

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: KS 12215/2026 VÝS/Ný
Čj.(Če.): MUNAC 75889/2026
Vyřizuje: Jana Nývltová
Tel./mobil: 491 405 493
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Město Červený Kostelec
Náměstí T. G. Masaryka 120
549 41 Červený Kostelec
(IČ 00272566)

Datum: 25. 6. 2026

Posouzení podnětů na změnu Územního plánu Červený Kostelec

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je pořizovatelem Územního plánu Červený Kostelec či jeho změny.

Městský úřad Červený Kostelec, odbor rozvoje města, dne 27. 5. 2026 s č. j. MUCK/03020/2026/ROM dle § 109 odst. 5 stavebního zákona postoupil pořizovateli podněty na pořízení změny Územního plánu Červený Kostelec (ÚP Červený Kostelec).

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Podnět na změnu ÚP Červený Kostelec uplatnil navrhovatel a zároveň vlastník pozemku parc. č. 2638/5 v kat. území Olešnice u Červeného Kostelce Fytocentrum Roumar z. s., Na dolinách 1272/41, Nusle, 140 00 Praha 4.

Změna je navrhovaná v Územním plánu Červený Kostelec.

Předmětem změny je pozemek par. č. 2638/5 v kat. území Olešnice u Červeného Kostelce, navrhovatel předkládá zadání změny územně plánovací dokumentace v tomto znění:

a) vymezení řešeného území:

- řešené území je vymezené původními katastrálními hranicemi lokálního biocentra LC CK03 části Olešnice města Červený Kostelec; realizací záměru nedojde k zásahu do předmětu ochrany biocentra jako významného krajinného prvku údolní nivy vodního toku říčky Olešnice tvořené vlhkými ladi s rozsáhlými porosty rákosin a vrb, ani do jeho ekostabilizační funkce jako plochy pro rozliv povodní, neboť nově oddělená část pozemku parc. č. 2638/5 leží vně údolní nivy vymezené záplavovým územím vodního toku¹;

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

- změna uvedeného pozemku z nezastavitelné Plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP) do nespojitě zastavitelné plochy dle § 12 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vymezené jako plocha bydlení dle § 15 odst. 4 písm. b) této vyhlášky;

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

- celá údolnice Olešnice je v části Lhota za Červeným Kostelcem i v části Olešnice u Červeného Kostelce hustě zastavěná; účelem navrhované změny je proto změna

úzce vymezené nezastavěné a nezastavitelné plochy na zastavitelnou; v porovnání s extenzivním rozšiřováním rozvojových ploch bydlení v části Olešnice je navrhovaná změna intenzivní a pro část Olešnice tradiční;

- plocha bude připojena na pozemní komunikaci silnici III. třídy č. 3036 na parc. č. 2642 a přestože je v jejím ochranném pásmu, Policie ČR se zastavěním této plochy ve vyjádření č. j. KRPH-64834-6/ČJ-2025-050506 z 18.8.2025 vyslovila souhlas;
- navrhovaná změna není podmíněná výstavbou technických sítí a komunikací;
- plocha je součástí území Náchod – střední centrum významné (C), je v souladu s odst. 14, 15, 16, 18, 22, 28, 30, 31 Celostátních priorit Politiky územního rozvoje ve znění Změny č. 8 z 1.10.2025 a svým dílem přispívá k naplnění téměř každého strategického i specifického cíle Koncepce rozvoje venkova z prosince 2019;

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

- požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území dle stanovisek dle § 109 odst. 3 stavebního zákona nejsou.

(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

- další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace nejsou navrhované.

K podnětu připojujeme souhlasná stanoviska odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Královéhradeckého kraje č.j. KUKHK-ZP-2026-9470 z 24.4.2026 dle § 109 odst. 3 písm. a) a b) stavebního zákona.

Náklady uvedené v § 91 odst. 1 stavebního zákona navrhujeme dle § 109 odst. 2 písm. d) ve spojení s § 92 stavebního zákona uhradit z vlastních prostředků.

Stanovisko orgánu ochrany přírody a stanovisko příslušného úřadu tj. podle § 109 odst. 3 písm. a) a písm. b) stavebního zákona vydal Krajský úřad Královéhradeckého kraje dne 24. 4. 2026 pod č. j. KUKHK-ZP-2026-9470 v němž sděluje, že

I. navrhovaný obsah změny územního plánu Červený Kostelec nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;

II. navrhovaný obsah změny územního plánu Červený Kostelec není nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí dle ust. § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

S ohledem na doložené podklady lze konstatovat, že předložený podnět na změnu územního plánu obsahuje zadání změny územně plánovací dokumentace dle přílohy č. 6 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Na základě výše uvedených podkladů pořizovatel posoudil podnět podle § 110 odst. 1 stavebního zákona:

a) z hlediska stavebního zákona a prováděcích právních předpisů zejména Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“), je zapotřebí konstatovat, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů. Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. S tím souvisí zejména dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Z hlediska limitů v území je třeba uvést ochranné pásmo silnice III. třídy 3036, předmětný pozemek je celou plochou prokazatelně součástí územního systému ekologické stability (ÚSES) s označením LC03 a s tímto limitem je tak v kolizi. Lokální biocentrum LC03 je součástí veřejně prospěšného opatření s označením VU03 (viz výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací grafické části ÚP Červený Kostelec). Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílí vlastníci pozemků, obce i stát. Přičemž plochy zeleně přírodního charakteru (ZP) jsou nezastavitelným územím s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně, udržované v přírodě blízkém stavu.

Dále je nutné upozornit na to, že podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že platný Územní plán Červený Kostelec zastavitelné plochy pro bydlení vymezuje a ty dosud využité nejsou, nelze potřebu vymezení nových ploch pro bydlení dostatečně prokázat.

Vzhledem k tomu, že dle podkladů katastru nemovitostí předmětný pozemek p. č. 2638/5 k. ú. Olešnice u Červeného Kostelce má výměru 427 m², pořizovatel upozorňuje, že podle ÚP Červený Kostelec – úplné znění po změně č. 1 textové části A kapitoly „1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ...“ je pro plochy bydlení v rodinných domech stanovena podmínka prostorového uspořádání: minimální výměra stavebních pozemků 700 m² platí pro zastavitelné plochy vymezené tímto územním plánem (v případě bydlení v rodinných domech – městské (BI); minimální výměra stavebních pozemků 800 m² platí pro zastavitelné plochy vymezené tímto územním plánem (v případě bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)).

Pořizovatel pro úplnost dále uvádí, že na základě podnětu na změnu Územního plánu Červený Kostelec Fytocentra Roumar z. s., Na dolinách 1272/41, Nusle, 140 00 Praha 4, k pozemku parc. č. 2638/3 v k. ú. Olešnice u Červeného Kostelce (jedná se o původní pozemek před oddělením předmětného pozemku p. č. 2638/5 k. ú. Olešnice u Červeného Kostelce), vydal Posouzení podle § 110 stavebního zákona dne 10. 9. 2025 pod č. j. MUNAC 114004/2025.

b) z hlediska předložených stanovisek je možné konstatovat, že záměr nevyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;

c) z hlediska

1. Politiky územního rozvoje České republiky schválenou usnesením vlády České republiky, ve znění závazném od 1. 3. 2025;
2. Územního rozvojového plánu, který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024, účinném od 29. 10. 2024;
3. Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, v úplném znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a Změny č. 6 s datem nabytí účinnosti 8. 5. 2026.

Z uvedeného posouzení pořizovatel vyhodnotil, že podnět není v kolizi mezinárodního, republikového ani nadmístního významu, pozemky dotčené záměrem změny územního plánu nejsou určeny pro jiný záměr takového významu.

Podle § 111 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel předkládá návrh zadání s tímto vyjádřením schvalujícímu orgánu tj. zastupitelstvu města Červený Kostelec k projednání a rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace a schválení zadání podle § 111 odst. 3 stavebního zákona. Nesouhlasí-li schvalující orgán s návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě, nebo jej zamítne.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted content]

V souladu s § 111 odst. 4 stavebního zákona schvalující orgán může rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání.

Otisk úředního razítka

Elektronický podpis: 26.6.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Andrea Lipovská
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 27.12.2026 09:42 +01:00

Ing. Andrea Lipovská
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 11/0/0
(PID MUNAX019SQO2)