

NÁVRH DRUHÉ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLTICE VČETNĚ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3



Vypracováno za období: březen 2018 – listopad 2025

Schvalující orgán: Zastupitelstvo městyse Choltice

Pořizovatel: Městský úřad Přelouč, Odbor stavební, úřad územního plánování, Československé armády č.p. 1665, 535 33 Přelouč

Vypracoval: Mgr. Filip Staffen

Datum: listopad 2025

Obsah

1. ÚVOD	3
2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLTICE	4
A) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	4
1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	4
2. Vyhodnocení změn podmínek na základě kterých byl ÚP Choltice vydán.....	8
3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	8
B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	9
C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
D) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	19
E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	19
F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	20
G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje .	30
3. ZÁVĚR.....	31
4. PŘÍLOHA.....	32

1. ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Choltice (dále jen „zpráva o uplatňování“) je vyhotovena na základě ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).

Zpráva o uplatňování bude projednána s dotčenými orgány, krajským úřadem jako nadřízeným orgánem, orgánem ochrany přírody, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 88 a § 89 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování mapuje mimo jiné stavební činnost v městysi Choltice ve sledovaném období od schválení první zprávy o uplatňování z roku 2018 (tj. od března 2018 do listopadu 2025), včetně výčtu problémů k řešení územním plánem, vyhodnocení změny podmínek na základě kterých byl územní plán vydán, vyhodnocuje soulad s nadřazenou dokumentací a vyhodnocuje potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Městys Choltice náleží do správního území obce s rozšířenou působností Přelouč (dále jen „SO ORP Přelouč“). Správní území je tvořeno dvěma katastrálními územími (k. ú. Choltice a k. ú. Ledec) a zabírá rozlohu cca 9,87 km².

K 31.12.2023 v městysi žilo 1244 obyvatel (zdroj ČSÚ).

S obcí Choltice sousedí následující obce: Veselí, Jedousov, Poběžovice u Přelouče, Lipoltice, Urbanice, Holotín, Svojsice, Chrtínky, Svinčany, Jeníkovice, Bezděkov

Územní plán Choltice (dále jen „ÚP Choltice“) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023. ÚP Choltice byl vydán zastupitelstvem městyse dne 24.6.2013 a nabyl účinnosti dne 19.7.2013.

Změna č. 1 ÚP byla zastupitelstvem městyse vydána dne 26.10.2020 a nabyla účinnosti dne 26.11.2020.

Změna č. 2 ÚP Choltice byla zastupitelstvem městyse vydána dne 20.9.2021 a nabyla účinnosti dne 6.10.2021.

Zpracovatel ÚP a Změny č. 1 a Změny č. 2 ÚP: SURPMO, a.s. Projektové středisko Hradec Králové

Hlavní projektant: Ing. arch. Alena Koutová, ČKA – 00750

Pořizovatel: Městský úřad Přelouč, odbor stavební

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLTICE

A) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavěné území:

Zastavěné území obce je vymezeno v rámci Změny č. 2 ÚP Choltice k dubnu 2019.

Zastavitelné plochy, plochy přestavby (transformační plochy) a plochy změny v krajině vymezené v ÚP:

Tabulka 1: Plochy určené pro bydlení

Označení plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito		Zbývá využit (ha)
			ha	%	
Z1	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	5,26	0,8	15	4,45
Z2	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,72	0,08	11	0,64
Z4	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,33	0,25	75	0,08
Z5a	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,20	0,06	34	0,13
Z5b	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	3,83	0	0	3,83
Z6	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	1,42	0,11	8	1,31
Z7	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	2,06	0	0	2,06
Z8	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,08	0	0	0,08
Z9	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	1,96	0	0	1,96
Z10	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	3,59	0	0	3,59
Z11	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	1,81	0	0	1,81
Z12	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	0,16	0	0	1,16
Z13	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	0,60	0,40	67	0,2
Z15	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	0,21	0,11	50	0,1
Z16	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	0,82	0,32	40	0,5
Z17	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	0,66	0,26	40	0,40
Z18	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	0,70	0,70	100	0,70

Z1-Z1	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	0,45	0,12	29	0,33
Z1-Z2	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,16	0	0	0,33
P1	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,41	0,41	100	0
P2	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,43	0	0	0,43
Z1-P1	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,25	0	0	0,25
Celkem – plochy změn určené pro bydlení		26,03	3,26	13	22,76

Tabulka 2: Plochy určené pro rekreaci

Z19	RI – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	1,74	0	0	1,74
Z1-Z4	RI – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,001	0	0	0,001
P3	RI – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	2,07	1,30	63	0,77
P4	RI – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	1,30	1,30	100	0
P7	RI – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	1,31	1,21	93	0,1
Celkem – plochy změn určené k rekreaci		6,41	3,81	60	2,60

Tabulka 3: Plochy určené pro výrobu

Z24	VS – plochy smíšené výrobní	2,22	0,05	3	2,18
Z25	VS – plochy smíšené výrobní	0,59	0	0	0,59
Z26	VS – plochy smíšené výrobní	0,24	0	0	0,24
Z27	VS – plochy smíšené výrobní	0,71	0	0	0,71
Z28	VS – plochy smíšené výrobní	0,50	0,29	59	0,21
P6	VS – plochy smíšené výrobní	1,26	0,77	61	0,49
Celkem – plochy změn určené k výrobě		5,54	1,13	20	4,41

Tabulka 4: Ostatní plochy

Z29	DS – plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,02	0,02	100	0
-----	--	------	------	-----	---

Z32	DS – plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,4	0	0	0,4
Z33	DS – plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,11	0	0	0,11
Z35	DS – plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,45	0	0	0,45
Z21	OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,5	0	0	0,5
Z20	OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,06	0	0	0,06
Z22	OX – plochy občanského vybavení – se specifickým využitím	3,8	0	0	3,8
Z36	PV – plochy veřejných prostranství -	0,39	0	0	0,39
Z39	ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	0,35	0	0	0,35
Z40b	ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	0,41	0	0	0,41
Z41	ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	1,03	0	0	1,03
Z42	ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	0,2	0	0	0,2
Z43	ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	0,89	0	0	0,89
Z44	ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	0,37	0	0	0,37
Z37	ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	1,5	0	0	1,5
Z38	ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,47	0	0	0,47
Z1-Z3	ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,24	0	0	0,24
Celkem – plochy změn ostatní		11,19	0,02	0,2	11,17

Tabulka 5: Plochy změn v krajině

K1	NSp – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	0,85	0	0	0,85
K2	NSp – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	0,68	0	0	0,68
K3	NSp – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	0,43	0	0	0,43
K4	NSpk – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a kulturně historické	1,11	0	0	1,11
Celkem – plochy změn v krajině		3,07	0	0	3,07

Plochy územních rezerv vymezených v ÚP:

ÚP Choltice vymezuje **územní rezervu R1** pro funkční využití **SV – plochy smíšené obytné – venkovské**.

ÚP stanovuje tyto veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO):

ÚP Choltice vymezuje veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění:

- Z1-VT-E15a – technická infrastruktura – dvojité elektrické vedení 400 kV Týnec – Krasíkov (Z1-CT-E15a) v k.ú. Choltice.

Zpracované územní studie:

ÚP Choltice vymezuje následující plochy, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie:

- zastavitelná plocha Z5a
 - o zpracováno
 - o autor: SURPMO, a.s.
 - o schváleno: 4.3.2021
- zastavitelná plocha Z5b
 - o nezpracováno
- zastavitelná plocha Z9
 - o nezpracováno
- zastavitelná plocha Z10
 - o nezpracováno
- zastavitelná plocha Z22
 - o nezpracováno
- zastavitelná plocha Z38
 - o nezpracováno
- zastavitelná plocha Z40b
 - o nezpracováno

Dále byly zpracovány následující územní studie bez podmínky jejich zpracování:

- Územní studie Choltice – lokalita Z1
 - o autor: SURPMO, a.s.
 - o schváleno: 5.2.2016
- Územní studie Choltice – plocha Z7
 - o autor: SURPMO, a.s.
 - o schváleno: 16.11.2015
- Územní studie Choltice – lokalita Z11, Z12
 - o autor: ŠINDLAR, s.r.o.
 - o schváleno: 21.2.2022

ÚP vymezuje na území obce následující prvky ÚSES:

- regionální ÚSES
 - o regionální biocentrum 919 „Ledecká obora“
 - o regionální biokoridor RK 1330
- lokální ÚSES
 - o lokální biocentrum MC1 až MC4
 - o lokální biokoridor MK1 až MK4

ÚP Choltice vymezuje celkem cca 52,6 ha zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, z čehož je využito celkem cca 8,66 ha, tj. cca 16 % veškeré výměry těchto ploch. Plochy určené pro bydlení byly zastavěny z cca 13%. Ve spojení s ostatními zastavitelnými plochami můžeme konstatovat, že ve sledovaném období neprobíhal v městyse Choltice v zastavitelných plochách významný rozvoj.

2. Vyhodnocení změn podmínek na základě kterých byl ÚP Choltice vydán

Dne 1.1.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek (dne 1.7.2024 nabyla účinnosti Vyhláška č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu). Platnost nového stavebního zákona zásadně mění podmínky. Je nutné zajistit soulad územního plánu se stavebním zákonem.

3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP nebyly zaznamenány při realizaci jednotlivých záměrů žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Rozvoj zde v uplynulém období probíhal v optimální míře. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává její převážnou obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. V řešeném území se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shrnutí:

Rozvoj obce probíhá v souladu s vydaným ÚP Choltice. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou územním plánem vymezeny v dostatečné míře a vzhledem k zanedbatelnému využití těchto ploch nedoporučujeme vymezení nových zastavitelných ploch. V lokalitě se nachází několik svou rozlohou významných zastavitelných ploch, do kterých by měl směřovat rozvoj vzhledem ke svému urbanistickému vymezení. Dále doporučujeme zrušit vymezenou územní rezervu R1 z důvodu vymezení na pozemcích s I. a II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.

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

V době vydání změny ÚP Choltice byly zpracovány Územně analytické podklady v 5. aktualizaci (dále jen „ÚAP“). V době zpracování Zprávy o uplatňování je platná 6. aktualizace ÚAP z roku 2024.

Problémy vyplývající z územně analytických podkladů:

Katastrální území: Choltice, Ledec
Územní plán: ÚP – nabytí účinnosti 17.7.2013, Zpráva o uplatňování – 19.3.2018, Změna č. 1 ÚP – nabytí účinnosti 26.11.2020, Změna č. 2 ÚP – nabytí účinnosti 6.10.2021
Územní studie: ÚS – plocha Z5a – registrace 4.3.2021, ÚS Choltice – plocha Z7 – registrace 16.11.2015, ÚS – plocha Z1 – registrace 5.2.2016, ÚS – plocha Z11 a Z12 – registrace 21.2.2022
Pozemkové úpravy: KPÚ Choltice a Ledec – ukončená, datum zápisu do KN 12.9.2017, JPÚ Choltice – Příděly – ukončená, datum zápisu neuvedeno, ukončení neuvedeno, zahájení 16.9.2015, k.ú. Ledec – nejsou.
<i>Témata 1. Širší územní vztahy a 3. Struktura osídlení jsou řešena pouze za celé území ORP.</i>
1. Širší územní vztahy
Bez negativ.
2. Prostorové a funkční uspořádání území
Bez negativ.
3. Struktura osídlení
Bez negativ.
4. Sociodemografické podmínky a bydlení
+ krátkodobý růst obyvatel + vysoký podíl osob s vysokoškolským vzděláním + růst počtu obvykle obydlených domů + vysoká bytová výstavba
5. Příroda a krajina
+ RBC Ledec; krajinářsky zajímavá lokalita Rybníky u Ledce; přírodní rezervace a evropsky významná lokalita Choltická obora; památné stromy: Dub letní (101466), Dub letní (101465), Platan javorolistý + národní geopark Železné hory v JZ části území ! zastavitelné plochy v přírodně hodnotných lokalitách (přírodní biotopy), SO03
6. Vodní režim a horninové prostředí
+ výhradní ložisko kamene Chrtníky-Choltice ! objekty v záplavovém území Q ₁₀₀ (OU06)
7. Kvalita životního prostředí
! objekt/y s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A (OU12)
8. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa
! výskyt silně erozně ohrožených pozemků vodní erozí (OU04) ! výskyt potenciálně erozně ohrožených drah soustředěného odtoku (OU09)
9. Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství
Bez negativ.
10. Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti
+ výborná dopravní obslužnost veřejnou dopravou ! komunikace prochází ochranným pásmem vodního zdroje (ZH14) ! průtah komunikace I. nebo II. třídy zastavěným územím (ZD01) ! cyklotrasa vede po silnici II. třídy (ZD13)
11. Ekonomické a hospodářské podmínky
+ vysoká daňová výtěžnost na obyvatele

+ nízký podíl nezaměstnaných osob
! vysoké turisticko-rekreační zatížení
12. Rekreace a cestovní ruch
+ vysoká turistická atraktivita
13. Bezpečnost a ochrana obyvatel
Bez negativ.

Městys Choltice je dle ÚAP hodnocena z hlediska vyváženosti tří pilířů udržitelnosti jako udržitelná s výhradami, kdy sledované pilíře ekonomické a sociodemografické byly hodnoceny pozitivně, pilíř environmentální byl hodnocen negativně. Dle ÚAP a hodnocení ÚP Choltice vychází několik problémů, z něhož většina je nástroji územního plánu neřešitelné.

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

1) Soulad s politikou územního rozvoje ČR

V době zpracování a vydání ÚP Choltice byla platná Politika územního rozvoje 2008 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929/2009 dne 20.7.2009. Následně proběhly tyto aktualizace PÚR ČR:

- Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015
- Aktualizace č. 2 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019
- Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 630 ze dne 2. září 2019
- Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020
- Aktualizace č. 4 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021
- Aktualizace č. 6 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023
- Aktualizace č. 7 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 89 ze dne 7. února 2024
- Změna č. 9 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025
- Změna č. 8 PÚR ČR schválená usnesením vlády č. 633 ze dne 27. srpna 2025

PÚR ČR stanovuje obecné celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, cílem priorit je rozvoj území za vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

PÚR ČR stanovuje celostátní priority v člancích 14 až 31. ÚP nezávisle na PÚR ČR a její následující aktualizace zohledňuje celostátní priority v podobě ochrany a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, zachovávání urbanistického rázu území, ochrana nezastavěného území, umístování rozvojových záměrů do nejméně konfliktních lokalit či vytvářet podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitnění technické infrastruktury.

Následně vydané aktualizace č. 2,3,5,4, 6, 7 a 9 PÚR ČR nekladou na řešené území žádné další nároky.

ÚP Choltice je součástí **specifické oblasti SOB9** – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost. Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,

- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

ÚP Choltice je dále součástí **specifické oblasti SOB10** – specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Úkoly pro územní plánování:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezit plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády)
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky

ÚP Choltice je dále součástí **specifické oblasti SOB11** – specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Úkoly pro územní plánování:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Pro specifické oblasti SOB10 a SOB11 v době zpracování zprávy o uplatňování platí, že vymezování akceleračních ploch je podmíněno dvěma skutečnostmi – zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, které v současné době připravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, a dále schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie. Po splnění těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační plochy v územně plánovacích dokumentacích.

V současné době tedy není nutné ve změně č. 3 ÚP Choltice vymezit akcelerační plochu pro obnovitelné zdroje energie.

Lze konstatovat, že ÚP Choltice je v souladu s PÚR, na řešení případné Změny č. 3 nejsou kromě respektování obecných priorit územního plánování a zohlednění specifické oblasti SOB9 kladeny žádné další požadavky.

2) Soulad s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl schválený usnesením vlády ze dne 28.08.2024 č. 581 a nabyl účinnosti dne 05.10.2024.

V době zpracování zprávy o uplatňování probíhal proces pořizování změny č. 1a, č. 1b a č. 2.

Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první rozvojový plán nepoužije § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona, tj. do doby vydání jeho změny, kdy se nepoužijí ustanovení zákona k závaznosti územně plánovací dokumentace.

3) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V době zpracování ÚP Choltice byla schválena závazná územně plánovací dokumentace vydávaná krajem - Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen „ZÚR“), která byla vydána dne 29.4.2010 a nabyla účinnosti 15.5.2010. Následně proběhly tyto aktualizace ZÚR:

- Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyly účinnosti dne 7. 10. 2014
- Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyly účinnosti dne 5. 7. 2019
- Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyly účinnosti dne 12. 9. 2020
- Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyly účinnosti dne 18.7.2024

3.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Platné ZÚR stanovují pro území řešené v ÚP Choltice především následující priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Pardubického kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Pardubického kraje.

(02a) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území kraje založeného na objektivním a komplexním posuzování potřeb a podmínek a následné koordinaci záměrů dle prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na priority stanovené v odrážkách a) – k).

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje, přitom se soustředit zejména na požadavky stanovené v odrážkách a) – i).

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifické oblasti kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v území specifické oblasti takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot.

(08a) Vytvářet, zejména při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, podmínky pro zachování a další rozvoj potenciálů primárního sektoru se zohledněním ochrany kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Uvedené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v ÚP Choltice respektovány.

3.1. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Městys Choltice není součástí žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového, krajského či nadmístního významu.

3.2. Zpřesnění vymezení specifických oblastí, vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

(69a) ZÚR zpřesňují na území Pardubického kraje vymezení specifické oblasti republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR) tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce:

- j. ve správním obvodu ORP Přelouč: Brloh, Břehy, Bukovina u Přelouče, Hlavečnick, Holotín, **Choltice**, Chrtínky, Chvaletice, Jankovice, Jedousov, Jeníkovice, Kladruby nad Labem, Kojice, Labské Chrčice, Lipoltice, Litošice, Mokošín, Morašice, Poběžovice u Přelouče, Přelouč, Přelovice, Přepychy, Řečany nad Labem, Selmice, Semín, Sopřeč, Sovolusky, Stojice, Stračov,

Svinčany, Svojšice, Tetov, Trnávka, Turkovice, Újezd u Přelouče, Urbanice, Valy, Vápno, Veselí, Vyšehněvice, Zdechovice, Žáravice

(69b) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých útvarů povrchových vod určených k soustředění vod;
- b) plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásky, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability;
- c) vymežit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně;
- d) vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu;
- e) při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány;
- f) při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod;
- g) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací, a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody.

3.3 Zpřesnění vymezení plocha a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

(89) ZÚR zpřesňují koridor E15 pro dvojité vedení 400 kV Týnec – Krasíkov a Krasíkov – Prosenice a související plochu pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Krasíkov vymezené v PÚR ČR, a to navržením:

- a) koridoru v šířce 300 m pro umístění stavby E15a – dvojité vedení 400 kV Týnec – Krasíkov v úseku hranice krajů Pardubický/Středočeský – Krasíkov,

(90) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) koordinovat vymezení koridorů pro stavby E15a a E15b se sousedními kraji Středočeským a Olomouckým

(91) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zajistit vymezení a zpřesnění šířky koridorů v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím
- c) zajistit vymezení a zpřesnění ploch v závislosti na podmínkách umístění plochy v daném území

(111) ZÚR vymezují na regionální úrovni:

- a) funkční regionální biocentrum:
 - 919 Ledecká obora

- d) regionální biokoridory, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit:
- a. 1330 Ledecká obora – Meandry Struhy

(112) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, s výjimkou umístění liniových staveb, které tyto plochy kříží
- b) veškeré, i dočasné, zásahy do vymezených biocenter a biokoridorů provádět pouze na základě odborného posouzení a souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody
- c) biocentra a biokoridory, jejichž současný stav odpovídá stavu cílovému chránit před veškerými zásahy, které by vedly k narušení tohoto stavu a funkčnosti biocentra či biokoridoru
- d) u biocenter a biokoridorů, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit, připravit a realizovat opatření vedoucí k dosažení cílového funkčního stavu
- e) do doby realizace opatření dle písm. c) nepřipouštět v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit, umístění staveb, objektů, zařízení a činností, které by znemožnily nebo významně omezily budoucí realizaci cílového funkčního stavu
- f) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině
- h) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi

(113) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

3.4 Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

(116) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot jako limitu rozvoje území s přírodními či krajinnými hodnotami (návaznost na 115)
- b) vytvářet podmínky pro využívání krajiny při respektování jejich hodnot a ekologických, estetických, rekreačních a hospodářských funkcí
- d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu
- e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat; konkrétní zásady a úkoly pro umístění staveb větrných elektráren jsou uvedeny v článku (97a).
- g) minimalizovat zábor kvalitní zemědělské půdy, zejména půd první a druhé třídy ochrany a pozemků určených k plnění funkcí lesa
- j) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na přírodní hodnoty území. Optimální řešení ověřovat v rámci pořizování územně plánovacích

podkladů a územně plánovací dokumentace obcí, v rámci posuzování záměrů z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA) a v rámci zpracování podrobné dokumentace staveb

- k) řešit střety dopravní infrastruktury a územního systému ekologické stability (budování nadchodů, vyhodnocení vlivů)
- l) chránit říční nivy. V co největší možné míře zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky)

Z hlediska krajinných typů vymezených platnými ZÚR je území městyse zařazeno do krajiny **lesozemědělské a krajiny zemědělské**, je rovněž součástí krajin **02 Chrudimsko – Vysokomýtsko** a **13 Železné hory**.

KRAJINA LESOZEMĚDĚLSKÁ

(130) ZÚR vymezují krajinu lesozemědělskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) přechodový typ mezi krajinou lesní a zemědělskou
- b) krajinná matrice tvořena mozaikou lesních a zemědělských ploch, jejichž vzájemný poměr je lokálně velmi proměnný, celkový však vyvážený
- c) naprostá většina lesů intenzivně hospodářsky využívána s převahou stanoviště nepůvodních druhů jehličnanů
- d) charakter převážně polootevřený
- e) převažují středně až méně úrodné krajiny, v krajinách úrodných signalizuje výjimečné typy dramatických reliéfů nebo polohy ovlivněné vodou

(131) ZÚR stanovuje tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením
- b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech
- c) zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště odůvodněných případech
- d) chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch
- e) rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny

KRAJINA ZĚMĚDĚLSKÁ

(132) ZÚR vymezují krajinu zemědělskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) výrazná dominance kulturních biotopů (pole, louky, pastviny, ovocné sady, vinice, chmelnice, vesnická sídla)
- b) kompaktní tvar segmentu o minimální výměře 10 km²
- c) reliéf nížin a úvalů
- d) zalesněné plochy ojedinělé (do 10 % území)
- e) bezlesý otevřený charakter
- f) často narušována nevhodně situovanými stavbami (rozsáhlé areály zemědělských závodů apod.).

(133) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu

- b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území
- c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.)
- d) zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě

KRAJINA 02 CHRUDIMSKO - VYSOKOMÝTSKO

(137a) ZÚR stanovují tyto cílové kvality krajiny:

- a) harmonická krajina plošin a pahorkatin
- b) převážně zemědělská krajina středního – malého měřítka s vyváženou mozaikou ploch orné půdy s vysokým podílem přírodních krajinných prvků, ploch luk a pastvin, ploch lesů, ploch rybníků a ploch sídel
- c) stabilizovaná různorodá sídelní struktura s městskými centry Chrudim, **Přelouč**, Vysoké Mýto, dalšími městy Chrast, Hrochův Týnec, Slatiňany a Heřmanův Městec a řadou menších venkovských sídel s minimálními nároky na zábor volné krajiny
- d) zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
 1. venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou

KRAJINA 13 ŽELEZNÉ HORY

(137m) ZÚR stanovují tyto cílové kvality krajiny:

- a) harmonická krajina vrchovin a pahorkatin
- b) zčásti lesní krajina velkého měřítka, převážně lesozemědělská krajina středního – malého měřítka tvořená mozaikou lesů, ploch orné půdy s vysokým podílem přírodních krajinných prvků, ploch luk a pastvin, vodních ploch a ploch sídel

(137o) ZÚR stanovují tyto společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

- a) chránit a rozvíjet zachované a hodnotné části krajiny a strukturu krajinných prvků charakteristických pro jednotlivé krajiny
- b) území rozvíjet tak, aby jeho budoucí podoba zachovávala a rozvíjela stávající kvality a hodnoty krajiny a eliminovala existující narušení, a to z pohledu zachování a ochrany přírodních podmínek a zachování kulturních hodnot
- c) respektovat zachované vizuální charakteristiky krajiny, chránit dochované obrazy sídel, nepřipouštět umístění staveb, které by svým výškovým nebo hmotovým řešením mohly potlačit vizuální působení siluet sídel, průhledy na tato sídla a vizuální působení dominant
- d) rozvíjet okraje měst v kontaktu s krajinou s ohledem na prostupnost krajiny, migrační trasy, dostupnost krajinných prostorů pro obyvatele města, vytváření klidových přírodě blízkých prostorů
- e) vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy
- f) vytvořit předpoklady pro vznik zelených pásů, zelených klínů a dalších přírodních prvků stabilizujících rozhraní mezi volnou krajinou a sídly, omezujících využívání volné krajiny pro zástavbu a bránících srůstání sídel
- g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo

zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny

- h) nevymezovat zastavitelné plochy na úkor volné krajiny v prostoru přírodních parků;
- i) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj
- j) vyhodnotit při navrhování rozvojových území, jejichž využití umožní umístění staveb, které mohou díky své výšce a/nebo svým plošným parametrům narušit krajinný ráz, vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat
- k) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami
- l) nepřipouštět umístění vertikálních výškových staveb technicistní povahy (např. stožáry, větrné elektrárny, tovární komíny, vodárny) v krajinářsky cenných prostorech, na území chráněných krajinných oblastí, přesahujících vymezující horizonty, krajinné předěly a uplatňujících se v siluetách sídel a přednostně je umísťovat k současným průmyslovým zónám, ke stávajícím stožárům elektrického vedení nebo jiným prvkům technicistní povahy
- m) vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání
- n) vytvářet podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména vymezením vhodného způsobu využití ploch v krajině a stanovením podmínek pro ekologicky příznivé nakládání s dešťovými vodami v zastavěných územích (vsakování, retence)
- o) protipovodňovou ochranu před říčními povodněmi či povodněmi z přívalových srážek a omezení negativních důsledků povodní řešit vhodnou koncepcí uspořádání krajiny s využitím přirozeného potenciálu krajiny pro zadržení vody (např. revitalizací vodních toků, stanovením území určených k rozlivům povodní, výstavbou poldrů, realizací protierozních opatření, zalesňováním atd.)

3.5 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(143) ZÚR vymezují plochy a koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti energetiky:

- E15a – dvojitě vedení 400 kV Týnec – Krasíkov v úseku hranice krajů Pardubický/Středočeský – Krasíkov

(147) ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit:

- U56 – Ledecká obora – Meandry Struhy

(149) ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Koordinace ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR budou probíhat v území dále uvedených ORP a obcí:

- koordinace veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury E15a se zajištěním funkčnosti veřejně prospěšného opatření U56

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že ÚP je v souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje.

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly ve vyhodnocení uplatňování ÚP Choltice zjištěny.

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Dle § 16 stavebního zákona obce soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Ve sledovaném období nabyt účinností nový stavební zákon a jeho prováděcí předpisy.

Platný územní plán městyse Choltice v úplném znění po změně č. 2 není vyhotoven v jednotném standardu, jak požaduje vyhláška č. 157/2024 Sb, vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tato skutečnost nevyvolává potřebu pořízení změny územně plánovací dokumentace či pořízení nové územně plánovací dokumentace, nicméně je třeba zdůraznit, že změna č. 3 bude v jednotném standardu zpracována.

Proti potřebě změny ÚP Choltice stojí i nízká procentuální zastavěnost zastavitelných ploch a plochy přestavby, kdy ve sledovaném období došlo k zastavění cca 16 %.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl ÚP Choltice vydán a ve spojení s rozhodnutím zastupitelstva městyse Choltice vyplývá potřeba pořídit změnu č. 3 ÚP Choltice.

Dle § 107 odst. 3 stavebního zákona vyplynula potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny ÚP Choltice.

F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

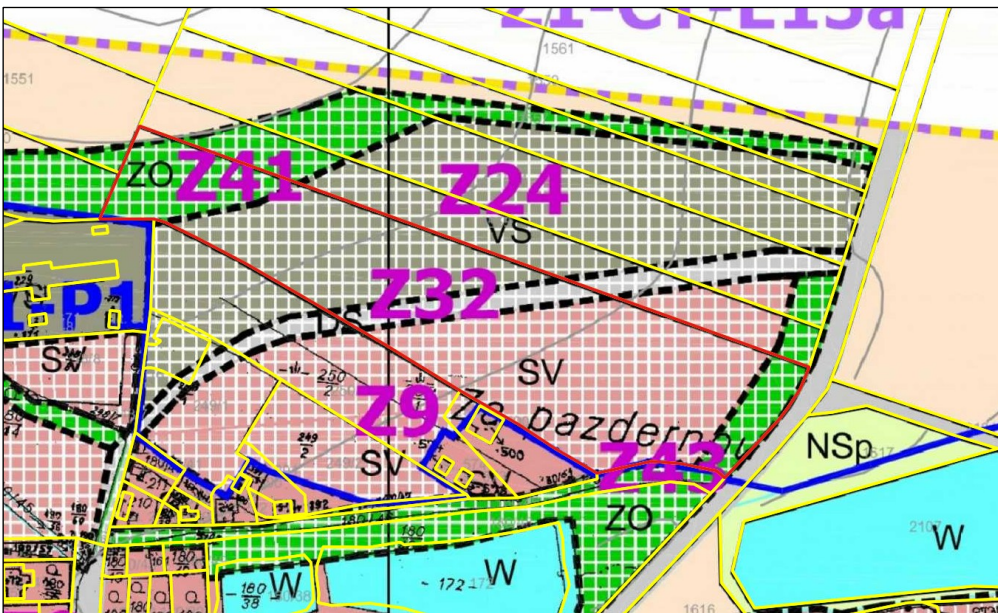
A) Podněty obdržené od vlastníků pozemků

Podnět č. 1

Číslo pozemku:

p. č. 1552 (k. ú. Choltice)

Situace:



Popis záměru:

- změna využití pozemku (19806 m²) na plochu umožňující výstavbu rodinných domů

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu pozemku **nedoporučujeme**. Pozemek se nachází v severní části městyse Choltice na okraji zastavěného území. V územním plánu je na pozemku vymezeno několik funkčních ploch – ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační, VS – plochy smíšené výrobní, DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční a SV – plochy smíšené obytné – venkovské.

V současné době není důvod celou výměru pozemku vymezovat pro bydlení v rodinných domech – pozemek je již uzpůsoben pro realizaci rodinných domů, pro které je vymezeno cca 9500m² a jsou zpřístupněny z místní komunikace. Vymezená výměra je dostačující pro výstavbu několika rodinných domů na pozemcích o velikosti požadované v územním plánu. Proti rozšíření funkční plochy pro bydlení je i současná využitelnost zastavitelných ploch pro bydlení na území městyse Choltice – dle vyhodnocení využitelnosti ploch bylo od nabytí účinnosti Územního plánu Choltice zastavěno pouze cca 13 %. V rámci udržitelného rozvoje území městyse je kladen důraz na účelně postupné zastavování již existujících zastavitelných ploch.

Podnět č. 2

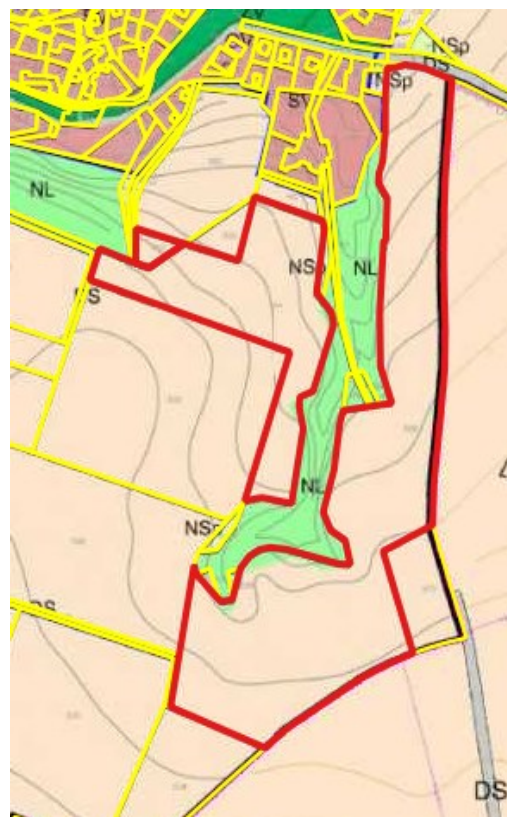
Číslo pozemku:

p. č. 503 (k. ú. Ledec)

p. č. 504 (k. ú. Ledec)

p. č. 509 (k. ú. Ledec)

Situace:



Popis záměru:

- o změna využití pozemků (celková výměra m²) z NZ – plochy zemědělské na plochu umožňující výstavbu rodinných domů

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu funkčního využití pozemků na plochu umožňující stavbu rodinných domů **nedoporučujeme** z následujících důvodů:



- 1) Dostatek zastavitelných ploch určených pro bydlení. Ve sledovaném období bylo v Cholticích zastavěno pouze cca 13 % ploch určených pro výstavbu rodinných domů. Z důvodu udržitelného rozvoje území není tedy potřeba nové plochy vymezovat, spíše by se měl rozvoj zaměřit na využití již stávajících zastavitelných ploch.
- 2) Nenavazování navrhovaných pozemků na již existující zastavěné území městyse. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje jakožto nadřazená dokumentace vůči územním plánům stanovuje v kapitole **6 Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**, kde je znění článku (137o), písm. g): *preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny*. Tuto podmínku nesplňují pozemky p. č. 503 a p. č. 504, pozemek p. č. 509 navazuje na zastavěné území pouze ve své severozápadní části.
- 3) V návaznosti na předchozí bod by bylo možné vymezit pouze část pozemku p. č. 509, která navazuje na zastavěné území obce, pokud by žadatel projevil zájem o výstavbu RD ve svém vlastním zájmu. Jednalo by se o výměru pozemku cca 2000 m². Tato část pozemku se nicméně nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Dále bylo ve Věstníku MŽP (32 ročník, září 2022, částka 6, č. j.: MZP/2022/050/467) stanoveno, že veřejný zájem nelze zobecnit a závisí na místních podmínkách. V tomto případě není umožnění výstavby rodinných domů na tomto pozemku pokládán za veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany zemědělského půdního fondu.

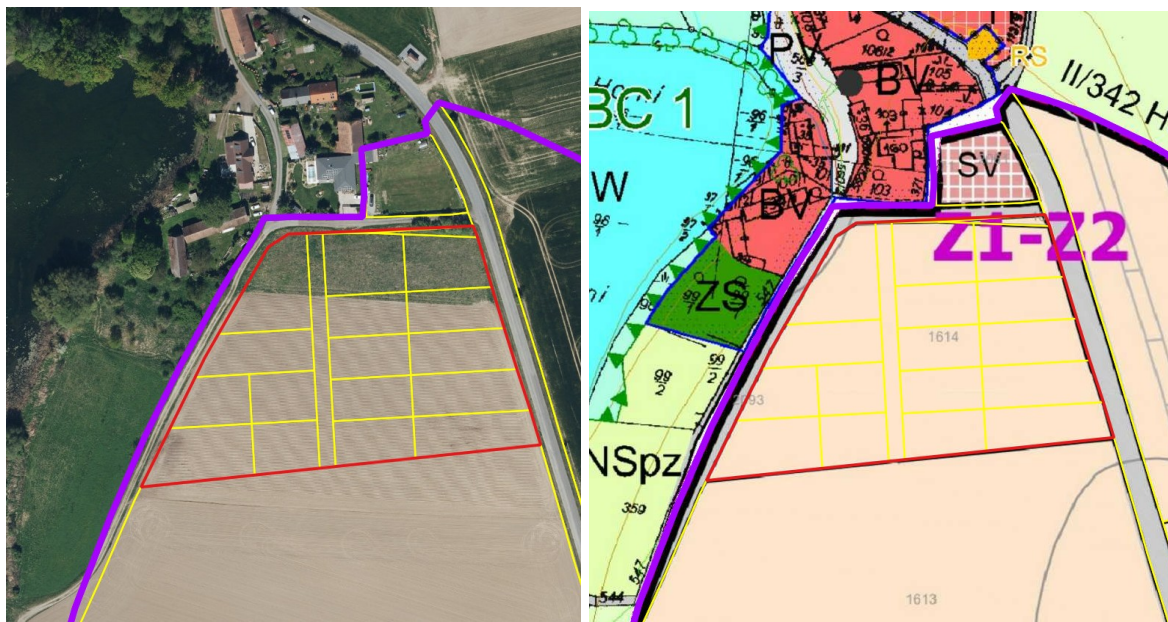
- 4) Existence ochranných pásem. Na pozemcích se vyskytuje ochranné pásmo lesa ve vzdálenosti 30m od hranice pozemku určenému k plnění funkce lesa. Toto pásmo musí být respektováno a neměla by do něj zasahovat žádná stavba s výjimkou příslušné dopravní a technické infrastruktury. Na pozemku p. č. 509 se vyskytuje ochranné pásmo vysokého napětí o celkové šířce 20m. Toto pásmo musí být rovněž respektováno a neměla by do něj zasahovat žádná stavba.

Podnět č. 3

Číslo pozemku:

p. č. 1614/1 až p. č. 1614/17

Situace:



Popis záměru:

- o změna využití pozemku (cca 18 000 m²) z NZ – plochy zemědělské na zahrady

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu pozemku **doporučujeme**. Pozemek se nachází v severní části katastrálního území Choltic v nezastavěném území, kdy navazuje prostřednictvím funkční plochy DS na existující zastavitelnou plochu Z1-Z2. Z důvodu zohlednění podmínek uvedených jak v Politice územního rozvoje ČR, tak v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje, které jako jedním z předpokladu rozvoje sídel stanovují respektování zohlednění urbanistické venkovské struktury a omezení nežádoucího srůstání sídel, není vhodné tuto lokalitu zastavět objekty trvalého bydlení. Doporučujeme následující prostorové regulace, které tento požadavek respektují:

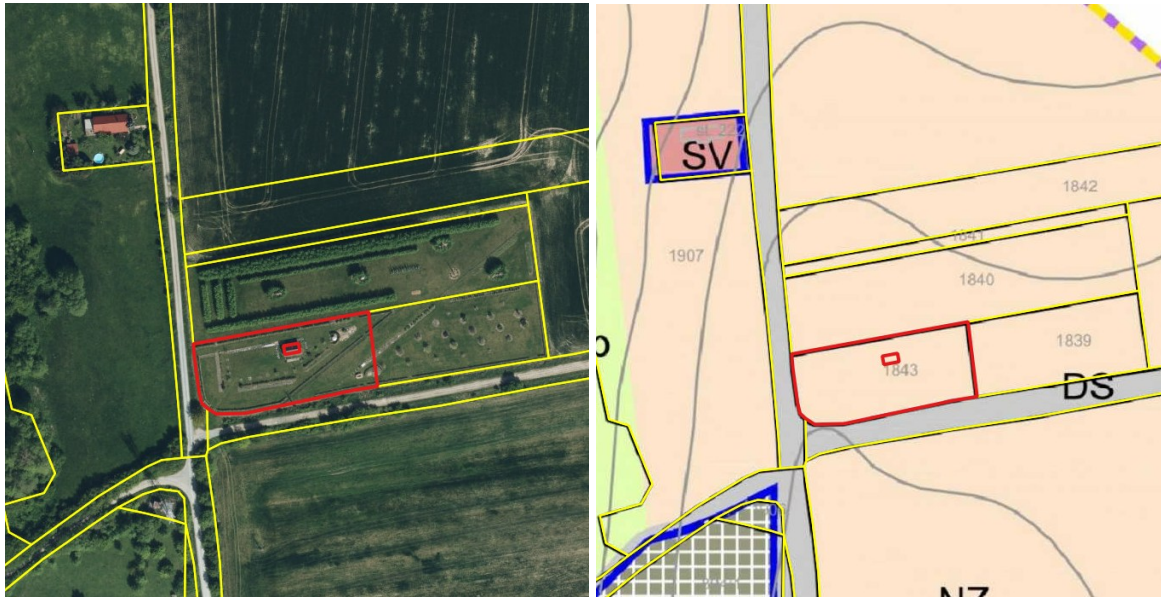
- stavby primárně určené pro obhospodařování pozemku, přízemní bez podkroví, max. 16 m²
- jako nepřípustné stavby či výrobky plnící funkci stavby pro trvalé bydlení a rekreaci či výrobky alternativního bydlení (mobilheimy apod.)

Podnět č. 4

Číslo pozemku:

p. č. 1843
st. 683

Situace:



Popis záměru:

- změna využití pozemku (2522 m²) z NZ – plochy zemědělské na SV – plochy smíšené obytné venkovské
- realizace stavby pro zemědělství do 25 m² a výšky 5m jako zázemí pro hospodaření pro pozemku č. p. 1843, p. č. 1839 a p. č. 1840
 - skladování sena, produktů rostlinné výroby, minerálních hnojiv, přípravků a prostředků na ochranu rostlin
 - sklad náradí a nástrojů
 - ochrana před nepřízní počasí lidí a malé a drobné zemědělské mechanizace
- následně realizovat obytnou stavbu samostatně stojící zemědělské usedlosti, obdobně jako samostatně stojící stavby na sousedních pozemcích

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu pozemku **nedoporučujeme**. Pozemky se nachází v nezastavěném území na západ od Choltic. Pro tento podnět platí stejné podmínky jako pro podnět č. 2, tj. vymezení nových zastavitelných ploch mimo přímou návaznost na již existující zastavitelné plochy či bez přímé návaznosti na zastavěné území obce i ve volné krajině, aby se předešlo vzniku tzv. „samot“. Viz. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje: (137o), písm. g): *preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezením zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezení zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vyznačovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny.*

Argument, že v okolí se nachází stavby, jejichž podobný styl a funkčnost by chtěl žadatel uplatnit na pozemku, nelze brát v potaz, jelikož se jedná o stavby, které se v okolí vyskytují již delší dobu (např. stavbu st. 123/2 lze dle archivních ortofoto snímků doložit k roku 1938), kdy nebyl kladen důraz na udržitelný rozvoj území a ochranu nezastavěného území včetně volné krajiny.

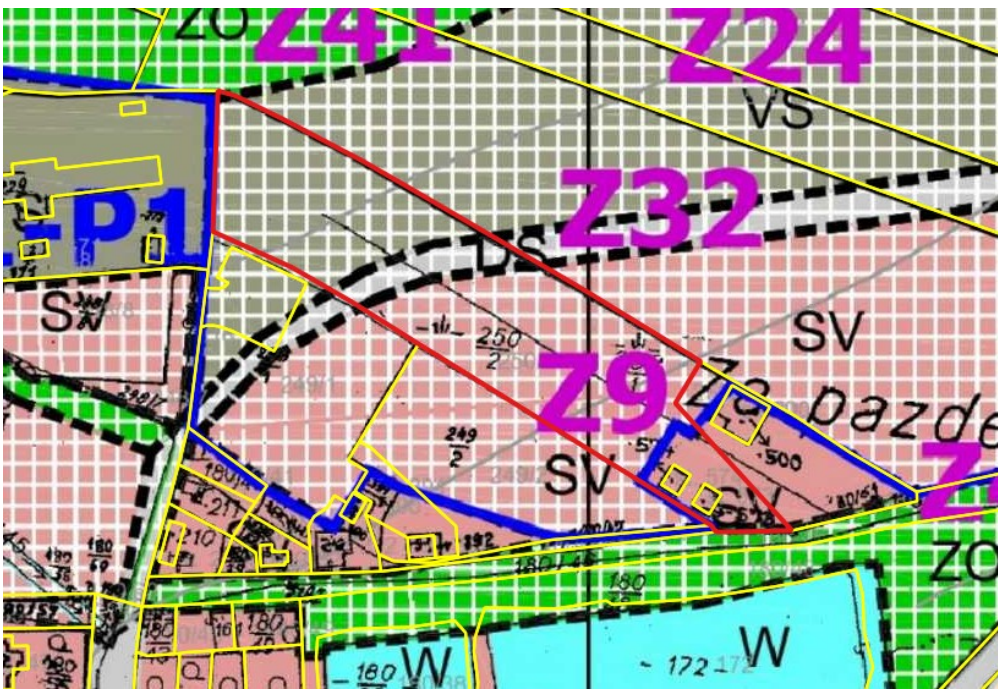
Pokud chce žadatel nadále využívat pozemek k pěstitelským účelům, lze pozemek změnit na funkční plochu ZZ – zeleň zahradní a sadová.

Podnět č. 5

Číslo pozemku:

p. č. 250/2

Situace:



Popis záměru:

- o změna využití pozemku (cca 6974 m²) na plochu umožňující výstavbu rodinných domů

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu pozemku **nedoporučujeme**. Pozemek se nachází v severní části městysu Choltice v zastavitelné ploše. V územním plánu je na pozemku vymezeno několik funkčních ploch: VS – plochy smíšené výrobní, DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční a SV – plochy smíšené obytné – venkovské.

- V současné době není důvod celou výměru pozemku vymezovat pro bydlení v rodinných domech, stejně jako v případě podnětu č. 1 – pozemek je již uzpůsoben pro realizaci rodinných domů, pro které je vymezeno cca 4000 m² a jsou zpřístupněny z místní komunikace. Vymezená výměra je dostačující pro výstavbu několika rodinných domů na

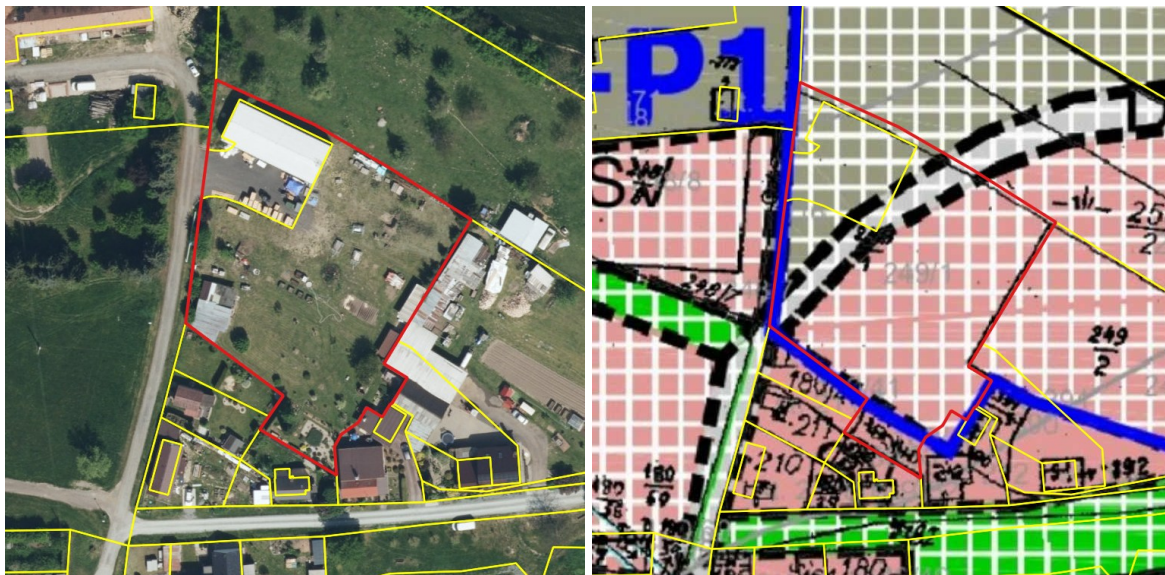
pozemcích o velikosti požadované v územním plánu. Proti rozšíření funkční plochy pro bydlení je i současná využitelnost zastavitelných ploch pro bydlení na území městyse Choltice – dle vyhodnocení využitelnosti ploch bylo od nabytí účinnosti Územního plánu Choltice zastavěno pouze cca 13 %. V rámci udržitelného rozvoje území městyse je kladen důraz na účelně postupné zastavování již existujících zastavitelných ploch.

Podnět č. 6

Číslo pozemku:

p. č. 249/1

Situace:



Popis záměru:

- odstranění funkční plochy navrhované cesty, která byla navržena bez souhlasu majitele a který k realizaci cesty nikdy souhlas nedá

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

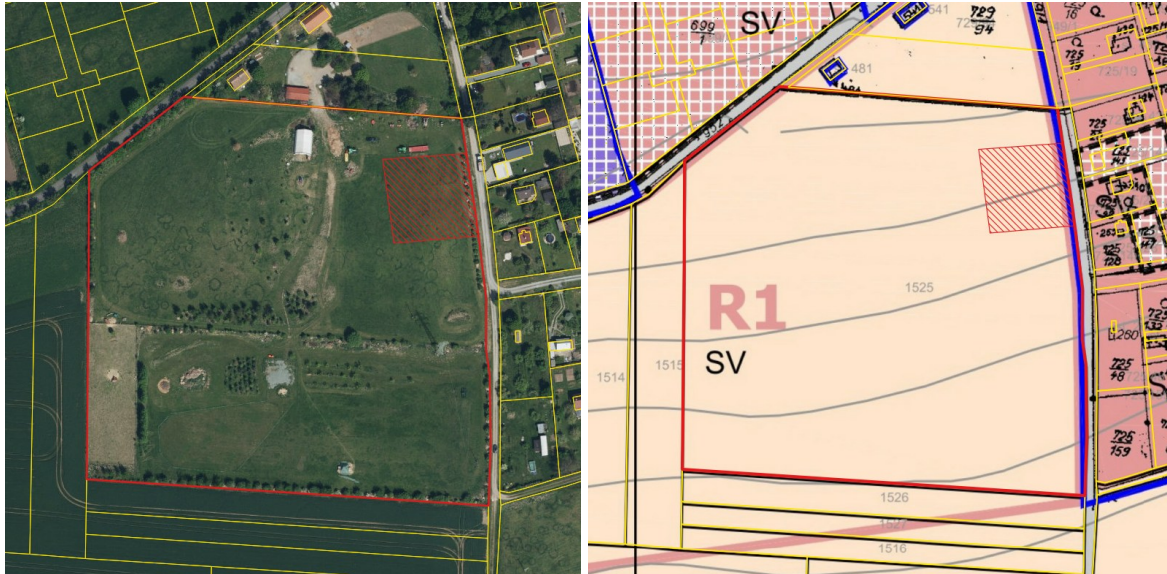
Změnu pozemku **doporučujeme**. Pozemek se nachází v severní části katastrálního území Choltice v zastavitelné ploše. Navrhovaná funkční plocha pro cestu byla navržena tak, aby oddělila funkční plochu SV a navrhovanou funkční plochu VS. Pokud by měla být tato funkční plocha odstraněna, projektant změny prověří případné nové vedení návrhové plochy zpřístupňující plochu VS. Pokud nebude možné nové vedení vymezit, nabízí se možnost zastavitelnou plochu Z32 a zastavitelnou plochu Z24 v územním plánu zrušit.

Podnět č. 7

Číslo pozemku:

p. č. 1525

Situace:



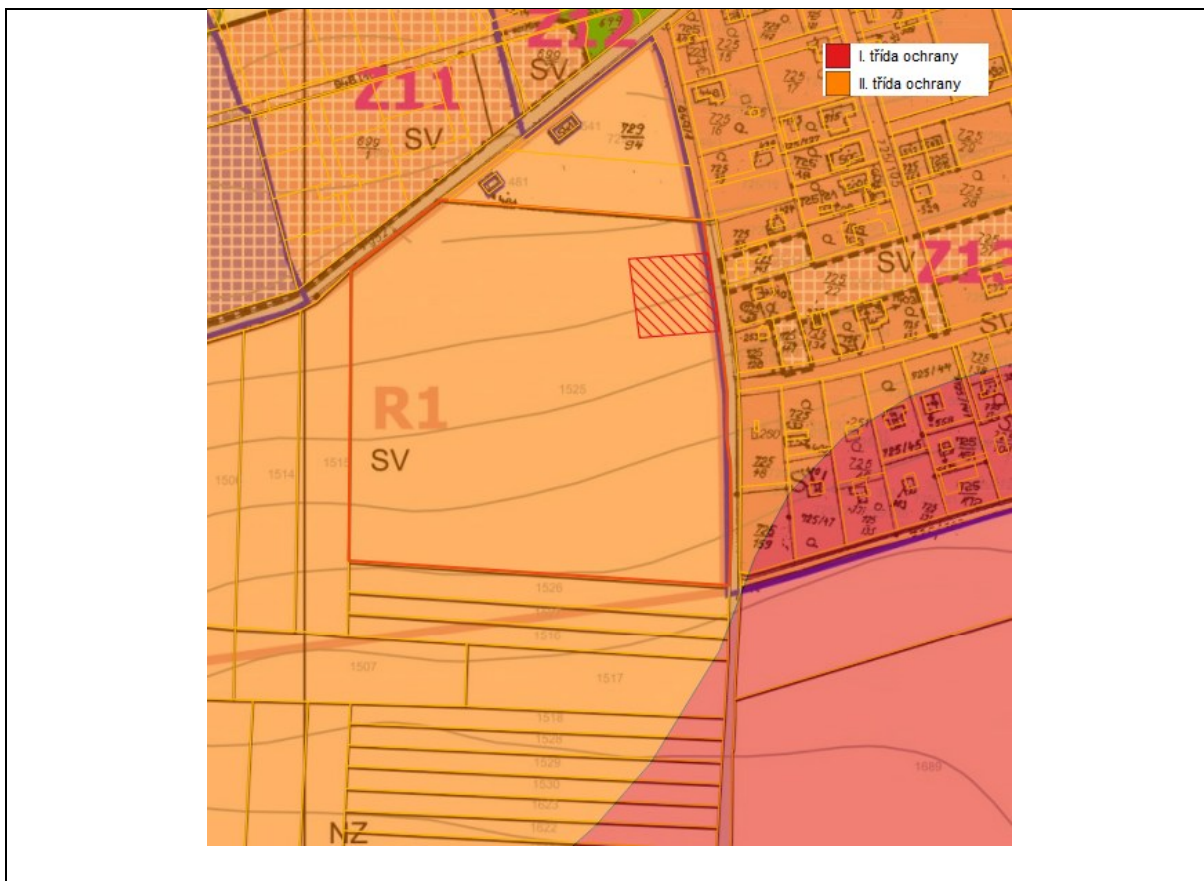
Popis záměru:

- rodinné bydlení o výměře cca 2000 m²

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu pozemku **nedoporučujeme**. Pozemek se nachází v jižní části katastrálního území Choltic v nezastavěném území. Území je v současné době vedeno jako NZ – plochy zemědělské a zároveň je pozemek součástí územní rezervy R1 pro budoucí funkční využití SV – plochy smíšené obytné venkovské.

Žadatel požaduje vymezit cca 2000 m² pro individuální bydlení. Celý pozemek se nicméně nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Dále bylo ve Věstníku MŽP (32 ročník, září 2022, částka 6, č. j.: MZP/2022/050/467) stanoveno, že veřejný zájem nelze zobecnit a závisí na místních podmínkách. V tomto případě není umožnění výstavby rodinných domů na tomto pozemku pokládán za veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany zemědělského půdního fondu, neboť mají Choltice dostatek zastavitelných ploch na území s nižší třídou ochrany ZPF.

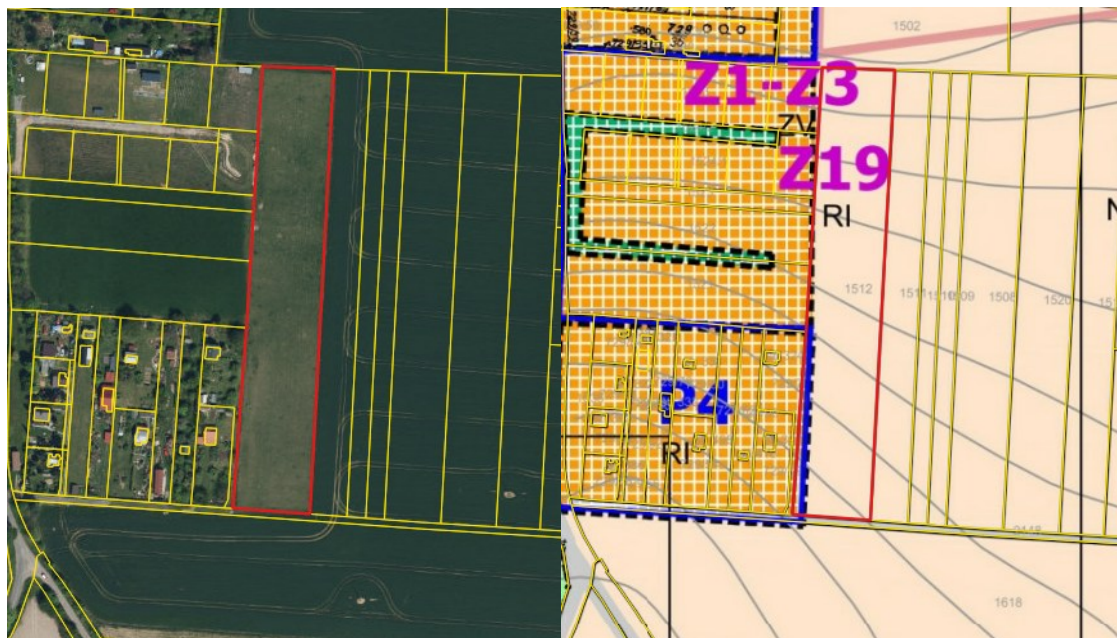


Podnět č. 8

Číslo pozemku:

p. č. 1512

Situace:



Popis záměru:

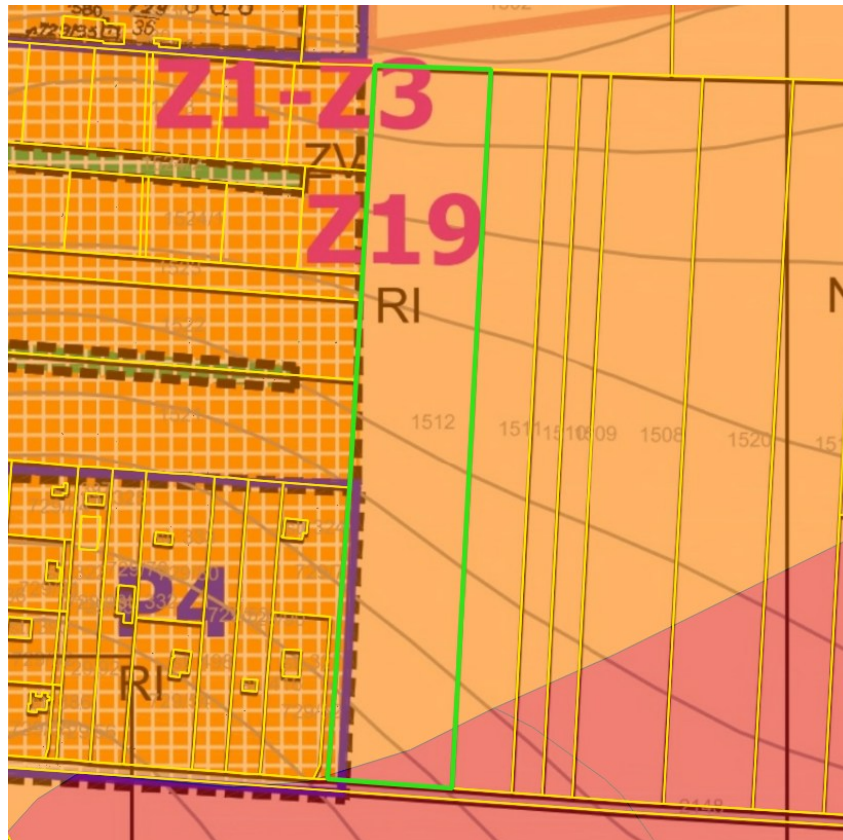
- individuální rekreace

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu pozemku **nedoporučujeme**. Pozemek se nachází v jižní části katastrálního území Choltic v nezastavěném území. Území je v současné době vedeno jako NZ – plochy zemědělské a navazuje

na plochu přestavby a zastavitelné plochy s funkčním využitím RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Žadatel požaduje vymezit cca 1 ha pro rekreační využití, nicméně pozemek se nachází převážně ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Dále bylo ve Věstníku MŽP (32 ročník, září 2022, částka 6, č. j.: MZP/2022/050/467) stanoveno, že veřejný zájem nelze zobecnit a závisí na místních podmínkách. V tomto případě není umožnění výstavby objektů individuální rekreace pokládáno za veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany zemědělského půdního fondu, neboť sousední lokalita se stejným funkčním využitím nebyla naplno využita.

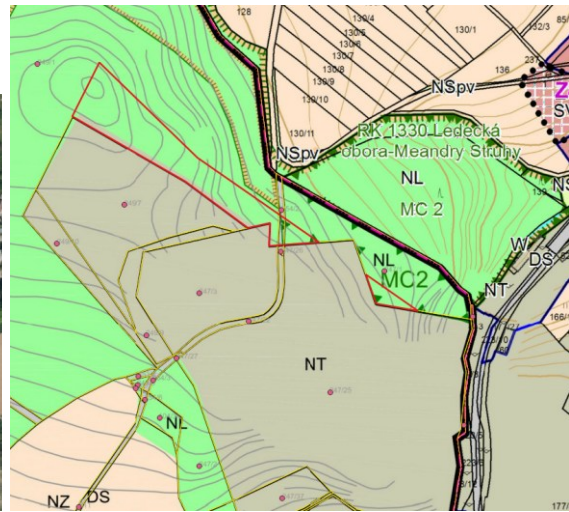


Podnět č. 9

Číslo pozemku:

p. č. 247/1, 249/1, 249/10, 254/2 (k. ú. Ledec)

Situace:



Popis záměru:

- plánovaná úprava závěrných svahů k hranicím dobývacího prostoru

Vyhodnocení pořizovatele k navrhované změně:

Změnu pozemku **doporučujeme**. Pozemek se nachází v jižní části katastrálního území Ledec v nezastavěném území. Pozemek p. č. 249/10 se již nachází ve funkční ploše NT – plochy těžby nerostů. Vymezené části zbylých pozemků odpovídají vymezenému dobývacímu prostoru č. 3027500 „Chrtníky-Choltice“. Dle § 122 odst. 1 písm. c) stavebního zákona lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů.

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Nebyla zjištěna potřeba podat návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Pardubického kraje.

3. ZÁVĚR

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Choltice včetně zadání změny č. 3 bude ve smyslu § 107 a § 88 stavebního zákona před jeho předložení zastupitelstvu městyse Choltice ke schválení zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, nadřízenému orgánu a obci, pro kterou je zpráva o uplatňování zpracovávána.

V době projednávání bude návrh zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 3 bude zveřejněn v Národním geoportálu územního plánování, kdy bude toto zveřejnění pořizovatelem oznámeno veřejnou vyhláškou. Dále bude návrh zprávy o uplatňování zveřejněna na webových stránkách Městského úřadu Přelouč www.mestoprelouc.cz a městyse Choltice. Městys Choltice zveřejní návrh zprávy o uplatňování na své úřední desce.

Pořizovatel bezodkladně zašle návrh zprávy o uplatňování včetně návrhu zadání změny č. 3 příslušnému úřadu k posouzení vlivů na životní prostředí a současně orgánu ochrany přírody.

Orgán ochrany přírody doručí pořizovateli a příslušnému úřadu do 20 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptací oblast.

Příslušný úřad uplatní u pořizovatele do 30 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody uvede, zda má být návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle jiného právního předpisu.

Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování včetně návrhu zadání změny č. 32 mohou dotčené orgány a nadřízený orgán podat pořizovateli písemné vyjádření a každý může během této lhůty pořizovateli doručit písemné podněty.

Projednaná a upravená zpráva o uplatňování včetně zadání změny č. 3 bude předložena zastupitelstvu městyse Choltice ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. e a za použití § 88 až § 90 stavebního zákona.

Návrh zprávy o uplatňování byl zpracován v listopadu 2025 a na základě obdržených připomínek a vyjádření bude upraven v prosinci 2025.

Další zpráva o uplatňování bude zpracována v roce 2029.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Choltice byla projednána a schválena Zastupitelstvem městyse Choltice dne pod číslem usnesení

.....
Starosta obce

.....
Místostarosta obce

4. PŘÍLOHA – NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP CHOLTICE

Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území dle ČSÚ:

katastrální území: Choltice, Ledec

počet obyvatel k 31.12.2024: 1244 bydlících obyvatel

rozloha: 988 ha

Popis obsahu navrhované změny č. 3

Zastupitelstvo městyse Choltice na základě zmocnění uvedeného v § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanovuje v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu:

Požadavky obce:

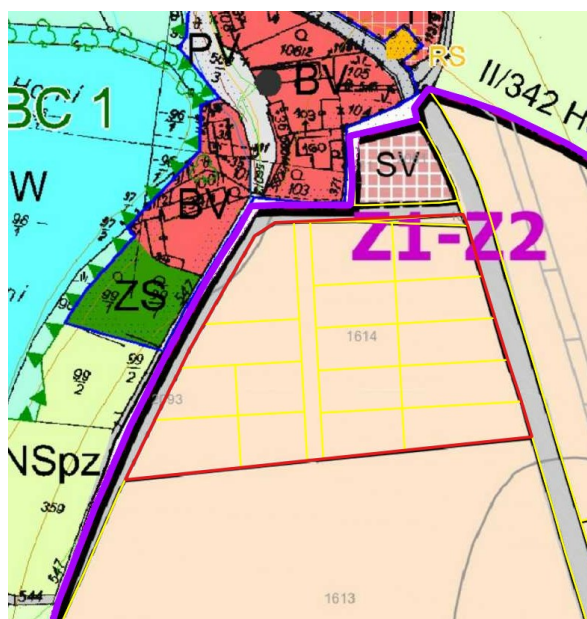
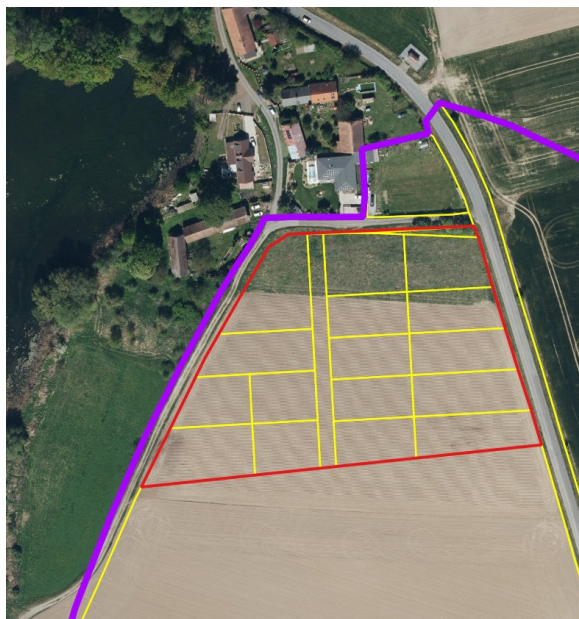
- Konvertovat územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu podle požadavků stavebního zákona a vyhlášky.
- Zastavěné zastavitelné plochy převést do stabilizovaných ploch.
- Definovat plošný charakter území, kde se zohlední architektonická podoba jednotlivých částí obce včetně nezastavěného území.
- Zrušit plochu územní rezervy R1 z důvodu z důvodu vymezení na pozemcích s I. a II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.

Požadavky ze záměrů individuálních vlastníků:

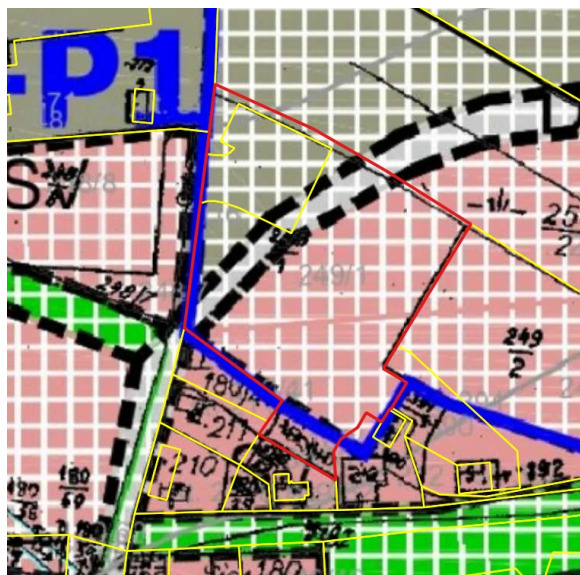
Uplatnění individuálních požadavků na zařazení konkrétních pozemků do zastavitelných ploch, vymezených návrhem, budou při tvorbě návrhu ÚP zváženy z hlediska urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny, z hlediska zájmů ochrany hodnot a respektování limitů - to vše při zohlednění aspektů vycházejících z obecných cílů a úkolů územního plánování.

Provéřit pozemky:

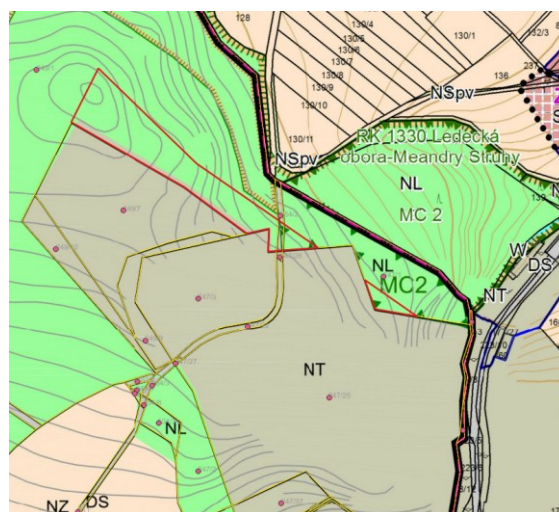
- p. č. 1614/1 až p. č. 1614/17 z plochy NZ – plochy zemědělské na zahrady



- pozemek p. č. 249/1 – odstranění navrhované cesty



- pozemky p. č. 247/1, 249/1, 254/2 – rozšíření funkční plochy těžby



Uplatnění individuálních požadavků v návrhu ÚP bude kromě výše uvedených kritérií záviset na respektování nadřazených záměrů a priorit, bude korigováno přiměřeností celkového rozsahu zastavitelných ploch, s ohledem na možnosti rozvoje obce a zajištění veřejné infrastruktury.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce – shrnutí:

- Zpracovat změnu dle požadavků vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

- Stanovit takové podmínky využití a podmínky plošného i prostorového uspořádání ploch, které zajistí soulad budoucí zástavby s hmotovým členěním a měřítkem okolní zástavby a které zajistí ochranu celkového vzhledu obce, zejména při dálkových pohledech.
- Sledovat ucelenost zástavby sídel, ochranu urbanistických hodnot území, přírody a krajiny; vymezit zastavitelné plochy v koordinaci s novými záměry a požadavky na provedení změn v území.
- Provéřít vymezení zastavitelných ploch pro výstavbu RD, plochy pro rozvoj bydlení je nutno vymezit v přiměřeném rozsahu, který odpovídá demografickému vývoji v obci, v návaznosti na urbanistickou strukturu obce a její charakter.
- Při případném vymezení zastavitelných a transformačních ploch pro výrobu a skladování je nutné respektovat požadavky na ochranu obytného území; regulativy budou vyloučeny změny využití stabilizovaných areálů, zvyšující negativní vlivy výroby na obytné území.
- Rozsah zastavitelných a transformačních ploch vymezit s ohledem na rozvojový potenciál řešeného území a předpokládané demografické trendy. Před zástavbou zasahující do volné krajiny je preferována přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách. Zastavitelné plochy vymezit tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla minimalizována jeho fragmentace.
- V rámci ÚP budou vymezeny plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně a bude jim stanoven odpovídající funkční regulativ. Stávající veřejná prostranství budou územním plánem respektována. V nově navržených zastavitelných plochách budou veřejná prostranství vymezena v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. v platném znění.
- Zachovat ráz původní urbanistické struktury v řešeném území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy, zastavitelné plochy vymezovat především v lokalitách, kde lze vyloučit znehodnocení nejcennějších půd.
- Vytvořit podmínky pro zlepšení kvality životního prostředí, doplnění dopravní a technické infrastruktury, zejména návrh likvidace odpadních vod.
- Respektovat probíhající případná územní a stavební řízení v řešeném území a zajistit jejich soulad s ÚP.

Popis účelu navrhované změny č. 3 ÚP Choltice

Změna č. 3 ÚP Choltice uvede územně plánovací dokumentaci do souladu s novým stavebním zákonem, která bude zahrnovat uvedení do souladu s obsahovými náležitostmi podle nového stavebního zákona (§ 80 – 84 a příloha č. 8 nového stavebního zákona), konverzi do jednotného standardu podle § 59 nového stavebního zákona a § 11 a příloh č. 10 - 14 vyhlášky a uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje v souladu s § 104 nového stavebního zákona. Pardubický kraj, do kterého náleží městys Choltice, má v současnosti vydané Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen „ZÚR“), která nabyla účinnosti 18. 07. 2024. Dále bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s požadavkem § 116 odst. 4 nového stavebního zákona.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Bude doplněno po obdržení stanovisek. Ze zprávy o uplatňování nevyplynul podstatný vliv koncepce ÚP na životní prostředí a udržitelný rozvoj.

Požadavky vzešlé z projednávání zprávy o uplatňování, jejíž součástí je i návrh zadání změny ÚP

Bude doplněno po projednání.