

**NÁVRH ZPRÁVY**  
**O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**  
**LIPOLTICE**

**ZPRACOVÁNO ZA OBDOBÍ 05/2011 – 03/2017**

**SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:** Zastupitelstvo obce Lipoltice

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Přelouč, odbor stavební

**DATUM:** Březen 2017

**OBSAH:**

1. ÚVOD

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPOLTICE

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

D. Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

F. 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

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

3. ZÁVĚR

## 1. ÚVOD

Návrh zprávy o uplatňování Územního Lipoltice (dále jen „zpráva o uplatňování“) je vyhotoven na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění včetně zákona č. 350/2012 Sb. (dále „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění včetně vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Zpráva o uplatňování je určena k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 55 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva o uplatňování mapuje mimo jiné stavební činnost v obci ve sledovaném období včetně výčtu problémů k řešení územním plánem, vyhodnocuje změny podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, vyhodnocuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a vyhodnocuje potřebu vymezení zastavitelných ploch.

Obec Lipoltice náleží do správního území obce s rozšířenou působností Přelouč. Správní území je tvořeno dvěma katastrálními územími (k.ú. Lipoltice, k.ú. Sovoluská Lhota) a zabírá rozlohu 525 ha.

K 1.1.2016 zde žilo 412 obyvatel (zdroj ČSÚ).

Sousedními obcemi jsou obce Brloh (k.ú. Brloh u Přelouče), Přelouč (k.ú. Tupesy), Poběžovice u Přelouče, Choltice (k.ú. Choltice, Ledec), Urbanice, Sovolusky (k.ú. Sovolusky u Přelouče), Jankovice (k.ú. Seník).

## 2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPOLTICE

Zpráva o uplatňování vyhodnocuje ÚP Lipoltice za uplynulé období (cca 6 let - tj. období 05/2011 – 03/2017). Veškerá data jsou sledována k 03/2017.

### a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

#### 1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Popis uplatňovaného územního plánu ÚP Lipoltice byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění. ÚP Lipoltice vydalo Zastupitelstvo obce Lipoltice formou opatření obecné povahy dne 28.4.2011 s nabytím účinnosti dne 27.5.2011.

Zpracovatel: Ing.arch. Pavel Tománek, A-PROJEKT Pardubice

Pořizovatel: Městský úřad Přelouč

#### Zastavitelné plochy vymezené v ÚP Lipoltice:

- mimo zastavěné území

- 7 ploch **SV** – plocha smíšená obytná - venkovská
- 1 plocha **OS** – občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení
- 1 plocha **VZ** – výroba a skladování – zemědělská výroba

- přestavbové plochy nebyly vymezeny

Územní plán vymezil celkem 9 zastavitelných ploch. Všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území.

Územní plán nevymezil plochu územní rezervy.

Územní plán nevymezil veřejně prospěšnou stavbu ani veřejně prospěšná opatření.

Způsob využívání nezastavěného území nebyl v uplynulém období změněn. Územní plán nevymezil pro zastavitelné plochy nutnost prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území. Navržené zastavitelné plochy nepřesahují rozlohu 2ha.

Využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Lipoltice (naplnění zastavitelných ploch je sledováno k 17/2017 dle rozhodnutí vydaných stavebním úřadem)

Označení plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito		Zbývá využit (ha)
			ha	%	
Z1	SV – plochy smíšené obytné venkovské	1,665	0,0	0	1,665
Z2	SV – plochy smíšené obytné venkovské	1,766	0,0	0	1,766
Z3	SV – plochy smíšené obytné venkovské	0,655	0,256	39%	0,399
Z4	SV – plochy smíšené obytné venkovské	1,026	0,0	0	1,026
Z5	SV – plochy smíšené obytné venkovské	0,4964	0,0	0	0,4964
Z7	SV – plochy smíšené obytné venkovské	0,738	0,0	0	0,738
Z8	SV – plochy smíšené obytné venkovské	0,466	0,0	0	0,466
Celkem – plochy smíšené obytné venkovské		6,812	0,0	3,75%	6,56
Z6	OS – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,28	0,0	0%	0,28
		0,28	0,0	0%	0,28
Z9	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	0,3	0,0	0%	0,3
Celkem – plochy výroba a skladování		0,3	0,0	0%	0,3
<b>Celkem – zastavitelné plochy ÚP Lipoltice</b>		<b>7,39</b>	<b>0,0</b>	<b>3,46%</b>	<b>7,14</b>

Nová výstavba v obci Lipoltice byla za uplynulé období realizována v převážné míře v zastavěném území – 4 rodinné domy. V zastavitelné ploše Z3 byl realizován 1 rodinný dům. V zastavitelných plochách občanského vybavení/sportovní a tělovýchovné zařízení a výrobě a skladování/zemědělské výrobě nebyly dle informací stavebního úřadu realizovány žádné stavby.

## 2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP Lipoltice vydán

Dne 1. 1. 2013 nabyla účinnosti novela stavebního zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů. Dle bodu 4 Přejícná ustanovení Čl. II zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon 183/2006 Sb. stanoví, že: „Části územně plánovací dokumentace, která podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny“.

Územní plán neobsahuje takové části, na které by měla novela vliv (předkupní práva pro prvky ÚSES, podrobnosti prostorového uspořádání, atd..).

Dále je nutno respektovat ustanovení novelizované prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu:

„...pro každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení, rekreace a občanského vybavení je nutno vymežit min. 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství“. V ÚP Lipoltice nejsou plochy nad 2ha vymezeny.

### 3. Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP Lipoltice nebyly zaznamenány při realizaci jednotlivých záměrů žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Rozvoj zde v uplynulém období probíhal v minimální míře. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává její převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí.

#### Shrnutí:

Rozvoj obce probíhá v souladu s vydaným ÚP Lipoltice. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou územním plánem vymezeny v dostatečné míře. V rozvojových plochách bydlení došlo k realizaci 1 stavby, za uplynulé období byly realizovány 4 stavby rodinných domů v zastavěném území. Z výše uvedeného vyplývá, že **není třeba vymezovat další rozvojové plochy pro bydlení.**

Způsob využívání nezastavěného území nebyl změněn.

ÚP je v souladu s novelou stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel konstatuje, že ve sledovaném období **nedošlo k zásadní změně podmínek**, na základě kterých byl ÚP vydán.

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

V době vydání ÚP Lipoltice byly zpracovány Územně analytické podklady. V době zpracování zprávy o uplatňování územního plánu je platná 4. aktualizace ÚAP z roku 2016 (dále jen ÚAP).

Problémy vyplývající z územně analytických podkladů

Označ.	Popis problému	Lokalizace	Charakteristika	Řešitelnost
	Splaškové vody řešeny individuálně	Pelechov, Sovoluská Lhota	Chybí splašková kanalizace a ČOV	Neřešitelné nástroji ÚP
L2	Střet zastavitelné plochy a kvalitní půdy	Jižně od zast. území obce Lipoltice a Pelechov	Lokalita Z1, Z2, Z3, Z8, Z9	Neřešitelné v rámci ÚP
L11	Střet zastavitelné plochy a vodovodu	Jižní část obce Lipoltice	Lokalita Z2, Z3	Neřešitelné nástroji ÚP
L17	Střet zastavitelné plochy a meliorací	Jižní část obce Lipoltice	Lokalita Z2, Z3	Neřešitelné nástroji ÚP
K20	Nenavazující ÚSES	Východní část území	Lokalita Z4	Neřešitelné nástroji ÚP

Obec Lipoltice je na základě vyhodnocení vyváženosti územních podmínek zařazena dle charakteru obce z hlediska vyváženosti tří pilířů do kategorie modrá – vyvážené podmínky přírodní, hospodářské a sociální. Jedná se o sídlo s hodnotným obytným prostředím a dostatečnou občanskou vybaveností. Ekonomický pilíř je bez výrazných kladů či záporů – nutnost dojížděky je dána velikostí sídla. Je vhodné posílit ekologickou stabilitu krajiny.

**c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem****1. Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR**

V době zpracování a vydání ÚP Lipoltice byla schválena „Politika územního rozvoje ČR 2008“ (PÚR ČR 2008).

Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „aktualizace“) byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Obec se nachází mimo rozvojovou oblast i mimo rozvojovou osu republikového významu.

Z hlediska rozvojových záměrů nadmístního významu (plochy a koridory pro stavby dopravní a technické infrastruktury), z hlediska regionálních a nadregionálních systémů ekologické stability a z hlediska limitů využití území nadmístního významu nevyplývá ze schválené PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1, pro řešené území obce Lipoltice žádný nový požadavek, který by významně ovlivnil stanovenou koncepci rozvoje obce.

ÚP respektuje především republikové priority dotýkající se územního plánu např.:

14 - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

14a – Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

16 - Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

19 – vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

20 – rozvojové záměry, které mohou ovlivnit významně charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy, např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany



zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

ÚP Lipoltice jsou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vymezené v PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1.

## **2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem ZUR Pk včetně její aktualizace č. 1**

V době zpracování územního plánu byla schválena závazná územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Pardubického kraje - ZÚR Pk 2010, vydaná 26. 4. 2010, s nabytím účinnosti dne 15. 6. 2010. V době zpracování zprávy o uplatňování je platná aktualizace č.1 ZÚR Pk, která nabyla účinnosti dne 7. 10. 2014.

ÚP Lipoltice je v souladu:

- s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené v kap. 1 ZÚR Pk, zejména
  - Vytváří podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje
  - Vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – chrání pozitivní znaky krajinného rázu, zachovává přírodní hodnoty a citlivě doplňuje výraz sídel bez fragmentace krajiny
  - Navrhuje příznivé urbanistické řešení sídel se zastoupením veřejných prostranství, vyváženě a efektivně využívá zastavěného území
- se zásadami pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami regionálního významu, které jsou stanovené v kap. 5 ZÚR Pk, zejména
  - Respektuje ochranu přírodních a kulturních hodnot jako limitu rozvoje území
  - Vytváří podmínky pro využívání krajiny při respektování jejích hodnot
- se zásadami pro plánování změn v území, které jsou stanovené z hlediska péče o krajinu v kap. 6 ZÚR Pk.

Dle ZUR Pk se nenachází ve správním území obce veřejně prospěšná stavba nebo veřejně prospěšné opatření.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace nevyplývají pro obec Lipoltice žádné požadavky.

### **Shrnutí:**

Z hlediska rozvojových záměrů nadmístního významu (plochy a koridory pro stavby dopravní a technické infrastruktury), z hlediska regionálních a nadregionálních systémů ekologické stability a z hlediska limitů využití území nadmístního významu nevyplývají ze schválené aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR a ze ZUR Pk včetně její aktualizace č. 1 pro řešené území žádné nové požadavky, které by významně ovlivnily stanovenou koncepci rozvoje obce.

Je třeba provést koordinaci průběhů ÚSES s obcí Choltice, místní částí Ledec a obcí Přelouč, místní částí Tupesy.

**d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Zastavitelné plochy byly v uplynulém období využity v minimální míře. Zůstávají tak vymezené dostatečné velikosti.

Dle demografického vývoje ve sledovaném období se zvýšil počet obyvatel o 23 občanů.

Z výše uvedeného vyplývá, že zastavěnost pozemků ve vymezených zastavitelných plochách pro bydlení je minimální, **plochy pro bydlení jsou tedy navrženy dostatečně**. V územním plánu Lipoltice zbývá zastavět plochu pro cca 37 RD (při velikosti pozemku 1500 - 2000 m<sup>2</sup>).

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Ze zprávy o uplatňování nevyplývá bezodkladný požadavek na Změnu ÚP Lipoltice.

**f) 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**

Na území obce Lipoltice se nenachází evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000. Do řešeného území nezasahuje ptačí oblast.

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Změna územního plánu není požadována.

**h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá, že předpokládané změny nejsou takového rozsahu, aby měly významný vliv na koncepci územního plánu.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Požadavky nejsou uváděny, v rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj zjištěny.

**j) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Případný požadavek na aktualizaci ZÚR Pk vyplývá po projednání zprávy o uplatňování ÚP.

### 3. ZÁVĚR

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Lipoltice bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona v platném znění projednáván s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností. V době projednávání bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Městského úřadu Přelouč [www.mestoprelouc.cz](http://www.mestoprelouc.cz) a obci Lipoltice, aby se s návrhem mohla seznámit veřejnost. Projednaný a upravený návrh zprávy bude předložen Zastupitelstvu obce Lipoltice ke schválení.

dne .....

usnesením č. ....

.....

místostarosta obce

.....

starosta obce