



Městský úřad Ústí nad Orlicí
Stavební úřad

Vaše č.j.:
Ze dne:

Naše č.j.: **MUUO/19373/2021/SÚ/franz**
Číslo spisu: 6581/2020
Spis. značka: ZUPRETOVA/6581/2020
Poč. stránek: 12
Poč. příloh: 0
Poč. lis. př.: 0

Vyřizuje: Lukáš Franz
Tel: 465 514 253
E-mail: franz@muuo.cz
Datum: 18.05.2021
Místo: Ústí nad Orlicí

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘETOVÁ

za období 01/2017 - 01/2021

obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Řetová

zpracovaná dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

1. Úvod,
2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci,
3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Ústí nad Orlicí,
4. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje,
5. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny,
7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
9. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod čísly 2 až 5 vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
11. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Pk,
12. Závěr.

1. ÚVOD

Územní plán Řetová je pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Řetová vydalo Zastupitelstvo obce Řetová formou opatření obecné povahy dne 12. 11. 2008 s nabytím účinnosti od 28.11.2008. Dále byly pořízeny 2 změny tohoto územního plánu. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 08.11.2013, změna č. 2 nabyla účinnosti dne 20.03.2015.

Zpracovatel: Ing. arch. Vladimír Rozehnal, Hlaváčova 179, Pardubice, ČKA 01 078.

Zpracovatel změn územního plánu: Ing. arch. Petr Kulda, Husova 888, 562 01 Ústí nad Orlicí, ČKA 01766.

Pořizovatel: Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor stavebního úřadu, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Řetová vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pověřený Městský úřad předloží nejméně jednou za 4 roky zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a se skutečností, že poslední zpráva o uplatňování byla schválena zastupitelstvem obce dne 25.01.2017, přistoupil stavební úřad, Městského úřadu Ústí nad Orlicí, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Řetová.

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ SDĚLENÍ, ZDA NEBYLY ZJIŠTĚNY NEGATIVNÍ DOPADY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, A NEBY-LI ZJIŠTĚNY NÁVRHY NA JEJICH ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI

2.1. Vyhodnocení uplatňování ÚP

V grafické části jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Zastavěné území je vymezeno v souladu se stavebním zákonem. Obec má jedno katastrální území – Řetová.

Grafická část Územního plánu:

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Vodní hospodářství	1 : 5 000
4. Elektrorozvody, telekomunikace	1 : 5 000
5. Výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění:

1. Širší vztahy	1 : 50 000
2. Koordinační výkres	1 : 5 000
3. Předpokládaný zábor ZPF	1 : 5 000

Plochy s rozdílným funkčním využitím:

Textová část včetně odůvodnění obsahuje stanovení podmínek pro jejich využití s určením převažujícího účelu jako hlavního, přípustného využití těchto ploch a stanovení prostorového uspořádání. Rozvojové potřeby obce směřují především do oblasti individuální bytové výstavby.

Nové zastavitelné plochy s funkčním využitím:

Bydlení v rodinných domech – venkovské **BV v plochách Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z39, Z40, Z44, Z45, Z47, Z49, Z50, Z51, Z52, Z53, Z54, Z55, Z56, Z58, Z59, Z60**

Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba **VD v ploše Z1**

Výroba a skladování – zemědělská výroba **VZ v ploše Z25**

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední **OM v plochách Z28, Z29, Z41, Z43**

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení **OS v plochách Z26, Z27**

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura **OV v ploše Z11**

Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci **RI v plochách Z36, Z36a**

Technická infrastruktura inženýrské sítě **TI v plochách Z32, Z33, Z34, Z35**

Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady **TO v ploše Z46**

Veřejná prostranství se specifickým využitím (parkovací plocha) **PX v plochách P30, P31**

Výroba a skladování se specifickým využitím (malá větrná elektrárna) **VX ploše Z37**

Rekreace se specifickým využitím (golfové hřiště) **RX v ploše Z42**

Dopravní infrastruktura – silniční **DS v ploše Z48**

Územní plán označuje výše uvedené plochy jako zastavitelné, i přesto, že některé z těchto ploch se nachází v zastavěném území. Rozdělení ploch, na plochy nacházející se v zastavěném a mimo zastavěné území je uvedeno v níže uvedených tabulkách.

Plochy mimo zastavěné území, které jsou vymezeny platným územním plánem Řetová včetně změny č. 1 a č. 2:

Číslo plochy	Funkce	Velikost plochy ha	Informace o ploše	Návrh 1ha/5 RD	Realizace
Z1	VD	0,65	západní okraj obce vedle č.p. 29	----	nebyla realizována žádná stavba
Z2	BV	0,70	západní okraj obce vedle č.p. 160	3 RD	realizovány 2 RD
Z3	BV	0,88	západní část obce za č.p. 319	4 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z6	BV	0,52	západní část obce vedle č.p. 323	3 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z7	BV	3,91	střed obce směrem na Mandl	20 RD	realizovány 3 RD
Z8	BV	0,28	střed obce směrem na Mandl	2 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z10	BV	4,60	střed obce za č.p. 125	26 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z11	OV	1,84	severní okraj obce nad kostelem	----	nerealizováno
Z12	BV	1,17	SV část obce vedle kostela	6 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z16	BV	0,63	střed obce za č.p. 104	3 RD	nebyla realizována žádná stavba

Z19	BV	0,53	JV část obce vedle č.p. 75	3 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z22	BV	0,20	jižní okraj obce u č.p. 77	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z23	BV	0,38	jižní okraj obce u č.p. 79	2 RD	realizován 1 RD
Z24	BV	0,55	SZ část obce za č.p. 197	3 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z25	VZ	0,51	jižní okraj obce za zemědělským areálem	----	nerealizováno
Z26	OS	0,60	Mandl vedle fotbalového hřiště	-----	nerealizováno
Z27	OS	0,57	Mandl vedle fotbalového hřiště	----	nerealizováno
Z30	PX	0,21	Mandl vedle fotbalového hřiště	----	nerealizováno
Z31	PX	0,30	Mandl vedle fotbalového hřiště	----	nerealizováno
Z35	TI	0,07	jižní okraj obce u zemědělského areálu	----	nerealizováno
Z37	VX	0,30	SZ okraj obce směrem na Andrlův Chlum	----	nerealizováno
Z39	BV	0,73	jižní okraj obce vedle č.p. 88	3 RD	realizován 1 RD
Z40	BV	0,70	jižní okraj obce vedle č.p. 235	3 RD	realizován 1 RD
Z41	OM	0,52	severní okraj obce – Andrlův Chlum	----	zčásti realizováno
Z42	RX	19,08	JZ okraj obce u silnice III/36014	----	nerealizováno
Z48	DS	4	jižní část obce mezi Řetovou a Mandlem	----	nerealizováno
Z60	BV	0,07	severní okraj obce nad kostelem vedle č.p. 209	1 RD	realizován 1 RD
CELKEM				83 RD	Realizace 9 RD

Plochy v zastavěném území, které jsou vymezeny platným územním plánem Řetová včetně změny č. 1 a č. 2:

Číslo plochy	Funkce	Velikost plochy ha	Informace o ploše	Návrh 1ha/5 RD	Realizace
Z4	BV	0,16	západní část obce vedle č.p. 178	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z5	BV	0,12	západní část obce vedle č.p. 201	1 RD	nebyla realizována žádná stavba (zahrada u stávajícího RD)

Z9	BV	0,13	střed obce vedle č.p. 124	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z13	BV	0,60	střed obce vedle č.p. 105	3 RD	realizován 1 RD
Z14	BV	0,13	střed obce vedle č.p. 106	1 RD	realizován 1 RD
Z15	BV	0,14	střed obce vedle č.p. 106	1 RD	realizován 1 RD
Z17	BV	0,23	JV část obce vedle č.p. 168	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z18	BV	0,19	JV část obce vedle č.p. 75	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z20	BV	0,33	jižní okraj obce vedle č.p. 159	2 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z21	BV	0,14	jižní okraj obce vedle č.p. 67	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z28	OM	0,52	rekreační oblast Mandl	----	nerealizováno
Z29	OM	0,42	rekreační oblast Mandl	----	nerealizováno
Z32	TI	0,08	JV část obce vedle č.p. 169	----	nerealizováno
Z33	TI	0,01	střed obce u obecního úřadu	----	nerealizováno
Z34	TI	0,01	západní část obce vedle č.p. 131	----	nerealizováno
Z36	RI	0,21	rekreační osada Mandl – v ZÚ	----	nerealizováno
Z36a	RI	0,10	rekreační osada Mandl	----	nerealizováno
Z43	OM	0,08	Mandl vedle penzionu – v ZÚ	----	realizováno
Z44	BV	0,17	západní okraj obce vedle č.p. 203	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z45	BV	0,30	západní okraj obce vedle č.p. 23	2 RD	realizován 1 RD
Z46	TO	0,28	jižní okraj obce u č.p. 86	----	nerealizováno
Z47	BV	0,33	západní okraj obce u č.p. 15	2 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z49	BV	0,28	JV část obce vedle č.p. 318	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z50	BV	0,15	střed obce u č.p. 138	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z51	BV	0,07	JV část obce u č.p. 93	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z52	BV	0,20	Střed obce směrem na Mandl u č.p. 194	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z53	BV	0,13	střed obce u potoka – vedle č.p. 145	1 RD	realizován 1 RD

Z54	BV	0,14	střed obce směrem na Mandl vedle č.p. 122	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z55	BV	0,18	SZ část obce u potoka vedle č.p. 15	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z56	BV	0,07	západní část obce vedle č.p. 18	1 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z58	BV	0,45	západní část obce u potoka za č.p. 27	2 RD	nebyla realizována žádná stavba
Z59	BV	0,34	západní část obce u potoka vedle č.p. 179	2 RD	nebyla realizována žádná stavba
CELKEM				30 RD	Realizace 5 RD

Ve sledovaném období nebyla pořízena změna územního plánu. Pořizovatel obdržel ke dni zpracování zprávy o uplatňování od obce návrh na pořízení změny č. 3 územního plánu. Vzhledem k tomuto obsahuje zpráva o uplatňování pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Řetová, v rozsahu zadání změny. Podrobněji je tato problematika řešena v kapitolách níže.

Ve sledovaném období nedošlo v území řešeném územním plánem ke změnám podmínek, které by vyžadovaly změnu územního plánu – na území obce nebyly vymezeny nové prvky soustavy NATURA 2000 (evropsky významné lokality, ptačí oblasti), nebyla vyhlášena ani stanovena nová území se zvláštní ochranou přírody (přírodní památky, památné stromy apod.), ochranou památek a nebyla stanovena nová ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury ani další limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Platný územní plán je v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů ve znění platném od 1. 1. 2013 (po novele stavebního zákona) – územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu VD 1 – přeložka silnice III/36012 Řetová. Zároveň vymezuje veřejně prospěšná opatření VU 1 – nadregionální biokoridor K 93 a VU 2 – regionální biocentrum RBC 457 (Andrlův Chlum). Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z10 k prověření území studií, lhůtu ke zpracování studie stanovil 6 let od doby vydání územního plánu, tato lhůta vypršela v roce 2014, aniž by bylo v pořízení studie započato. Vymezení zastavěného území a veřejné infrastruktury, stanovení podmínek využití ploch v nezastavěném území a podrobnosti územního plánu (prostorové regulativy) jsou v souladu s platným zněním stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

2.2. Udržitelný rozvoj území

V aktualizovaných územně analytických podkladech ORP Ústí nad Orlicí 2020 bylo provedeno hodnocení vyváženosti územních podmínek obcí na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (sociální soudržnost společenství obyvatel - hospodářské podmínky - podmínky pro příznivé životní prostředí) se záměrem charakterizovat především dosažený stav, existující problémy a předpoklady dalšího rozvoje sídla z hlediska zajištění udržitelného rozvoje správného území hodnocené obce. Obce byly v souladu s výše uvedeným hodnocením zařazeny do kategorií charakterizujících stav vyváženosti územních podmínek.

Obec Řetová je dle Územně analytických podkladů ORP Ústí nad Orlicí 2020 zařazena do kategorie 2b, obec se špatným stavem v jednom pilíři.

Způsob hodnocení obce je uveden v následující tabulce:

Obec	kategorie zařazení obce	územní podmínky			vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území	
		příznivé životní prostředí	pro hospodářský rozvoj	pro soudržnost společenství obyvatel území	dobrý stav	špatný stav
		Z	H	S		
Řetová	2b	+	-	+	Z, S	H

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ ORP ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností Ústí nad Orlicí byly aktualizovány v roce 2020.

ÚAP pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení v územním plánu:

- velké množství zastavitelných ploch, malá intenzita jejich naplňování,
- nízká intenzita využívání zastavěného území,
- malá ochrana charakteru venkovské zástavby,
- nedostatečné plochy veřejné zeleně v dostupnosti zastavitelných ploch pro bydlení.

Uvedené problémy k řešení budou posouzeny v rámci zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Řetová.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Dle platné Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 5 (dále jen „PÚR ČR“), závazné od 11.09.2020 pro pořizování a vydávání územních plánů, není obec Řetová zařazena do rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti republikového významu. Řešené území obce není dotčeno vymezením nových koridorů a ploch dopravní či technické infrastruktury.

Dále pořizovatel konstatuje, že platný územní plán Řetová není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 2 PÚR ČR. Soulad s PÚR ČR bude prověřen v rámci pořízení změny č. 3 ÚP Řetová.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z platných Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění aktualizace č. 3 (dále jen „ZÚR Pk“), která nabyla účinnosti dne 12.09.2020, vyplývají pro územní plánování řešeného území zejména následující požadavky:

- respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené v kap. 1 ZÚR Pk,
- respektovat zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami regionálního významu stanovené v kapitole 5 ZÚR Pk,
- vymezit a zpřesnit koridor pro umístění veřejně prospěšného opatření územního systému ekologické stability U13 nadregionálního biokoridoru K 93 (Uhersko - K132) a vymezit funkční regionální biocentrum RBC 457 (Andrlův Chlum) při respektování zásad uvedených v čl. 110, 111, 112 a 113 ZÚR Pk,

- respektovat zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich, které jsou stanovené pro krajinu lesozemědělskou v čl. 131 a v jižní části obce pro krajinu lesní v čl. 127 ZÚR Pk,
- vymezit a zpřesnit koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D 61 – přeložka silnice III/36012 Řetová,
- respektovat trasu koridoru územní rezervy pro umístění průplavního spojení D-O-L (VD3) dle čl. 79 ZÚR Pk,
- zpřesnit zásady pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny 05 Svitavsko – Orlickoústecko.

Lze konstatovat, že platný územní plán Řetová není v rozporu s výše uvedenými zásadami a úkoly, které vyplývají ze ZÚR Pk, ve znění aktualizace č. 3. Soulad se ZÚR Pk bude prověřen v rámci pořízení změny č. 3 ÚP Řetová.

5. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pořizovatel obdržel v termínu zpracování zprávy o uplatňování návrh obce na pořízení změny č. 3 územního plánu Řetová. S ohledem na tuto skutečnost obsahuje zpráva pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Řetová, v rozsahu zadání změny.

Územní plán Řetová včetně jeho změn vymezil zastavitelné plochy pro realizaci 113 rodinných domů. Od doby vydání územního plánu tj. od roku 2008 do doby zpracování této zprávy bylo ve vymezených zastavitelných plochách realizováno 14 rodinných domů.

Vyhodnocení: Územní plán původně vymezil plochy pro realizaci 113 rodinných domů, nyní zbývají k využití plochy pro 99 RD. V rámci Změny č. 3 ÚP Řetová bude prověřeno vymezení nových zastavitelných ploch pro výstavbu 9 RD, tudíž nedojde k překročení původně navrhované kapacity rozvojových ploch.

6. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu Řetová se stanovují následující požadavky:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

V návrhu změny č. 3 budou prověřeny tyto požadavky:

- **požadavek č. 1)** – pozemek p.p.č. 854 v k.ú. a obci Řetová o výměře 2266 m². Jde o změnu z funkční plochy NZ – plochy zemědělské do funkční plochy **VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba** za účelem umístění výrobní haly, skladovacích prostor a objektu k bydlení.
- **požadavek č. 2)** – pozemky p.p.č. 1280/3, p.p.č. 1281 v k.ú. a obci Řetová o souhrnné výměře 6564 m². Jde o změnu z funkční plochy NZ – plochy zemědělské do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby rodinných domů.
- **požadavek č. 3)** – pozemek p.p.č. 1245/1 v k.ú. a obci Řetová o výměře 6425 m². Jde o změnu z funkční plochy **VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba** do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby rodinných domů.

- **požadavek č. 4)** – pozemek p.p.č. 569 (část) v k.ú. a obci Řetová o výměře 2500 m². Jde o změnu z funkční plochy NZ – plochy zemědělské do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby rodinného domu, kdy zbývající část pozemku bude využita k chovu hospodářských zvířat.
- **požadavek č. 5)** – pozemek p.p.č. 566 (část) v k.ú. a obci Řetová o výměře 4500 m². Jde o změnu z funkční plochy NZ – plochy zemědělské do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby rodinného domu.
- **požadavek č. 6)** – pozemek p.p.č. 668/3 v k.ú. a obci Řetová o výměře 2100 m². Jde o změnu z funkční plochy PX – veřejná prostranství - se specifickým využitím (parkoviště) do funkční plochy **OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední** za účelem rozšíření plochy občanského vybavení.
- **požadavek č. 7)** – pozemky p.p.č. 633/6 (část), p.p.č. 633/4, p.p.č. 632/2 (část), p.p.č. 632/1, p.p.č. 626/4, p.p.č. 631/7, p.p.č. 631/6 (část) v k.ú. a obci Řetová o souhrnné výměře 3000 m². Jde o změnu z funkční plochy PX – veřejná prostranství - se specifickým využitím (parkoviště) do funkční plochy **OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** za účelem případného rozvoje sousedního sportovního areálu.
- **požadavek č. 8)** – vypustit zastavitelnou plochu Z42 s funkčním zařazením RX – rekreace se specifickým využitím – golfové hřiště. Dotčené pozemky (viz příloha) budou zařazeny do nezastavěného území do funkční plochy **NZ – plochy zemědělské**.
- **požadavek č. 9)** – vypustit zastavitelnou plochu Z37 s funkčním zařazením VX – výroba a skladování – se specifickým využitím (plocha pro větrnou elektrárnu). Dotčené pozemky p.p.č. 1276 (část), p.p.č. 1292/1 (část) v k.ú. a obci Řetová budou zařazeny do nezastavěného území do funkční plochy **NS – plochy smíšené nezastavěného území**.
- **požadavek č. 10)** – pozemky p.p.č. 473/2, p.p.č. 473/10 a p.p.č. 1304/4 (část) v k.ú. a obci Řetová o souhrnné výměře 1375 m². Jde o změnu z funkční plochy ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby rodinného domu.

Na základě projednání zprávy je doplněn tento požadavek:

- **požadavek č. 11)** – pozemky st.p.č. 413, p.p.č. 573/6 v k.ú. a obci Řetová o souhrnné výměře 3656 m². Jde o změnu z funkční plochy RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci do funkční plochy **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské** za účelem výstavby rodinného domu.

Současně bude v rámci změny č. 3 prověřeno příp. aktualizováno zastavěné území a budou použity aktuální podklady (katastrální mapa, aktualizované územně analytické podklady atd.).

a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

V rámci změny č. 3 bude prověřeno 6 požadavků na změnu funkčního využití do ploch pro bydlení v rodinných domech (požadavky 2-5 a 10-11). Jeden požadavek na změnu funkčního využití do ploch pro drobnou výrobu s integrovaným bydlením majitele zařízení (požadavek 1). Požadavky 6 a 7 prověří sjednocení funkčních ploch v okolí sportovního areálu obce. Požadavky 8 a 9 řeší vypuštění rozvojových ploch pro golfové hřiště a větrnou elektrárnu.

str. 9

adresa: Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 465 514 111
fax: +420 465 525 563

IČ: 00279676 DIČ: CZ00279676
email: podatelna@muuo.cz
web: <http://www.ustinadorlici.cz>

bankovní spojení:
KB Ústí nad Orlicí, č.ú.: 19-420611/0100
ID datové schránky: bxcbwmg

a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

V návrhu změny č. 3 bude navržena koncepce dopravní obsluhy navrhovaných ploch. Napojení bude přednostně řešeno prostřednictvím místních komunikací. Dále návrh změny č. 3 navrhne koncepci napojení nových ploch na technickou infrastrukturu (vodu, elektro atd.). Návrh změny č. 3 bude respektovat technickou a dopravní infrastrukturu včetně jejích ochranných pásem.

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bude zpracováno v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb.

V rámci změny č. 3 nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

V rámci změny č. 3 nedojde k přímému zásahu do prvků ÚSES.

Požadavky na změnu č. 3 se nenachází v oblasti s existencí ložisek nerostných surovin, ani geologických staveb.

V návrhu změny č. 3 budou uvedeny limity a zájmy Ministerstva obrany ČR.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V rámci změny č. 3 nejsou požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv předpokládány.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

V rámci změny č. 3 není vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací předpokládáno.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nejsou.

e) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 3 bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění po novele stavebního zákona. Návrh změny č. 3 pro projednání bude vyhotoven v 1 paré. Čistopis změny č. 3 bude vyhotoven ve 3 paré, včetně předání dokumentace ve standardní digitální podobě.

Uspořádání Změny č. 3 ÚP Řetová:

část I. Změna č. 3 ÚP Řetová:

Textová část (příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část:

Výkres základního členění území

M 1 : 5 000

Hlavní výkres

M 1 : 5 000

část II. Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Řetová:

Textová část odůvodnění (příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část odůvodnění:

Koordinační výkres

M 1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

M 1 : 5 000

Širší vztahy

M 1 : 25 000

Součástí návrhu odůvodnění textové části změny územního plánu bude srovnávací text s vyznačením změn oproti platnému Územnímu plánu Řetová.

S návrhem změny pro vydání budou vyhotoveny 3 paré územního plánu zahrnující úplné znění po vydání jeho změny.

Změna č. 3 ÚP Řetová bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

7. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

V dotčeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Řetová předložil pořizovatel k posouzení podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku ze dne 28.04.2021 došel k závěru, že k „návrhu změny č. 3 územního plánu Řetová“ není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dále Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 12.04.2021 stanovisko, ve kterém sdělil, že koncepce „Řetová – zpráva o uplatňování územního plánu a pokyny k pořizování změny č. 3 územního plánu“ nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality.

Na základě výše uvedeného a vzhledem k tomu, že nebyl vznesen požadavek pořizovatele ani zastupitelstva obce na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci návrhu změny č. 3 ÚP Řetová zpracováno.

8. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Požadavek na zpracování variant řešení není.

9. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD ČÍSLO 2 AŽ 5 VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh na pořízení nového ÚP se nepodává. Pořizovaná změna podstatně neovlivní stanovenou koncepci územního plánu Řetová.

10. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj obce Řetová.

11. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Pardubického kraje se nepodává.

12. ZÁVĚR

Zpráva o uplatňování Územního plánu Řetová obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu a byla ve smyslu § 55 odst. 1 a dle § 47 odst. 2 stavebního zákona před předložením ke schválení zastupitelstvu obce projednána s dotčenými orgány, sousedními obcemi, Krajským úřadem Pardubického kraje a obcí, pro kterou je zpracována. Současně bylo vyvěšeno oznámení o projednání zprávy, a to na úřední desce MěÚ Ústí nad Orlicí a úřední desce Obecního úřadu v Řetové. Dále byl v době projednávání návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Městského úřadu Ústí nad Orlicí www.ustinadorlici.cz (Sekce Úřad - Úřední deska), aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost. Projednaný a upravený návrh zprávy byl předložen Zastupitelstvu obce Řetová ke schválení.

Petr Marčík v.r.
vedoucí stavebního úřadu

Lukáš Franz
oprávněná úřední osoba

Schvalovací doložka

Zpráva byla dle § 6 odst. 5 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu schválena Zastupitelstvem obce Řetová dne 19.05.2021 pod číslem usnesení 36/2021.

Ing. Hana Šafářová v.r.
starostka obce