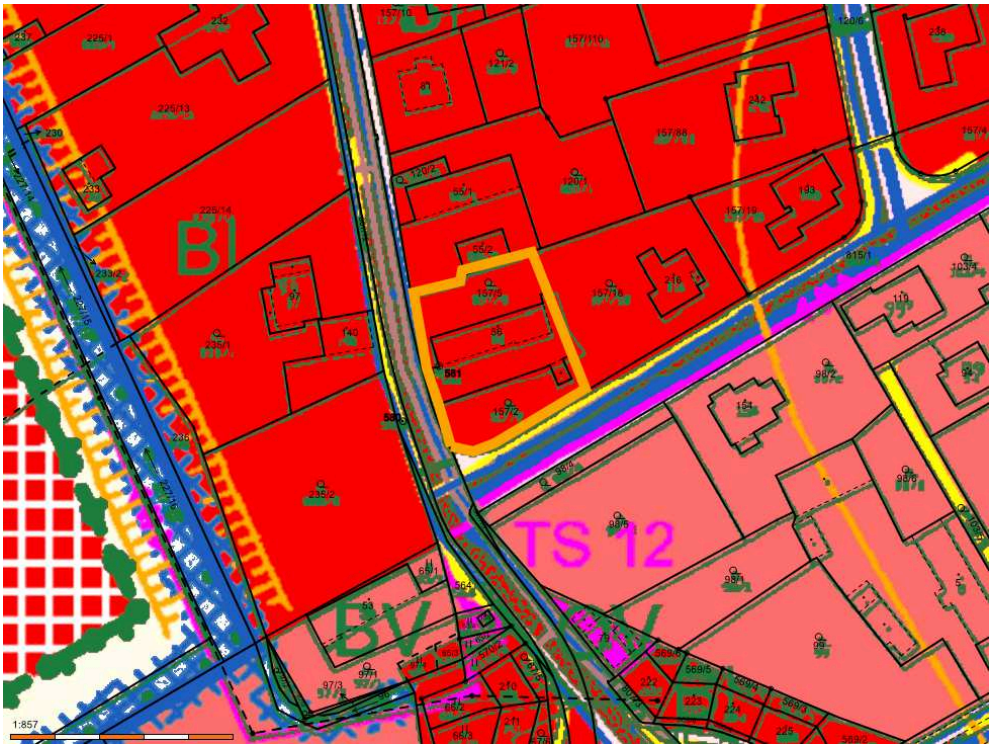
O pořízení změny územního plánu pro uvedené pozemky rozhoduje zastupitelstvo obce dle ustanovení § 44 písm. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu s ohledem na potřeby rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Náležitosti vlastního podnětu zastupitelstva obce nejsou stavebním zákonem upraveny.

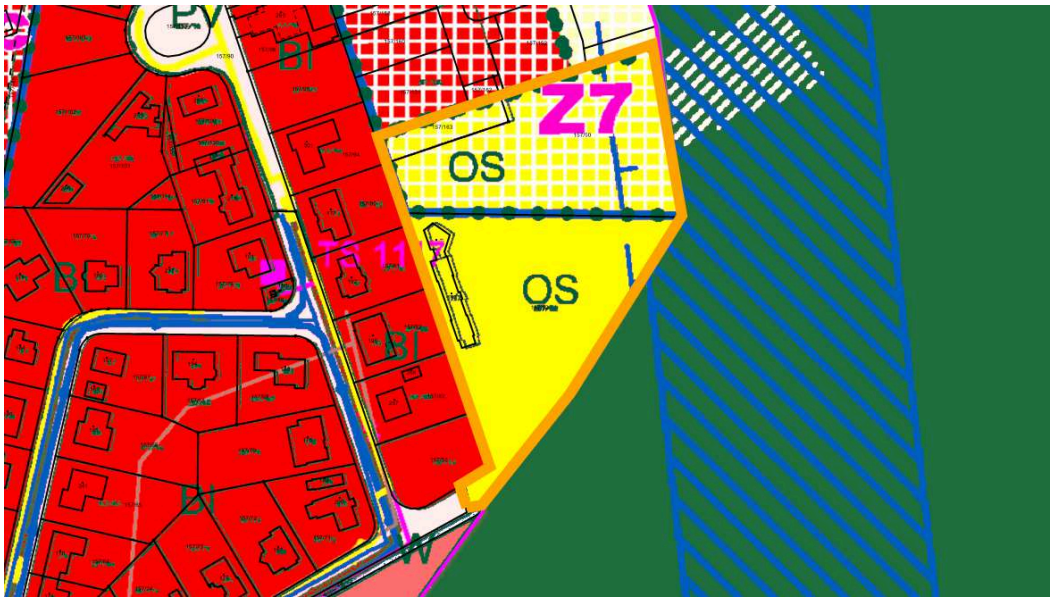
Vzhledem k výše uvedenému úřad územního plánování neposuzuje vlastní podnět obce Spojil na změnu územního plánu a nevydává k němu stanovisko z hlediska ustanovení § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Pozemky p. č. 157/5, 157/2 a p. č. st. 56 v k. ú. Spojil leží dle územního plánu v zastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro plochu BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské.

Pozemky p. č. 157/52 a p. č. st. 197 leží dle územního plánu v zastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro plochu OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Pozemek p. č. 157/50 leží dle územního plánu z části v zastavitelné ploše Z7 určené pro plochu OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a dále pak v ploše změny v krajině K1 určené pro plochu NSrz – plochy smíšené nezastavěného území rekreačně – zemědělské. Pozemek p. č. 157/163 leží dle územního plánu v zastavitelné ploše Z7 určené pro plochu OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Všechny uvedené pozemky leží v k. ú. Spojil.

Obr. 1 a 2: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zobrazením pozemků p. č. 157/5, 157/2 a p. č. st. 56 a p. č. 157/52, 157/50, 157/163 a p. č. st. 197 v k. ú. Spojil





NÁVRHY Č. 1 a 2
Pozemky - parcelní číslo, katastrální území, vlastnictví
148/1 a 148/2 v k. ú. Spojil (dále také jen „předmětné pozemky“) Navrhovatelé jsou spoluvlastníky předmětných pozemků. Navrhovatelé jsou zastoupeni na základě plné moci.
Popis návrhu změny a důvody pro její pořízení (dle podané žádosti)
Návrh č. 1 řeší změnu územního plánu pro předmětné pozemky z důvodu stavby rodinných domů. Žadatel chce na předmětných pozemcích vybudovat čtyři rodinné dvojdomy. Tento záměr je v rozporu se stávajícím územním plánem.
Návrh úhrady nákladů
Žadatel je připraven se podílet na pořizovacích nákladech změny územního plánu.
Stanovisko úřadu územního plánování
Územní plán Spojil po vydání změny č. 1 (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 15. 5. 2015. Předmětné pozemky v k. ú. Spojil leží dle územního plánu v zastavitelné ploše Z5 určené pro plochu VX – výroba a skladování – zemědělská výroba a agroturistika. Zastavitelná plocha Z5 je dle územního plánu určena pro rozvoj agroturistických služeb v návaznosti na stávající areál téže funkce. Plocha VX slouží umístění staveb a zařízení převážně zemědělské výroby a služeb s ní spojených, staveb pro skladování a servis, kde negativní důsledky provozu nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů. Dle podmínek využití plochy VX je bydlení nepřípustným využitím této plochy. Upozorňujeme, že na předmětné pozemky zasahují dle územně analytických podkladů (pro SO ORP Pardubice, 2016) především následující limity využití území: - jev A016 – Území s archeologickými nálezy (ÚAN 3) - jev A041 – BPEJ, pozemky mají tř. ochrany 4 - jev A043 - Podrobné odvodňovací zařízení, odvodněná plocha - jev A046 - Pozemky leží ve zranitelné oblasti *Zranitelné oblasti jsou § 33 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) definovány jako území, kde se vyskytují: povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout, nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti*

vody.
- jev A102 - Letiště včetně ochranných pásem (*Vojenský letecký okrsek (MCTR), do výšky 5000 ft; OP s výškovým omezením staveb, OP kuželové plochy*)
- jev A103 – OP radiolokačních zařízení (je na většině území ORP Pce) (*Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Pardubice, R=30km, OP je větší než OPR Pce; Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Nepolisy)*
- jev A114 – Vymezená území ministerstva obrany *pro OP radiolokačních zařízení, Pro OP letiště Pardubice* (je na většině území ORP Pce)
- jev A117 – zastavitelná plocha - zemědělská výroba a agroturistika

Úřad územního plánování posoudil dle § 46 odst. 2 stavebního zákona NÁVRH Č. 1 na změnu územního plánu a konstatuje, že návrh na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal předmětné pozemky s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a dospěl k závěru, že NÁVRH č. 1 na změnu územního plánu

nedoporučuje k prověření.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky leží dle platného územního plánu v zastavitelné ploše Z5 určené pro plochu VX – výroba a skladování – zemědělská výroba a agroturistika. Návrh č. 1 řeší na těchto pozemcích vymezení plochy bydlení pro umístění 4 rodinných dvojdomů.

Na základě ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Úřad územního plánování upozorňuje na skutečnost, že návrhy č. 1 a 2 nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci Spojil. Z aktuálně připravované Zprávy o uplatňování vyplývá, že od doby vydání územního plánu nedošlo v obci k naplnění vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Celková naplněnost těchto ploch je menší než 30 %.

Platný územní plán, který byl vydán v roce 2008, vymezil pro rozvoj bydlení zastavitelné plochy Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 s celkovým záborem ZPF 17,95 ha. K vymezení lokalit Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 odůvodnění územního plánu uvádí, že se během posledních 20 let téměř zdvojnásobila populační velikost obce na cca 400 obyvatel. Značně nevýhodná zůstala věková struktura obyvatel. Obec Spojil se v územním plánu rozhodla podpořit zájem o bydlení v obci širší nabídkou stavebních pozemků. Nezastavěné rozvojové lokality z původního územního plánu byly přehodnoceny a částečně zakomponovány do koncepce nového územního plánu. Odůvodnění územního plánu dále uvádí, že navržená koncepce územního plánu umožňuje vyvážený rozvoj všech tří pilířů územního plánování a není v rozporu s principy udržitelného rozvoje území. Navržená koncepce rozvoje nepředstavuje ohrožení kvality životního prostředí a vytváří předpoklady pro ochranu ZPF. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu výrazného rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených zastavitelných ploch, ochranu nezastavěných ploch a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.

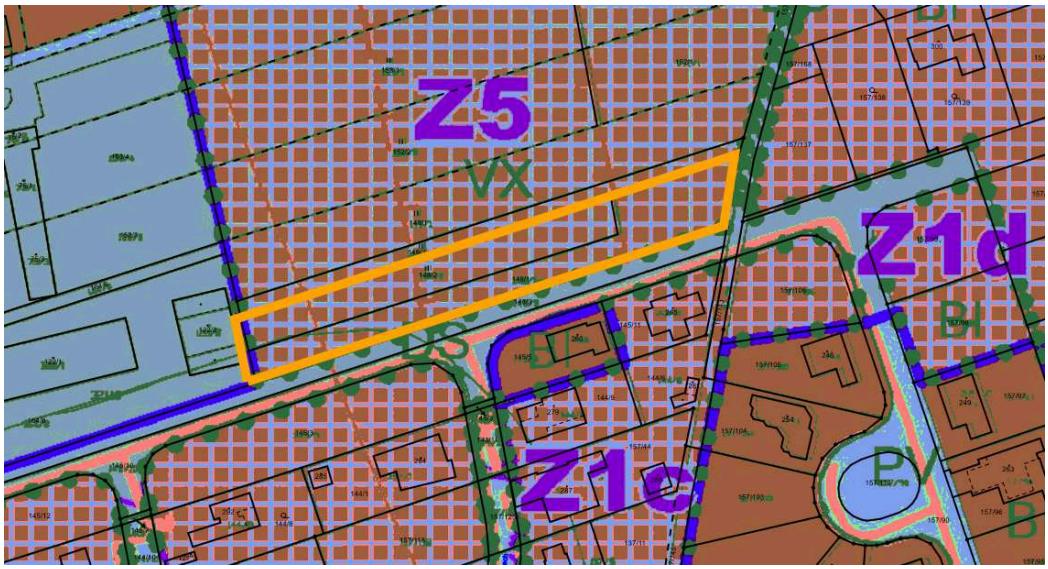
Ve Změně č. 1 ÚP Spojil bylo konstatováno, že obec Spojil má do budoucna, co do rozsahu, dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení. Za problém však bylo shledáno, že zastavitelné plochy situované v západním okraji obce leží z velké části v záplavovém území a z části zároveň v aktivní zóně záplavového území. Využití těchto ploch je dle ÚP Spojil podmíněno realizací protipovodňových opatření. Dle Změny č. 1 ÚP Spojil nebylo možné prakticky využít všechny vymezené zastavitelné plochy, a tak z důvodu pokrytí potřeb ploch pro bydlení včetně příslušné rezervy cca 30 % bylo vymezeno dalších 2,16 ha plochy pro bydlení (zastavitelná plocha Z9a).

Úřad územního plánování konstatuje vzhledem k ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, že je v obci vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení. Výrazně jsou zastavěny rozvojové plochy Z1a, Z1b, Z1c a Z1d. Ostatní rozvojové plochy byly do této doby dotčeny stavební činností minimálně či vůbec. V později vymezené zastavitelné ploše Z9a došlo od vydání Změny č. 1 ÚP Spojil k realizaci 3 rodinných domů v severní části této lokality. Tato dodatečně vymezená plocha je

naplněna minimálně. Z výše uvedeného není shledán důvod ani veřejný zájem pro navýšení zastavitelných ploch pro bydlení v obci.

Návrhy č. 1 a 2 se nedoporučují k prověření.

Obr. 1: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zobrazením předmětných pozemků



NÁVRH Č. 3

Pozemky - parcelní číslo, katastrální území, vlastnictví

533/1, 529/3 a 529/2 v k. ú. Spojil (dále také jen „předmětné pozemky“)

Navrhovatel je vlastníkem pozemků p. č. 533/1 a 529/3. Navrhovatel není vlastníkem pozemku p. č. 529/2. O změnu územního plánu pro tento pozemek žádá na základě doložené plné moci.

Popis návrhu a důvody pro pořízení změny (dle podané žádosti)

Návrh č. 3 řeší změnu územního plánu pro předmětné pozemky z důvodu stavby rodinného domu a příjezdové cesty. Změna územního plánu pro pozemek p. č. 533/1 je požadována za účelem výstavby rodinného domu. Záměr s pozemky p. č. 529/3 a 529/2, který jsou v tuto chvíli vodní plochou, je následné zatrubnění vodního toku na náklady žadatele a vybudování příjezdové cesty, která bude využitelná pro všechny sousedící pozemky.

Návrh úhrady nákladů

Dle podaného návrhu bude upřesněn na základě jednání žadatele a obce.

Stanovisko úřadu územního plánování

Územní plán Spojil po vydání změny č. 1 (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 15. 5. 2015. Pozemek p. č. 533/1 v k. ú. Spojil leží dle územního plánu z části v zastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro plochu BV – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské a z části v nezastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro plochu NZ – plochy zemědělské. Pozemky p. č. 529/2 a 529/3 v k. ú. Spojil leží dle územního plánu v zastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro plochu W – plochy vodní a vodohospodářské.

Předložený návrh na změnu územního plánu řeší část pozemku p. č. 533/1, která leží v ploše NZ. Plocha NZ je tvořena pozemky ZPF mimo zastavěné území a zastavitelné plochy; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnuty jsou také drobné plochy krajinné zeleně. Dle podmínek využití plochy NZ je bydlení nepřípustným využitím této plochy.

Plochy vodní a vodohospodářské jsou dle územního plánu vodní toky a plochy, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské. Dle podmínek využití plochy NZ jsou příjezdové cesty nepřípustným využitím této plochy.

Upozorňujeme, že na předmětné pozemky zasahují dle územně analytických podkladů (pro SO

ORP Pardubice, 2016) především následující limity využití území:
- jev A011 – přes pozemek prochází umělý kanál Spojilský odpad
- jev A016 – Území s archeologickými nálezy (ÚAN 3)
- jev A041 – BPEJ, pozemky mají tř. ochrany 4
- jev A046 - Pozemky leží ve zranitelné oblasti

Zranitelné oblasti jsou § 33 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) definovány jako území, kde se vyskytují: povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout, nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody.

- jev A050 – celá plocha je v záplavovém území - Q 100 nestanovené, Koordinační výkres ÚP Spojil
- jev A070 - Kanalizační síť VAK Pce, splašková gravitační – přípojka na západní straně území
- jev A073 - Podzemní vedení NN ČEZD (přípojka u záp. Hranice
- jev A082 - Sdělovací vedení podzemní, provozované, CETIN a.s. (západní část)

jev A102 - Letiště včetně ochranných pásem (*Vojenský letecký okrsek (MCTR), do výšky 5000 ft; OP s výškovým omezením staveb, OP kuželové plochy*)

- jev A103 – OP radiolokačních zařízení (je na většině území ORP Pce) (*Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Pardubice, R=30km, OP je větší než OPR Pce; Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Nepolisy)*
- jev A114 – Vymezená území ministerstva obrany *pro OP radiolokačních zařízení, Pro OP letiště Pardubice* (je na většině území ORP Pce)

Úřad územního plánování posoudil dle § 46 odst. 2 stavebního zákona NÁVRH Č. 3 na změnu územního plánu a konstatuje, že návrh na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal předmětné pozemky s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a dospěl k závěru, že NÁVRH č. 3 na změnu územního plánu

nedoporučuje k prověření.

Odůvodnění:

Záměrem návrhu č. 3 je postavit rodinný dům na části pozemku p. č. 533/1, která leží dle územního plánu v ploše NZ. Rodinný dům by byl dopravně obsloužen prostřednictvím komunikace umístěné na pozemky p. č. 529/2 a 529/3, které leží dle územního plánu v ploše W.

Na základě ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Úřad územního plánování upozorňuje na skutečnost, že návrhem č. 3 nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci Spojil. Z aktuálně připravované Zprávy o uplatňování vyplývá, že od doby vydání územního plánu nedošlo v obci k naplnění zastavitelných ploch pro bydlení. Celková naplněnost těchto ploch je menší než 30 %.

Platný územní plán, který byl vydán v roce 2008, vymezil pro rozvoj bydlení zastavitelné plochy Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 s celkovým záborem ZPF 17,95 ha. K vymezení lokalit Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 odůvodnění územního plánu uvádí, že se během posledních 20 let téměř zdvojnásobila populační velikost obce na cca 400 obyvatel. Značně nevýhodná zůstala věková struktura obyvatel. Obec Spojil se v územním plánu rozhodla podpořit zájem o bydlení v obci širší nabídkou stavebních pozemků. Nezastavěné rozvojové lokality z původního územního plánu byly přehodnoceny a částečně zakomponovány do koncepce nového územního plánu. Odůvodnění územního plánu dále uvádí, že navržená koncepce územního plánu umožňuje vyvážený rozvoj všech tří pilířů územního plánování a není v rozporu s principy udržitelného rozvoje území. Navržená koncepce rozvoje nepředstavuje ohrožení kvality životního prostředí a vytváří předpoklady pro ochranu ZPF. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu výrazného rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených zastavitelných ploch, ochranu nezastavěných ploch a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.

Ve Změně č. 1 ÚP Spojil bylo konstatováno, že obec Spojil má do budoucna, co do rozsahu,

dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení. Za problém však bylo shledáno, že zastavitelné plochy situované v západním okraji obce leží z velké části v záplavovém území a z části zároveň v aktivní zóně záplavového území. Využití těchto ploch je dle ÚP Spojil podmíněno realizací protipovodňových opatření. Dle Změny č. 1 ÚP Spojil nebylo možné prakticky využít všechny vymezené zastavitelné plochy, a tak z důvodu pokrytí potřeb ploch pro bydlení včetně příslušné rezervy cca 30 % bylo vymezeno dalších 2,16 ha plochy pro bydlení (zastavitelná plocha Z9a).

Úřad územního plánování konstatuje vzhledem k ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, že je v obci vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení; potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla prokázána. Výrazně jsou zastavěny rozvojové plochy Z1a, Z1b, Z1c a Z1d. Ostatní rozvojové plochy byly do této doby dotčeny stavební činností minimálně či vůbec. V později vymezené zastavitelné ploše Z9a došlo od vydání Změny č. 1 ÚP Spojil k realizaci 3 rodinných domů v severní části této lokality. Tato dodatečně vymezená plocha, jejímž vymezením byly pokryty akutní potřeby ploch pro bydlení včetně rezervy cca 30 %, je naplněna minimálně. Z výše uvedeného není shledán důvod ani veřejný zájem pro navýšení zastavitelných ploch pro bydlení v obci.

Návrh č. 3 se nedoporučuje k prověření.

Obr. 1: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zobrazením předmětných pozemků

NÁVRH Č. 4
Pozemky - parcelní číslo, katastrální území, vlastnictví
246/6, 246/7 a 276/20 v k. ú. Spojil (dále také jen „předmětné pozemky“) Navrhovatel je vlastníkem předmětných pozemků.
Popis návrhu a důvody pro pořízení změny (dle podané žádosti)
Návrh č. 4 řeší změnu územního plánu pro předmětné pozemky z důvodu rozšíření zástavby rodinných domů v lokalitě Z8 o 1-2 rodinné domy. Komunikace a inženýrské sítě jsou vybudovány a lze je využít pouhým prodloužením.
Návrh úhrady nákladů
Navrhovatel je připraven se podílet na pořizovacích nákladech změny ÚP.

Stanovisko úřadu územního plánování

Územní plán Spojil po vydání změny č. 1 (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 15. 5. 2015. Předmětné pozemky v k. ú. Spojil leží dle územního plánu v nezastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro plochu NZ – plochy zemědělské.

Plocha NZ je tvořena pozemky ZPF mimo zastavěné území a zastavitelné plochy; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnuty jsou také drobné plochy krajinné zeleně. Dle podmínek využití plochy NZ je bydlení nepřípustným využitím této plochy.

Upozorňujeme, že na předmětné pozemky zasahují dle územně analytických podkladů (pro SO ORP Pardubice, 2016) především následující limity využití území:
- jev A016 – Území s archeologickými nálezy (ÚAN 3)
- jev A041 – BPEJ, pozemky mají tř. ochrany 4
- jev A043 - Podrobné odvodňovací zařízení, odvodněná plocha
- jev A046 - Pozemky leží ve zranitelné oblasti

Zranitelné oblasti jsou § 33 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) definovány jako území, kde se vyskytují: povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout, nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody.

- jev A050 - celá plocha je v záplavovém území - Q 100 nestanovené, Koordinační výkres ÚP Spojil
- jev A068 - Vodovodní síť VAK Pce, pitná, přípojka na pozemku p. č. 246/7
- jev A070 - Kanalizační síť VAK Pce, splašková gravitační– přípojka na 246/7
- jev A102 - Letiště včetně ochranných pásem (*Vojenský letecký okrsek (MCTR), do výšky 5000 ft; OP s výškovým omezením staveb, OP kuželové plochy*)
- jev A103 – OP radiolokačních zařízení (je na většině území ORP Pce) (*Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Pardubice, R=30km, OP je větší než OPR Pce; Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Nepolisy)*
- jev A114 – Vymezená území ministerstva obrany *pro OP radiolokačních zařízení, Pro OP letiště Pardubice* (je na většině území ORP Pce)

Úřad územního plánování posoudil dle § 46 odst. 2 stavebního zákona NÁVRH Č. 4 na změnu územního plánu a konstatuje, že návrh na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal předmětné pozemky s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a dospěl k závěru, že NÁVRH č. 4 na změnu územního plánu

nedoporučuje k prověření.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky leží dle platného územního plánu v nezastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro ploch NZ – plochy zemědělské. Návrh č. 4 řeší na těchto pozemcích vymezení plochy bydlení pro umístění 1-2 rodinných domů.

Na základě ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Úřad územního plánování upozorňuje na skutečnost, že návrhem č. 4 nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci Spojil. Z aktuálně připravované Zprávy o uplatňování vyplývá, že od doby vydání územního plánu nedošlo v obci k naplnění zastavitelných ploch pro bydlení. Celková naplněnost těchto ploch je menší než 30 %.

Platný územní plán, který byl vydán v roce 2008, vymezil pro rozvoj bydlení zastavitelné plochy Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 s celkovým záborem ZPF 17,95 ha. K vymezení lokalit Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 odůvodnění územního plánu uvádí, že se během posledních 20 let téměř zdvojnásobila populační velikost obce na cca 400 obyvatel. Značně nevýhodná zůstala věková struktura obyvatel. Obec Spojil se v územním plánu rozhodla podpořit zájem o bydlení v obci širší nabídkou stavebních pozemků. Nezastavěné rozvojové lokality z původního územního plánu byly přehodnoceny a částečně zakomponovány do koncepce nového územního plánu. Odůvodnění územního plánu dále uvádí, že navržená koncepce územního plánu umožňuje vyvážený rozvoj

všech tří pilířů územního plánování a není v rozporu s principy udržitelného rozvoje území. Navržená koncepce rozvoje nepředstavuje ohrožení kvality životního prostředí a vytváří předpoklady pro ochranu ZPF. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu výrazného rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených zastavitelných ploch, ochranu nezastavěných ploch a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.

Ve Změně č. 1 ÚP Spojil bylo konstatováno, že obec Spojil má do budoucna, co do rozsahu, dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení. Za problém však bylo shledáno, že zastavitelné plochy situované v západním okraji obce leží z velké části v záplavovém území a z části zároveň v aktivní zóně záplavového území. Využití těchto ploch je dle ÚP Spojil podmíněno realizací protipovodňových opatření. Dle Změny č. 1 ÚP Spojil nebylo možné prakticky využít všechny vymezené zastavitelné plochy, a tak z důvodu pokrytí potřeb ploch pro bydlení včetně příslušné rezervy cca 30 % bylo vymezeno dalších 2,16 ha plochy pro bydlení (zastavitelná plocha Z9a).

Úřad územního plánování konstatuje vzhledem k ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, že je v obci vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení; potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla prokázána. Výrazně jsou zastavěny rozvojové plochy Z1a, Z1b, Z1c a Z1d. Ostatní rozvojové plochy byly do této doby dotčeny stavební činností minimálně či vůbec. V později vymezené zastavitelné ploše Z9a došlo od vydání Změny č. 1 ÚP Spojil k realizaci 3 rodinných domů v severní části této lokality. Tato dodatečně vymezená plocha, jejímž vymezením byly pokryty akutní potřeby ploch pro bydlení včetně rezervy cca 30 %, je naplněna minimálně. Z výše uvedeného není shledán důvod ani veřejný zájem pro navýšení zastavitelných ploch pro bydlení v obci.

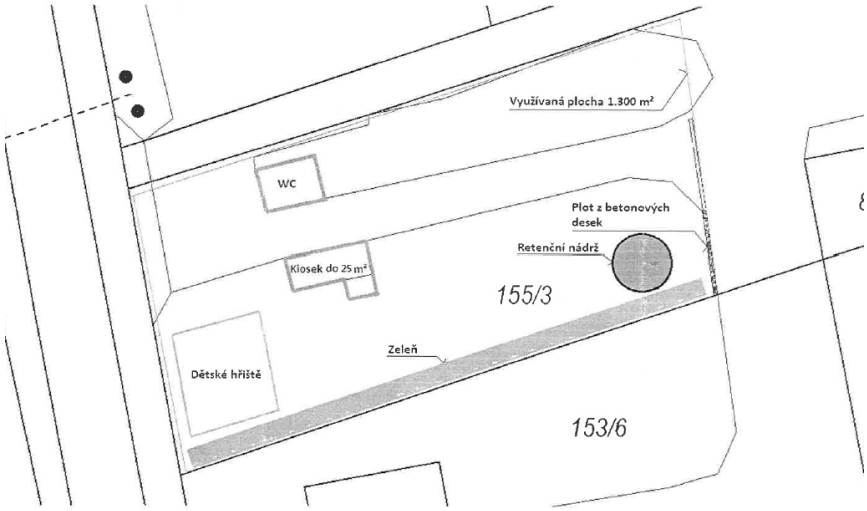
Návrh č. 4 se nedoporučuje k prověření.

Obr. 1: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zobrazením předmětných pozemků

NÁVRH Č. 5
Pozemky - parcelní číslo, katastrální území, vlastnictví
155/3 v k. ú. Spojil (dále také jen „předmětný pozemek“) Navrhovatel je spoluvlastníkem předmětného pozemku.
Popis návrhu a důvody pro pořízení změny (dle podané žádosti)

Návrh č. 5 řeší změnu územního plánu pro předmětný pozemek z důvodu výstavby občanské vybavenosti, která v obci chybí. Záměrem je výstavba kiosku s rychlým občerstvením, dětského hřiště a retenční nádrže na zadržování vody (viz obr 1).

Obr. 1: Zákres záměru navrhovatele změny územního plánu



Návrh úhrady nákladů

Navrhovatel je připraven se podílet na pořizovacích nákladech změny ÚP.

Stanovisko úřadu územního plánování

Územní plán Spojil po vydání změny č. 1 (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 15. 5. 2015. Předmětný pozemek v k. ú. Spojil leží dle územního plánu v zastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro plochu VL – výroba a skladování – lehký průmysl.

Plocha VL je určena pro umisťování staveb a zařízení lehké výroby, jejíž případný negativní vliv nepřekračuje hranice vlastního areálu. Výroba je umístěna většinou v uzavřených areálech s omezeným stykem s veřejností. Dle podmínek využití plochy VL jsou stavby občanské vybavenosti komerční a stavby dětských hřišť nepřípustným využitím této plochy.

Upozorňujeme, že na předmětný pozemek zasahují dle územně analytických podkladů (pro SO ORP Pardubice, 2016) především následující limity využití území:
- jev A002 – plocha výroby
- jev A016 – Území s archeologickými nálezy (ÚAN 3)
- jev A041 – BPEJ, pozemky mají tř. ochrany 4
- jev A046 - Pozemky leží ve zranitelné oblasti

Zranitelné oblasti jsou § 33 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) definovány jako území, kde se vyskytují: povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout, nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody.

- jev A050 - Q 100 nestanovené, Koordinační výkres ÚP Spojil; západní část pozemku
- jev A068 - Vodovodní síť VAK Pce, pitná (jih)
- jev A072 - OP trafostanice ČEZD (západní část)
- jev A073 - Podzemní vedení NN ČEZD (okrajově podél záp. hranice) ; Ochranné pásmo el. vedení ČEZD (okrajově SZ cíp pozemku)
- jev A102 - Letiště včetně ochranných pásem (*Vojenský letecký okrsek (MCTR), do výšky 5000 ft; OP s výškovým omezením staveb, OP kuželové plochy*)
- jev A103 – OP radiolokačních zařízení (je na většině území ORP Pce) (*Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Pardubice, R=30km, OP je větší než OPR Pce; Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Nepolisy)*
- jev A114 – Vymezená území ministerstva obrany *pro OP radiolokačních zařízení, Pro OP letiště Pardubice* (je na většině území ORP Pce)

Úřad územního plánování posoudil dle § 46 odst. 2 stavebního zákona NÁVRH Č. 5 na změnu územního plánu a konstatuje, že návrh na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

Úřad územního plánování prozkoumal předmětné pozemky s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a dospěl k závěru, že NÁVRH č. 5 na změnu územního plánu

nedoporučuje k prověření.

Odůvodnění:

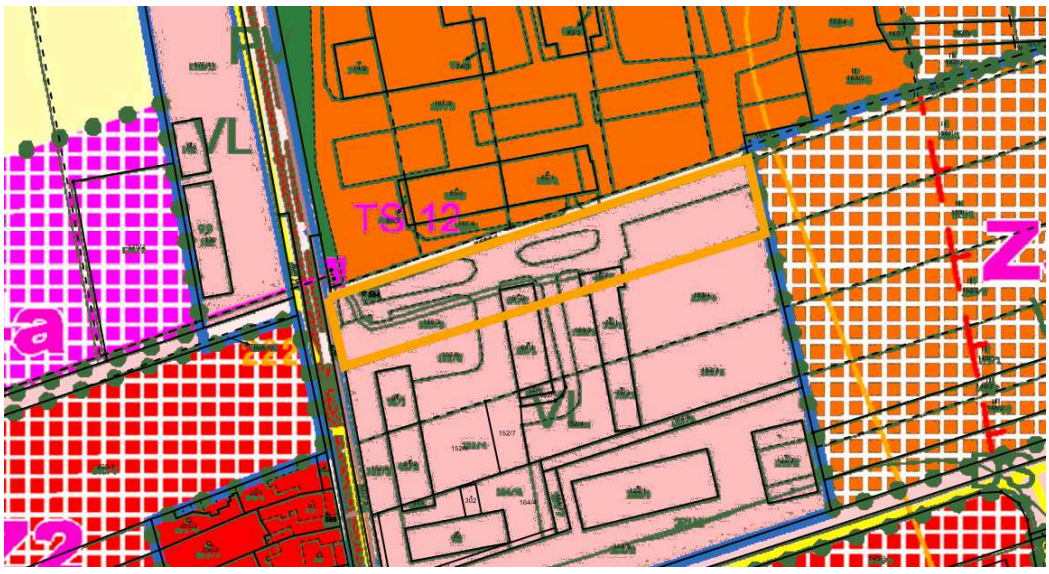
Předmětný pozemek leží dle platného územního plánu v zastavěném území, ve stabilizované ploše určené pro ploch VL – výroba a skladování – lehký průmysl. Návrh č. 5 řeší na tomto pozemku vymezení plochy pro výstavbu sezónního kiosku s rychlým občerstvením, dětského hřiště a retenční nádrže na zadržování vody.

Na základě ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Úřad územního plánování upozorňuje na skutečnost, že návrhem č. 5 nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost - komerční v obci Spojil. Z aktuálně připravované Zprávy o uplatňování vyplývá, že od doby vydání územního plánu nedošlo v obci k téměř žádné stavební činnosti v rámci vymezených zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost - komerční.

Úřad územního plánování konstatuje vzhledem k ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, že je v obci vymezen dostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost - komerční; potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla prokázána. Vymezené rozvojové plochy jsou stavební činností dotčeny minimálně. Z výše uvedeného není shledán důvod ani veřejný zájem pro navýšení zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost - komerční v obci.

Návrh č. 5 se nedoporučuje k prověření.

Obr. 1: Výřez z hlavního výkresu územního plánu se zobrazením předmětného pozemku



NÁVRH Č. 6
Pozemky - parcelní číslo, katastrální území, vlastnictví
157/141, 157/142, 157/148, 157/149, 157/150, 157/151, 157/152 v k. ú. Spojil (dále také jen „předmětné pozemky“)
Navrhovatelé jsou vlastníky předmětných pozemků. Aktualizace návrhu byla doručena dne 24. 11. 2020.

Popis návrhu a důvody pro pořízení změny (dle podané žádosti)

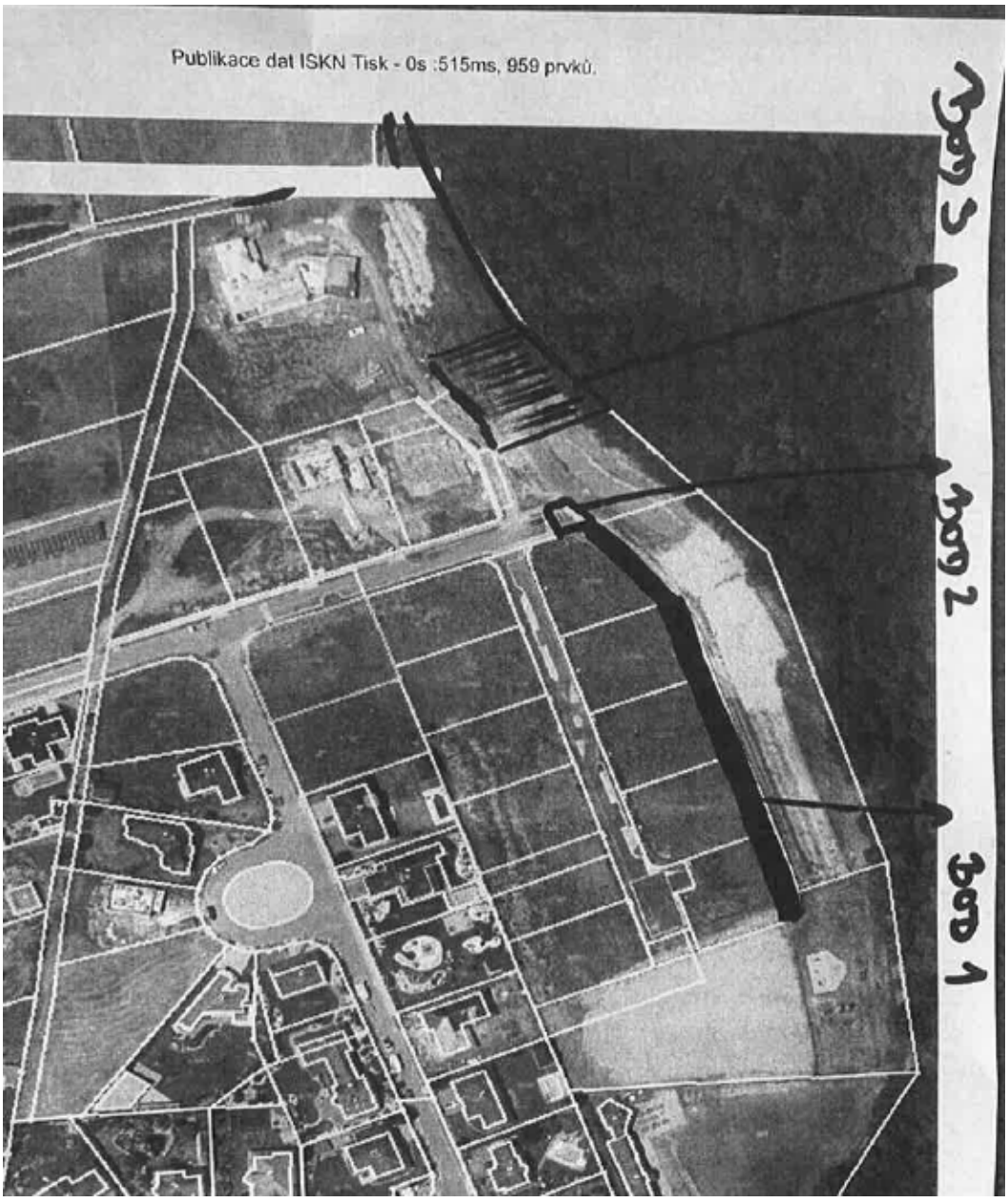
Návrh č. 6 předkládá změnu územního plánu následovně:

- pozemky p. č. 157/148, 157/149, 157/150, 157/151 a 157/152 nejsou celé zahrnuty do plochy bydlení, proto se navrhuje je celé začlenit do plochy BI (viz bod 1 nákresu). Důvodem je narovnání chyby, která nastala v průběhu developingu dotčeného území. Tato chyba způsobila, že zadní část pozemků o hloubce 10 m (myšleno od lesa) není součástí plochy BI;

- pro část pozemku p. č. 157/141 (viz bod 2 nákresu) se navrhuje změna funkčního využití za účelem postavení garáže. Garáž by si chtěl postavit majitel sousedního pozemku p. č. 157/148. Garáž by navazovala na rodinný dům postavený rovněž na uvedeném pozemku;

- celý pozemek p. č. 157/142 nebo alespoň jeho část dle bodu 3 nákresu (min. plocha 1 000 m^2) začlenit do plochy BI. Důvodem je využití „bezprizorní“ části pozemku vlevo od retenční nádrže.

Obr. 1: Nákres záměrů navrhovatelů změny územního plánu



Návrh úhrady nákladů

Navrhovatelé jsou ochotni se na pořízení změny územního plánu podílet uhrazením úměrné části nákladů.

Stanovisko úřadu územního plánování

Územní plán Spojil po vydání změny č. 1 (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 15. 5. 2015. Předložený návrh na změnu územního plánu se týká části předmětných pozemků v k. ú. Spojil, které leží dle územního plánu v ploše změny v krajině K1 určené pro plochu NSrz – plochy smíšené nezastavěného území rekreačně – zemědělské.

Plocha změny v krajině K1 byla Změnou č. 1 ÚP Spojil vymezena na severním okraji zástavby. Je součástí systému sídelní zeleně s funkcí veřejného prostranství pro zastavitelné plochy Z1a, b, c, d a Z9a. V rámci této plochy mají být za účelem zlepšení odtokových poměrů a zabránění zaplavování zástavby na západním okraji Spojila realizována příslušná opatření ke zdržení vody v krajině, max. koef. zastavění 0,30. Podmínkou využití plochy změny K1 je zpracování územní studie.

Plochy smíšené nezastavěného území NSrz jsou plochy s polyfunkčním využitím území, kde jsou zastoupeny funkce zemědělská a rekreační. Jedná se o nezastavěné plochy mezi zástavbou Spojila a lesem na severním okraji řešeného území, kde bude v budoucnu posilována funkce rekreačního využívání krajiny, např. v návaznosti na agroturistický areál. Pro tuto funkci je vymezena plocha změny v krajině K1. Dle podmínek využití plochy NSrz jsou stavby a činnosti spojené s bydlením nepřípustným využitím této plochy.

Upozorňujeme, že na předmětné pozemky v k. ú. Spojil zasahují dle územně analytických podkladů (pro SO ORP Pardubice, 2016) především následující limity využití území:

- jev A016 – Území s archeologickými nálezy (ÚAN 3)
- jev A040 – Vzdálenost 50 m od lesa
- jev A041 – BPEJ, pozemky mají tř. ochrany 4
- jev A043 - Podrobné odvodňovací zařízení, odvodněná plocha – týká se pozemků p. č. 157/141 a 157/142
- jev A046 - Pozemky leží ve zranitelné oblasti

Zranitelné oblasti jsou § 33 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) definovány jako území, kde se vyskytují: povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout, nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody.

- jev A068 - Vodovodní síť VAK Pce, pitná – týká se pozemků p. č. 157/141 a 157/142
- jev A070 - Kanalizační síť VAK Pce, splašková gravitační – týká se pozemku p. č. 157/141
- jev A073 - Podzemní vedení NN ČEZD – jde po západní hranici všech pozemků p. č. 157/148, 157/149, 157/150, 157/151 a 157/152, jih pozemku p. č. 157/142 a přes pozemek p. č. 157/141
- jev A075 - Plynovodní sít STL, GasNet, OP=1m
- jev A102 - Letiště včetně ochranných pásem (*Vojenský letecký okrsek (MCTR), do výšky 5000 ft; OP s výškovým omezením staveb, OP kuželové plochy*)
- jev A103 – OP radiolokačních zařízení (je na většině území ORP Pce) (*Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Pardubice, R=30km, OP je větší než OPR Pce; Ochranné pásmo radiolokačního prostředku Nepolisy)*
- jev A106 - Hipostezka, lokální – týká se pozemků p. č. 157/141 a 157/142
- jev A114 – Vymezená území ministerstva obrany *pro OP radiolokačních zařízení, Pro OP letiště Pardubice* (je na většině území ORP Pce)
- jev A117 – zastavitelná plocha - smíšené nezastavěné území a bydlení

Úřad územního plánování posoudil dle § 46 odst. 2 stavebního zákona NÁVRH Č. 6 na změnu územního plánu a konstatuje, že návrh na pořízení změny je úplný a v souladu s právními předpisy.

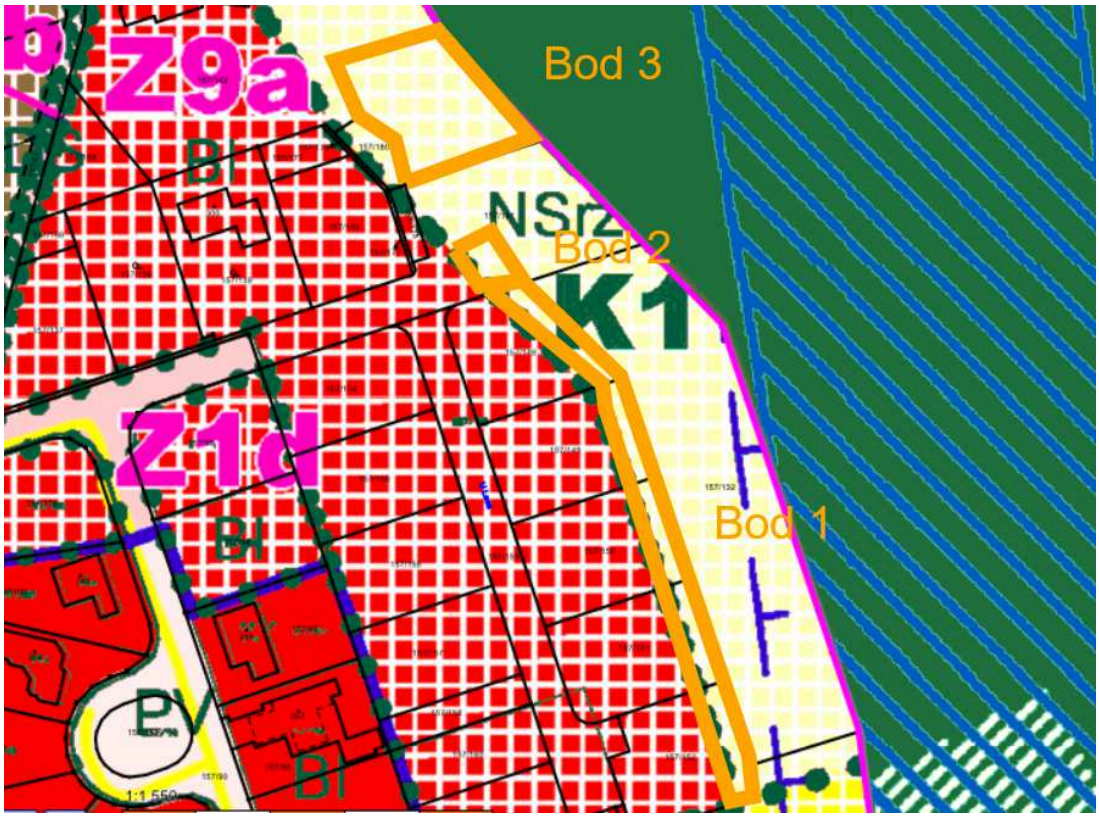
Úřad územního plánování prozkoumal předmětné pozemky s ohledem na územní plán, posoudil odůvodnění žádosti o změnu územního plánu a dospěl k závěru, že NÁVRH č. 6 na změnu územního plánu

doporučuje k prověření v bodě 1 a nedoporučuje k prověření v bodech 2 a 3.

Odůvodnění:

Návrh na změnu územního plánu se týká části předmětných pozemků v k. ú. Spojil, která leží dle územního plánu v ploše změny v krajině K1 určené pro plochu NSrz – plochy smíšené nezastavěného území rekreačně – zemědělské (viz obr. 1). Návrh č. 6 konkrétně řeší zařazení části pozemků p. č. 157/148, 157/149, 157/150, 157/151, 157/152 (za účelem rozšíření stavebního pozemku pro bydlení) a 157/141 (za účelem stavby garáže) a části nebo celého pozemku p. č. 157/142 (z důvodu jeho „bezprizorního využití“) do plochy bydlení BI.

Obr. 1: Nákres záměrů navrhovatelů změny územního plánu



Záměry uvedené v návrhu č. 6 (body 1-3) se týkají území, pro které byla pořízena a zaregistrována územní studie „Lokalita Spojil Východ – U Lesa“ (dále jen „územní studie“).

Územní studie předkládá urbanistickou koncepci lokality a řešení dopravní a technické infrastruktury, řeší problematiku hospodaření s dešťovými a povrchovými vodami ve východní části obce, řeší vymezení veřejného prostranství dle požadavků uvedených ve Změně č. 1 ÚP Spojil, zabývá se přechodem zástavby do přírodního rámce přiléhajícího k východní části obce atd.

Bod 1 návrhu č. 6 na pořízení změny územního plánu je v souladu se zpracovanou územní studií. Vymezení stavebních pozemků p. č. 157/148, 157/149, 157/150, 157/151, 157/152 dle Náhledu do katastru nemovitostí odpovídá návrhu parcelace dle územní studie. Pás o šířce cca 30 m za těmito pozemky směrem k lesu je územní studií určen pro veřejné prostranství. Konkrétně je určen pro kompoziční zeleň a neumožňuje realizaci žádných stavebních, a to i drobných objektů.

Rozsah záměru zařazení zadních části pozemků p. č. 157/148, 157/149, 157/150, 157/151, 157/152 o hloubce cca 10 m do plochy bydlení je dle úvahy úřadu územního plánování zanedbatelný. Vzhledem k uvedenému rozsahu návrhu na změnu územního plánu úřad územního plánování konstatuje, že jej není nutné posuzovat z hlediska prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Bod 1 návrhu č. 6 na pořízení změny územního plánu se doporučuje k prověření.

Body 2 a 3 návrhu č. 6 na pořízení změny územního plánu se týkají pozemků nebo jejich částí, které jsou dle zpracované územní studie součástí veřejného prostranství. Toto veřejné prostranství je v územní studii definované jako přechodový nezastavitelný pás kompoziční zeleně dotvářející kompozici ozelenění veřejných prostranství. Jeho součástí je návrh umístění retenčních nádrží o ploše cca 2 600 m^2 zabezpečující zcela nezávislé odvodnění dešťových vod z přiléhající zastavitelné plochy Z9a. Plocha v ose příjezdové komunikace bude dle studie využita pro kompoziční zeleň signalizující nástup do veřejných ploch.

Návrh vymezení plochy bydlení na pozemku p. č. 157/141 nebo na pozemku p. č. 157/142 či jeho části není v souladu s výše popsaným řešením tohoto území dle zpracované území studie.

Na základě ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z aktuálně připravované Zprávy o uplatňování vyplývá, že od doby vydání územního plánu nedošlo v obci k naplnění zastavitelných ploch pro bydlení. Celková naplněnost těchto ploch je menší než 30 %.

Platný územní plán, který byl vydán v roce 2008, vymezil pro rozvoj bydlení zastavitelné plochy Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 s celkovým záborem ZPF 17,95 ha. K vymezení lokalit Z1a, Z1b, Z1c, Z1d, Z2, Z3 a Z8 odůvodnění územního plánu uvádí, že se během posledních 20 let téměř zdvojnásobila populační velikost obce na cca 400 obyvatel. Značně nevýhodná zůstala věková struktura obyvatel. Obec Spojil se v územním plánu rozhodla podpořit zájem o bydlení v obci širší nabídkou stavebních pozemků. Nezastavěné rozvojové lokality z původního územního plánu byly přehodnoceny a částečně zakomponovány do koncepce nového územního plánu. Odůvodnění územního plánu dále uvádí, že navržená koncepce územního plánu umožňuje vyvážený rozvoj všech tří pilířů územního plánování a není v rozporu s principy udržitelného rozvoje území. Navržená koncepce rozvoje nepředstavuje ohrožení kvality životního prostředí a vytváří předpoklady pro ochranu ZPF. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu výrazného rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených zastavitelných ploch, ochranu nezastavěných ploch a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.

Ve Změně č. 1 ÚP Spojil bylo konstatováno, že obec Spojil má do budoucna, co do rozsahu, dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení. Za problém však bylo shledáno, že zastavitelné plochy situované v západním okraji obce leží z velké části v záplavovém území a z části zároveň v aktivní zóně záplavového území. Využití těchto ploch je dle ÚP Spojil podmíněno realizací protipovodňových opatření. Dle Změny č. 1 ÚP Spojil nebylo možné prakticky využít všechny vymezené zastavitelné plochy, a tak z důvodu pokrytí potřeb ploch pro bydlení včetně příslušné rezervy cca 30 % bylo vymezeno dalších 2,16 ha plochy pro bydlení (zastavitelná plocha Z9a).

Úřad územního plánování konstatuje vzhledem k ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, že je v obci vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení; potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla prokázána. Výrazně jsou zastavěny rozvojové plochy Z1a, Z1b, Z1c a Z1d. Ostatní rozvojové plochy byly do této doby dotčeny stavební činností minimálně či vůbec. V později vymezené zastavitelné ploše Z9a došlo od vydání Změny č. 1 ÚP Spojil k realizaci 3 rodinných domů v severní části této lokality. Tato dodatečně vymezená plocha, jejímž vymezením byly pokryty akutní potřeby ploch pro bydlení včetně rezervy cca 30 %, je naplněna minimálně. Z výše uvedeného není shledán důvod ani veřejný zájem pro navýšení zastavitelných ploch pro bydlení v obci.

Body 2 a 3 návrhu č. 6 na pořízení změny územního plánu se nedoporučují k prověření.

Poučení:

Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů podle zvláštních předpisů.

Poznámka:
Dle § 46 odst. 3 stavebního zákona úřad územního plánování předloží toto stanovisko k rozhodnutí zastupitelstvu obce příslušné k vydání změny územního plánu. O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.

S pozdravem

Mgr. David Schaffer, v. r.
referent Oddělení územního plánování
Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic

Obdrží:
1. Obec Spojil, IDDS: mxnb46j