

Změna č. 1 územního plánu ČEPÍ

Zastupitelstvo obce Čepí,

jako příslušný orgán podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, (dále jen „stavební zákon“) aplikovatelného na základě ustanovení § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4, § 54 odst. 2, § 55 odst. 2 ve spojení s § 55b stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění

vydává

Opatřením obecné povahy

Změnu č. 1 územního plánu Čepí

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI – změna č. 1 ÚP Čepí:	
Správní orgán, který vydal Změnu č.1 ÚP Čepí:	Zastupitelstvo obce Čepí
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Lucie Pohorelcová
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	starostka
otisk úředního razítka podpis	

OBSAH:

A1 - Textová část Změny č. 1 ÚP Čepí.....	4
B1 - Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP.....	12

A1 - Textová část Změny č. 1 ÚP Čepí

- jednotlivé kapitoly textové části ÚP Čepí se Změnou č. 1 mění takto:

A vymezení zastavěného území

- na závěr článku 1. se doplňuje věta:

„ Aktualizace hranic zastavěného území proběhla při zpracování změny č. 1 ÚP k 30. 6. 2023. “

Dle aktuálního znění vyhl. č.500/2006 Sb., přílohy č.7 se upravuje název kapitoly B:

B „ základní “ koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Dle aktuálního znění vyhl. č.500/2006 Sb., přílohy č.7 se upravuje název kapitoly C:

C urbanistická koncepce, „ včetně urbanistické kompozice “, vymezení „ ploch s rozdílným způsobem využití “, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- v celé textové části se mění značení rozvojových ploch tak, že mezi písmeno a číslo se vkládá „tečka“ – např. Z1 se mění na „Z.1“.
- v ÚP se upravuje značení lokalit Z.1 a Z.5 na „Z.1a, Z.1b a Z.5a, Z.5b.“
- v odstavci C.1, v první větě článku 14. se ruší zmínka o zastavěné lokalitě Z3 a doplňuje se lokalita Z.10:

Nová obytná výstavba je navržena v rozvojových lokalitách Z.1, Z.2, Z.3, Z.10.“

- v odstavci C.1, v článku 15. se aktualizuje text první věty:

Plochy pro výrobu jsou navrženy v lokalitě Z5 „v lokalitách Z.5a a Z.5b“ jako rozšíření stávajícího areálu výroby ...

- v odstavci C.2, článku 18
 - se aktualizuje a doplňuje výčet zastavitelných území
 - ruší se sloupec „Poznámka“, který odkazoval na původní ÚPSÚ

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
Z.1 (a,b)	Bydlení v RD venkovské		0,8204 „0,5316“	Převzato z platné ÚPD

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
Z.2	Bydlení v RD venkovské	Územní studie	4,4876	Převzato z platné ÚPD
Z.3	Bydlení v RD venkovské		0,1955	Převzato z platné ÚPD
Z.4	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			
Z.5 (a,b)	Výroba skladování lehký průmysl specifický „Výrobní jiná“		5,0300 „1,9326“	Převzato z platné ÚPD
Z.6	Výroba a skladování „Výroba“ zemědělská „a lesnická“ výroba		1,8803	Převzato z platné ÚPD
Z.7	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			
Z.8	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			
Z.9	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			

„Z.10	Bydlení venkovské		0,3932“	
„Z.11	Doprava silniční		0,1220“	
Z.12	lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu			

- v odstavci C.2, článku 19 se aktualizuje a doplňuje výčet území přestavby:

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
P.1	Výroba a skladování- „výroba“ drobná a řemeslná výroba „služby“		0,2708	

P.2	Bydlení venkovské	Funkce bydlení je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32228. V dalších fázích řízení je nutno doložit splnění platných hygienických limitů hluku.	0,0541
P.3	Bydlení venkovské	Funkce bydlení je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávajících silnicích č. III/3424 a č. III/32228. V dalších fázích řízení je nutno doložit splnění platných hygienických limitů hluku.	0,0400

- v odstavci C.3, článku 20 se aktualizuje zařazení plochy změny v krajině:

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
K.1	Veřejná prostranství „všeobecná“		0,061	

- v odstavci C.4, se aktualizuje obsah článku 21:

21. Na řešeném území „**nejsou**“ **jsou** vymezeny **tyto** plochy územních rezerv.

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
R1	Bydlení v RD venkovské		0,9121	Převzato z platné ÚPD

- v textu odstavce C.5, se aktualizují názvy funkčních ploch:

22. Základní kostrou sídelní zeleně jsou plochy navazující na biokoridor podél potoka Dubanka, procházející celým zastavěným územím obce. Plochy jsou navrženy k využití pro sport a rekreaci se zdůrazněním přírodního charakteru území a návaznosti pěších tras na doprovodnou zeď vodního toku. Jsou zařazeny do ploch **ZP – zeď přírodní** „**ZK – zeď krajinná**.“
23. Malé plochy veřejně přístupné zeleně na obecních pozemcích, situované zejména v historickém centru obce. Jsou zařazeny do ploch **ZV – zeď veřejná** „**ZU – zeď všeobecná**.“
24. Zeď, tvořící bariéru mezi funkcemi bez další společenské funkce, je vymezena jako plocha **ZS – zeď soukromá a vyhrazená** „**ZZ – zeď – zahrady a sady**.“ Bude sloužit jako soukromá zahrada bez možnosti výstavby obytných staveb.
25. Zeď zahrnutá do zastavitelného území, sloužící jako pohledová a hluková bariéra, je vymezena jako plocha ZO – zeď ochranná a izolační. Je situovaná ke stávajícím i navrhovaným areálům výroby a skladování.
26. Zeď biocentra je vymezena jako– plocha smíšená nezastavěného území přírodní a zemědělská **NSpz** „**MU.pz**“
27. Plocha lesního charakteru na jižním okraji obce, s prostorem pro ukládání biologického odpadu, je navržena jako **NSlr** „**MU.lr**“ - plocha smíšená nezastavěného území lesní, rekreační
28. Jako součást lokality Z2 je vymezena ucelená plocha zeleně jako zeď **veřejná** „**všeobecná**“ v rozloze 2000 m².

Dle aktuálního znění vyhl. č.500/2006 Sb., přílohy č.7 se upravuje název kapitoly D:

D koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, „ vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití “

- v odstavci D.1, se aktualizuje obsah článku 30:

30. Hlavním napojovacím bodem obce je křižovatka silnice III/32 228 a III/32 231 na Jezbořice. Napojení silnice III/32 229 na silnici III/32 228 „**zůstane zaslepeno**“ je **dopravní závadou. V případě dalšího rozvoje obce směrem jižním bude řešena úprava tohoto napojení křižovatkou tvaru T nebo bude jižní část komunikace III/32229 zaslepena.**

- v odstavci D.3, článku 41 se aktualizuje označení funkční plochy:

41. Umístění sběrného dvoru je možné v plochách výroby VL a „**VX**“ **VLx**

Dle aktuálního znění vyhl. č.500/2006 Sb., přílohy č.7 se upravuje název kapitoly E:

E koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch „ s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině “ a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

- v odstavci E.1, článku 42 se aktualizuje označení funkčních ploch:

*Plochy zemědělské „všeobecné“ **(NZ)** „(AU)“*

*Plochy smíšené nezastavěného území **(NS)** „(MU)“*

*Plochy vodní a **vodohospodářské** „vodních toků“ **(WV)** „(WT)“*

- v odstavci E.2, článcích 45-47 se aktualizuje označení funkčních ploch:

45. ... Tyto části zahrnují plochy zemědělské „všeobecné“ – **(NZ)** „(AU).“ Po zpracování projektů ÚSES, nebo po schválení komplexních pozemkových úprav, kde budou tyto prvky jednoznačně územně vymezeny, budou plochy využívány v režimu ploch „**přírodních**“ **NP**.

46. V zástavbě náleží prvky ÚSES do ploch zeleně **přírodního charakteru** „**krajinné**“ – **ZP „ZK.“** V případě zániku stávající funkce budou plochy využity pro umístění ploch **ZP „ZK.“**

47. Plochy prvků ÚSES a plochy **NSzp** „**MU.zp**“ vymezené tímto územním plánem kromě výše uvedeného jsou nezastavitelné. Pozemky **ZP „ZK“** v zastavěném území ležící

- v odstavci E.5, se ruší obsah článku 53.

53. **Jako řešení ochrany před záplavou je možné realizovat na jižním okraji obce suchý poldr.**
a doplňuje věta: „**Článek zrušen**“

- v odstavci E.6, se upravuje znění článku 54:

Vzhledem k nedostatku vhodných ploch ke krátkodobé rekreaci je při využívání území a nové výstavbě nutné chránit veškeré prvky zeleně v území, dále respektovat požadavek na umístění 1000 m² **zeleně „veřejného prostranství“** na 2 ha **zastavěného území „zastavitelné plochy bydlení“** a současně se zástavbou realizovat kvalitní zeleň ve vymezených páslech ochranné zeleně.

Dle aktuálního znění vyhl. č.500/2006 Sb., přílohy č.7 se upravuje název kapitoly F:

F stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití „s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“

- v odstavci F.1, článku 59 se aktualizuje označení funkčních ploch:

59. Plochy:

bydlení v rodinných domech	venkovské	BV
občanského vybavení — veřejná infrastruktura „veřejné“		OV
občanského vybavení — tělovýchovná a sportovní zařízení „sport“		OS
smíšené obytné venkovské		SV
smíšené obytné specifické „jiné“		SX
dopravní infrastruktury silniční „doprava silniční“		DS
výroba a skladování — lehký průmysl „lehká“		VL
výroba a skladování — lehký průmysl specifický „jiná“	„VX“	VLx
výroba a skladování — drobná a řemeslná výroba „služby“		VD
výroba a skladování — zemědělská výroba „a lesnická“		VZ
veřejná prostranství „všeobecná“	„PU“	PV
zeleň veřejná „všeobecná“	„ZU“	ZV
zeleň soukromá a vyhrazená „- zahrady a sady“	„ZZ“	ZS
zeleň ochranná a izolační		ZO
zeleň přírodního charakteru „krajinná“	„ZK“	ZP
vodní a vedehospodářské „vodních toků“	„WT“	W
zemědělské „všeobecné“	„AU“	NZ
smíšené nezastavěného území „všeobecné“	„MU“	NS
„MU.pz“	NSpz	(přírodní a zemědělské)
„MU.lr“	NSlr	(lesnické a rekreační)

- do článku 70 se vkládá text následujícího znění:

- **„Veřejné prostranství – pojem použitý v ÚP Čepí v podmínkách prostorového uspořádání ploch, v části „podmínky pro nově budovaná oplocení: Jedná se o pohledově exponované části obce, jako je např. náves, zástavba podél krajských silnic, podél vnitřních komunikací připravované lokality Z.2, nebo podél cest ke sportovnímu areálu.“**

- v článku 70 se ruší následující text:

• ~~**Výroba průmyslová** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí mohou překročit hranice funkční plochy, prokázat je nutno splnění hygienických limitů na hranici obytné zástavby, vyloučeny jsou formy výroby a služeb, které mají významný vliv na okolí, zejména hutnické, chemické, skladování a zpracování odpadů kromě inertních apod.~~

- v článku 71 se aktualizují názvy jednotlivých ploch podle výše uvedeného přehledu (článek 59).
- v plochách, ve kterých je uvedena maximální přípustná výška oplocení, se změnou výška sjednocuje na „**1800 mm**“. Výjimkou jsou plochy VX a VZ na okrajích obce.
- pro plochy BV (bydlení venkovské), OS (občanské vybavení-sport), SV (smíšené obytné venkovské), SX (smíšené obytné jiné) a ZZ (zeleň – zahrady a sady) se doplňují podmínky prostorového uspořádání takto:

- „pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
 - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
 - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
 - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plačky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
 - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.“

- pro plochy VX (výroba jiná), se upravují / doplňují podmínky přípustného a nepřípustného využití takto:

Přípustné využití

- výroba **průmyslová** „lehká“

Nepřípustné využití

- bydlení kromě bytů služebních
- individuální rekreace
- občanská vybavenost
- „**průmyslová výroba s významným dopadem na životní prostředí, např. zpracování ropy, výroba chemických látek, pryžových a plastových výrobků, minerálních výrobků (betonových, sádrových, vápenných a cemetových) apod.**
- stavby a provozy, které svými negativními vlivy překračují limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci.“

- pro plochy AU (zemědělské všeobecné), se upravují / doplňují podmínky přípustného a nepřípustného využití takto:

Přípustné využití

- vodohospodářské stavby ~~včetně realizace suchého poldru na potoku Dubanka~~

Nepřípustné využití

- „stavby a zařízení, které negativně ovlivňují krajinný ráz, zvláště pak výstavba fotovoltaických elektráren“

Dle aktuálního znění vyhl. č.500/2006 Sb., přílohy č.7 se upravuje název kapitoly H:

H vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, „s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu k.ú. a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“

- ruší se kapitola J a související článek 75:

~~J vymezení pořadí změn v území (etapizaci)~~

75. ~~V území není stanoveno pořadí změn.~~

a doplňuje věta: „Článek zrušen“

L vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- v článku 77. se aktualizuje obsah této věty:

Z2 - Přístupnost bude v optimálním případě zajištěna z východu od stávající komunikace nebo navržené komunikace u rozvojové plochy Z5 a ~~ze západu přes potok Dubanka,~~ případně z jihu.

- v článku 77. , části „Všeobecné podmínky návrhu územní studie“ se aktualizuje obsah první a poslední věty:

Zástavba bude řešena tak, aby zahrnovala ~~plochy veřejné zeleně~~ „vymezení související plochy veřejného prostranství minimálně v rozsahu dle platné legislativy.“

Lhůta pro zpracování studie je stanovena ~~na 4 roky od schválení územního plánu do~~ „30. 6. 2028.“

Dle aktuálního znění vyhl. č.500/2006 Sb., přílohy č.7 se upravuje název kapitoly M:

M údaje o počtu listů územního plánu „ a počtu výkresů k němu připojené grafické části “

Textová část stran

Grafická část ~~4 výkresy~~ „ 5 výkresů “

„ A - PROJEKT Pardubice s.r.o.
Ing. arch. Pavel Tománek “

05 / 2024

Řešení Změny č. 1 Územního plánu Čepí obsahuje 11 stran textu formátu A4.

Grafická část Změny č. 1 ÚP obsahuje:

B.1 – Výkres základního členění území

B.2a – Schéma věcné změny

B.2b – Hlavní výkres

B1 – textová část

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Čepí

Obsah:

a) postup při pořízení změny č. 1 územního plánu	13
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	14
c) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	26
d) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	26
e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	27
f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	37
g) vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování změny ÚP	41
h) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	45
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	45
j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí...	54
k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5	55
l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	55
m) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	56
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	57
o) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	62
p) vyhodnocení připomínek.....	77
q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	77
r) návrh textu výrokové části ÚP – textová část s vyznačením změn.....	78

a) postup při pořízení změny č. 1 územního plánu

Schválení a pořízení změny č. 1 ÚP Čepí

Zastupitelstvo obce Čepí rozhodlo o pořízení Změny č. 1 ÚP zkráceným postupem a zároveň pověřilo starostku p. Lucii Pohorelcovou zastupováním obce při projednávání Změny č. 1 ÚP.

Změna č. 1 ÚP je pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, zkráceným postupem bez zadání, na základě „Pokynů pro zpracování návrhu změny č.1 územního plánu Čepí.“ Pořizovatelem změny č. 1 ÚP je Obecní úřad Čepí, a to ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Z projednání „ Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Čepí za období září 2016 – listopad 2022 “ vyplynulo, že návrh změny č. 1 ÚP Čepí není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Podle projednané „ Zprávy o uplatňování ÚP “, obsahující „ Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 “ byl v listopadu 2023 zpracován návrh Změny č. 1 Územního plánu Čepí. Návrh zpracovala společnost A – PROJEKT Pardubice s. r. o., Ing. arch. Pavel Tománek, autorizovaný architekt, ČKA 01 197, Jiráskova 1275. 530 02 Pardubice.

Změna č. 1 územního plánu Čepí je zpracována v souladu s legislativou platnou v době zpracování návrhu. Grafická část je zpracována dle Metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu“, 2. vydání, verze 2. 1. 2023.

Oznámením ze dne 27.11.2023 bylo oznámeno místo a doba konání veřejného projednání změny č. 1 územního plánu Čepí a návrh byl připraven k veřejnému nahlédnutí. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 15.1.2024. Stanoviska, námítky a připomínky uplatněné při veřejném projednání byly vyhodnoceny, a protože nebylo nutné návrh upravovat, zaslal pořizovatel projektantovi pokyny pro doplnění před vydáním a následně předložil zastupitelstvu návrh na vydání.

Pořizovatel vyhodnotil soulad návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí takto:

- a) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Podrobněji je přezkoumání souladu a vyhodnocení uvedeno v následujícím textu.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny č. 1 byl zpracován v souladu s nadřazenou dokumentací, kterou je „Politika územního rozvoje ČR (úplné znění závazné od 1. 3. 2024)“ a zejména „Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) včetně aktualizace č. 3“.

■ POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky (úplné znění závazné od 1. 3. 2024)

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění:

- Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,
- Aktualizace č. 2 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
- Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
- Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,
- Aktualizace č. 4 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,
- Aktualizace č. 6 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.
- Aktualizace č. 7 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.

Z Politiky územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 1. 3. 2024) nevyplývá pro územní plán Čepí žádný požadavek. Řešeným územím neprochází návrhové koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury, související rozvojové záměry nejsou vymezeny.

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB4 – rozvojová oblast Hradec Králové / Pardubice, současně je zahrnuté ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Navrhovaná změna územního plánu Čepí respektuje obecné republikové priority a nemá žádný vliv na navazující území.

■ Komentář k souladu s jednotlivými body stanovených republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které mají vztah k řešenému území a obsahu změny č. 1 ÚP a jsou obsažené v čl. 14 až 31 PÚR ČR (úplné znění závazné od 1. 3. 2024):

(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...

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty nejsou navrženou změnou č. 1 ÚP nijak dotčeny. Navržené záměry jsou malého rozsahu a na charakter urbanistické struktury obce, tak jak je stanovena platným územním plánem, nemají žádný podstatný vliv.

Nejsou vytvářeny žádné izolované návrhové plochy v krajině a nedochází tak k žádné její fragmentizaci.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.....

Změna č. 1 ÚP nevytváří svým řešením žádné podmínky pro vznik sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Navržené změny v území vycházejí ze schválené „Zprávy o uplatňování územního plánu Čepí za období září 2016 – listopad 2022,“ při současném respektování všech dostupných podkladů. To se týká zejména nadřazené ÚPD – PÚR ČR, ZÚR Pardubického kraje a ÚAP (územně analytických podkladů).

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Změna č. 1 ÚP řeší plochy malého rozsahu pro bytovou zástavbu – 3 nové lokality (P.2, P.3 a Z.10) a plochu komunikace Z.11.

Stávající i rozvojové plochy výroby a podnikání jsou vymezeny v platném ÚP, nové plochy pro rozvoj výroby změna č. 1 ÚP nevymezuje.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Netýká se řešeného území.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) 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 veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

V řešeném území (na východním okraji obce) se nachází areál bývalé cihelny – zde je již v platném ÚP vymezena rozvojová plocha Z.5 pro výrobu, dnes již částečně zastavěna. Po navržené změně ÚP se lokalita rozdělí na 2 části - Z.5a a Z.5b.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, 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. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Navržené lokality jsou malého rozsahu, buď v již zastavěném území nebo v návaznosti na jeho hranice.

Tyto nové návrhové plochy nezasahují do žádných významných přírodních ploch a nemohou mít žádný významný vliv na charakter krajiny. Lokality změny č. 1 jsou navrženy na ostatních plochách a zemědělských pozemcích třídy ochrany I. (pozemky nižší kvality se na území obce a v jejím okolí nevyskytují), lesních ploch ani jejich ochranného pásma se návrh změny ÚP netýká.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Navržené plochy řešené změnou č. 1 ÚP nijak neomezují migrační prostupnost řešeného území. Ke srůstání s okolními sídly nejsou vytvořeny žádné předpoklady.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Volná krajina řešeného území není nijak negativně poznamenána, je převážně tvořena intenzivně hospodářsky využívanými pozemky v okolí obce, přírodní prvky se v řešeném území vyskytují minimálně.

Navržená změna ÚP nevytváří svých charakterem žádné překážky pro krátkodobou rekreaci obyvatel, prostupnost krajiny je zachována.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Řešeným územím - po stávajících komunikacích - procházejí evidované cyklotrasy, jejich značení je uvedeno v koordinačním výkresu. Turistické cesty v krajině zůstávají ve stávající podobě a jejich využívání není navrženou změnou ÚP nijak omezeno.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Nové záměry na budování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu navržená změna územního plánu neobsahuje.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Netýká se navrženého řešení, návrhové plochy uvedené ve Změně č.1 ÚP nevytváří žádné nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury. Doplnuje se pouze krátký úsek místní komunikace pro lepší zpřístupnění sportovně – společenského areálu u požární nádrže – lok. Z.11.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

V okolí navržených lokalit nedochází k žádnému překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů. Výjimkou jsou plochy P.2 a P.3, které jsou v dosahu silnice III/32228.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Návrh řešení likvidace dešťových vod z ploch nové výstavby bude odsouhlasen příslušným vodohospodářským orgánem v době přípravy staveb.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Podél vodního toku Dubanka je stanoveno „Záplavové území Q_{100} drobných vodních toků“, lokality řešené změnou č. 1 ÚP do tohoto záplavového území nezasahují.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Změna č. 1 ÚP nenavrhuje žádné plochy ani koridory veřejné infrastruktury, s výjimkou krátkého úseku místní komunikace pro lepší zpřístupnění sportovně – společenského areálu u požární nádrže – lok. Z.11.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Změny v území navržené v rámci změny č. 1 ÚP nevyžadují v oblasti technické infrastruktury žádnou změnu.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny žádné nové plochy pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů. Tyto zdroje (fotovoltaické systémy) lze v souladu s podmínkami pro plochy VX umísťovat v lokalitách Z.5a a Z.5b, v jejichž sousedství jsou již tyto systémy instalovány.

4. SPECIFICKÉ OBLASTI

(75b) Řešené území spadá do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Úkoly pro územní plánování, týkající se řešeného území:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních 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),

Navržené lokality jsou malého rozsahu, buď v již zastavěném území nebo v návaznosti na jeho hranice.

Tyto nové návrhové plochy nezasahují do žádných významných přírodních ploch, situované jsou mimo záplavové území a vzhledem ke svému rozsahu nemají vliv na přirozený vodní režim v krajině.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Vodní plochy a toky jsou v platném ÚP respektovány a zařazeny do samostatných ploch s rozdílným způsobem využití (plochy WT – vodní a vodních toků). Vodohospodářské stavby nebo vodní plochy jsou v plochách krajiny zařazeny mezi přípustná využití.

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,

Veřejná prostranství a plochy zeleně v zastavěném území jsou v platném územním plánu respektovány, zařazeny jsou buď do samostatných ploch s rozdílným způsobem využití, nebo jsou součástí ploch bydlení. Srážkové vody z bytové zástavby v nově vymezených rozvojových plochách budou přednostně zasakovány, příp. jímány a využívány k zálivce.

- d) *vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolemů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*

Platný ÚP nevymezuje žádná zvláštní technická protierozní opatření, navrženou změnou č. 1 ÚP se tento stav nemění.

6. KORIDORY A PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ

(150o) E26 - Plocha elektrické stanice 400/110 kV Opočíněk včetně koridoru pro její zapojení do přenosové soustavy a koridory pro dvojité vedení 400 kV Čechy Střed–Opočíněk a Opočíněk–Sokolnice, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Čechy Střed a Sokolnice.

PÚR ČR vymezila koridor přenosové soustavy E26 (čl. 150o) a stanovila úkol pro Ministerstvo průmyslu a obchodu, kraje a správní úřady prověřit účelnost a reálnost rozvojového záměru. Termín pro plnění úkolu je stanoven na rok 2023. Až na základě výsledků prověření bude koridor řešen v územně plánovacích dokumentacích (citováno z PÚR ČR).

Ostatní body stanovených republikových priorit se území řešeného ÚP Čepí a tedy ani Změny č. 1 ÚP netýkají.

■ **ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE (ZÚR Pk – úplné znění po aktualizaci č. 3)**

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen „ZÚR Pk“) byly vydány Zastupitelstvem Pardubického kraje usnesením č. Z/170/10 dne 29. 04. 2010, a nabyly účinnosti dne 15. 05. 2010; dne 17. 9. 2014 usnesením č. Z/229/14 Zastupitelstvo Pk vydalo ZÚR Pk - **Aktualizace č. 1**, které nabyly účinnosti 7. 10. 2014; dne 18. 6. 2019 usnesením č. Z/364/19 Zastupitelstvo Pk vydalo **Aktualizaci č. 2** ZÚR Pk, která nabyla účinnosti dne 5. 7. 2019; dne 12. 9. 2020 nabyla účinnosti **Aktualizace č. 3** Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk), kterou dne 25. 8. 2020 schválilo usnesením č. Z/511/20 Zastupitelstvo Pardubického kraje.

Podle této ÚPD leží celé území obce v rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové – Pardubice a v území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Z hlediska zařazení do typu sídelní krajiny náleží převážná část řešeného území ke krajině 02 Chrudimsko – Vysokomýtsko, severní okraj do typu 01 Pardubicko.

Z hlediska cílových charakteristik krajiny řešené území spadá do oblasti se shodným krajinným typem – krajiny zemědělské.

V platném ÚP Čepí jsou respektovány jevy, vyplývající pro řešené území ze ZÚR Pardubického kraje, a to :

- trasy dopravní infrastruktury – silnice III/32228
- ostatní limity: OP letiště, nadzemní vedení VVN 110 kV, CHLÚ (chráněné ložiskové území)

■ **Komentář k souladu s jednotlivými články ZÚR Pk - úplné znění po aktualizaci č. 3, které mají vazbu na předložený návrh řešení změny č. 1 územního plánu:**

Změna č.1 ÚP respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené v kapitole 1 ZÚR Pk, a které mají vztah k řešenému území:

- v odst.06 - ***Vytváření podmínek pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, přitom se soustředit zejména na:***

v části a) - ***zachování přírodních hodnot, biologické rozmanitosti a ekologicko-stabilizační funkce krajiny,***

v části b) - ***ochranu pozitivních znaků krajinného rázu:***

Řešené území má převážně charakter intenzivně využívané zemědělské krajiny, přírodní plochy jsou zastoupeny v minimální míře.

Změna č. 1 ÚP řeší plochy malého rozsahu pro bytovou zástavbu – 3 nové lokality (P.2, P.3 a Z.10) a plochu komunikace Z.11.

Tyto nové návrhové plochy nezasahují do žádných významných přírodních ploch a nemohou mít žádný významný vliv na charakter krajiny.

v části c): - ***zachování a citlivé doplnění výrazu sídel s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny;***

Navržené lokality nijak nenarušují základní urbanistickou strukturu zastavěné části obce, nevytvářejí předpoklady k vzájemnému srůstání sídel, k fragmentaci krajiny nedochází.

v části d) - ***ochranu obyvatel před zdravotními riziky z narušené kvality prostředí, zejména ve vztahu k vysoké zátěži hlukem, škodlivými látkami v ovzduší a znečišťování vod***

V okolí navržených lokalit nedochází k žádnému překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů. Výjimkou jsou plochy P.2 a P.3, které jsou v dosahu silnice III/32228.

v části f) - ***rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do nejméně konfliktních lokalit.***

Změnou č. 1 ÚP nejsou řešeny žádné rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.

v části g): - ***zlepšení prostupnosti krajiny pro člověka a pro volně žijící živočichy založené na ochraně a doplnění již existujících migračních tras živočichů, sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině, a vytvářením vhodných územních podmínek pro prostupnost zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury;***

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí komunikací a polních cest, které umožňují přístup na jednotlivé pozemky, spojují obec s ostatními sídly a zajišťují tak průchodnost řešeného území. Vymezeny jsou v platném ÚP, navržená změna č. 1 jejich vymezení respektuje.

v části h): - ***vhodné uspořádání ploch v území, a tím předcházet střetům neslučitelných činností, zejména chránit obytná a rekreační území dostatečnou vzdáleností před negativními vlivy z koncentrované výrobní činnosti a z dopravy;***

Okolí navržených lokalit není zatíženo negativními vlivy z výroby. Případnou hlukovou zátěží z dopravy mohou být zatíženy plochy P.2 a P.3, které jsou v dosahu silnice III/32228.

v části i) - ochranu vodohospodářsky významných území a kvalitu vodního ekosystému, povrchových a podzemních vod, rovněž se soustředit na přirozenou retenci srážkových vod a zlepšení vodních poměrů v kraji;

Navržené lokality nemají svým charakterem vliv na kvalitu vodního ekosystému a nejsou vymezeny v záplavovém území. Způsob řešení likvidace dešťových vod z ploch nové výstavby bude odsouhlasen příslušným vodohospodářským orgánem v době přípravy staveb. Srážkové vody v nově vymezených rozvojových plochách budou přednostně zasakovány, příp. jímány a využívány k zálivce.

v části j) - snížení potenciálních rizik a přírodních katastrof, předcházet nepříznivým účinkům povodní, sucha a znečištění vod;

Řešené území nespadá do oblastí potenciálních rizik nebo možných přírodních katastrof. Podél vodního toku Dubanka je stanoveno „Záplavové území Q₁₀₀ drobných vodních toků“, lokality řešené změnou č. 1 ÚP do tohoto záplavového území nezasahují.

v části k) - ochranu ložisek nerostných surovin a ložiskových území se zřetelem na reálné potřeby v souladu s platnými právními předpisy, principy trvale udržitelného rozvoje a zásadami ochrany přírody a krajiny při minimalizaci dopadů na zdraví obyvatel.

Jihovýchodní část řešeného území spadá do CHLÚ Čepí (cihlářská surovina) – v tomto prostoru není navržena žádná změna využití.

- v odst.07 - Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

v části a) - posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;

Řešené území (k. ú. Čepí) leží v rozvojové oblasti OB4 a v území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnou č. 1 ÚP se uspořádání zastavěné části obce nijak nemění, veřejných prostranství se změna netýká a nároky na dopravní infrastrukturu nevyvolává. Doplnuje se pouze krátký úsek místní komunikace pro lepší zpřístupnění sportovně – společenského areálu u požární nádrže – lok. Z.11.

v části b) - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině;

Výstavba ve volné krajině není navržena, rozvojové lokality jsou malého rozsahu, navazují vždy na zastavěné území, nebo jsou již jeho součástí (P.2, P.3).

v části h) - úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti;

Záměry uvedené v navrhované Změně č. 1 ÚP nevyžadují žádnou změnu v koncepci technické infrastruktury.

v části i) - vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich

negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny žádné nové plochy pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů. Tyto zdroje (fotovoltaické systémy) lze v souladu s podmínkami pro plochy VX umísťovat v lokalitách Z.5a a Z.5b, v jejichž sousedství jsou již tyto systémy instalovány.

■ **Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB 4 Hradec Králové – Pardubice - čl. (11a).**

Změna č. 1 respektuje:

- *zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, stanovené:*

*v čl. (12f) - **orientovat ekonomické aktivity na plochy brownfields;***

V řešeném území (na východním okraji obce) se nachází areál bývalé cihelny – zde je již v platném ÚP vymezena rozvojová plocha Z.5 pro výrobu, dnes již částečně zastavěna. Po dokončení navržené změny ÚP se lokalita rozdělí na 2 části - Z.5a a Z.5b.

Stávající i návrhové plochy výroby a podnikání jsou vymezeny v platném ÚP, nové plochy pro rozvoj výroby změna č. 1 ÚP nenavrhuje.

*v čl. (12f) - **respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;***

Řešené území má převážně charakter intenzivně využívané zemědělské krajiny, přírodní plochy jsou zastoupeny v minimální míře. Navržené rozvojové plochy tak nezasahují do žádných významných přírodních ploch a nemohou mít žádný významný vliv na charakter krajiny.

Plochami navrženými ve změně č. 1 nejsou dotčeny ani žádné kulturní nebo civilizační hodnoty.

- *úkoly pro územní plánování, stanovené:*

*v čl. (13b) - **ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy veřejnou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;***

Zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení jsou v územním plánu dlouhodobě vymezeny, menší z nich jsou postupně zastavovány. Změna č.1 ÚP navrhuje 4 nové plochy malého rozsahu - tyto záměry nemají na koncepci veřejné infrastruktury ani na krajinu žádný vliv.

*v čl. (13d) - **respektovat požadavky na ochranu přírodních a kulturních hodnot stanovených v odst. (115) až (118);***

- uvedeno dále

*v odst.(108) b) - **v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech;***

Podél vodního toku Dubanka je stanoveno „Záplavové území Q₁₀₀ drobných vodních toků“, lokality řešené změnou č. 1 ÚP do tohoto záplavového území nezasahují.

*v odst.(112) 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;***

Do řešeného území nezasahují žádné skladebné části regionálního nebo nadregionálního ÚSES.

Změna č.1 ÚP respektuje požadavky na ochranu přírodních a kulturních hodnot stanovených v odst. (115) až (118);

Jedná se zejména o:

*v odst.(115) - **Přírodními hodnotami území kraje se rozumí** (v případě řešeného území) :*

h) skladebné části ÚSES;

- prvky lokálního ÚSES

*v odst.(116) a) - **respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot jako limitu rozvoje území s přírodními či krajinnými hodnotami;***

Prvky lokálního ÚSES jsou vymezeny dle platného ÚP Čepí, se zpřesněním LBK.7 při silnici III/32228 a LBK.10 u komunikace Dubany – Čepí.

*v odst.(116) g) - **minimalizovat zábor kvalitní zemědělské půdy, zejména půd první a druhé třídy ochrany a pozemků určených k plnění funkcí lesa;***

Lokality změny č. 1 jsou navrženy na ostatních plochách a zemědělských pozemcích třídy ochrany I. Pozemky nižší kvality (III.-V.) se na území obce nebo v jejím okolí nevyskytují, lesních ploch ani jejich ochranného pásma se návrh změny ÚP netýká.

*v odst.(118) - **respektovat kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;***

Lokality řešené změnou č. 1 ÚP se žádných kulturních hodnot nedotýkají.

Změna č. 1 ÚP respektuje zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich, které jsou:

- v čl. 133 stanovené pro krajinu zemědělskou,

*v části a) - **dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu***

Lokality změny č. 1 jsou navrženy na ostatních plochách a zemědělských pozemcích třídy ochrany I. Pozemky nižší kvality (III.-V.) se na území obce nebo v jejím okolí nevyskytují.

*v části b) - **zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území;***

Navržené lokality jsou malého rozsahu, buď v již zastavěném území nebo v návaznosti na jeho hranice.

Tyto nové návrhové plochy nezasahují do žádných významných přírodních ploch a nemůžou mít žádný významný vliv na charakter krajiny.

v části d) - **zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě.**

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí komunikací a polních cest, které umožňují přístup na jednotlivé pozemky, spojují obec s ostatními sídly a zajišťují tak průchodnost řešeného území. Vymezeny jsou v platném ÚP, navržená změna č. 1 jejich vymezení respektuje.

čl. (137a)

V ZÚR Pk spadá severní okraj řešeného území obce Čepí do krajiny 01 Pardubicko, pro kterou ZÚR stanovuje tyto cílové kvality:

v odst. a) - **harmonická krajina nížinné tabule;**

v odst. b) - **v prostoru teras severně od Kladrub a Břehů lesní krajina velkého měřítka, jinak zemědělská a lesozemědělská krajina středního měřítka s vyváženou mozaikou ploch orné půdy s vysokým podílem přírodních krajinných prvků, ploch luk, vodních ploch, ploch lesů a ploch sídel, na Bohdanečsku krajina rybníční s vysokým zastoupením vodních ploch, mokřadních společenstev a rákosin;**

v odst. c) – **stabilizovaná různorodá sídelní struktura s významným městským centrem Pardubice a dalšími většími městy Holice a Lázně Bohdaneč s řadou menších venkovských sídel s minimálními nároky na zábor volné krajiny;**

Do tohoto typu krajiny spadá jen severní okraj řešeného území – zde nejsou s výjimkou zpřesnění lokálního ÚSES navrženy žádné změny využití.

čl. (137 b)

Převážná část řešeného území je součástí krajiny 02 Chrudimsko - Vysokomýtsko, pro kterou ZÚR stanovuje tyto cílové kvality:

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;**

Řešené území má převážně charakter intenzivně využívané zemědělské krajiny, přírodní plochy jsou zastoupeny v minimální míře.

c) **stabilizovaná různorodá sídelní struktura s městskými centry Chrudim, Přelouč, Vysoké Mýto, dalšími městy Chrást, 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:**

v případě řešeného území:

5. venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou;

Navržené lokality jsou malého rozsahu, vymezené buď na okrajích zastavěného území nebo v návaznosti na jeho hranice. Do zachovalé urbanistické struktury navržená změna ÚP nijak nezasahuje, nejsou zde vymezeny žádné nové rozvojové lokality.

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

odst. a) **chránit a rozvíjet zachované a hodnotné části krajiny a strukturu krajinných prvků charakteristických pro jednotlivé krajiny;**

odst. 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;**

odst. 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;**

Navržené lokality jsou malého rozsahu, buď v již zastavěném území (P.2, P.3) nebo v návaznosti na jeho hranice (Z.10, Z.11).

Vzhledem k charakteru navržených lokalit a jejich umístění nedojde k žádnému narušení siluety sídla, nebo průhledů do krajiny.

odst. 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;**

odst. 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;**

Ke srůstání sídel nejsou návrhem změny č. 1 ÚP vytvořeny žádné předpoklady. Navržené lokality pro výstavbu jsou malého rozsahu, buď na okrajích zastavěného území nebo v návaznosti na jeho hranice.

Lokality změny č. 1 jsou navrženy na ostatních plochách a zemědělských pozemcích třídy ochrany I. (pozemky horší kvality se na území obce prakticky nevyskytují). Ploch lesa nebo přírodních segmentů krajiny se návrhové plochy nedotýkají.

odst. 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;**

Změna č. 1 ÚP navrhuje rozvojové plochy pro bytovou zástavbu (rodinné domy). Z toho důvodu nemohou mít stavby umístěné na těchto plochách díky své výšce nebo plošným parametrům na krajinný ráz žádný negativní dopad.

odst. k) **respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;**

Pro výstavbu v rozvojových lokalitách i v zastavěném území jsou stanoveny „podmínky prostorového uspořádání“ v platném ÚP Čepí, s cílem respektovat typické znaky a charakteristiky tradiční venkovské zástavby v řešeném území. Změna ÚP tyto podmínky pro navržené lokality respektuje (bytová výstavba v plochách BV).

odst. m) **vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání;**

Přírodní prvky v řešeném území jsou zastoupeny v minimální míře, respektovány jsou již v platném ÚP a na jejich území nejsou navrženy žádné změny využití.

odst.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.).

Problematika je řešena již v platném ÚP, podél vodního toku Dubanka je stanoveno „Záplavové území Q₁₀₀ drobných vodních toků.“ Lokality řešené změnou č. 1 ÚP do tohoto záplavového území nezasahují.

c) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 1 ÚP řeší návrh 4 nových lokalit malého rozsahu pro bydlení a místní komunikaci. Tyto lokality svým charakterem a rozsahem širší vztahy nijak neovlivní.

d) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 1 ÚP je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. ÚP zohledňuje žádoucí vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ve snaze adekvátně uspokojit potřeby současné generace bez ohrožení podmínek života generací budoucích.

§ 18

- Změna č.1 ÚP navrhuje nové plochy malého rozsahu P.2, P.3, a Z.10 pro bydlení a krátký úsek místní komunikace Z.11 . Dále aktualizuje hranice zastavěného území a limity území dle aktuálních ÚAP. Změny jsou v souladu s udržitelným rozvojem území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, přičemž neohrožuje podmínky života generací budoucích
- respektuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, které jsou stanoveny v platném územním plánu - navržená změna č. 1 řeší pouze aktuální požadavky malého rozsahu na využívání a plánování v řešeném území
- koordinovány jsou veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a je konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- zásady ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví nejsou navrženou změnou č. 1 nijak dotčeny, je i nadále chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel.
- základní podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků jsou stanoveny v ÚP Čepí. Navržené lokality nemají vzhledem ke svému malému rozsahu vliv na potenciál rozvoje území.
- pro ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel se změnou č.1 ÚP doplňují podmínky nepřipustného využití ploch zemědělských (AU), kterými se vylučuje umísťování fotovoltaických elektráren na produkčních plochách v krajině. Hlavním důvodem je na jedné straně nejvyšší kvalita zemědělských pozemků v řešeném území (tř. ochrany I. ZPF), na druhé straně dostatečný rozsah vhodnějších pozemků (plochy brownfield), z velké části k tomuto účelu dosud nevyužitých (podrobné zdůvodnění regulace je uvedeno v části i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Prověřením podmínek v území tak bylo zjištěno, že veřejné zájmy na ochraně ZPF a krajinného rázu, s ohledem na dosud nevyužité vhodnější plochy převažují nad veřejným zájmem situovat zařízení na výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů v krajině na plochách zemědělských.

§ 19

- respektuje ochranu přírodních hodnot území stanovenou v ÚP Čepí
- nemění celkovou koncepci rozvoje území
- potřeba změny v území byla prověřena a posouzena a je obsahem navrhované změny ÚP
- základní podmínky na využívání a prostorové uspořádání území jsou dány platným ÚP, návrhové lokality Z.10, P.2 a P.3 se začlení do již vymezených ploch s rozdílným způsobem využití „BV – bydlení venkovské“, Z.11 do „DS - doprava silniční“.
- pořadí provádění změn v území navržená změna č.1 ÚP nestanovuje
- změna č. 1 je zpracována nad aktuální mapou KN.
- podmínky pro zajištění civilní ochrany se navrženou změnou ÚP nemění
- změna č. 1 ÚP neurčuje žádné asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území
- záměry navržené změnou č. 1 nevyvolávají žádné negativní vlivy v území
- plochy pro využívání přírodních zdrojů změna č. 1 neřeší
- navržené záměry nejsou v rozporu s aktuálními poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče
- povinnost zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyla stanovena

Návrh Změny č. 1 ÚP byl zpracován tak, aby zásahy do vlastnického práva nepřesahovaly spravedlivou míru a byla zachována přiměřená návaznost a kontinuita. Zásahy do vlastnického práva jsou obecně prováděny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a jsou činěny na základě zákona.

e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 Územního plánu Čepí byla zpracována dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, aplikovaného na základě ust. § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, aplikovatelných na základě přechodných ustanovení uvedených v zákoně č. 283/2021 Sb.

Věcný obsah grafické i textové části je zpracován v souladu § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Změna č. 1 územního plánu je zpracována dle Metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu“, 2. vydání, verze 2. 1. 2023.

Změna č. 1 ÚP v souladu se stavebním zákonem aktualizovala zastavěné území a upřesnila koncepci rozvoje území dle aktuálních požadavků.

Postup pořizování změny č. 1 územního plánu dle stavebního zákona je popsán v kapitole a) odůvodnění.

Soulad dat Územního plánu Čepí s jednotným standardem
(potvrzení, že data změny č. 1 ÚP jsou v souladu s jednotným standardem)

Doklad z elektronického kontrolního nástroje:
- 574864_zm1_protokol

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 574864 spuštěn v 2024-05-23 07:19:25

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyp_p.shp

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 10

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 2

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 4

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor plochypodm_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Načtení uses_p.shp

Tabulka USES úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce USES : 10

Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty
 Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty
 Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty
 Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky
 Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni
 Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz. <https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 574864_1_ZCU.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
 Zkontrolováno: výkres 574864_2a_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
 Zkontrolováno: výkres 574864_2b_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
 Zkontrolováno: výkres 574864_D1_KOV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
 Zkontrolováno: výkres 574864_D3_ZPF.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 574864_1_ZCU.pdf je validní PDF/A
 Zkontrolováno: 574864_2a_HLV.pdf je validní PDF/A
 Zkontrolováno: 574864_2b_HLV.pdf je validní PDF/A
 Zkontrolováno: 574864_D1_KOV.pdf je validní PDF/A
 Zkontrolováno: 574864_D3_ZPF.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 574864_1_ZCU.png má rozlišení 300.00000000000233
 Zkontrolováno: soubor 574864_2a_HLV.png má rozlišení 300.00000000000233
 Zkontrolováno: soubor 574864_2b_HLV.png má rozlišení 300.00000000000233
 Zkontrolováno: soubor 574864_D1_KOV.png má rozlišení 300.00000000000233
 Zkontrolováno: soubor 574864_D3_ZPF.png má rozlišení 300.00000000000233

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 574864_1_ZCU.png má bitovou hloubku 24 bitu
 Zkontrolováno: soubor 574864_2a_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu
 Zkontrolováno: soubor 574864_2b_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu
 Zkontrolováno: soubor 574864_D1_KOV.png má bitovou hloubku 24 bitu
 Zkontrolováno: soubor 574864_D3_ZPF.png má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 574864_1_ZCU.png je osazený v rámci řešeného území.
 Zkontrolováno: Výkres 574864_2a_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.
 Zkontrolováno: Výkres 574864_2b_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.
 Zkontrolováno: Výkres 574864_D1_KOV.png je osazený v rámci řešeného území.
 Zkontrolováno: Výkres 574864_D3_ZPF.png je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 574864_oduvodneni.pdf je ve formátu pdf/a
 OK 574864_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 574864 ukončen v 2024-05-23 07:19:45

Status: Varování

Soulad dat Územního plánu Čepí s jednotným standardem

(potvrzení, že data úplného znění ÚP po vydání změny č. 1 ÚP jsou v souladu s jednotným standardem)

Doklad z elektronického kontrolního nástroje:

- 574864_up1_protokol

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 574864 spuštěn v 2024-05-23 07:19:01

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Načtení uzemiprvkyrp_p.shp

Tabulka UzemiPrvkyRP úspěšně načtena

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka UzemiPrvkyRP neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 101

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 2

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Načtení uzemnirezervy_p.shp

Tabulka UzemniRezervy úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 1

Zkontrolováno: Tabulka UzemniRezervy neobsahuje nulové geometrie

Načtení koridoryp_p.shp

Tabulka KoridoryP úspěšně načtena

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka KoridoryP neobsahuje nulové geometrie

Načtení koridoryn_p.shp

Tabulka KoridoryN úspěšně načtena

Varování: Tabulka KoridoryN je prázdná

Zkontrolováno: Tabulka KoridoryN neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 12

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochypodm_p.shp

Tabulka PlochyPodm úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 1

Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_p.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 1
Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_l.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena
Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná
Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs (linie) neobsahuje nulové geometrie

Načtení uses_p.shp

Tabulka USES úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce USES : 10
Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Načtení systemsidelnizelene_p.shp

Tabulka SystemSidelniZelene úspěšně načtena
Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná
Zkontrolováno: Tabulka SystemSidelniZelene neobsahuje nulové geometrie

Načtení systemverprostr_p.shp

Tabulka SystemVerProstr úspěšně načtena
Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná
Zkontrolováno: Tabulka SystemVerProstr neobsahuje nulové geometrie

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost
Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Označení jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Označení

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV_p a KoridoryP_p jsou v souladu

Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz. <https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 574864_1_ZCU.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 574864_2_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 574864_3a_KTI.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 574864_3b_KTI.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 574864_D1_KOV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 574864_1_ZCU.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 574864_2_HLV.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 574864_3a_KTI.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 574864_3b_KTI.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 574864_D1_KOV.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 574864_1_ZCU.png má rozlišení 300.00000000000233
Zkontrolováno: soubor 574864_2_HLV.png má rozlišení 300.00000000000233
Zkontrolováno: soubor 574864_3a_KTI.png má rozlišení 300.00000000000233
Zkontrolováno: soubor 574864_3b_KTI.png má rozlišení 300.00000000000233
Zkontrolováno: soubor 574864_D1_KOV.png má rozlišení 300.00000000000233

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 574864_1_ZCU.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 574864_2_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 574864_3a_KTI.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 574864_3b_KTI.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 574864_D1_KOV.png má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 574864_1_ZCU.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 574864_2_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 574864_3a_KTI.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 574864_3b_KTI.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 574864_D1_KOV.png je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 574864_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 574864 ukončen v 2024-05-23 07:19:24

Status: Varování

f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

1. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci veřejného projednání:

- 1.1. Magistrát města Pardubic, úsek památkové péče, stanovisko č.j. MmP 160104/2023 ze dne 19.12.2023 ve znění: „V řešeném území obce Čepí není platná plošná ochrana z hlediska ochrany veřejných zájmů v oblasti státní památkové péče (ochranná pásma, rezervace, zóna), ani se zde nenachází nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Na území obce se nachází i objekty drobné historické architektury a lidové architektury dotvářející charakter obce – křížky, Boží muka, kapličky, statky apod., které je zapotřebí, jako nemovité kulturní památky, respektovat. Urbanisticky a architektonicky jsou hodnotné budovy čp. 13, 14, 17 a hospodářské stavení u čp. 22, které dokládají historický vývoj obce. Tyto zájmové hodnotné stavby by měly být v koordinační situaci vyznačeny a v textové části územního plánu uvedeny (viz B.2 bod 7.)

Dále lze považovat celé území řešené územním plánem, podle historicky daných informací a podkladů, za území s archeologickými nálezy.

Ve smyslu zákona č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech a o změně zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se v obci Čepí v parku před rodinným domem čp. 40 na pozemku označeném jako parc. č. (82 49°59'14.73"N, 15°42'58.34"E) nachází válečný hrob, pomník k připomínce 10 obětím I. světové války zapsaný v Centrální evidenci válečných hrobů pod číslem CZE5309-7017. I tento válečný hrob by měl být v textové a výkresové části označen.

Změna č. 1 územního plánu Čepí navrhuje rozšíření lokalit Z.1b a Z.2 pro bytovou zástavbu, návrh nových ploch malého rozsahu P.2, P.3, Z.10 a Z.12 pro bydlení a krátký úsek místní komunikace Z.11. Předmět změny č. 1 se nedotkne veřejného zájmu v oblasti státní památkové péče, přesto dotčený orgán doporučuje u nových ploch určených pro bydlení (především Z.1, P.2 s P.3) zvážit ochrannou zeleň.“

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zapracování:

Urbanisticky a architektonicky hodnotné budovy čp. 13, 14, 17, hospodářské stavení u čp. 22 a válečný hrob před rodinným domem čp. 40 doplnit do koordinačního výkresu a do textové části územního plánu (viz B.2 bod 7.).

- 1.2. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, stanovisko č.j. KHSPA 00229/2024/HOK-Pce ze dne 8.1.2024 ve znění: „S „návrhem Změny č. 1 Územního plánu obce Čepí“ k veřejnému projednání
s o u h l a s í .

V souladu s § 77 odst. 1 věta třetí zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 6 stavebního zákona váže KHS souhlas na splnění stanovených podmínek:

1. KHS požaduje v dalších fázích řízení (územní řízení, společné povolení, apod.) doložit nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činností provozovaných v lokalitách označených v územním plánu jako Z.5a a Z.5b (VX – výroba jiná) a to na hranicích nejbližších stávajících i nově navržených chráněných venkovních prostorů a v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb.

2. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v ploše přestavby P.3 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na přilehlé okružní křižovatce silnic III. třídy (III/3424, III/32226, III/32229). V další fázi řízení (územní řízení, společné povolení apod.) bude KHS požadovat doložit nepřekročení platných

hygienických limitů hluku z provozu na přilehlé okružní křižovatce silnic III. třídy u nejbližšího chráněného venkovního prostoru stavby.

3. KHS požaduje v dalších fázích řízení (územní řízení, společné povolení, apod.) doložit nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činností provozovaných v lokalitě přestavby P.1 (VD – výroba drobná a služby) a to na hranicích nejbližších stávajících i nově navržených chráněných venkovních prostorů a v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb.“.

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zapracování:

Ad 1) a 3): Požadavek se týká navazujících správních řízení – není nutno zapracovávat.

Ad 2): Funkce bydlení v ploše přestavby P.3 je již v návrhu uvedena jako podmíněně přípustná – podmínkou je doložení nepřekročení limitních hodnot hluku – není nutno zapracovávat.

- 1.3. Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, stanovisko č.j. MmP/160106/2023/Me ze dne 7.12.2023 ve znění: „Oddělení odpadů a ovzduší:

Z hlediska nakládání s odpady podle § 146 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů nemáme připomínky.

Ing. Monika Löfelmannová

Oddělení ochrany přírody:

Z hlediska ochrany lesa podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, nemáme námítky.

Ing. František Meduna

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdější předpisů, je kompetentní k vyjádření Krajský úřad Pardubického kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Oddělení ochrany přírody, orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

Mgr. Jan Růžička

Z hlediska zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nemáme připomínky.

Bc. Kristýna Podhajská

Oddělení vodního hospodářství:

Z vodohospodářského hlediska požadujeme, aby srážkové (dešťové) vody ze zpevněných ploch byly v předmětné lokalitě zasakovány. Veškeré odpadní vody produkované v zástavbě budou likvidovány do stávající veřejné kanalizace. Dokument bude projednán s VaK Pardubice a.s.

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zapracování:

Ad oddělení vodního hospodářství:

Předmětem projednávané změny č. 1 úp Čepí není změna koncepce likvidace dešťových vod nebo likvidace vod splaškových – požadavek oddělení vodního hospodářství není uplatněn k projednávané věci.

Dle § 4 odst. 4 je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem. Navazující stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží. V této věci vydal v rámci projednání zprávy o uplatňování úp Čepí (součástí byly pokyny pro zpracování změny č. 1) Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství stanovisko č.j. MmP/3164/2023/Me ze dne 12.1.2023 ve

znění: „Bez připomínek.“. Současně dotčený orgán neuvádí ve svém stanovisku žádné nově zjištěné a doložené skutečnosti, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečnosti vyplývající z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace. Z tohoto důvodu se ke stanovisku oddělení vodního hospodářství nepřihlíží.

Ve zbývající části je stanovisko souhlasné a není třeba ho zpracovávat.

- 1.4. Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení integrované prevence, stanovisko č.j. KrÚ 96881/2023 ze dne 20.12.2023 ve znění: „Orgán ochrany ovzduší (zpracovatelka vyjádření Ing. Věra Dědková)

Vzhledem k příliš obecné úrovni podrobností předložené koncepce a s ohledem na skutečnost, že nejsou do území umisťovány konkrétní zdroje znečišťování ovzduší, neuplatňuje orgán ochrany ovzduší krajského úřadu Pardubického kraje dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a souvisejících předpisů, v platném znění, k výše uvedené akci žádné další požadavky nad rámec požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje a územně analytických podkladů.

Orgán ochrany přírody (zpracovatel vyjádření Ing. Tomáš Sigl)

Krajský úřad Pardubického kraje, orgán ochrany přírody a krajiny (dále též „OOP“), v souladu s ustanovením § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále též „zákon o ochraně přírody“), uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí (dále též „Návrh“) (ve fázi pro veřejné projednání) následující stanovisko:

Z hlediska zájmů svěřených OOP zákonem o ochraně přírody, tj. územní systém ekologické stability (regionální a nadregionální úroveň), přírodní parky, přírodní rezervace a přírodní památky, evropsky významné lokality, ptáčích oblasti a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nejsou k předloženému Návrhu žádné připomínky.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (zpracovatel vyjádření RNDr. M. Boukal, Ph.D.)

Krajský úřad Pardubického kraje, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen OZPF) dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o OZPF, ve znění pozdějších změn (dále jen „zákon“), posoudil předloženou žádost a dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona vydává

A) SOUHLAS

k uvedené věci „ÚP Čepí, změna č. 1, návrh“, s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na OZPF ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění.

Předložené vyhodnocení důsledků na OZPF vyžaduje 0,6093 ha, z toho:

- ☐ *Lokalita: P.02, P.03, Z.10 - rozloha 0,4873 ha. Využití je možné pro bydlení.*
- ☐ *Lokalita: Z.11 - rozloha 0,1220 ha. Využití je možné pro dopravu.*

B) NESOUHLAS

- ☐ *Lokalita: Z.01b, Z.02, Z.12 - navrhované využití bydlení.*

Orgán státní správy lesů (zpracovatelka vyjádření Ing. Jana Sýkorová)

Podle ustanovení § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemáme, jako orgán státní správy lesů Krajského úřadu Pardubického kraje, k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí pořízované zkráceným postupem námitek.

Dle textové části odůvodnění změny územního plánu kap. „n-2) Pozemky určené k plnění funkcí lesa“ změna č. 1 ÚP nepředpokládá zábor lesních pozemků, navrhované lokality nejsou vymezeny na lesních pozemcích a do ochranného pásma lesa nezasahují.

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zpracování:

Ad Orgán ochrany zemědělského půdního fondu: z návrhu vypustit plochy Z.01b, Z.02, Z.12.

Ve zbývajících částech je stanovisko souhlasné a není třeba ho zpracovávat.

- 1.5. Dále byla uplatněna souhlasná stanoviska dotčených orgánů (tj. bez stanovení jakýchkoliv podmínek):
 - Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, stanovisko č.j. HSPA-47-1/2024 ze dne 2.1.2024,
 - Ministerstvo obrany České republiky, stanovisko č.j. MO 53508/2024-1322 ze dne 18.1.2024,
 - Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého a Pardubického, Libereckého a Vysočina, stanovisko č.j. SBS 54174/2023/OBÚ-09/1 ze dne 1.12.2023,
 - Ministerstvo životního prostředí, stanovisko č.j. MZP/2023/231/1525-Hd ze dne 6.12.2023,
 - Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky, stanovisko č.j. MPO 114850/2023 ze dne 5.12.2023,
 - Ministerstvo vnitra České republiky, stanovisko č.j. MV-6163-5/OSM-2023 ze dne 18.1.2024,
 - Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení územního plánování, stanovisko č.j. SpKrÚ 1935/2023-26 ze dne 27.3.2024,
 - ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.
- 1.6. K návrhu rozhodnutí o námitkách byla uplatněna souhlasná stanoviska dotčených orgánů (tj. bez stanovení jakýchkoliv podmínek):
 - Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, stanovisko č.j. KUPA-7620/2024-2 ze dne 23.4.2024,
 - Magistrát města Pardubic, úsek památkové péče, stanovisko č.j. MmP 43223/2024 ze dne 22.4.2024,
 - Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, stanovisko č.j. MmP 43223/2024/Me ze dne 8.4.2024,
 - Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého a Pardubického, Libereckého a Vysočina, stanovisko č.j. SBS 13828/2024/OBÚ-09/1 ze dne 28.3.2024,
 - Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, stanovisko č.j. 07799/2024/HOK-Pce ze dne 2.4.2024,
 - Krajský úřad Pardubického kraje, oddělení územního plánování, stanovisko č.j. SpKrÚ 1935/2023-28 ze dne 4.4.2024,
 - Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, stanovisko č.j. KUPA-8387/2024-2 ze dne 10.4.2024,
 - ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.

g) vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování změny ÚP

Pořízení Změny č. 1 ÚP Čepí, v souladu s požadavkem zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, vzešlo z projednání Zprávy o uplatňování ÚP Čepí za období září 2016 – listopad 2022.

Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí byly přílohou Zprávy o uplatňování územního plánu. Zpráva o uplatňování ÚP Čepí byla schválena Zastupitelstvem obce Čepí dne 27.3.2023, číslo usnesení 02/2023/6.

Rozsah všech úprav při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP byl průběžně konzultován s pořizovatelem a s určeným zastupitelem.

Komentář k řešení jednotlivých pokynů pro zpracování změny ÚP:

- a) **požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**
 - a.1. **požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Návrh změny č. 1 ÚP je koordinován s vydanými územními plány sousedních obcí.

Požadavky na rozvoj území:

- 1) **vymezení plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské BV na pozemku parc.č. 158/10 v k.ú. Čepí (nyní plochy zeleně soukromé ZS a veřejného prostranství PV),**

Vymezena byla přestavbová lokalita P.2 se zařazením do ploch BV.

- 2) **vymezení plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské BV na pozemku parc.č. 77/14 v k.ú. Čepí (nyní plochy zeleně soukromé ZS),**

Vymezena byla přestavbová lokalita P.3 se zařazením do ploch BV.

- 3) **vymezení plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské BV na části pozemku parc.č. 99/1 v k.ú. Čepí (nyní plochy zeleně ochranné a izolační ZO) dle situace níže,**

Byla vymezena plocha Z.2, a to jako rozšíření již vymezené navazující lokality v ÚP stejného označení (Z.2), se zařazením do ploch BV – **zrušena po veřejném projednání návrhu.**

- 4) **v textové části územního plánu:**

- a) **z definice pojmů vypustit odrážku začínající textem „Výroba průmyslová“,**
- b) **přípustné využití plochy výroby a skladování – lehký průmysl specifický VLX změnit takto: text „výroba průmyslová“ nahradit textem „výroba lehká“,**
- c) **mezi nepřípustné využití plochy výroby a skladování – lehký průmysl specifický VLX doplnit text:**

- i) „stavby průmyslové výroby s významným dopadem na životní prostředí“ a tento doplnit o příkladný výčet takových konkrétních staveb,
- ii) „stavby, které svými negativními vlivy překračují limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci“,

Úpravy textové části byly provedeny dle požadavku.

- 5) **vymezení části územního plánu s regulačními prvky v rozsahu: stanovení maximální výšky a minimální průhlednosti oplocení hraničícího s veřejným prostranstvím,**

Ohledně oplocování pozemků je navržena je změna podmínek prostorového uspořádání ploch takto:

- maximální výška oplocení je pro všechny typy ploch (s výjimkou ploch VX a VZ) sjednocena na max. 1,8 m.
- podrobné regulativy týkající se průhlednosti jsou stanoveny pro typy ploch, kde se užití plotů předpokládá a kde zástavba sousedí s veřejným prostranstvím. Výjimku tvoří plochy veřejné občanské vybavenosti a plochy výroby, kde je vzhledem k jejich charakteru předepsaná pouze maximální výška.

- 6) **v textové části upravit článek 30. tak že jeho druhá věta bude nahrazena textem „Napojení silnice III/32 229 na silnici III/32 228 zůstane zaslepeno.“ a jeho třetí věta bude vypuštěna,**

- 7) **v textové části vypustit článek 53,**

- 8) **v textové části upravit článek 77 tak, že bude v jeho první větě vypuštěn text „ze západu přes potok Dubanka,“**

Úpravy textové části byly provedeny dle požadavku.

- 9) **vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc.č. 138/1, 139/1 v k.ú. Čepí,**

Vymezeny byly lokality Z.10 a Z.12 se zařazením do ploch BV a lok. Z.11 pro jejich dopravní obsluhu (plocha DS) a pro napojení sportovně – společenského areálu na stávající místní komunikace v obci – lokalita Z.12 byla zrušena po veřejném projednání návrhu.

- 10) **zrušení lokálních biokoridorů LBK7 a LBK10 na pozemku parc.č. 182/1, 183/8, 183/11 a 220 v k.ú. Čepí,**

Prvky lokálního ÚSES jsou vymezeny dle platného ÚP Čepí, se zpřesněním LBK.7 při silnici III/32228 a LBK.10 u komunikace Dubany – Čepí:

- LBK.10 se ukončí na pozemku p.č. 197 u místní komunikace, vypuštěn bude úsek podél této silnice v délce cca 130 m a napojení na LBK 139 v k.ú. Dubany nad Bylankou. Propojení přes místní komunikaci má omezenou funkčnost a vypuštění tohoto úseku prostupnost krajiny významně nezhorší.
- v případě LBK.7 je navrženo pouze jeho zúžení v krátkém úseku (cca 60 m) na pozemek p.č. 306, které jeho funkčnost výrazně neovlivní.
- k těmto navrženým úpravám již bylo dne 5. 10. 2022 vydáno souhlasné stanovisko Magistrátu města Pardubic, OŽP pod. č.j. MmP 113727/2022/RU.

11) vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc.č. 327 v k.ú. Čepí.

Plocha Z.1b byla vymezena jako rozšíření již vymezené navazující lokality v ÚP stejného označení (Z.1b) se zařazením do ploch BV – zrušena po veřejném projednání návrhu.

- částečným zastavěním lokality Z1 vymezené v platném ÚP se zbylé části rozdělí na 2 plochy – Z.1a a Z.1b.

12) do koordinačního výkresu zpracovat texty:

- a) „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany do 5 km i do 30 km.“,
- b) „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu Letiště Pardubice zařízení Ministerstva obrany.“,
- c) „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu.“,
- d) „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“.

Poznámky byly vloženy pod legendu koordinačního výkresu.

13) prověřit zahrnutí fotovoltaických elektráren do nepřipustného využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Zřízení fotovoltaických elektráren bylo vyloučeno v plochách AU (zemědělské všeobecné), a to z důvodu převahy jiných veřejných zájmů.

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

Navržená změna č.1 ÚP nevyžaduje změnu koncepce veřejné infrastruktury obce.

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

Skladebné prvky nadregionálního nebo regionálního ÚSES se v řešeném území nenacházejí.

Prvky lokálního ÚSES jsou vymezeny dle platného ÚP Čepí, se zpřesněním LBK.7 při silnici III/32228 a LBK.10 u komunikace Dubany – Čepí:

a.4. další požadavky

Vyhodnocení souladu návrhu změny č. 1 ÚP s aktuálním stavem nadřazené dokumentace, kterou je „Politika územního rozvoje ČR (úplné znění závazné od 1. 9. 2023)“ a „Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) včetně aktualizace č. 3“ je zpracováno v samostatné kapitole b) této textové části.

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Pardubice:

- a) ZU 14 - zčásti nevyužitá území - bývalá cihelna, nyní na části solární elektrárna, součást průmyslové zóny obce,**

Část území s instalovanými fotovoltaickými panely je návrhem změny č.1 ÚP převedena do ploch stabilizovaných, dosud nevyužitá část zůstává jako návrhové lokality Z.5a a Z.5b se zařazením do ploch VX – výroba jiná.

b) SLP 25 - Střet zastavitelného území s třídou ochrany půdy 1 nebo 2,

Všechny rozvojové lokality řešené změnou č. 1 jsou navrženy na zemědělských pozemcích tř. ochrany I., vzhledem k tomu, že pozemky horší kvality se na území obce nevyskytují.

c) P4-09 - LK 9 a LK 10 Čepí nenavazují v Jezbořicích a Dubanech.

LBK.9 je vymezen podél toku Mateřovského potoka v k.ú. Čepí i v k.ú. Jezbořice. Vzájemná návaznost je na společné hranici zajištěna, nepřesnost přechodu přes společnou hranici je nutné odstranit v ÚPD Jezbořice.

LBK.10 při komunikaci Dubany – Čepí se ukončí na pozemku p.č. 197, vypuštěn bude návazný úsek podél této silnice v délce cca 130 m a napojení na LBK 139 v k.ú. Dubany nad Bylankou. Propojení přes místní komunikaci má omezenou funkčnost a vypuštění tohoto úseku prostupnost krajiny významně nezhorší.

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

Nové plochy ani koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

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

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nebo asanace nejsou vymezeny.

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

Nové plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, uzavřením dohody o parcelaci, nebo zpracováním územní studie vymezeny nejsou.

e) požadavek na zpracování variant řešení

Návrh změny č. 1 územního plánu Čepí neobsahuje variantní řešení.

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

Obsah návrhu změny č. 1 územního plánu odpovídá požadavkům přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Odůvodnění dokumentace návrhu změny obsahuje srovnávací text s vyznačením změn výrokové části oproti úplnému znění územního plánu. Pro vydání změny č. 1 ÚP Čepí bude vypracováno úplné znění ÚP Čepí po vydání změny č. 1.

Návrh změny č. 1 ÚP Čepí je zpracován zjednodušenou formou v rozsahu dotčeného území a v členění platného územního plánu, zpracování dokumentace je digitální formou dle Metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu“, 2. vydání, verze 2. 1. 2023.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na ŽP nebylo požadováno. Obsahem dokumentace jsou pouze drobné změny v území nemající potenciál významně negativně ovlivnit životní prostředí, zejména potom evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

h) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Není uplatněno - záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Pk změna č. 1 územního plánu Čepí neobsahuje.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Navrhovaná změna je v souladu s celkovou koncepcí platného územního plánu - hlavním cílem je uvést územně plánovací dokumentaci do souladu s požadavky na její další využívání a s aktuálním stavem v území.

Pro zpracování změny č. 1 ÚP je použit aktuální mapový podklad: KMD k.ú. Čepí.

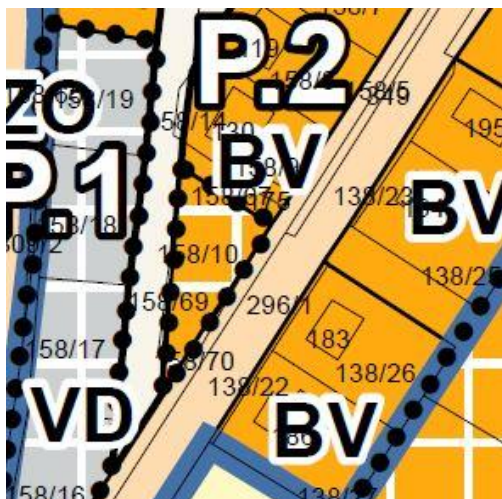
Popis a zdůvodnění návrhů a úprav, řešených změnou č. 1 ÚP:

Hlavní změny a úpravy:

1) Vymezení nových návrhových lokalit

- **přestavbová lokalita P.2**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

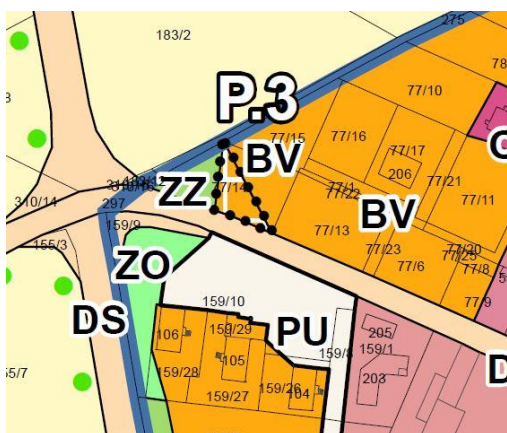
Návrh řeší změnu funkčního využití pozemku p. č. 158/10 o rozloze 541 m², v platném ÚP zařazeného v ploše „zeleně soukromé“ a veřejného prostranství PV (neodpovídá skutečnému stavu). Důvodem změny ÚP je vyřešení bytové potřeby v rámci rodiny – vybudování rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Na pozemku je v současné době dočasně umístěno mobilní obytné zařízení. Pozemek leží v zastavěném území obce, navazuje na stávající zástavbu a je dopravně napojen na místní komunikaci.



Výstřižek z připravovaného hlavního výkresu a letecký snímek.

- **přestavbová lokalita P.3**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

Jedná se o změnu funkčního využití části pozemku p. č. 77/14 o rozloze 400 m², v platném ÚP zařazeného v ploše „zeleně soukromé“. Pozemek leží v zastavěném území obce, navazuje na stávající zástavbu a je dopravně napojen na silnici III.tř. Západní část pozemku směrem ke kruhové křižovatce bude zachována v ploše zeleně – zahrady a sady (ZZ).



Výstřižek z připravovaného hlavního výkresu a letecký snímek.

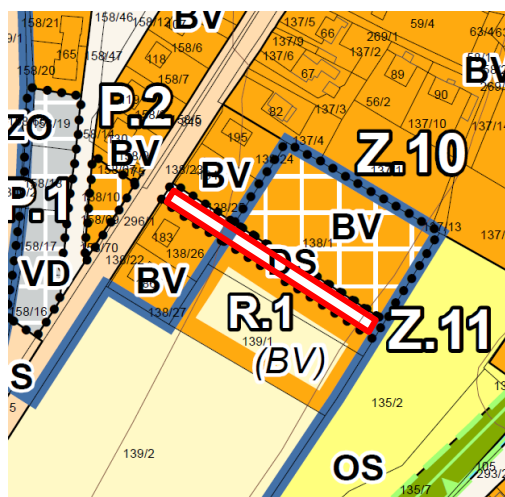
- **zastavitelná lokalita Z.2**

– lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu.

- **zastavitelná lokalita Z.11**, návrh funkčního využití - DS (doprava silniční)

Navržen je krátký úsek místní komunikace, který propojí obec s plochou u požární nádrže, která je jejím sportovně společenským centrem. Dnešní přístup ke sportovišti je pouze ze slepé místní komunikace na jižním okraji obce nebo vyšlapanou polní pěšinou.

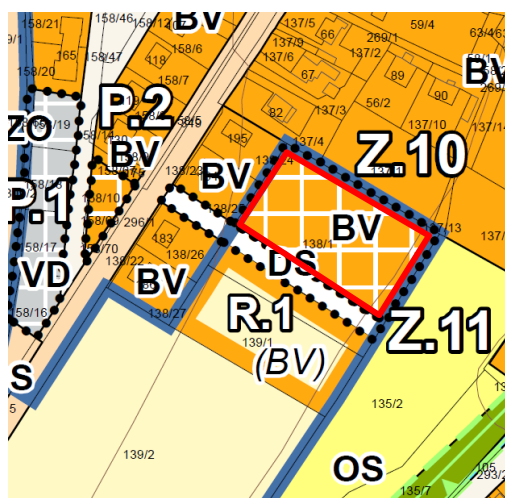
Veřejným zájmem je zpřístupnění tohoto společensky významného prostoru bezpečně z centrální části obce, nikoli pouze okrajově ze silnice III. tř. Umístěna je na pozemku p.č. 138/1 o rozloze 1 220 m².



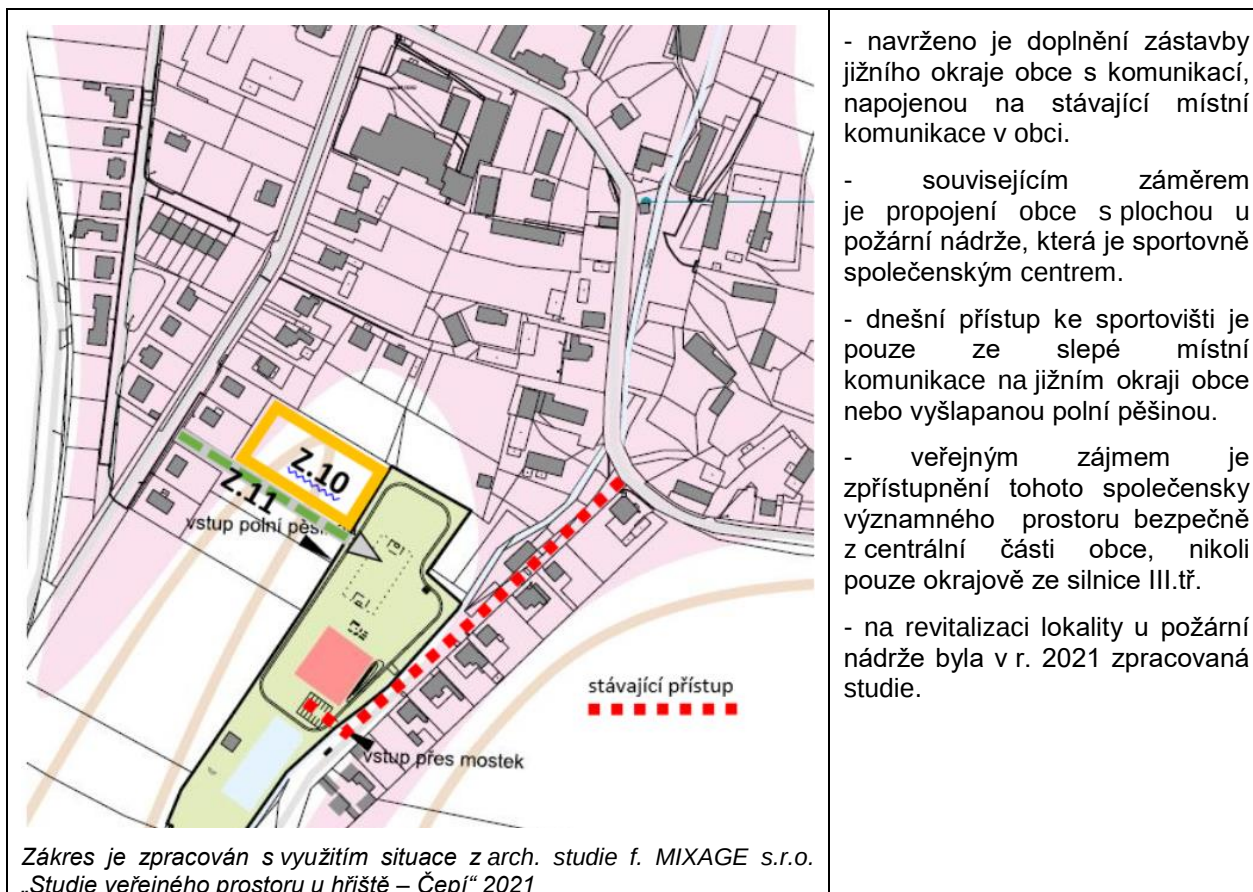
Výstřižek z hlavního výkresu a letecký snímek.

- **zastavitelná lokalita Z.10**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

Návrh předpokládá převedení severní části plochy územní rezervy R.1 (vymezené v platném ÚP) do zastavitelného území. Lokalita Z.10 je ze tří stran obklopena zastavěným územím, jižní stranou pak přímo navazuje na navrženou místní komunikaci Z.11. Navržena je na pozemku p.č. 138/1 o celkové rozloze 3 932 m².



Výstřižek z hlavního výkresu a letecký snímek.



- **zastavitelná lokalita Z.12**

– lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu.

- **zastavitelná lokalita Z.1b**

– lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu.

2) Aktualizace hranic zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována dle situace v území a údajů v katastrální mapě KMD (zastavěné návrhové pozemky).

3) Převedení zastavěných návrhových lokalit do ploch stabilizovaných

Na základě mapového podkladu a stavu v území budou využité (zastavěné) lokality nebo jejich části převedeny do zastavěného území (ploch stabilizovaných):

- celá lokalita Z3 (BV – bydlení venkovské)
- část lokality Z1 (BV – bydlení venkovské)
- část lokality Z5 (VX – výroba jiná)

4) Zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití dle údajů KN.

Na základě stavu v území a údajů KN bylo změněno zařazení pozemku p. č. 372 z ploch zemědělských (NZ) do ploch LU (lesní všeobecné).

5) Aktualizace lokálního ÚSES

Prvky lokálního ÚSES jsou vymezeny dle platného ÚP Čepí, se zpřesněním LBK.7 při silnici III/32228 a LBK.10 u komunikace Dubany – Čepí:

- LBK.10 se ukončí na pozemku p.č. 197 u místní komunikace, vypuštěn bude úsek podél této silnice v délce cca 130 m a napojení na LBK 139 v k.ú. Dubany nad Bylankou. Propojení přes místní komunikaci má omezenou funkčnost a vypuštění tohoto úseku prostupnost krajiny významně nezhorší.
- v případě LBK.7 je navrženo pouze jeho zúžení v krátkém úseku (cca 60 m) na pozemek p.č. 306, které jeho funkčnost výrazně neovlivní.
- k těmto navrženým úpravám již bylo dne 5. 10. 2022 vydáno souhlasné stanovisko Magistrátu města Pardubic, OŽP pod. č.j. MmP 113727/2022/RU.

6) Ochranná pásma a ostatní limity

Ochranná pásma, technická infrastruktura, bodové jevy i ostatní limity, které jsou součástí koordinačního výkresu jsou zobrazeny dle úplné aktualizace ÚAP správního obvodu obce s rozšířenou působností Pardubice (viz. koordinační výkres).

Plnou barvou ve výkresu a uvedeny v legendě jsou nové nebo upravené jevy z ÚAP, tj.:

- vodovodní řady
- trasy kanalizace a STL plynovodu
- zemní kabelové vedení VN
- komunikační zařízení
- záplavové území Q₁₀₀ – nevyhlášené
- hranice a kódy BPEJ
- plocha lesa vč. OP
- urbanistické hodnoty – vzrostlý dub

7) Další úpravy

- ve výkresové části a odpovídajících místech textu byly označeny jednotlivé části zastavitelných ploch Z.1 a Z.5 indexy Z.1a, Z.1b a Z.5a, Z.5b (*zařazením částí návrhových ploch Z1 a Z5 do stabilizovaného území zůstaly v území vymezeny menší plochy se stejným označením, které na sebe přímo nenavazovaly*).
- navržena je změna podmínek, ohledně oplocování pozemků:
 - maximální výška oplocení je pro všechny typy ploch (s výjimkou VX a VZ) je sjednocena na max. 1,8 m.
 - podrobné regulativy jsou stanoveny pro typy ploch, kde se užití plotů předpokládá a kde zástavba sousedí s veřejným prostranstvím. Výjimku tvoří plochy veřejné občanské

vybavenosti a plochy výroby, kde je vzhledem k jejich charakteru předepsaná pouze maximální výška.

- pojem „veřejné prostranství“ je nutno chápat zejména v souvislosti s pohledově exponovanými částmi obce, jako je např. náves, zástavba podél krajských silnic, podél vnitřních komunikací připravované lokality Z.2, nebo podél cest ke sportovnímu areálu.
- soulad navrženého oplocení se zásadami uvedenými v územním plánu posuzuje stavební úřad ve spolupráci s obcí.

- v plochách AU (zemědělské všeobecné) byly vyloučeny stavby fotovoltaických elektráren, a to z důvodu převahy jiných veřejných zájmů.

Odůvodnění:

Zachovalá urbanistická struktura zástavby a typické znaky historické a přírodní povahy vytvářejí hodnotu celého prostoru venkovského sídla a spolu s navazující krajinou tvoří charakter území obce. Čepí patří mezi obce, kde v nezastavěném území převažují rozsáhlé pěstební plochy zemědělské výroby (v územním plánu plochy AU – zemědělské všeobecné).

Zemědělské pozemky v řešeném území obce Čepí vykazují převážně tu nejvyšší kvalitu (tř. ochrany I.). V jejich ochraně spatřuje obec veřejný zájem, který je nadřazen další výstavbě fotovoltaických elektráren nad úroveň, kterou územní plán Čepí umožňuje. Úbytek zemědělského půdního fondu je jedním z vážných celospolečenských problémů a je nepochybné, že zajištění rostlinné a živočišné výroby k zajištění potravinové samostatnosti obyvatel je ve veřejném zájmu. Z toho vyplývá zájem obce zachovat na pozemcích v krajině zemědělské využití.

Jednou ze souvisejících republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je čl. (20a) Politiky územního rozvoje ČR je „*Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při vymezování ploch pro ... výrobu a skladování.*“ Okolí obce Čepí je tvořeno velkými lány zemědělsky obhospodařované půdy a prostupnost krajiny je zajištěna pouze pomocí několika silnic III. třídy. Budováním fotovoltaických elektráren by došlo ke (na dlouhou dobu nevratnému) zhoršení prostupnosti krajiny, což je v rozporu jak s čl. (20a) PÚR ČR, tak s koncepcí prostupnosti krajiny stanovené v čl. E.3 územního plánu Čepí. Kromě toho se jedná o technický prvek, který ve velkých plochách negativně ovlivňuje krajinný ráz a vytváří tepelné ostrovy dále zhoršující důsledky klimatického oteplování.

V zachování volné prostupné krajiny spatřuje obec Čepí veřejný zájem, který je nadřazen další výstavbě fotovoltaických elektráren nad úroveň, kterou územní plán Čepí umožňuje.

Fotovoltaická elektrárna je již provozována ve východní části obce, na pozemku p. č. 101/6 k. ú. Čepí. Platným územním plánem jsou vymezeny i další plochy s rozdílným způsobem využití VX (výroba jiná), které jsou k umístění mimo jiné fotovoltaických elektráren vhodné (plochy brownfield na území bývalé cihelny), ale k tomuto účelu dosud využity nejsou. V neposlední řadě územní plán Čepí umožňuje výstavbu fotovoltaických systémů na střešní konstrukci staveb ve zbytku zastavěného území a zastavitelných plochách. Tyto plochy nejsou pro fotovoltaické systémy využity vůbec nebo jen sporadicky. Z výše uvedeného popisu vyplývá, že obec má v současné době pro rozvoj výroby obnovitelné energie pomocí fotovoltaických elektráren vymezeno dostatečné množství ploch.

Z výše uvedených důvodů považuje obec regulaci stanovenou v navržené změně č. 1 ÚP pro plochy AU (zemědělské všeobecné) za opodstatněnou a rozvoj fotovoltaických elektráren nad úroveň, kterou územní plán Čepí umožňuje, za nežádoucí a v rozporu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

8) Popis změn navrženého řešení

Úpravy, které byly provedeny v návrhu Změny č. 1 ÚP na základě „Vyhodnocení stanovisek po veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Čepí:

- na základě požadavku Kr.Ú. – OŽPZ, ochrana ZPF byly z návrhu vypuštěny plochy Z.1b, Z.2 a Z.12.
- na základě požadavku MmP, úseku památkové péče byly do výkresové i textové části doplněny urbanisticky a architektonicky hodnotné budovy.

9) Připomínky pořizovatele:

1. Do kapitoly „Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu“ doplnit za stávající text:
*„Oznámením ze dne 27.11.2023 bylo oznámeno místo a doba konání veřejného projednání změny č. 1 územního plánu Čepí a návrh byl připraven k veřejnému nahlédnutí. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 15.1.2024. Stanoviska, námítky a připomínky uplatněné při veřejném projednání byly vyhodnoceny, a protože nebylo nutné návrh upravovat, zaslal pořizovatel projektantovi pokyny pro doplnění před vydáním a následně předložil zastupitelstvu návrh na vydání.
 Pořizovatel vyhodnotil soulad návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí takto:*
 - a) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 - b) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 - c) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - d) změna č. 1 územního plánu Čepí je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.*Podrobněji je přezkoumání souladu a vyhodnocení uvedeno v následujícím textu.“*
2. Do kapitoly „Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů“ odůvodnění textové části doplnit pokyny z části 1 těchto pokynů. Dále zhotovitel v případě nutnosti (v případě, že se zhotovitel odchýlí od vydaných pokynů, nebo v případě, že zhotovitel bude vybírat z více možností řešení, apod.) doplní do odůvodnění textové části výslovné odůvodnění odchylek od vydaných pokynů a/nebo důvody výběru navrženého řešení).
3. Do kapitoly „Vyhodnocení připomínek“ odůvodnění textové části doplnit pokyny z části 2 těchto pokynů. Dále zhotovitel v případě nutnosti (v případě, že se zhotovitel odchýlí od vydaných pokynů, nebo v případě, že zhotovitel bude vybírat z více možností řešení, apod.) doplní do odůvodnění textové části výslovné odůvodnění odchylek od vydaných pokynů a/nebo důvody výběru navrženého řešení).

4. Do kapitoly „Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění“ odůvodnění textové části doplnit pokyny z části 3 těchto pokynů. Dále zhotovitel v případě nutnosti (v případě, že se zhotovitel odchýlí od vydaných pokynů, nebo v případě, že zhotovitel bude vybírat z více možností řešení, apod.) doplní do odůvodnění textové části výslovné odůvodnění odchylek od vydaných pokynů a/nebo důvody výběru navrženého řešení).
5. Do kapitoly „Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona“ odůvodnění textové části doplnit: *„Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není důvodné zpracovávat, neboť dotčeným orgánem byl vyloučen významný vliv na ptací oblasti a na evropsky významné lokality a dotčený orgán neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č. j. 3885/2023/OŽPZ/Zi ze dne 12.1.2023, KrÚ 2309/2023 ze dne 1.2.2023, 79383/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26.9.2023, KrÚ 75733/2023/OŽPZ/UD ze dne 27.9.2023). Proto není třeba stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona vydávat.“*
6. Do kapitoly „Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly“ odůvodnění textové části doplnit: *„Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není důvodné zpracovávat, neboť dotčeným orgánem byl vyloučen významný vliv na ptací oblasti a na evropsky významné lokality a dotčený orgán neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č. j. 3885/2023/OŽPZ/Zi ze dne 12.1.2023, KrÚ 2309/2023 ze dne 1.2.2023, 79383/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26.9.2023, KrÚ 75733/2023/OŽPZ/UD ze dne 27.9.2023). Proto není třeba stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona vydávat.“*
7. Do kapitoly „komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ doplnit odůvodnění stanovení regulace pro plochy AU zemědělské všeobecné ve znění: „stavby a zařízení, které negativně ovlivňují krajinný ráz, zvláště pak výstavba fotovoltaických elektráren“ – využít výše uvedený text návrhu rozhodnutí o námitkách.
8. Do odůvodnění návrhu změny územního plánu doplnit posouzení s platným zněním politiky územního rozvoje. PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 7. Je závazná od 1. 3. 2024 pro pořizování a vydávání územních plánů.
9. Výše uvedené pokyny budou do návrhu územního plánu zapracovány v souladu s těmito zásadami:
 - 9.1) Návrh musí být řádně odůvodněn tak, aby byla vyloučena libovůle při jeho pořizování, zejména budou uvedeny důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se zhotovitel řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů.
 - 9.2) Návrh bude přednostně používat terminologii a výrazy obsažené v platných právních předpisech, případné zkratky budou vysvětleny a nové pojmy budou definovány.
 - 9.3) Návrh nesmí být v rozporu s hmotným právem a musí být v souladu se zásadou proporcionality zásahu do práv dotčených osob.
 - 9.4) Regulace využití území je otázkou přesahující rámec života jedné i více generací, a proto musí být povznesena nad momentální krátkodobé či okamžité potřeby té či oné politické reprezentace vzešlé z výsledků voleb (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18.10.2012, sp.zn. 50 A 8/2012-68).

Koncepce řešení požární ochrany – zabezpečení požární vody

- beze změny dle platného ÚP, jako zdroj požární vody bude primárně sloužit požární nádrž u potoka Dubanka.

Ochrana obyvatelstva

- beze změny dle platného ÚP.

Ochranná pásma a chráněná území

- zapracováno v koordinačním výkrese dle ÚAP ORP Pardubice – 5. aktualizace 2020

Požadavky z hlediska obrany státu – zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru (Pardubice) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána. Zároveň je celé správní území obce situováno v **ochranném pásmu radiolokačního zařízení do 30 km (Čáslav, Nepolisy), ve kterém** lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **Ochranné pásmo Letiště Pardubice, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení vn a vvn, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy) (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

- **LKD – Prostor pro létání ve vzdušném prostoru a k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení §**

41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí došel dne 1. 2. 2023 pod zn. SpKrÚ 1936/2023 OŽPZ OIP k závěru, že k projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Čepí, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu obce Čepí **není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

V předmětné věci vydává Krajský úřad Pardubického kraje dne 12. 1. 2023 pod zn. 3885/2023/OŽPZ/Zi jako orgán příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona toto stanovisko: **Předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.**

Samostatně byla k požadavku na prověření zahrnout fotovoltaické elektrárny do nepřípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vydána tato stanoviska:

Krajský úřad Pardubického kraje, jako dotčený orgán dospěl dne 27. 9. 2023 pod zn. SpKrÚ 75276/2023/OŽPZ/2 k závěru, že k předloženému návrhu **není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

K výše uvedenému záměru vydal Krajský úřad Pardubického kraje dne 26. 9. 2023 pod zn. 79383/2023/OŽPZ/Zi toto stanovisko:

Předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

Na základě těchto vyjádření nebylo vyhodnocení vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území zpracováno.

k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není důvodné zpracovávat, neboť dotčeným orgánem byl vyloučen významný vliv na ptačí oblasti a na evropsky významné lokality a dotčený orgán neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č. j. 3885/2023/OŽPZ/Zi ze dne 12.1.2023, KrÚ 2309/2023 ze dne 1.2.2023, 79383/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26.9.2023, KrÚ 75733/2023/OŽPZ/UD ze dne 27.9.2023). Proto není třeba stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona vydávat.

l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není důvodné zpracovávat, neboť dotčeným orgánem byl vyloučen významný vliv na ptačí oblasti a na evropsky významné lokality a dotčený orgán neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č. j. 3885/2023/OŽPZ/Zi ze dne 12.1.2023, KrÚ 2309/2023 ze dne 1.2.2023, 79383/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26.9.2023, KrÚ 75733/2023/OŽPZ/UD ze dne 27.9.2023). Proto není třeba stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona vydávat.

m) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- využití zastavěného území

- na území obce Čepí se nachází minimální množství menších volných pozemků, které by byly aktuálně dostupné a využitelné pro další bytovou zástavbu. V územním plánu je vymezena jedna rozsáhlejší plocha pro výstavbu (Z.2), jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie.

- využití zastavitelných ploch

- bytová výstavba v řešeném území aktuálně probíhá dosud pouze na jednotlivých parcelách – využita je celá lokalita Z3 (2 rodinné domy) a část lokality Z1 (1 rodinný dům).
- částečně využita je zastavitelná plocha Z.5 pro výrobu – v severní části je instalovaná fotovoltaická elektrárna.

- nové zastavitelné plochy

- navrhovaná změna č.1 ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy:
 - pro bytovou zástavbu – lokalitu Z.10.
 - pro dopravu silniční – místní komunikaci lok. Z.11

Zastavitelné plochy řeší aktuální požadavky na využití území a na celkovou koncepci území tak nemají žádný podstatný vliv.

V následující tabulce je uvedena celková bilance změn v zastavitelných plochách (lokality využitě i nově navržené).

Pozn.: Výměry lokalit jsou uváděny v ha dle údajů v KN, „+“ znamená navýšení, „-“ odečet

Ozn.	Plochy nově navržené (+)	Plochy využité a převedené do zastavěného úz. (-)	Bilance celkem (ha)
Plochy bydlení - (BV)			
Z.1		- 0,2888	
Z.3		- 0,1955	
Z.10	+ 0,3932		
Σ	+ 0,3932	- 0,4843	- 0,0911
Plocha pro dopravu silniční - (DS)			
Z.11	+ 0,1220		
Plocha pro výrobu - (VX)			
Z.5		- 3,0974	- 3,0974

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

n-1) Zemědělský půdní fond

Úvod

Změna č. 1 ÚP řeší návrh nových rozvojových lokalit pro bytovou zástavbu Z.10, P.2 a P.3 a návrh krátkého úseku místní komunikace Z.11.

Kapitola o ochraně ZPF byla zpracována na základě EÚ o pozemcích, BPEJ (data ÚAP Pardubice), údajů z územně technických podkladů k ochraně zemědělské půdy, s využitím vyhl. č. 48/2011 Sb. (stanovení tříd ochrany ZPF) a stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (zastavěné území obce).

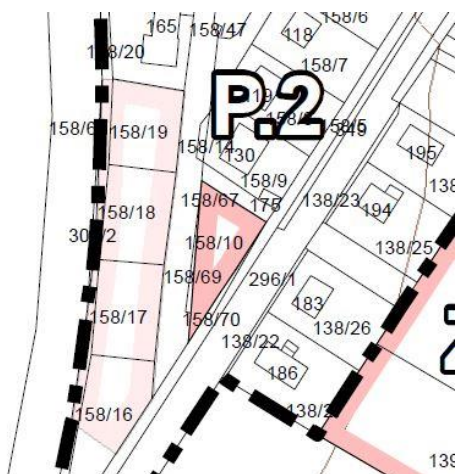
Struktura dotčeného půdního fondu

- navrhované lokality jsou situovány na zemědělských pozemcích orná půda, třídy ochrany I. (BPEJ 3.01.00 a BPEJ 3.10.00). Navrženy jsou na žádost vlastníků dotčených pozemků uvnitř zastavěného území nebo na okrajích obce.

Popis lokalit, včetně zdůvodnění „veřejného zájmu“ jejich vymezení ploch na zemědělských pozemcích tř. ochrany I.:

- **přestavbová lokalita P.2**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

Návrh řeší změnu funkčního využití pozemku p. č. 158/10 o rozloze 541 m², v platném ÚP zařazeného v ploše zeleně soukromé (ZS) a veřejného prostranství (PV – neodpovídá skutečnému stavu). Důvodem změny ÚP je vyřešení bytové potřeby v rámci rodiny – vybudování rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Na pozemku je v současné době dočasně umístěno mobilní obytné zařízení. Pozemek leží v zastavěném území obce, navazuje na stávající zástavbu a je dopravně napojen na místní komunikaci. Pozemek je po obvodu oplocen – K záměru „Oplocení pozemku, par. č. 158/10 Čepí“ bylo r. 2018 vydáno souhlasné závazné stanovisko.



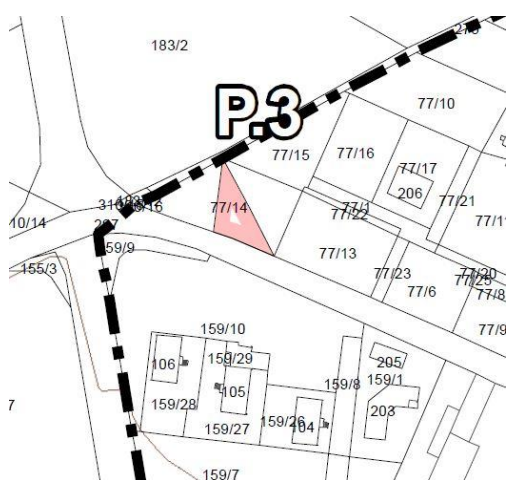
Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.

- **přestavbová lokalita P.3**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

Jedná se o změnu funkčního využití části pozemku p. č. 77/14 o rozloze 400 m², v platném ÚP zařazené v ploše zeleně soukromé (ZS). Jedná se o zbytkový oplocený pozemek u kruhové křižovatky, v zastavěném území obce a který není nijak zemědělsky využíván.

Hlavním důvodem je vybudování RD na pozemku p.č. 77/14 - jeho část, zařazená do ploch bydlení ve stávajícím ÚP je ale pro tento záměr nedostatečná.

Západní zbytková část pozemku směrem ke kruhové křižovatce je oploceným pozemkem a bude zachována v ploše zeleně soukromé a jako zahrada k navrhovanému rodinnému domu.



Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.

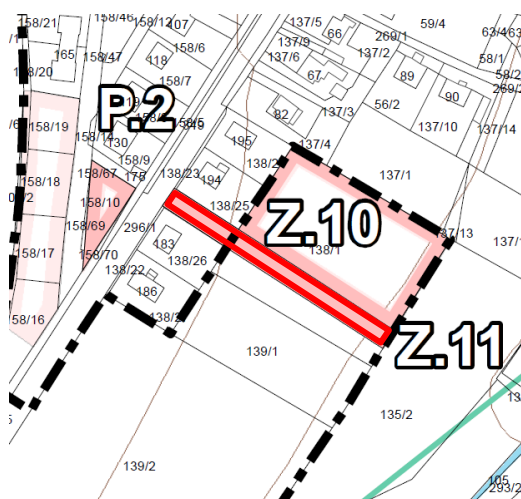
- **zastavitelná lokalita Z.2**

– lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu.

- zastavitelná lokalita Z.11, návrh funkčního využití - DS (doprava silniční)**

Navržen je krátký úsek místní komunikace, který propojí obec s plochou u požární nádrže, která je jejím sportovně společenským centrem. Dnešní přístup ke sportovišti je pouze ze slepé místní komunikace na jižním okraji obce nebo vyšlapanou polní pěšinou.

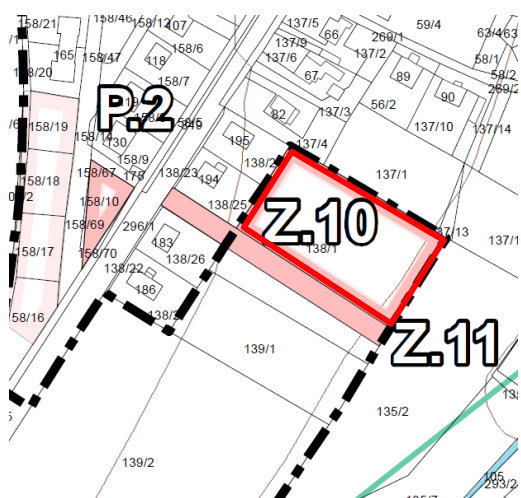
Veřejným zájmem je zpřístupnění tohoto společensky významného prostoru bezpečně z centrální části obce, nikoli pouze okrajově ze silnice III. tř. Umístěna je na pozemku p.č. 138/1 o rozloze 1 220 m².



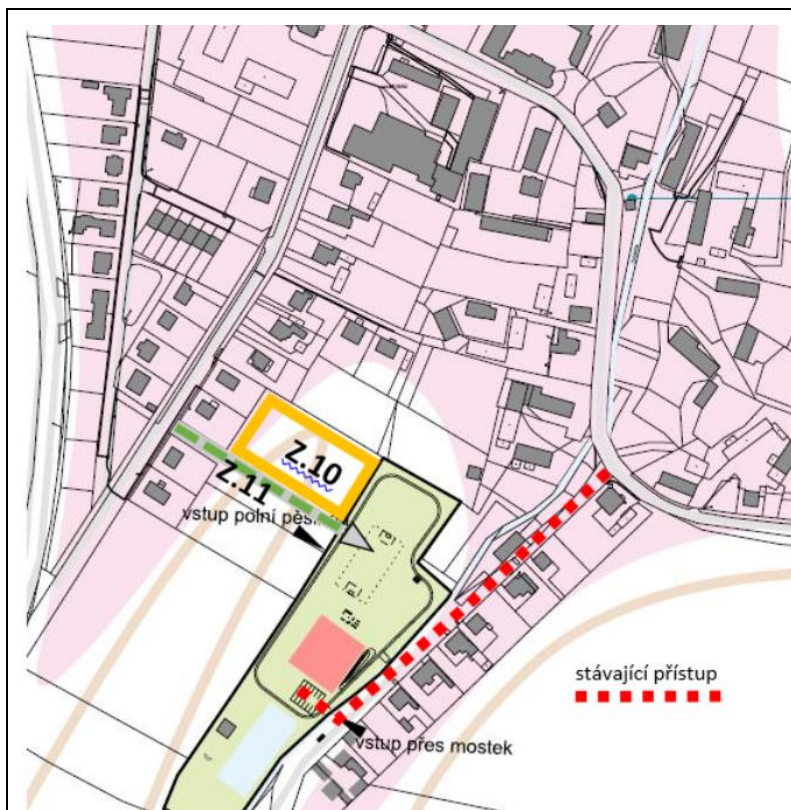
Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.

- zastavitelná lokalita Z.10, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)**

Návrh předpokládá převedení severní části plochy územní rezervy R1 (vymezené v platném ÚP) do zastavitelného území. Lokalita Z.10 je ze tří stran obklopena zastavěným územím, jižní stranou pak přímo navazuje na navrženou místní komunikaci Z.11. Navržena je na pozemku p.č. 138/1 o celkové rozloze 3 932 m².



Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.



Zákres je zpracován s využitím situace z arch. studie f. MIXAGE s.r.o. „Studie veřejného prostoru u hřiště – Čepí“ 2021

- navrženo je doplnění zástavby s komunikací, napojenou na stávající místní komunikace v obci.

- souvisejícím záměrem je propojení obce s plochou u požární nádrže, která je sportovně společenským centrem.

- dnešní přístup ke sportovišti je pouze ze slepé místní komunikace na jižním okraji obce nebo vyšlapanou polní pěšinou.

- veřejným zájmem je zpřístupnění tohoto společensky významného prostoru bezpečně z centrální části obce, nikoli pouze okrajově ze silnice III. tř.

- na revitalizaci lokality u požární nádrže byla v r. 2021 zpracovaná studie.

- **zastavitelná lokalita Z.12**

– lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu.

- **zastavitelná lokalita Z.1b**

– lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Č.	Návrh funkčního využití – plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra celkem (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF dle druhu pozemku (ha)		Zábor ZPF dle třídy ochrany (ha)					Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Jiné plochy	
				orná p.	zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.1b	bydlení venkovské - BV	- lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu												
Z.2	- II -	- lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu												
Z.10	- II -	0,3932	0,3932	0,3932		0,3932					_____	_____		
Z.12	- II -	- lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu												
P.2	- II -	0,0541	0,0541	0,0541		0,0541					_____	_____		
P.3	- II -	0,0400	0,0400		0,0400	0,0400					_____	_____		
Σ - plochy bydlení		0,4873	0,4873	0,4473	0,0400	0,4873								
Z.11	doprava silniční - DS	0,1220	0,1220	0,1220		0,1220					_____	_____		
Σ - plocha dopravy		0,1220	0,1220	0,1220		0,1220								
CELKEM		0,6093	0,6093	0,5693	0,0400	0,6093								

n-2) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

- 1) Změna č. 1 ÚP nepředpokládá zábor lesních pozemků, navrhované lokality nejsou vymezeny na lesních pozemcích a do ochranného pásma lesa nezasahují.
- 2) Změnu kategorizace lesů nebo jejich prostorové a druhové skladby návrh změny č. 1 ÚP Čepí neobsahuje.
- 3) Z těchto důvodů není problematika pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) podrobněji zpracována.

o) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**Námítky uplatněné v rámci veřejného projednání:**

1. GasNet, s.r.o., vyjádření č.j. 5002944656 ze dne 14.12.2023 ve znění: „V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s.r.o.: středotlaké plynovody a přípojky. K návrhu Změny č. 1 Územního plánu nemáme žádné námitky.“

Návrh rozhodnutí o námitce a pokyn pro zapracování:

Z textu je zřejmé, že podatel nemá žádné námitky – o podání není nutné rozhodovat ani ho není nutno zapracovávat.

2. XXXXXX, námitka ze dne 19.1.2024 ve znění: „Námitka ke změně č. 1 Územního plánu obce Čepí projednávané na veřejném projednání v Čepí dne 15.1.2024 spočívající v záporném stanovisku Krajského úřadu Pardubického kraje odboru životního prostředí a zemědělství oddělení integrované prevence ze dne 27.11.2023 číslo jednací: KrÚ 96881/2023 pod spisovou značkou: SP KrÚ 96453/2023 OŽPZ 01P konkrétně k vyjádření Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu zpracované RNDr. M. Boukal, Ph.D.

Nesouhlasím se záporným stanoviskem vydaným Krajským úřadem Pardubického kraje odborem životního prostředí a zemědělství oddělení integrované prevence ze dne 27.11.2023 číslo jednací : KrÚ 96881/2023 pod spisovou značkou : SP KrÚ 96453/2023 OŽPZ 01P konkrétně s vyjádřením Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu zpracovaným RNDr. M. Boukalem, Ph.D., který nesouhlasí s mým požadavkem na zúžení šířky plochy ochranné zeleně uvedené v současně platném ÚP jako ZO na ploše Z2 na čísle pozemku 99/1. Dle mého požadavku na zúžení šířky plochy ZO se dle grafických příloh připojených k požadavku jedná o plochu s výměrou cca 0.5 ha.

Odůvodnění:

1.) Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu určuje ve svých paragrafech příslušné orgány ochrany zemědělského půdního fondu podle velikosti výměr dotčené zemědělské půdy a podle této velikosti určuje v následujících paragrafech příslušnost k rozhodování. Krajskému úřadu přísluší dle tohoto zákona výměry zemědělské půdy o velikosti od 1 ha výše do určité výměry a obecním úřadům obce s rozšířenou působností výměry zemědělské půdy do velikosti 1 ha. Zákon určuje: Krajský úřad—uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci, nejde-li o případy v působnosti jiného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Zákon určuje ve svých příslušných §, odstavcích a písmenech výkon státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu do velikosti 1 ha jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu obecní úřad obce s rozšířenou

působností a krajským úřadům výměry větší než 1 ha do určité výše. Dle mého požadavku na zúžení šířky plochy ochranné zeleně se dle grafických příloh připojených k požadavku jedná o plochu s výměrou cca 0.5 ha. I když je krajský úřad nadřízeným orgánem obecním úřadům obce s rozšířenou působností, tak nemá ze zákona výkon státní správy u pozemků o velikosti do 1 ha určen. Podle mého názoru ze zákona tedy vyplývá, že zpracovatelem RNDr. M. Boukalem, Ph.D. sepsané vyjádření Krajskému úřadu Pardubického kraje nepřísluší a pro změnu č. 1 Územního plánu obce Čepí nelze toto vyjádření uplatnit.

2.) Dále je na stránkách Krajského úřadu napsáno: Náplň práce oddělení ochrany přírody do které spadá i RNDr. M. Boukal, Ph.D.. V této náplni práce je uvedena samostatná působnost a přenesená působnost a v této přenesené působnosti je v odst. 2 písmeno c. uvedeno opsáno doslovně: uděluje souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, má-li být dotčena zemědělská půda a půda dočasné neobdělávaná □ výměře od 1 do 10 ha..... Z této skutečnosti vyplývá - pokud zákonodárci na základě zákona pověřili krajské úřady rozhodováním o zemědělském půdním fondu ve velikosti od 1 ha do určité výměry, tak výměry menší než 1 ha, jako v mém případě cca 0.5 ha nepřísluší krajským úřadům a můj požadavek na zúžení šířky plochy ochranné zeleně, který má od dotčených orgánů všechny požadovaná kladná stanoviska může být tento požadavek v požadované změně č. 1 ÚP Čepí pořizovatelem, zhotovitelem a obcí Čepí akceptován.

3.) Nemám právní vzdělání a z toho důvodu žádám Právní oddělení Pardubického kraje o zaslání vyjádření se zasláním čísel zákonů, §, odstavců a písmen, který úřad má dle platných právních předpisů pověření a svěřenou působnost k výše popsání úkonu.

4.) Zpracovatel vyjádření RNDr. M. Boukal, Ph.D., uvádí ve svém odůvodnění několik požadavků, které neumožňují schválení mého požadavku na zúžení plochy ochranné zeleně. V dalších bodech dle platných právních předpisů navrhnu ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti týkající se mého požadavku. Dále uvádím popis skutečného současného stavu pozemků v katastrálním území obce Čepí, navrhnu a zdůvodním řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější na ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti.

5.) Ve stávajícím platném územním plánu byla šířka plochy ochranné zeleně vedená ve stávající ÚP jako ZO na pozemku 99/1 zvolena zřejmě z toho důvodu, že na východní straně vedlejší sousední pozemky číslo 101/21, 101/22, 101/34 se nachází v průmyslové zóně a na těchto pozemcích požadoval původní majitel stavět výrobní haly. Tyto pozemky byly před cca 3 roky prodány a současný vlastník, který má ve svém vlastnictví i pozemek č.101/6, na kterém je umístěna fotovoltaická elektrárna bude fotovoltaickou elektrárnu rozšiřovat i na tyto pozemky. Jedná se tedy o nerušící činnost pro pozemky s bydlením a šířku plochy ochranné zeleně je možné zúžit.

6.) Dále k veřejnému zájmu ve výše uvedeném odůvodnění, definici veřejného zájmu, podmínce nezbytnosti, uceleným obhospodařovaným plochám, narušování organizace zemědělského půdního fondu a společnému metodickému výkladu, který blíže definuje veřejný zájem - uváděné panem RNDr. M. Boukalem, Ph.D.

- K uvedenému veřejnému zájmu uvádím výklad z Justice - Veřejný zájem je pojem, který nemá svou jednoznačnou definici, je užíván především v právu odkazující se k všeobecnému dobru a společenskému blahobytu. Dle nálezu Ústavního soudu, uvedeného na stránkách Justice je uvedena právní věta, že jakkoliv je třeba rozlišovat mezi veřejným zájmem a soukromými či kolektivními zájmy, není jejich oddělení absolutní V řadě případů je veřejný zájem totožný se společnými soukromými zájmy jednotlivců a jejich skupin. Příklad veřejného zájmu je např. soukromá žádost vlastníka pozemků, která podporuje udržitelný rozvoj obce.

- Odůvodnění pana RNDr. M. Boukala, Ph.D., dále uvádí: v daném katastrálním území je pro navrhované funkční využití schváleno dostatečné množství jiných dosud nevyužitých ploch — není proto splněna podmínka nezbytnosti viz § 4 odst. 2 zákona.

- Toto odůvodnění je tak obecné, že je lze takto napsat ke každému požadavku.

K tomuto vyjádření žádám konkrétní odpověď— jaké je v tomto konkrétním případě nedostatečné množství jiných nevyužitých ploch tak, aby byla splněna podmínka nezbytnosti a uvést čísla pozemků a jejich výměry

- K podmínce nezbytnosti uvádím skutečnost - na zastavitelném území obce (intravilán) jsou veškeré možnosti zastavitelnosti vyčerpány a další možnosti zastavitelnosti jsou v ploše označené v ÚP jako plocha Z2 —touto skutečností je splněna podmínka nezbytnosti.

Odůvodnění pana RNDr. M. Boukala, Ph.D., dále uvádí: záměry se nachází i na ucelených zemědělsky obhospodařovatelných plochách (rozpor s § 4 odst. 1 písm. c zákona) tj narušování zemědělského půdního fondu.

- K tomuto vyjádření uvádím skutečnost — nejedná se o záměry, ale o jeden záměr. Změnou šířky plochy ochranné zeleně požadovanou ve změně č. 1 ÚP Čepí o výměře cca 0.5 ha nedochází k novému záboru zemědělské plochy, ale ke změně využití části plochy uvedené ve stávajícím platném ÚP jako plocha ochranné zeleně na plochu pro bydlení a zbylá část zůstane i nadále jako plocha ochranné zeleně. § 38 odst. 1 stavebního zákona nařizuje: cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území. Z mé strany navrhovaná změna na zúžení šířky plochy ochranné zeleně ZO komplexně řeší funkční využití celého území na pozemku č. 99/1 v katastrálním území Čepí. Pozemek 99/1 na kterém je vymezena zastavitelná plocha vytváří v daném území určitý komplexní celek ohraničený na severní straně hlubokým širokým příkopem, na východní straně cca 5 m výškovým zlomem v krajině, na jihu je zastavěná část obce a na západě je zastavitelná plocha oddělena potokem Dubanka. Pokud by nebyl komplexně využit celý výše popsany přírodně ohraničený celek pozemků a zbytková plocha, kterou dle výše popsané skutečnosti nelze sloučit s jiným pozemkem a plocha o výměře cca 0.5 ha měla zůstat zemědělsky obdělávána, jak požaduje ve svém vyjádření pan RNDr. M. Boukal, Ph.D., tak plochu nebude možné s dnešní velkou zemědělskou technikou obhospodařovat, nebude se v žádném případě tedy jednat ☐ narušování organizace zemědělského půdního fondu a požadovaným záměrem nedochází k zatěžování obhospodařování zemědělského půdního fondu. Pokud plocha o výměře cca 0.5 ha zůstane ležet ladem, tak ihned zaroste plevelem a tato skutečnost rozhodně není ve veřejném zájmu —takže převažuje výrazný veřejný zájem udržitelnosti rozvoje obce daný dle stavebního zákona — cílem územního plánování —řešit komplexně funkční využití území a navrhované řešení na zúžení šířky plochy ochranné zeleně je obecně prospěšné.

7.) Při posuzování požadavků dle zásad na ochranu zemědělského půdního fondu s požadavkem na využití jednotlivých tříd ochrany zemědělské půdy je nezbytně nutné také brát na zřetel, jaké třídy ochrany zemědělského půdního fondu se v daném katastrálním území nachází. V katastrálním území obce Čepí se nachází pozemky dle bonity půdy s třídou ochrany I. a II., horší třídy ochrany jsou pouze ve vydolovaném území po bývalé cihlářské výrobě. Pokud by bylo vše na I. II. třídě ochrany zakázáno, byl by znemožněn veřejný zájem na udržitelný rozvoj obce Čepí.

8.) Navrhovaná změna na zúžení šířky plochy ochranné zeleně má kladná stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje OŽPZ oddělení integrované prevence ze dne 22.7.2021, Krajského úřadu Pardubického kraje OŽPZ ze dne 26.7.2021, Magistrátu města Pardubic - Odbor hlavního architekta - Oddělení územního plánování ze dne 1.9.2021, souhlas se změnou - Obecní úřad Čepí ze dne 6.9.2021, výpis z Usnesení o schválení zúžení plochy Z2 schválené zastupitelstvem obce Čepí ze dne 6.9.2021. Dále kladná stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje OŽPZ — oddělení integrované prevence ze dne 20.12.2023 — orgánu ochrany ovzduší — orgánu ochrany přírody a orgánu státní správy lesů.

9.) Z výše uvedeného vyplývá, že můj požadavek na zúžení plochy ochranné zeleně ZO na pozemku č. 99/1 má jednoznačný převažující veřejný zájem na udržitelný rozvoj obce Čepí nad ochranou zemědělského půdního fondu a na základě výše uvedených mých faktů žádám o kladné vyjádření od příslušného orgánu na ochranu zemědělského půdního fondu.

10.) Dále pro úplnost uvádím k cílům územního plánování, že jsem po obdržení výše uvedených kladných stanovisek začal komplexně řešit funkční využití území. Nejdříve jsem požádal provozovatele distribuční soustavy o přeložku vrchního vedení vysokého napětí do kabelu, které napříč křížilo pozemek č. 99/1 na požadované změně zúžení plochy ochranné zeleně. Za přeložení jsem zaplatil částku cca 1.5 miliónu Kč a přeložka již byla provedena v prosinci roku 2023. Dále jsem na začátku roku 2023 požádal autorizovaného architekta o vytvoření územní studie. Tato studie je před dokončením a čekám na nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Čepí, aby mohla být studie předložena na schválení dotčeným orgánům. Dále mám vyjádření provozovatelů inženýrských sítí na připojení sítí. Celé výše popsané vymezené území je nezbytně nutné řešit komplexně — najednou, tak aby vše kapacitně odpovídalo připojenému počtu navržených parcel. Na požadovaném zúžení plochy ochranné zeleně budou z větší části plochy zahrad. Územní studie také počítá se zasakovacími pruhy pro zadržování vody v krajině.

11.) Dále ještě uvádím, že pro mě, jako občana tohoto státu je nepochopitelné, proč státem pověřený Krajský úřad Pardubického kraje nejdříve pro mnou požadovanou změnu v ÚP vydá požadovaná kladná stanoviska, OŽPZ — oddělení integrované prevence ze dne 22.7.2021 číslo jednací KrÚ 57472/2021/OŽPZ/UD a stanovisko OŽPZ — oddělení životního prostředí a zemědělství ze dne 26.7.2021 číslo jednací KrÚ 58363/2021/OŽPZ/ZI, na základě kladných stanovisek pořizovatel a autorizovaný architekt můj požadavek zapracují do změny Územního plánu a já zaplatím za požadovanou změnu ÚP. Tato změna je postoupena na Krajský úřad Pardubického kraje a stejný Krajský úřad Pardubického kraje, stejný odbor životního prostředí a zemědělství a stejné oddělení integrované prevence vydá ve stanovisku ze dne 27.11.2023 číslo jednací KrÚ 96881/2023/OŽPZ nesouhlas k mému požadavku a tím zmaří veškerou dosud vykonanou práci všech zainteresovaných osob určených k provedení úkonů —včetně svých zaměstnanců Krajského úřadu Pardubického kraje, kteří vydali kladná stanoviska a zmaří vynaložené investice.

12.) Pokud bude na základě výše uvedených důkazů vydáno kladné stanovisko a mnou požadovaná změna na zúžení šířky plochy ochranné zeleně na pozemku č. 99/1 bude akceptovatelná ve změně č.1 ÚP Čepí, tak nepožaduji žádnou odpověď na výše uvedené body.“.

Návrh rozhodnutí o námitce a pokyn pro zapracování:

Námitka nesměruje proti návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí, ale proti podkladovému stanovisku dotčeného orgánu, respektive pouze proti jeho nesouhlasné části vydané orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a týkající se zastavitelné plochy pro bydlení Z.2.

Napadené stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje č.j. KrÚ 96881/2023 ze dne 20.12.2023 (jeho výroková část viz předchozí bod č. 1.4) je ve své části vydané orgánem ochrany zemědělského půdního fondu určité, řádně odůvodněné. Pořizovatel díky absenci zjevné nezákonnosti tohoto stanoviska musí z něho vycházet jako se závazným podkladem pro další postup pořizování změny č. 1 územního plánu.

Působnost Krajského úřadu Pardubického kraje jako orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k vydání stanoviska je dána § 5 odst. 2 a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění platném k datu vydání závazného stanoviska. Obecní úřad obce s rozšířenou působností má dle § 15 písm. h) stejného zákona oprávnění vydat stanovisko dle § 5 odst. 2 tohoto zákona pouze k regulačním plánům.

Ve stávajícím územním plánu Čepí je vymezena zastavitelná plocha pro bydlení Z.2 o velikosti 4,4876 ha, která je oddělena od plochy výroby zelení ochrannou. Jedná se při tom o jedinou velkou nezastavěnou zastavitelnou plochu pro bydlení. V projednávané změně č. 1 územního plánu Čepí je z podnětu vlastníka pozemku (nikoliv tedy ve veřejném zájmu) navrhováno zvětšení zastavitelné plochy Z.2 o

0,5280 ha (zábor ZPF v I. třídě ochrany a na úkor již navržené plochy zeleně ochranné).

V projednané zprávě o uplatňování územního plánu Čepí (schválena dne 27.3.2023) je potom zastavění zastavitelných ploch pro bydlení odhadnuto na 10%. Jako nevýhodné se v průběhu času ukázalo soustředění většiny rozlohy zastavitelných ploch pro bydlení do jediné velké zastavitelné plochy Z2. Protože se dosud nepodařilo bytovou výstavbu v této ploše realizovat (i když vlastníci podnikají jisté kroky vedoucí k jejímu zastavění), a současně protože zbývající dvě malé zastavitelné plochy Z1 a Z3 jsou již zcela (Z3) nebo z části (Z1) zastavěny, lze konstatovat, že další rozvoj obce je v oblasti bydlení značně omezen. V projednávané změně č. 1 územního plánu Čepí jsou vymezeny nové plochy pro bydlení P.2, P.3 a Z.10, které tento problém alespoň částečně řeší.

V námitce v bodě 8.) odůvodnění uváděná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření Obce Čepí nemohou nahradit stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

V zájmu obce Čepí je mít k dispozici dostatek vhodných zastavitelných ploch pro bydlení. Současně však pořizování územních plánů či jejich změn je záležitost časově náročná. V tomto konkrétním případě pořizování změny č. 1 územního plánu Čepí (včetně projednání zprávy o uplatňování) trvá již cca dva roky. Obec Čepí se nebrání další diskusi o rozšíření zastavitelné plochy Z.2, ovšem v současné době musí nadřadit oprávněný zájem všech vlastníků nemovitostí dotčených návrhem změny č. 2 úp Čepí na co nejrychlejší pořízení této změny úp nad zájmy fyzické osoby, které jsou v rozporu s veřejnými zájmy na ochranu zemědělského půdního fondu.

Z těchto důvodů se námitka zamítá.

3. XXXXXX, námitka ze dne 21.1.2024 ve znění: „Podávám námitku na základě projednání návrhu změny územního plánu, které se konalo dne 15.1.2024 v 16:00 a to v sále obecního domu na adrese Čepí č.p.19.

Jsem spolumahitelem parcely číslo 327, ležící v katastrálním území Čepí a zapsané na č.LV 314. Žádali jsme o změnu UP a umožnit tak na našem pozemku výstavbu rodinného domu. Při projednání územního plánu jsem byl obeznámen ohledně nesouhlasného stanoviska z Krajského úřadu Pardubického kraje – odbor životního prostředí a zemědělství. (toto stanovisko přikládám k této datové zprávě).

Nesouhlasné vyjádření vydal RNDr. M. Boukal, Ph.D. za orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

V pátek 19.1.2024 jsem se s panem doktorem osobně setkal v jeho kanceláři, abych si jakožto neznalý občan nechal vysvětlit tento nesouhlas. Bylo mi řečeno, v souladu s jeho vyjádřením, že nesouhlasí se změnou pouze mého pozemku, ale souhlasil by se změnou větší části této lokality. Viz můj nákres níže.



Bylo mi oznámeno, že nyní záleží na „pořizovateli“ kterým je obecní úřad Čepí zda na nesouhlasné vyjádření budete reagovat či nikoli. Změna ucelenější části této lokality je ve veřejném zájmu. Žádám vás tedy o řešení tohoto nesouhlasného vyjádření a vyhotovení úpravy, která povede ke schválení změny této lokality.“

Návrh rozhodnutí o námitce a pokyn pro zapracování:

Námitka nesměruje proti návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí, ale proti podkladovému stanovisku dotčeného orgánu, respektive pouze proti jeho nesouhlasné části vydané orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a týkající se zastavitelné plochy pro bydlení Z.1b.

Napadené stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje č.j. KrÚ 96881/2023 ze dne 20.12.2023 (jeho výroková část viz předchozí bod č. 1.4) je ve své části vydané orgánem ochrany zemědělského půdního fondu určité, řádně odůvodněné. Pořizovatel díky absenci zjevné nezákonnosti tohoto stanoviska musí z něho vycházet jako se závazným podkladem pro další postup pořizování změny č. 1 územního plánu.

V zájmu obce Čepí je mít k dispozici dostatek vhodných zastavitelných ploch pro bydlení. Současně však pořizování územních plánů či jejich změn je záležitost časově náročná. V tomto konkrétním případě pořizování změny č. 1 územního plánu Čepí (včetně projednání zprávy o uplatňování) trvá již cca dva roky. Obec Čepí se nebrání další diskusi o zastavitelné ploše Z.1b, ovšem v současné době musí nadřadit oprávněný zájem všech vlastníků nemovitostí dotčených návrhem změny č. 2 úp Čepí na co nejrychlejší pořízení této změny úp nad zájmy fyzické osoby, které jsou v rozporu s veřejnými zájmy na ochranu zemědělského půdního fondu.

Z těchto důvodů se námitka zamítá.

4. XXXXX, námitka ze dne 19.1.2024 ve znění (zkráceno):

„I. Oznámení o zahájení veřejného projednání návrhu Změny č. 1

Obecní úřad Čepí, jako orgán územního plánování oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 27.11.2023 pod č.j. OČ/934/2023 ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon“) veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Čepí.

Veřejné projednání bylo ohlášeno a svoláno na den 15. ledna 2024 v 16:00 hodin.

Pan XXXXX jako Dotčený vlastník tímto podává své námítky k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Čepí ve stanovené lhůtě v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

II. Vymezení dotčených nemovitostí a vymezení lokality dotčené námítkami

Námítky Dotčeného vlastníka se vztahují ke kapitole / části F návrhu Změny č. 1 územního plánu Čepí pro veřejné projednání (dále jen „ZÚP“):

A1 – Textová část Změny č. 1 ÚP Čepí:

V kapitole F ZÚP s názvem „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“ se v návrhu ÚP v článku 70 doplňuje stávající ÚP takto:

Pro plochy AU (zemědělské všeobecné), se upravují / doplňují podmínky přípustného a nepřípustného využití takto:

Nepřípustné využití

„stavby a zařízení, které negativně ovlivňují krajinný ráz, zvláště pak výstavba fotovoltaických elektráren“

Návrhem Změny č. 1 územního plánu jsou dotčeny následující pozemky ve vlastnictví Dotčeného vlastníka:

LV	Parcela	Výměra	Druh pozemku	Způsob ochrany
LV 129, KÚ Čepí	155/2	47 094	orná půda	ZPF

...

LV 129, KÚ Čepí	142/4	9	trvalý travní porost	ZPF
-----------------	-------	---	----------------------	-----

Evidováno na listu vlastnictví č. 129, katastrální území Čepí, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „Dotčené nemovitosti“).

Dotčené nemovitosti, jejichž vlastníkem je pan XXXXX jsou přímo dotčeny změnou územního plánu ve smyslu ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ust. § 55b odst. 2 stavebního zákona

Důkaz:

Výpis z katastru nemovitostí, LV 129 pro katastrální území Čepí

Znázornění Dotčených nemovitostí v katastrální mapě

III. Shrnutí námitek Účastníka řízení

Obec Čepí navrhuje změnou ÚP zamezit výstavbě fotovoltaických elektráren mimo zastavěné území na zemědělských plochách.

Tato snaha obce je v přímém rozporu s jednoznačným veřejným zájmem na rozvoji a budování obnovitelných zdrojů energie.

Změna ÚP, která jde proti veřejnému zájmu, je zcela nedostatečně odůvodněna a nečerpá z žádné reálné a reálně doložitelné potřeby obce.

Dotčený vlastník měl zájem využít své zemědělské pozemky pro výstavbu a provoz fotovoltaické elektrárny, což bylo s obcí komunikováno a obec s tímto byla srozuměna.

IV. Konkrétní námítky Účastníka řízení

Výše uvedené obecné námítky proti vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Účastník řízení blíže specifikuje takto:

1. Veřejný zájem na rozvoji a budování obnovitelných zdrojů energie a nedostatečné zdůvodnění změny

Obec Čepí v návrhu ZÚP zneužívá možnosti, která vyplývá z ust. § 18 odst. 5 Stavebního zákona, podle kterého lze stavby technické infrastruktury, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Obec Čepí tedy v aktuálním návrhu ZÚP vylučuje stavby, pokud negativně ovlivňují krajinný ráz, umísťovat v nezastavěném území (se zvláštním důrazem na fotovoltaické elektrárny).

Domníváme se, že takové obecné a komplexní omezení, bez podrobnějšího odůvodnění (pouze s obecným poukázáním na veřejný zájem zachování zemědělského využití krajiny), není v souladu se záměrem zákona ani se zájmem na rozvoji obnovitelných zdrojů energie.

Přestože se na řízení o ZÚP použije právní úprava dle zákona č. 183/2006 Sb., s ohledem na skutečnost, že je již v platnosti nový stavební zákon (i když stále trvá přechodné období), domníváme se, že při rozhodování o návrhu ZÚP by mělo být přihlédnuto k principům nového stavebního zákona, zejména cílům a úkolům územního plánování upraveným v ust. § 38 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „Nový stavební zákon“).

Mezi hlavní úkoly územního plánování podle Nového stavebního zákona je pak „vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,“

Obdobné je upraveno rovněž v ustanovení § 19 odst. 1, písm. j) aktuálního Stavebního zákona.

Zákaz využití veškerých ploch AU (zemědělské všeobecné) pro výstavbu fotovoltaických elektráren považujeme za postup, který je nejen v rozporu s úkoly územního plánování definovanými v stavebním zákonu, jakož i Novém stavebním zákonu, ale rovněž v rozporu s celkovou energetickou koncepcí České republiky, vyplývající zejména z nedávno přijaté legislativy, zejména zákona č. 19/2023 Sb. (Lex OZE I) a zákona č. 469/2023 Sb. (Lex OZE II).

Uvedené zákony vycházejí z evropské legislativy a reflektují nové vnímání energetického trhu, jehož nastavení ovlivňují klimatické cíle Evropské unie. Důraz je kladen na rozvoj decentralizované výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (dále jen „OZE“). Novelu energetického zákona přijaté v roce 2023 reagují na akutní problémy na trhu s energiemi. Tato situace vyžaduje přijmout opatření pro zvýšení energetické soběstačnosti a bezpečnosti České republiky. Je třeba využít potenciál OZE, a snížit tak závislost na fosilních palivech. Cílem legislativy je mimo jiné také snížení administrativních požadavků pro výstavbu a provoz OZE a zefektivnění procesů na úrovni státní a veřejné správy.

V dokumentu „Analýza a návrh řešení právního ukotvení a podpory obnovitelných zdrojů energie v oblasti územního plánování“⁴¹ zpracovaném dne 15. 8. 2023 pro Ministerstvo pro místní rozvoj a uveřejněného na webových stránkách MMR, který reflektuje již provedené změny na úseku sdílení elektřiny, zohledňující Lex OZE I i Lex OZE II, je výslovně uvedeno, že do procesu územního plánování zasahuje také prioritizace veřejného zájmu na obnovitelných zdrojích energie (OZE).

Současná právní úprava sice nepřináší přímou povinnost projekty OZE realizovat, nicméně v rámci pořizování územně plánovací dokumentace je třeba zohlednit mimo jiné výběr lokalit, kde se nepředpokládá výrazný vliv na krajinný ráz, popř. vliv na krajinný ráz je vyvážen potřebou řešení dopadu klimatické změny a veřejným zájmem na OZE.

Analýza dále výslovně uvádí, že v rámci územního plánování má být i nadále zachována ochrana nezastavěného území, ovšem za předpokladu, že:

- Územní plán vymezí zóny, kde je umístění OZE možné,

- V rámci ploch vhodných pro OZE budou vymezeny oblasti pro urychlení OZE, v nichž bude zaveden zjednodušený/urychlený povolení postup;
- Případné vyloučení OZE v nezastavěném území musí být řádně odůvodněno;
- Cílem je zamezit možnosti nedůvodného explicitního vylučování záměrů výroben z nezastavěného území v územně plánovací dokumentaci! 2

1 Dostupném zde: https://mmr.gov.cz/getmedia/5fcc88a2-4efb-4f1f-b219-a7e402d365c2/MMR_analyza_vyzkumna-otazka-1_3_final_signed_1.pdf.aspx?ext=.pdf

2 Srov. teze navrhovaného klimatického zákona: Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, stanovuje, že systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby pro energetiku jsou technickou infrastrukturou. Pokud budou sloužit veřejné potřebě, pak se jedná o veřejnou technickou infrastrukturu, kterou lze v souladu s § 122 umísťovat v nezastavěném území. Klimatický zákon bude řešit podmínky využití tohoto institutu pro výrobu energie (v souladu s důvodovou zprávou k zákonu) a zároveň zamezí nebo upraví možnosti nedůvodného explicitního vylučování záměrů výroben z nezastavěného území v územně plánovací dokumentaci

Jak už uvádíme výše, ZÚP spočívající v úplném vyloučení využití zemědělských ploch pro výstavbu FVE je v návrhu odůvodněna pouze stručně a velice obecně. Návrh ZÚP neobsahuje konkrétní argumentaci pro to, jaký mají mít navrhované změny smysl, nebo jakými důvody je návrh změny vyvolán. Není zřejmé, jakými úvahami se řídil pořizovatel, resp. zadavatel, pokud se rozhodl pro tak rozsáhlé a komplexní omezení. Dotčený vlastník má za to, že obec Čepí zde neprosazuje veřejný zájem, ale pouze se snaží formou komplexního zákazu zamezit rozvoji OZE v katastru obce.

Je zřejmé, že pořizovatel doposud nehodnotil žádné varianty návrhu změn a potřebnost stanovení nepřipustného využití pro veškeré plochy AU. Pořizovatel se dostatečně nevypořádal ani s tím, proč by mělo k této změně dojít v navrhovaném rozsahu. Dotčený vlastník, resp. vlastníci všech dotčených pozemků, tak nemohou z návrhu ZÚP zjistit, z jakých důvodů má být do jejich vlastnického práva vlastně zasaženo, resp. jejich vlastnické právo dotčeno změnou užívání těchto nemovitostí.

Návrh jakékoliv změny a stanovení jejího rozsahu musí plně odpovídat tomu, aby bylo možno vždy zvážit varianty a alternativy využití, vyhodnotit jejich vliv na řešenou lokalitu a životní prostředí a posuzovat proporcionalitu zásahu do základních práv dotčených subjektů. Pořizovatel musí vždy vyhodnotit splnění požadavku přiměřenosti zvoleného řešení ve vztahu nejen k ochraně životního prostředí, ale i k právům dotčených osob.

2. Záměr vlastníka pozemků tyto využít pro stavbu fotovoltaické elektrárny

Záměrem Dotčeného vlastníka je využití jeho pozemků právě pro vybudování fotovoltaické elektrárny (dále jen „FVE“). Tento záměr Dotčený vlastník sleduje dlouhodobě.

Příprava projektu znamenala pro Dotčeného vlastníka nemalou časovou i finanční investici. V tuto chvíli je uzavřena smlouva s investorem, který by měl na pozemcích Dotčeného vlastníka FVE vybudovat. Pokud by došlo k avizované ZÚP a tedy zamezení možnosti na pozemcích Dotčeného vlastníka FVE vybudovat, znamenalo by to jednoznačně znehodnocení investice Dotčeného vlastníka, jakož i investora, a výrazný zásah do vlastnických práv Dotčeného vlastníka.

V této souvislosti rovněž upozorňujeme, že výroba energie z obnovitelných zdrojů je (jak uvádíme výše) a budování těchto zdrojů energie zcela jistě v souladu s veřejným zájmem, kdy obec může profitovat ze skutečnosti, že se na jejím území nachází výroba energie a tedy lze odebírat čistou energii pro potřeby obce.

Dotčený vlastník dále poukazuje na to, že výše definovanou ZÚP, dojde taktéž ke snížení tržní hodnoty nejen nemovitostí Dotčeného vlastníka, ale pravděpodobně i dalších vlastníků nemovitostí zařazených v územním plánu jako plochy AU (zemědělské všeobecné). Tato ZÚP by tedy znamenala zcela zásadní zásah do vlastnického práva Dotčeného vlastníka.

Platí, že jakýkoliv návrh územního plánu (resp. jeho změny) musí omezovat dotčené vlastníky co nejméně a jeho následky musí být úměrné sledovanému cíli. Návrh změn zasahuje do vlastnického práva fyzických a soukromých osob neodůvodněným způsobem. Pokud dojde ke ZÚP, toto může představovat omezení ústavně zaručeného práva Dotčeného vlastníka vlastnit majetek (čl. 11 Listiny). Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.7.2009 pod č.j. 1 Ao 1/2009: „Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, a být činěny na základě zákona ... shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu“.

Naskýtá-li se více možných řešení, je vhodné, aby je pořizovatel územního plánu prověřil a zastupitelstvo při svém rozhodování zvolilo takovou z nabízených variant, která bude odpovídat zásadám subsidiarity a minimalizace zásahu, a aby svou volbu následně odpovídajícím způsobem zdůvodnilo. V případě absence variantního posouzení nebo zdůvodnění výběru některé z variant se opět jedná o nezákonnost územního plánu.

Od vlastníků nemovitostí nelze spravedlivě požadovat, aby při investicích do svého majetku počítali s budoucími změnami územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s trvajícím stavem vyjádřeným v aktuální plánovací dokumentaci. Přijetím návrhu ZÚP by bylo zasaženo do legitimního očekávání vlastníků dotčených pozemků. Princip ochrany legitimního očekávání náleží stejná ochrana jako jiným základním právům. Tento princip je ostatně akcentován i při územním plánování (např. ust. § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve spojení s ust. § 192 stavebního zákona a ust. § 174 odst. 1 správního řádu).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 18. ledna 2011 pod č.j. NSS 1 Ao 2/2010-185 není povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení.

3. Předchozí jednání obce Čepí v souvislosti s územním plánem a jeho fungováním

Dotčený vlastník dále namítá, že z dosavadního jednání obce Čepí nevyplýval záměr vyloučit možnost stavby FVE na pozemcích Dotčeného vlastníka. Se zástupci obce jednal opakovaně zástupce investora stavby (společnost LSK Green Group a.s.). V průběhu jednání zástupci obce Čepí nezmiňovali, že by záměrem obce bylo zakázat výstavbu FVE na pozemcích Dotčeného vlastníka.

Ani ve Zprávě o uplatňování územního plánu Čepí za období září 2016 – listopad 2022³, která byla vydána v březnu 2023, není zmínka o tom, že by záměrem obce bylo do budoucna vyloučení staveb FVE na vymezených pozemcích. Tato informace je uvedena až v návrhu ZÚP, který bude nyní projednáván. Pokud by měla být výstavba a provozování FVE v obci problematická, jistě by tuto skutečnost popisovala a vyhodnocovala právě výše uvedená Zpráva o uplatňování stávajícího ÚP. Skutečnost, že se Zpráva o tomto vůbec nezmiňuje, je taktéž důkazem o libovůli a nedůvodnosti navrhovaného zákazu.

Dostupné zde:

<https://pardubice.eu/data/files/76/2f8/b3df5078657d7b9680c835307e7da955a60/zprava-o-uplatnovani-up-cepi-vcetne-pokynu-pro-zpracovani-zmeny-c-1.pdf>

Zpráva uvádí, že ve sledovaném období nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Dotčený vlastník, stejně tak jako investor, se tedy mohl oprávněně domnívat, že jeho záměru nic nebrání. Navrhovanou ZÚP dochází k zásadní změně, která (pokud bude schválena) má vliv nejen na záměry Dotčeného vlastníka, ale znamená značnou finanční ztrátu a výrazné snížení hodnoty pozemků Dotčeného vlastníka. Zmaření investice Dotčeného vlastníka i investora.

Dotčený vlastník dále namítá, že ZÚP je v rozporu s veřejným zájmem na budování OZE. Dotčený vlastník zdůrazňuje, že obec je mimo jiné povinna při tvorbě územního plánu dbát o to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem, aby při jeho realizaci pokud možno nedocházelo do zásahu do vlastnických práv soukromých osob.

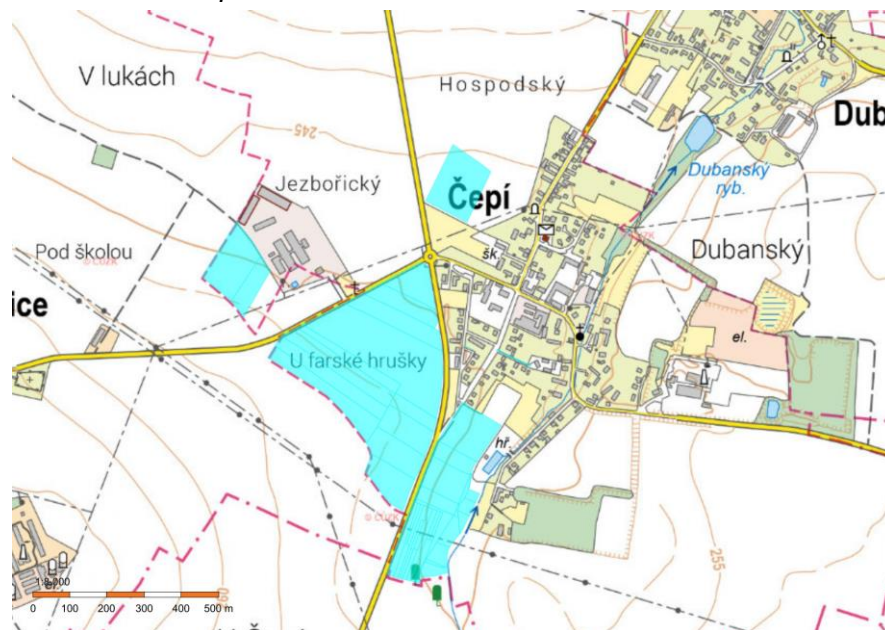
Důkaz:

- Zpráva o uplatňování územního plánu Čepí za období září 2016 – listopad 2022
- E-mail starostky ohledně záměru výstavby FVE ze dne 1. listopadu 2023

V. Závěr

S ohledem na vše výše uvedené tímto XXXXX jako Dotčený vlastník ve stanovené lhůtě v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, podává výše uvedené písemné námítky a žádá, aby byly zohledněny, jakož aby dle těchto námitek byl návrh Změny č. 1 Územního plánu Čepí upraven, tedy aby pro plochy v územním plánu vymezené jako zemědělské všeobecné (AU) nebylo stanoveno jejich nepřipustné využití vylučující výstavbu fotovoltaických elektráren.“

Priloha-03-znazorneni-v-mape



Návrh rozhodnutí o námítce a pokyn pro zapracování:

Dotčený vlastník v námítce uvádí, že pozemky v jeho vlastnictví (LV 129, všechny se nachází na půdách I.třídy ochrany ZPF) o celkové výměře 26,87 ha jsou přímo dotčeny návrhem změny č. 1 územního plánu Čepí v rozsahu regulace pro plochy AU zemědělské všeobecné ve znění: „stavby a zařízení, které negativně ovlivňují krajinný ráz, zvláště pak výstavba fotovoltaických elektráren“. Dotčený vlastník dále uvádí, že měl zájem využít své zemědělské pozemky pro výstavbu a provoz fotovoltaické elektrárny.

Ústavou České republiky zaručená samospráva územních samosprávných celků se mimo jiné promítla i do znění § 18 odst. 5 stavebního zákona, když je zde zakotvena možnost prostřednictvím územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně vyloučit stavby jinak v nezastavěném území přípustné. Další oprávnění potom plynou mimo jiné i z § 18 odst. 3 stavebního zákona (*„Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“*), § 19 odst. 1 písm. b) (*„stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,“*), písm. c) (*„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,“*) písm. j) (*„s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu,“*), písm. o) (*„regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,“*) stavebního zákona.

Současný stav v obci Čepí je takový, že je zde již provozována fotovoltaická elektrárna na pozemku o rozloze 3,15 ha (na východním okraji zastavěného území obce), stávajícím územním plánem Čepí jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití VX výroba jiná o celkové výměře dalších 10 ha, které jsou k umístění mimo jiné fotovoltaických elektráren výslovně určeny (k tomuto účelu ale využity nejsou). V neposlední řadě územní plán Čepí ve znění po vydání právě projednávané změny č. 1 umožňuje výstavbu fotovoltaických systémů na střešní konstrukci staveb ve zbytku zastavěného území a zastavitelných ploch o celkové výměře cca 36,47 ha (k tomuto účelu jsou využity spíše sporadicky). Celkem tedy je na 3,15 ha fotovoltaická elektrárna již provozována a na dalších cca 46,47 ha ji územní plán Čepí umožňuje, přičemž tyto plochy nejsou pro fotovoltaické elektrárny využity vůbec nebo jen sporadicky. Obec Čepí má v současné době vymezeno více jak dostatečné množství ploch pro rozvoj výroby obnovitelné energie pomocí fotovoltaických elektráren. Jejich další plošný rozvoj není žádoucí, zejména potom nekoncepční umístování fotovoltaických elektráren v nezastavěném území motivované pouze parciálními zájmy.

V okolí obce Čepí se nachází intenzivně zemědělsky obhospodařované půdy a s výjimkou severní části území obce se jedná o nejkvalitnější půdy I. třídy ochrany ZPF – v ochraně zemědělské půdy spatřuje obec Čepí veřejný zájem, který je nadřazen další výstavbě fotovoltaických elektráren nad úroveň, kterou návrh změny č. 1 územního plánu Čepí umožňuje. Úbytek zemědělského půdního fondu je jedním z vážných celospolečenských problémů, je nepochybné, že zajištění rostlinné a živočišné výroby k zajištění potravinové samostatnosti obyvatel je ve veřejném zájmu.

Jednou z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je čl. (20a) Politiky územního rozvoje ČR (*„Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování ... výrobu a skladování.“*). Okolí obce Čepí je tvořeno velkými lány zemědělsky obhospodařované půdy a prostupnost krajiny je zajištěna pouze pomocí několika silnic III. třídy. Vybudováním fotovoltaických elektráren na 26,87 ha (sic!) by došlo k dalšímu (na dlouhou dobu nevratnému) zhoršení prostupnosti krajiny, což je v rozporu jak s čl. (20a) Politiky územního rozvoje ČR, tak s koncepcí prostupnosti krajiny stanovené v čl. E.3 územního plánu Čepí (*„Zlepšení prostupnosti krajiny spočívá v obnově cestní sítě, v budoucnu nutno zajistit v souvislosti s návrhem komplexních pozemkových úprav, vhodné kombinovat s*

liniovými prvky ÚSES.“) – ve zhoršení prostupnosti krajiny spatřuje obce Čepí veřejný zájem, který je nadřazen další výstavbě fotovoltaických elektráren nad úroveň, kterou návrh změny č. 1 územního plánu Čepí umožňuje.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Pro rozvoj výroby obnovitelné energie pomocí fotovoltaických elektráren je územním plánem Čepí vymezeno celkem 49,62 ha, což je vzhledem k současnému minimálnímu využití těchto ploch fotovoltaickými elektrárnami plocha více než dostatečná. S ohledem na skutečnost, že další fotovoltaické elektrárny v nezastavěném prostředí zhoršují prostupnost krajiny, jedná se o technický prvek, který ve velkých plochách negativně ovlivňuje krajinný ráz a vytváří tepelné ostrovy dále zhoršující důsledky klimatického oteplování, považuje obec Čepí další rozvoj ploch pro fotovoltaické elektrárny nad úroveň, kterou návrh změny č. 1 územního plánu Čepí umožňuje, za nežádoucí a v rozporu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Z žádného právního předpisu či koncepce nevyplývá požadavek na využívání veškerých zemědělských ploch pro výstavbu fotovoltaických elektráren, naopak jak je uvedeno výše, je požadováno koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu – viz text výše.

Osoby dotčené návrhem mají nárok na ochranu svých práv, právně relevantní je však pouze ochrana hodnot chráněných právními předpisy, mezi něž typicky patří zastínění, hluchost, odstupové vzdálenosti a další. Z žádného právního předpisu však nevyplývá právo na trvalost, stálost a nepohyblivost ceny nemovitosti. Protože právo, jehož ochrany se dotčený vlastník domáhá, neexistuje, je vyloučeno, aby mu byla přikládána ochrana, a to dokonce takového významu, že by vedla až k vyhovění námitce.

Ve Zprávě o uplatňování územního plánu Čepí za období září 2016–listopad 2022 nemůže být obsažen požadavek obce Čepí na prověření zahrnutí fotovoltaických elektráren do nepřipustného využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, neboť k jeho schválení došlo až na zasedání Zastupitelstva obce Čepí dne 9.10.2023.

Obec Čepí se nezavázala k žádnému jednání, z něhož by dotčený vlastník mohl dovodit souhlas obce s výstavbou fotovoltaické elektrárny na jejím území. To, že se na obec dostavil zástupce vlastníka a oznámil záměry vlastníka ještě není jednáním a obec je za jednání ani nepovažovala, protože nezaujala k oznámení žádné jiné závěry než zmíněný e-mail.

Z těchto důvodů se námitka zamítá.

5. LSK Green Group a.s., námitka ze dne 22.1.2024 je věcně shodná s námitkou, kterou dne 19.1.2024 podal pan XXXXX, proto její znění zde není uváděno.

Návrh rozhodnutí o námitce a pokyn pro zapracování:

Z důvodu věcné shodnosti podané námitky s námitkou pana XXXXXX ze dne 19.1.2024 je návrh rozhodnutí o námitce LSK Green Group a.s. ze dne 22.1.2024 totožný s návrhem rozhodnutí o námitce pana XXXXXXX ze dne 19.1.2024 uvedený v předchozím bodě 3.4 tohoto vyhodnocení. Námitka se zamítá.

6. XXXXX, námitka ze dne 22.1.2024 ve znění: „I. Změna č. 1 územního plánu obce Čepí

Obecní úřad Čepí, jako orgán územního plánování, oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 27. 11. 2023 pod č.j. OČ/934/2023 ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Čepí.

Veřejné projednání bylo ohlášeno a svoláno na den 15. ledna 2024 v 16:00 hodin.

Pan XXXXX jako dotčený vlastník tímto podává své námítky k návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čepí ve stanovené lhůtě, dle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

II.

Dotčený vlastník

Podatel námitek je výlučným vlastníkem rozsáhlých pozemkových celků v katastrálním území obce Čepí, jmenovitě pak nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice, pro obec a katastrální území Čepí na listu vlastnictví č. 129. Mimo jiné je tak dotčený vlastník v tomto katastrálním území i vlastníkem pozemku p. č. 139/2.

Tento jím vlastněný pozemek pak bezprostředně sousedí s pozemkem p. č. 139/1, kterýžto společně s pozemkem bezprostředně sousedním, tj. pozemkem p. č. 138/1, jsou dotčeny Změnou č. 1 územního plánu obce Čepí.

III.

Námitka dotčeného vlastníka

Pozemky p. č. 139/1 a p. č. 138/1 jsou dosud v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. V dosud platném a účinném územním plánu obce Čepí byly tyto pozemky vedeny jako územní rezerva. Návrhem Změny č. 1 územního plánu obce Čepí jsou tyto pozemky nově z hlediska funkčního využití vymezeny jako “BV - bydlení venkovské” (v ploše změn Z.10 a Z.12) a taktéž v menší části jako “DS - doprava silniční” (v ploše změny Z.11).

Pokud jde o lokalitu Z.10, pak je argumentem pro provedení změny dle textové části návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čepí skutečnost, že: “Návrh předpokládá převedení severní části plochy územní rezervy R1 (vymezené v platném ÚP) do zastavitelného území. Lokalita Z.10 je ze tří stran obklopena zastavěným územím, jižní stranou pak přímo navazuje na navrženou místní komunikaci Z.11. Navržena je na pozemku p.č. 138/1 o celkové rozloze 3 932 m².”

U lokality Z.12. je pak v návrhu obsažen argument, že: “Navrženo je převedení jižní části plochy územní rezervy R1 (vymezené v platném ÚP) do zastavitelného území. Lokalita Z.12 je ze dvou stran obklopena zastavěným územím, severní stranou pak přímo navazuje na navrženou místní komunikaci Z.11. Navržena je na pozemcích p.č. 138/1 a 139/1 o celkové rozloze 3 969 m². V podstatě se jedná o zarovnání hranice zastavěného území na jižním okraji obce.”

V této souvislosti dotčený vlastník namítá, že:

- Dotčený vlastník nesouhlasí s vynětím pozemků p. č. 139/1 a p. č. 138/1 z územní rezervy a s jejich změnou na způsob využití “BV - bydlení venkovské”. Dotčený vlastník považuje takovou změnu za neúčelnou, neboť jde o změnu toliko dílčí a neúplné řešení vztahů a koncepcí v dané lokalitě.

- Zamýšlí-li obec Čepí provádět “zarovnání hranice zastavěného území na jižním okraji obce”, pak by tak měla činit se zohledněním širších vztahů v území. Na jednu stranu obec Čepí v návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Čepí argumentuje zarovnáním hranice, na druhou stranu tuto hranici neposouvá tak, aby vytvářela logické územní celky.

- V těsném sousedství ploch dotčených změnou pod označením Z.10 a Z.12 se jižním směrem nacházejí pozemky dotčeného vlastníka - přímo mezujícími sousedním pozemkem je pozemek p. č. 139/2, a na něj navazující pozemky p. č. 138/29, p. č. 138/30, p. č. 138/31, aj. Východním směrem od těchto pozemků ve vlastnictví dotčeného vlastníka se nachází

plocha se způsobem využití " OS - plochy občanského vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení" (zahrnuje především pozemky p. č. 135/1 a p. č. 135/2 ve vlastnictví obce Čepí). Za touto plochou se pak zrcadlově přes biokoridor vedoucí kolem potoka Dubanka nachází souvislá zástavba staveb určených k bydlení, tedy plocha se způsobem využití " BV – bydlení venkovské ".

- V rámci vymezení plochy změny pod označením Z.11 je pak argumentem obce především skutečnost, že jde o " propojení obce s plochou u požární nádrže, která je sportovně společenským centrem " a " dnešní přístup ke sportovišti je pouze ze slepé místní komunikace na jižním okraji obce nebo vyšlapanou polní pěšinou ", a také, že: " veřejným zájmem je zpřístupnění tohoto společensky významného prostoru bezpečně z centrální části obce, nikoli pouze okrajově ze silnice III.tř".

- Dotčený vlastník je přesvědčen, že je-li zájmem obce " zarovnat hranice zastavěného území na jižním okraji obce ", a zároveň veřejným zájmem " zpřístupnit společensky významný prostor u požární nádrže ", pak by obec Čepí měla zahrnout do ploch změn pro účely způsobu využití "BV - bydlení venkovské" i několik pozemků, které na stávající enklávu zdejší zástavby logicky navazují, aby tak vznikl jednolitý celek zastavěného a zastavitelného území.

- Jinak řečeno, nynější návrh Změny č. 1 územního plánu obce Čepí vytváří ve způsobu využití dané lokality zcela nelogický "zub" v podobě pozemků p. č. 139/2 a p. č. 138/29 ve vlastnictví dotčeného vlastníka, které jsou jako zemědělské pozemky vklíněny mezi zastavěnou a zastavitelnou část území (tvořenou pozemky p. č. 139/1 a p. č. 138/1 a souvisejícími) a plochu občanského vybavení (tvořenou především pozemky p. č. 135/1 a p. č. 135/2 a souvisejícími).

- Dotčený vlastník proto namítá, že do plochy změn měl být v návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Čepí zahrnut minimálně jím vlastněný pozemek p. č. 139/2, a to tak, aby tento pozemek doznal změny svého funkčního využití z plochy " AU – plochy zemědělské všeobecné " na plochu " BV - bydlení venkovské ". V důsledku toho by totiž došlo ke skutečnému "zarovnání hranice zastavěného (respektive zastavitelného) území na jižní hranici obce".

V této souvislosti dotčený vlastník dále namítá, že by se jednalo o změnu analogickou jako tu, kterou Změna č. 1 územního plánu obce Čepí pojímá pod označením Z.2 na pozemku p. č. 99/1 v severní části intravilánu obce. Ba co více, dotčeným vlastníkem navrhovaná změna by byla o mnoho logičtější, než změna pod označením Z.2, neboť:

- Změna Z.2 je prováděna na té části pozemku p. č. 99/1, která je v dosud platném a účinném územním plánu vymezena jako " ZO - plochy zeleně - ochranné a izolační ", přičemž je nově návrhem Změny č. 1 územního plánu obce Čepí konvertována na plochu s funkčním využitím " BV - bydlení venkovské ".

- Jako odůvodnění této změny a likvidace zeleně v místě uvádí odůvodnění návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Čepí, že: " Rozšíření je navrženo východním směrem na úkor navržené plochy ochranné zeleně, která by měla tvořit izolační prvek proti negativním vlivům ze sousední plochy výroby Z.5. V této části je však již nainstalována fotovoltaická elektrárna, která není zdrojem negativních vlivů, a proto je navrženo její zúžení na cca 15 m. "

Dotčený vlastník je přesvědčen, že pokud je možné z plochy dosud vymezené jako "ZO – plochy zeleně - ochranné a izolační" nově udělat "BV - bydlení venkovské", pak je tím spíše možné alespoň z pozemku p. č. 139/2 vedeného jako "AU - plochy zemědělské všeobecné" udělat nově pozemek s funkčním využitím "BV - bydlení venkovské".

IV.

Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů je dotčený vlastník přesvědčen, že návrh Změny č. 1 územního plánu obce Čepí je nekonceptní, neboť nezohledňuje širší vztahy v dané lokalitě zejména v rámci změn Z.10, Z.11 a Z.12. Zároveň je tento návrh Změny č. 1 územního

plánu obce Čepí nelogický, neboť rozhodně nezarovnává zastavěné (resp. zastavitelné) území na jižní hranici obce tak, aby to bylo účelné. V neposlední řadě dotčený vlastník návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Čepí vytýká jeho diskriminační povahu, neboť zcela neodůvodněným a ničím nepodloženým způsobem provádí změnu funkčního využití části plochy pozemku p. č. 99/1 na zastavitelné území, ale ve vztahu k pozemku p. č. 139/2, p. č. 138/29 a souvisejícím tak nečiní.

Dotčený vlastník proto namítá, že pokud má dojít ke sjednocení intravilánu obce, měl by být krom pozemků p. č. 138/1 a p. č. 139/1 do plochy s funkčním využitím "BV - bydlení venkovské" zahrnut i pozemek p. č. 139/2 a případně i p. č. 138/29 ve vlastnictví dotčeného vlastníka, neboť bez toho postrádají změny označené jako Z.10, Z.11 a Z.12 smysl a účel.

S ohledem na vše výše uvedené tímto dotčený vlastník ve stanovené lhůtě v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, podává výše uvedené písemné námítky a žádá, aby byly zohledněny, jakož aby byly pozemek p. č. 139/2 a p. č. 138/29 začleněny do ploch s funkčním využitím "BV - bydlení venkovské".

Návrh rozhodnutí o námitce a pokyn pro zapracování:

K vymezení zastavitelných ploch Z.10, Z.11 a Z.12 vedly dvě skutečnosti: záměr obce Čepí na dopravní napojení sportovního areálu u požární nádrže a Zastupitelstvem obce Čepí odsouhlasený (postupem dle § 46 odst. 3 stavebního zákona) návrh vlastníka pozemku parc.č. 138/1 a 139/1 v k.ú. Čepí na změnu územního plánu spočívající ve vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. V tomto rozsahu byly zastavitelné plochy Z.10, Z.11 a Z.12 vymezeny. Důvodem pro vymezení těchto ploch nebylo namítané „zarovnání hranice zastavěného území obce“.

Pro zahrnutí dalších sousedních pozemků neexistuje zákonný důvod (viz § 44 stavebního zákona).

Pokud má vlastník pozemku parc.č. 139/2 v k.ú. Čepí v úmyslu realizovat na tomto pozemku bytovou výstavbu, je nutné, aby jako jiní vlastníci nemovitostí podal návrh na změnu územního plánu ve smyslu § 46 nebo § 55a odst. 2 stavebního zákona. Obec Čepí se jím bude zabývat stejně jako u jiných podaných návrhů na změnu územního plánu.

Z těchto důvodů se námitka zamítá.

p) vyhodnocení připomínek

Žádné připomínky uplatněny nebyly.

q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP obsahuje 95 stran
- grafická část odůvodnění obsahuje:
 - D1 – Koordinační výkres
 - D3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

r) návrh textu výrokové části ÚP – textová část s vyznačením změn

Legenda značení změn:

změna využití části rušené

aktualizace části vkládané

OBSAH

A TEXTOVÁ ČÁST

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

B. **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJE JEHO HODNOT**

- B1 ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE OBCE
- B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

C. **URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

- C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE
- C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY
- C.3 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ
- C.4 VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV
- C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

D. **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

- D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- D.3 UKLÁDÁNÍ A ZNEŠKODŇOVÁNÍ ODPADŮ

E. **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

- E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNU V JEJICH VYUŽITÍ
- E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
- E.3 PROSTUPNOST KRAJINY
- E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ
- E.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI
- E.6 PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY
- E.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

- F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**
- F.1 PŘEHLED TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A JEJICH OZNAČENÍ NA VÝKRESE
- F.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**
- G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
- G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
- H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU K.Ú. A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**
- J. VYMEZENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)**
- K. VYMEZENÍ URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ MŮŽE ZPRACOVAT PROJEKTOVOU DOKUMENTACI JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**
- L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**
- I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**
- M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

A TEXTOVÁ ČÁST

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. V řešeném území obce Čepí s rozlohou 248,1 ha a počtem obyvatel 413 osob k 1.1.2013 je vymezeno tímto územním plánem jedno zastavěné území k 1.1.2014.

Aktualizace hranic zastavěného území proběhla při zpracování změny č. 1 ÚP k 30. 6. 2023

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B1 ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE OBCE

2. Obec Čepí se bude rozvíjet jako samostatné sídlo ve vyváženém vztahu obytné a výrobní funkce. Rozvoj bude limitován na západní hraně silnicí III/32228. Chráněny budou veškeré prvky zeleně v území, rozvíjena bude rekreační plocha u potoka Dubanka.
3. Centrum obce bude orientováno k soustředění občanské vybavenosti. Zachovány jsou výrobní funkce v centru obce s podmínkou minimalizace jejich vlivu na obytnou zástavbu.
4. Rozvoj výrobních ploch je orientován ve vazbě na stávající výrobní areál a jako prvek oddělující obytnou zástavbu od komunikace III 32 228 na západě.

B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

5. Na území obce se nevyskytují nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ani registrované významné krajinné prvky a památné stromy.
6. Ze zákona je významným krajinným prvkem vodní tok Dubanka.
7. Jako významné hodnoty jsou stanoveny – zeleň na návsi s kapličkou, památník padlým v 1. světové válce včetně okolní zeleně, křížek u silnice na Jezbořice, architektura průčelí hlavní budovy statku č.p. 22
Stavební činnosti a změny v území musí být řešeny tak, aby nebyly tyto hodnoty poškozeny.
8. Celé území je z hlediska archeologického považováno za území s archeologickými nálezy. Při přípravě staveb je nutné postupovat podle platných zákonných předpisů a chránit archeologické situace.
9. Řešené území se nachází v ochranném pásmu vzletových a přistávacích prostorů letiště Pardubice. Omezení civilní výstavby je řešeno vydaným územním rozhodnutím č.j.USO 444/98/Vg, vydaném Magistrátem města Pardubice dne 25.6.1998. Střechy objektů budou matové. Maximální výška staveb ve vodorovné rovině je max. 264,00 m.n.m.

10. V řešeném území se nachází ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku letiště Pardubice. Veškerá výstavba podléhá posouzení z hlediska výšky a možného ovlivnění funkce radiolokačního prostředku.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

11. Obec se bude rozvíjet soustředně ke svému centru. Charakter obce je příměstský s možností umístění staveb v duchu soudobé architektury městského typu.
12. Ve stávající zástavbě bude stavební činnost směřována ke stmelení nesourodého výrazu v centru obce. Zapojeny do urbanistické struktury budou objekty bytových domů, zejména citlivým řešením fasád a doplněním vysoké zeleně.
13. Případné stavební úpravy výrobního areálu BOCO v centru obce budou řešeny kvalitní architekturou doplňující centrum obce.
14. Nová obytná výstavba je navržena v rozvojových lokalitách Z.1, Z.2, Z.3, Z.10. Pro lokalitu Z.2 je podmínkou vstupu do území vypracování územní studie. Ve studii kromě technických vazeb infrastruktury a dopravy bude navržena koncepce prostorového řešení, tj. budou stanoveny parametry charakteru objektů tak, aby byla zajištěna ucelenost výrazu lokality. Funkční plocha bydlení umožňuje umístění objektů pro podnikání včetně nerušících výrobních činností.
15. Plochy pro výrobu jsou navrženy v lokalitě Z.5 v lokalitách Z.5a a Z.5b jako rozšíření stávajícího areálu výroby a v ploše Z.6 pro možnost umístění zemědělské výroby.
16. Pro rozvoj krátkodobé rekreace je navrženo rozšíření stávající plochy sportu a rekreace na podél potoka Dubanka.
17. Na jihozápadním okraji obce je navržena jedna lokalita přestavbového území, kde je původní účel bydlení nahrazen funkcí drobné výroby.

C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

18. Na řešeném území jsou vymezena tato nová zastavitelná území.

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
Z.1 (a,b)	Bydlení v RD venkovské		0,8204 0,5316	Převzato z platné ÚPD
Z.2	Bydlení v RD venkovské	Územní studie	4,4876	Převzato z platné ÚPD
Z.3	Bydlení v RD venkovské		0,1955	Převzato z platné ÚPD
Z.4	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			
Z.5 (a,b)	Výroba skladování lehký průmysl specifický Výroba jiná		5,0300 1,9326	Převzato z platné ÚPD

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
Z.6	Výroba a skladování Výroba zemědělská a lesnická výroba		1,8803	Převzato z platné ÚPD
Z.7	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			
Z.8	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			
Z.9	Zrušeno z důvodu ochrany ZPF			

Z.10	Bydlení venkovské		0,3932	
Z.11	Doprava silniční		0,1220	
Z.12	lokalita byla zrušena po veřejném projednání návrhu			

19. Na řešeném území jsou vymezena tato území přestavby.

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
P.1	Výroba a skladování- výroba drobná a řemeslná výroba služby		0,2708	

P.2	Bydlení venkovské	Funkce bydlení je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32228. V dalších fázích řízení je nutno doložit splnění platných hygienických limitů hluku.	0,0541
P.3	Bydlení venkovské	Funkce bydlení je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávajících silnicích č. III/3424 a č. III/32228. V dalších fázích řízení je nutno doložit splnění platných hygienických limitů hluku.	0,0400

C.3 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

20. Na řešeném území je vymezena tato plocha změn v krajině.

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
K.1	Veřejná prostranství všeobecná		0,061	

C.4 VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

21. Na řešeném území nejsou jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv.

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
R1	Bydlení v RD venkovské		0,9121	Převzato z platné ÚPD

C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

22. Základní kostrou sídelní zeleně jsou plochy navazující na biokoridor podél potoka Dubanka, procházející celým zastavěným územím obce. Plochy jsou navrženy k využití pro sport a rekreaci se zdůrazněním přírodního charakteru území a návaznosti pěších tras na doprovodnou zeleň vodního toku. Jsou zařazeny do ploch ~~ZP – zeleň přírodní~~ ZK – zeleň krajinná.
23. Malé plochy veřejně přístupné zeleně na obecních pozemcích, situované zejména v historickém centru obce. Jsou zařazeny do ploch ~~ZV – zeleň veřejná~~ ZU – zeleň všeobecná.
24. Zeleň, tvořící bariéru mezi funkcemi bez další společenské funkce, je vymezena jako plocha ~~ZS – zeleň soukromá a vyhrazená~~ ZZ – zeleň – zahrady a sady. Bude sloužit jako soukromá zahrada bez možnosti výstavby obytných staveb.
25. Zeleň zahrnutá do zastavitelného území, sloužící jako pohledová a hluková bariéra, je vymezena jako plocha ZO – zeleň ochranná a izolační. Je situovaná ke stávajícím i navrhovaným areálům výroby a skladování.
26. Zeleň biocentra je vymezena jako– plocha smíšená nezastavěného území (přírodní a zemědělská) ~~NSp~~ MU.pz
27. Plocha lesního charakteru na jižním okraji obce, s prostorem pro ukládání biologického odpadu, je navržena jako ~~NSl~~ MU.lr - plocha smíšená nezastavěného území (lesnická a rekreační)
28. Jako součást lokality Z2 je vymezena ucelená plocha zeleně jako zeleň veřejná všeobecná v rozloze 2000 m².

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

29. Silnice III/32 228 bude respektována jako průjezdná s jedním nebo dvěma napojovacími body obce. Ostatní nemovitosti nebudou z této komunikace připojeny.
30. Hlavním napojovacím bodem obce je křižovatka silnice III/32 228 a III/32 231 na Jezbořice. Napojení silnice III/32 229 na silnici III/32 228 **zůstane zaslepeno je dopravní závadou. V případě dalšího rozvoje obce směrem jižním bude řešena úprava tohoto napojení křižovatkou tvaru T nebo bude jižní část komunikace III/32229 zaslepena.**
31. Rozvojová lokalita Z.2 bude napojena na síť místních komunikací propojením dvou vjezdů do území nebo jedním kapacitním vjezdem z východní strany.
32. Dopravní řešení jednotlivých lokalit musí umožňovat napojení všech pozemků.
33. Doprava v klidu bude řešena v souladu s právními předpisy u jednotlivých cílů dopravy. Veřejné parkoviště bude upraveno u obecního úřadu a u plochy OS.
34. Vymezené cyklistické stezky se v území neuvažují. Při stavebních úpravách budou respektovány cyklistické trasy 4182- Pardubice – Heřmanův Městec a dále cyklotrasa místního významu na obec Dřenice. Cyklistická trasa na Heřmanův Městec předpokládá vybudování spojovací komunikace mezi obcemi Čepí a Rozhovice. Ideové propojení je vyznačeno v návrhu územního plánu. Umístění cesty je nutno upřesnit vyhledávací studií.

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

35. Strategie rozvoje
 - Řešení jednotlivých složek technické infrastruktury v územním plánu je navrženo jako závazné v koncepci a orientační v konkrétním uspořádání. Zakreslení sítí je schematické vzhledem k měřítku a čitelnosti výkresů. Trasy sítí budou upřesněny v projektové dokumentaci.
 - Při vstupu do území a zejména při zpracování územní studie jednotlivých zastavitelných území musí být zajištěna návaznost sítí technické infrastruktury pro potřeby celého území. Trasy a kapacity jednotlivých sítí musí být připraveny s napojovacími body pro závislé území.
 - Sítě budou umisťovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích. Sítě včetně kanalizačních stok umisťovat, pokud to technické podmínky dovolí, mimo těleso silnic III třídy.
36. Kanalizace
 - Koncepce rozvoje kanalizační sítě je zakreslena na výkrese č. B3a.
 - Zachována bude stávající koncepce oddílné kanalizace s postupným doplňováním dešťových stok.
 - Nová zastavitelná území budou řešena oddílnou kanalizací s napojením na stávající řady.

37. Vodovod

- Koncepce rozvoje vodovodní sítě je zakreslena na výkrese č. B3a. Vodovodní sítě i zdroj pitné vody jsou dostatečné pro plánovaný rozvoj území.
- Při návrhu jednotlivých lokalit bude zajištěno zokruhování vodovodní sítě.
- Jako zdroj požární vody bude primárně sloužit požární nádrž u potoka Dubanka.

38. Elektrorozvody

- Vrchní vedení VN elektro a stávající trafostanice jsou zakresleny na výkrese B3b. Zásobování elektrickou energií je dostatečně kapacitní i pro plánovaný rozvoj. Návrh nové trafostanice západně od lokality Z.6 je orientační a bude upřesněn podle skutečných požadavků na elektrický příkon.
- Rozvody VN v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny kabelovým rozvodem a přednostně kompaktními trafostanicemi.

39. Plynovody

- Stávající trasy VTL plynovodu s ochrannými a bezpečnostními pásmy jsou zakresleny na výkrese B3b. Zakreslena jsou ideová místa napojení nových lokalit na stávající plynovodní řady.

D.3 UKLÁDÁNÍ A ZNEŠKODŇOVÁNÍ ODPADŮ

40. Ukládání a zneškodňování odpadů se řídí plánem odpadového hospodářství obce Čepí.

41. Umístění sběrného dvoru je možné v plochách výroby VL a **VX** **VLx**

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODŇEMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNU V JEJICH VYUŽITÍ

42. Nezastavěné území obce je rozděleno na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny regulativy pro využití území:

Plochy zemědělské všeobecné (NZ) (AU) – plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci zemědělskou, které nejsou limitovány jinými funkcemi. V území vyplňují tyto plochy převážnou část katastru;

Plochy smíšené nezastavěného území (NS) (MU) - plochy s polyfunkčním využitím území, kde žádná funkce není výrazně dominantní, přírodní ekosystémy jsou v

rovnocenném postavení s hospodářským využíváním. V územním plánu tyto plochy zahrnují zejména plochy niv vodních toků v návaznosti na prvky systému ekologické stability krajiny.

V řešeném území jsou ve smíšených plochách zastoupeny následující funkce:

p – funkce přírodní – ochrana prvků krajiny doplňující chráněná území podle zákona o ochraně přírody a krajiny a prvky vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, nutnost posílení krajinotvorné funkce;

z – zemědělská – plocha pro hospodářskou činnost

l – funkce lesnická – plocha pro ochranu zeleně charakteru lesa

r – funkce rekreační – plocha krajinné zeleně pro oddychový čas

Plochy vodní a vodohospodářské vodních toků (W) (WT) v řešeném území jsou zastoupeny Dubankou a Máteřovským potokem, požární nádrž na jižním okraji obce a rybníkem v bývalé cihelně.

43. Další navrhovaná opatření:

- doplnění mimolesní zeleně (interakční prvky) v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí či remízků, ozelenění dřevinami přirozeného charakteru;
- obnova tradice solitérních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, k drobným sakrálním objektům apod. s využitím dlouhověkých dřevin (lípa, dub, javor, třešeň ptačí) , ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině;
- doplnění izolační zeleně k stávajícím i navrhovaným areálům zemědělské a průmyslové výroby situovaným na okraji zastavěného území obce i ve volné krajině;
- řešit rekultivaci skládky a převod a úpravu bývalé skládky TKO v lokalitě Stezkovský do formy rekreačního lesa

E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

44. Územní plán vymezil s upřesněním skladebné prvky ÚSES lokálního významu – plochy biocenter a trasy biokoridorů, které budou respektovány. Bude respektován ochranný režim pro ÚSES stanovený územním plánem.

Dle nadřazené krajské dokumentace (ZÚR Pk) se v území nevyskytují prvky R-NR ÚSES. Prvky lokálního ÚSES byly vymezeny na základě generelů ÚSES a ÚAP Pardubicko. V řešeném území se jedná o 1 biocentrum a 4 biokoridory:

Biokoridor č.12 Dubanka včetně vloženého LBC 13 na hranici s k.ú. Dubany

Biokoridor č.7 a biokoridor č. 10 vymezený od Duban sz.směrem k Mateřovskému potoku

Biokoridor č.9 vedený po Mateřovském p. v úseku procházejícím řešeným územím

Budou respektovány interakční prvky v podobě liniových prvků v území (polní cesty, hráz poldru, meze a pod).

45. Lokální biokoridory, které je nutno založit, mají územním plánem stanoveny koridory, které usnadní pozdější vymezení v rámci projektů ÚSES či KPÚ s ohledem na podmínky v terénu, vlastnické vztahy apod. Tyto části zahrnují plochy zemědělské **všeobecné – (NZ) (AU)**. Po zpracování projektů ÚSES, nebo po schválení komplexních pozemkových úprav, kde budou tyto prvky jednoznačně územně vymezeny, budou plochy využívány v režimu ploch **přírodních NP**.
46. V zástavbě náleží prvky ÚSES do ploch zeleně **přírodního charakteru krajinné – ZP ZK**. Plochy zastavěné ležící v koridoru ÚSES budou využívány ke stávajícímu účelu včetně povolení stavební činnosti. V případě zániku stávající funkce budou plochy využity pro umístění ploch **ZP ZK**.
47. Plochy prvků ÚSES a plochy **NSzp MU.pz** vymezené tímto územním plánem kromě výše uvedeného jsou nezastavitelné. Pozemky **ZP ZK** v zastavěném území ležící v prvcích ÚSES nebudou oplocovány; výjimku lze udělit pouze v nezbytně nutných případech (výběh chovaných zvířat a pod.)
48. Na plochách ÚSES a v jejich blízkosti je nutno vyloučit činnosti, které by mohly vést k ochuzení druhové bohatosti a snížení ekologické stability. Veškeré zásahy musí být koordinovány s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.

E.3 PROSTUPNOST KRAJINY

49. Zlepšení prostupnosti krajiny spočívá v obnově cestní sítě, v budoucnu nutno zajistit v souvislosti s návrhem komplexních pozemkových úprav, vhodné kombinovat s liniovými prvky ÚSES. Cestní síť je doplněna doprovodnými porosty.
50. Prostupnost krajiny je zajištěna podél stávajících komunikací. V ose sever jih je vhodné umožnit prostupnost návazností komunikace podél západního okraje rozvojové plochy Z5 na katastrální území Dubany. Ve směru na Rozhovice je vhodné řešit propojení cest mezi obcemi. Ideově je záměr vyznačen na hlavním výkrese územního plánu.

E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

51. Protierozní opatření vůči vodní a větrné erozi, jsou zároveň důležitá z hlediska ekologického a krajinářského, sledují posílení ekologické stability území. Soubor protierozních opatření zahrnuje z hlediska krajiny:
 - zatravnění či zalesnění ploch jako posílení a realizace prvků ÚSES
 - doplnění liniových prvků (meze, polní cesty), ozelenění protierozních liniových prvků provádět pouze dřevinami přirozeného charakteru;
 - revitalizační opatření upraveného úseku toků včetně ochranného zatravnění nivy proti splachům půdy,
 - způsob šetrného hospodaření na zemědělských pozemcích, dále v kombinaci se zatravněvacími pásy a průlehy;
 - v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů

E.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

52. Záplavové území není v obci vyhlášeno.
53. ~~Jako řešení ochrany před záplavou je možné realizovat na jižním okraji obce suchý poldr.~~ **Článek zrušen**

E.6 PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

54. Vzhledem k nedostatku vhodných ploch ke krátkodobé rekreaci je při využívání území a nové výstavbě nutné chránit veškeré prvky zeleně v území, dále respektovat požadavek na umístění 1000 m² **zeleně veřejného prostranství** na 2 ha **zastavěného území** **zastavitelné plochy bydlení** a současně se zástavbou realizovat kvalitní zeleň ve vymezených páslech ochranné zeleně.
55. K rekreaci sportu bude rozvíjen stávající areál podél potoka Dubanka.
56. Rekreční objekty individuálního charakteru nebudou nově zakládány.

E.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

57. V území je evidováno výhradní ložisko cihlářské hlíny na kterém je stanoveno rozhodnutím ONV OVÚP Chrudim č.j. Výst./1971-30-1314 ze dne 15.12.1971 chráněné ložiskové území. Veškeré dobývací prostory v území byly zrušeny. Ložisko je vymezeno ve výkrese č. B2. Na ploše, kde probíhala těžba je navržen rozvoj výrobních ploch, ostatní plochy chráněného ložiskového území jsou v územním plánu zařazeny jako plochy zemědělské.
58. Výstavba na plochách chráněného ložiskového území (například Z6) je podmíněna dodržením postupu dle zákona č. 44/1988 ve znění pozdějších předpisů nebo zrušením chráněného ložiskového území a odpisem zásob na těchto plochách.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F.1 PŘEHLED TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A JEJICH OZNAČENÍ NA VÝKRESE

59. Plochy:
- | | |
|--|----|
| bydlení v rodinných domech venkovské | BV |
| občanského vybavení veřejná infrastruktura veřejné | OV |
| občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení sport | OS |
| smíšené obytné venkovské | SV |
| smíšené obytné specifické jiné | SX |

dopravní infrastruktury silniční	doprava silniční	DS
výroba a skladování lehký průmysl	lehká	VL
výroba a skladování lehký průmysl specifický jiná		VX VLx
výroba a skladování drobná a řemeslná výroba služby		VD
výroba a skladování zemědělská výroba a lesnická		VZ
veřejná prostranství všeobecná		PU PV
zeleň veřejná všeobecná		ZU ZV
zeleň soukromá a vyhrazená - zahrady a sady		ZZ ZS
zeleň ochranná a izolační		ZO
zeleň přírodního charakteru krajinná		ZK ZP
vodní a vodohospodářské vodních toků		WT W
zemědělské všeobecné		AU NZ
smíšené nezastavěného území všeobecné		MU NS
MU.pz NSpz (přírodní a zemědělské)		
MU.lr NSlr (lesnické a rekreační)		

F.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

60. V urbanizovaném území lze umisťovat stavby, nebo provádět jejich změny a změny jejich využití, pokud je jejich funkce v souladu s podmínkami využití ploch.
61. Území řešené územním plánem je rozděleno do funkčních ploch, pro něž je stanoveno hlavní využití, přípustné využití a nepřípustné využití.
62. Stavby a činnosti, které jsou v souladu s hlavním využitím a jsou definovány jako přípustné využití, lze v území umisťovat, pokud jsou v souladu s obecně závaznými předpisy a právními rozhodnutími.
63. Stavby a činnosti, které jsou definovány jako nepřípustné využití, nelze v území umisťovat
64. Stavby a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo nepřípustné lze v území umístit, pokud jejich funkce není v rozporu s funkcí hlavní, jejich vliv v území nemůže funkci hlavní poškodit a umisťovaná funkce nebude v území převažující.
65. U stávajících staveb, jejichž funkce není v souladu s plánem funkčního využití plochy, ve které leží, mohou být prováděny pouze udržovací práce. Jakékoli stavební úpravy, či stavební změny, stávající stavby spočívající zejména v nástavbě, přístavbě, mohou být prováděny pouze tehdy, pokud se v konkrétním případě neomezí funkční využití navazujících území, nedojde k zásadnímu navýšení objemu a kapacity stavby a její funkce, a pokud nevyžaduje zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. V opačném případě jde o stavbu nepřípustnou.
66. Při umisťování staveb musí být zajištěna využitelnost navazujících území, jejich možnosti napojení dopravní a technické infrastruktury a efektivita urbanistického řešení. K tomu slouží územní studie. Pokud není pro území zpracována, posuzuje koncepci využití území a potřeby zajištění přístupnosti a návaznosti technické infrastruktury stavební úřad po projednání s pořizovatelem územního plánu.
67. Při umisťování staveb výroby v plochách Z.5 a P.1 musí být prokázáno dodržení platných hygienických limitů hluku na hranici nejbližších stávajících i navržených ploch chráněného venkovního prostoru.

68. Při umisťování staveb musí být na celém území obce respektována omezení daná ochranným pásmem vzletových a přistávacích prostorů letiště Pardubice a letištního radiolokačního prostředku. Veškerá nadzemní výstavba podléhá vyjádření Vojenské stavební a ubytovací správy Pardubice.
69. Pokud je v území stanovena uliční a stavební čára, nebo ji stanoví územní studie, případně stavební úřad, je povinností stavebníka při návrhu umístění staveb tuto stavební a uliční čáru respektovat.
70. Definice pojmů
- **Hlavní využití** – definuje základní využití, pro které je území určeno. Stavby odpovídající charakteristice tohoto využití musí v území převládat
 - **Přípustné využití** – definuje konkrétní funkce, které jsou v území přípustné a jsou v souladu s hlavním využitím
 - **Nepřípustné využití** – definuje funkce, které v území nelze umístit
 - **Nerušící výrobní činnost** – výrobní činnost, jejíž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.
 - **Veřejné prostranství** – pojem použitý v ÚP Čepí v podmínkách prostorového uspořádání ploch, v části „podmínky pro nově budovaná oplocení:“ Jedná se o pohledově exponované části obce, jako je např. náves, zástavba podél krajských silnic, podél vnitřních komunikací připravované lokality Z.2, nebo podél cest ke sportovnímu areálu.
 - **Výroba drobná a řemeslná** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců
 - **Výroba lehká** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice funkční plochy, vyloučeny jsou formy výroby a služeb, které mají významný vliv na okolí, zejména hutnické, chemické, skladování a zpracování odpadů, stavební dvory apod.
 - ~~**Výroba průmyslová** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí mohou překročit hranice funkční plochy, prokázat je nutno splnění hygienických limitů na hranici obytné zástavby, vyloučeny jsou formy výroby a služeb, které mají významný vliv na okolí, zejména hutnické, chemické, skladování a zpracování odpadů kromě inertních apod.~~
 - **Pohotovostní ubytování** – plochy pro ubytování, které slouží pouze příležitostně
71. Stanovení podmínek využití pro jednotlivé plochy:

BV BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení

Přípustné využití

- rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení včetně doplňkových drobných staveb – v lokalitě Z2 je funkce podmíněna z hlediska ochrany před hlukem vůči průmyslové zóně nacházející se na východ od této lokality
- podnikatelské aktivity nevýrobního charakteru
- podnikatelské aktivity výrobního charakteru v rozsahu, kdy nebude negativní vliv přesahovat hranice okolní obytné zástavby
- objekty občanské vybavenosti- zařízení školská, administrativní, správní, kulturní, sportovní
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru sloužící zejména pro obsluhu území
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby technické infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- dětská hřiště
- vodohospodářské stavby
- ~~oplocení do výšky 1700mm.~~
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- intenzivní zemědělská výroba
- stavby a zařízení pro hromadné ukládání a odstraňování odpadů
- hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla N2 a N3
- objekty individuální rekreace

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška 2 nadzemní podlaží popřípadě s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží popřípadě s obytným podkrovím
- maximální výměra pozemku pro 1 rodinný dům 2000m²
- **pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:**
 - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
 - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
 - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
 - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA VEŘEJNÉ

Hlavní využití

Plochy občanské vybavenosti

Přípustné využití

- objekty občanského vybavení - zařízení školská, obchodní, administrativní, správní, kulturní, sportovní
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej
- objekty rodinného bydlení
- bytové domy
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby technické infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- dětská hřiště
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1700mm 1800 mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba
- objekty individuální rekreace

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška 2 nadzemní podlaží popřípadě s podkrovím

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ SPORT

Hlavní využití

Plochy a objekty pro sport a tělovýchovu

Přípustné využití

- stavby pro tělovýchovu a sport (sportovní hřiště, sportovní haly, koupaliště, bazény)
- šatny, klubovny, sociální zařízení
- občanské vybavení komerční –obchodní prodej, ubytování spojené s provozem sportoviště, stravování, služby nevýrobního charakteru – sloužící pro provoz nebo doplnění funkce sportovních zařízení

- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- ~~oplocení do výšky 1700mm.~~
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- drobná architektura
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- bydlení kromě pohotovostního ubytování
- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba
- výroba drobná a řemeslná
- rekreace individuální

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška 10m nad terénem, kromě věžových staveb spojených s funkcí sportoviště
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
 - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
 - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
 - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
 - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

Nerušící výrobní činnost spojená s možností umístění bydlení

Přípustné využití

- výroba drobná a řemeslná
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící pro obsluhu území
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby
- rodinné domy s hospodářským a pěstitelským zázemím pro samozásobení
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu

- hřiště
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- ~~oplocení do výšky 1700mm.~~
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- výroba a skladování průmyslu těžkého
- zemědělská výroba živočišná
- rekreace

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím
- výrobní objekty maximální v. 9 m, měřítko a materiálové řešení, které nebude narušovat prostorové vazby uvnitř zástavby
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
 - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
 - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
 - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
 - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

SX PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SPECIFICKÉ JINÉ

Hlavní využití

Nerušící výrobní činnost včetně výroby zemědělské, spojená s možností umístění bydlení

Přípustné využití

- výroba drobná a řemeslná
- stávající živočišná i rostlinná výroba a skladování
- rekonstrukce a přestavba stávajících objektů výroby v rozsahu nezvyšujícím zátěž okolních pozemků negativními vlivy nad stávající mez, vždy však pouze v míře přípustné dle hygienických a ostatních právních předpisů.
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící pro obsluhu území
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby
- poskytování služeb pro agroturistiku (ubytování, pohostinství, prodej farmářských produktů a další služby spojené s agroturistikou)
- rodinné domy s hospodářským a pěstitelským zázemím pro samozásobení

- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- hřiště
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- ~~oplocení do výšky 1700mm.~~
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- výroba a skladování průmyslu těžkého

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím
- výrobní objekty maximální v. 9 m, měřítko a materiálové řešení, které nebude narušovat prostorové vazby uvnitř zástavby
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
 - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
 - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
 - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
 - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

DS ~~DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ~~ DOPRAVA SILNIČNÍ

Hlavní využití

Plochy silniční dopravy

Přípustné využití

- dopravní stavby včetně doprovodných objektů
- silniční komunikace, cyklistické stezky, pěší komunikace
- odstavná stání
- zastávky
- parkoviště
- protihluková opatření
- čerpací stanice pohonných hmot
- drobné stavby související s hlavní funkcí
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty

VL VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL LEHKÁ

Hlavní využití

Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice vymezené funkční plochy

Přípustné využití

- lehká výroba
- skladování
- výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro administrativu a provozní zařízení
- pohotovostní ubytování
- zdravotnické a školské zařízení spojené s hlavní funkcí
- garáže
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1700 mm 1800 mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- bydlení kromě bytů služebních
- individuální rekreace
- občanská vybavenost
- stavby průmyslové výroby s významným dopadem na životní prostředí

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška objektů 10,5 m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz

VX VLx VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL SPECIFICKÝ JINÁ**Hlavní využití**

Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv přesahující hranici vymezené funkční plochy.

Umístění funkcí v lokalitě je podmíněno doložením nepřekročení platných hygienických limitů hluku z navržené plochy na hranicích stávajících i navržených ploch chráněných venkovních prostorů.

Přípustné využití

- výroba **průmyslová lehká**
- skladování
- výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro administrativu a provozní zařízení
- pohotovostní ubytování
- garáže
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 2000mm.
- fotovoltaické systémy
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- bydlení kromě bytů služebních
- individuální rekreace
- občanská vybavenost
- **průmyslová výroba s významným dopadem na životní prostředí, např. zpracování ropy, výroba chemických látek, pryžových a plastových výrobků, minerálních výrobků (betonových, sádrových, vápenných a cemetových) apod.**
- **stavby, které svými negativními vlivy překračují limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci**

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška objektů 12m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz
- součástí staveb musí být řešení obvodové a areálové zeleně tak, aby byla zástavba začleněna do krajiny

VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA SLUŽBY**Hlavní využití**

Malovýroba, řemeslná výroba a služby – negativní vlivy nepřesahují plochu jednotlivých činností, obvykle živnostenské podnikání obyvatel obce. Dodržení platných hygienických limitů hluku na hranici s obytnou zástavbou bude doloženo při řízení o umístění stavby

Přípustné využití

- drobná a řemeslná výroba
- skladování
- výrobní i nevýrobní služby
- bydlení majitelů a správců
- maloobchodní zařízení
- technické a provozní vybavení
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1700 mm 1800 mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- individuální rekreace
- stavby průmyslové a zemědělské výroby

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška objektů 9 m
- nepřípustné jsou halové objekty, vymykající se měřítkem a materiálem okolní zástavbě

VZ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA A LESNICKÁ**Hlavní využití**

Plochy a objekty pro zemědělskou výrobu rostlinnou i živočišnou.

Výstavba na plochách chráněného ložiskového území je podmíněna dodržáním postupu dle zákona č. 44/1988 ve znění pozdějších předpisů nebo zrušením chráněného ložiskového území a odpisem zásob na těchto plochách.

Přípustné využití

- objekty zemědělské výroby
- objekty skladování
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně

- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- oplocení do výšky 2000mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně
- garáže

Nepřípustné využití

- bydlení
- individuální rekreace
- občanská vybavenost

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška objektů 12m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz

PU PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Hlavní využití

Veřejná prostranství

Přípustné využití

- plochy veřejných prostranství
- místní komunikace a chodníky
- drobné objekty související s využitím ploch pro odpočivnou a reprezentativní funkci
- mobiliář – lavičky, informační systémy, veřejná wc
- přístřešky pro zastávky veřejné dopravy vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- plochy zeleně
- u lokalit Z.1(a,b) v případě zajištění přístupu k rodinným domům jiným způsobem je přípustné v ploše veřejných prostranství oplocení a využití jako ZZ

Nepřípustné využití

- bydlení
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- individuální rekreace

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty do výšky 4 m

ZU ZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ VŠEOBECNÁ**Hlavní využití**

Plochy veřejně přístupné zeleně

Přípustné využití

- objekty spojené s využitím parteru zeleně k odpočinku a rekreaci, drobná architektura
- sportovně rekreační plochy
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- bydlení
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- individuální rekreace
- oplocení

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty do 25m² a výšky do 4m

ZZ ZS ZELENĚ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ ZAHRADY A SADY**Hlavní využití**

Plochy soukromé zeleně - zahrad

Přípustné využití

- hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- **oplocení do výšky 1700 mm**
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- objekty individuální rekreace

- stavby pro bydlení
- stavby pro reklamu

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty do 25m² do výšky 4m
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
 - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
 - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
 - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
 - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

ZO ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití

Izolační zeleň

Přípustné využití

- stavební objekty zvyšující izolační schopnost zeleně, zejména z hlediska hluku
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- bydlení
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- individuální rekreace

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty do výšky 4m
- míra využití (zastavění) – max 10%

ZK ZP ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU KRAJINNÁ

Hlavní využití

Plochy významné krajinné zeleně, zejména biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability

Přípustné využití

- plochy zeleně přirozené dřevinné skladby bez stavební činnosti
- vodní plochy
- sítě infrastruktury
- pěší komunikace
- křižující komunikace pro motorová vozidla
- rekonstrukce stávajícího oplocení

Nepřípustné využití

- ostatní výstavba kromě přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty do výšky 4m

WT W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VODNÍCH TOKŮ

Hlavní využití

Plochy pro nakládání s vodami

Přípustné využití

- koryta vodních toků a nádrží
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- technické stavby sloužící k obsluze či ochraně vodního díla

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty

AU NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

Plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím

Přípustné využití

- úpravy a konstrukce pro kapacitní sadařství
- sady, vinice, chmelnice
- vodohospodářské zařízení a úpravy
- včelíny
- drobná architektura
- drobné sakrální stavby
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby včetně realizace suchého poldru na potoce Dubanka
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality .
- plochy zeleně
- stavby, zařízení a jiná opatření, přípustné v nezastavitelném území dle platných právních předpisů- zejména stavby pro ochranu přírody a krajiny – kromě staveb uvedených jako nepřípustné

Nepřípustné využití

- komunikace I a II. třídy
- oplocení pozemků kromě ohrad pro pastevectví
- stavby a zařízení, které negativně ovlivňují krajinný ráz, zvláště pak výstavba fotovoltaických elektráren

MU NS PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ**Hlavní využití**

Plochy nezastavěného území s kombinací funkcí

MU.pz NSpz (přírodní a zemědělské)

MU.lr NSlr (lesnické a rekreační)

Přípustné využití

- krajinářské, zemědělské a lesní využití
- výsadba mimolesní zeleně přirozeného charakteru
- vodohospodářské stavby
- liniové stavby technické infrastruktury
- komunikace místní a třetí třídy včetně odstavných stání a cyklistických stezek
- protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- v ploše NSlr MU.lr opatření ke zlepšení rekreačního využití území a dočasné skladování rostlinného odpadu
- stavby, zařízení a jiná opatření, přípustné v nezastavitelném území dle platných právních předpisů- zejména stavby pro ochranu přírody a krajiny – kromě staveb uvedených jako nepřípustné

Nepřípustné využití

- stavby pro zemědělskou živočišnou i rostlinnou výrobu kromě hnojišť
- komunikace I a II. třídy
- stavby pro reklamu
- oplocení pozemků

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

72. Veřejně prospěšné stavby nejsou v územním plánu navrženy

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

73. Veřejně prospěšná opatření nejsou v územním plánu navržena

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU K.Ú. A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA,

74. V území nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby.

~~J. VYMEZENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)~~

75. ~~V území není stanoveno pořadí změn.~~

Článek zrušen

K. VYMEZENÍ URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ MŮŽE ZPRACOVAT PROJEKTOVOU DOKUMENTACI JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

76. Pro zásadní stavební úpravy a přístavby v ploše výroby a skladování – lehká výroba v centru obce na parcele č. 19/1 a přilehlých, je zpracování projektové dokumentace požadováno od autorizovaného architekta.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

77. Podmínkou pro rozhodování je zpracování územní studie v těchto zastavitelných plochách:

Z.2 - Přístupnost bude v optimálním případě zajištěna z východu od stávající komunikace nebo navržené komunikace u rozvojové plochy Z.5 a ~~ze západu přes potok Dubanka~~, případně z jihu. Oba napojovací body budou vnitřními komunikacemi propojeny tak, aby obě zajišťovaly plnohodnotný příjezd. Podél komunikací bude provedeno zokruhování vodovodní sítě. Alternativně lze řešit dopravní dostupnost jedním dostatečně kapacitním napojovacím bodem z východní strany.

Souběžně s budováním zástavby bude realizována kompaktní výsadba zeleně směrem k výrobní ploše východně od řešeného území.

V rámci územní studie bude vyhodnoceno vliv hluku a prašnosti z přilehlé plochy výroby a studie bude řešena tak, aby byly respektovány hygienické limity pro obytnou výstavbu. Zástavba může být navržena i v charakteru plochých střech nebo kompaktnějších forem.

Všeobecné podmínky návrhu územní studie:

Zástavba bude řešena tak, aby zahrnovala ~~plochy veřejné zeleně~~ **vymezení související plochy veřejného prostranství minimálně v rozsahu dle platné legislativy.**

Při přípravě lokality výstavby budou stanoveny uliční čáry nebo limitní čáry výstavby. Jejich dodržování při realizaci staveb bude vyžadováno.

V územní studii bude stanoven charakter staveb tak, aby území působilo uceleným výrazem.

V územní studii bude řešena uliční síť se stanovením veřejného prostoru. Bude navržena parcelace a budou stanoveny objemové limity pro jednotlivé navržené parcely. Jako doporučená bude ve studii navržena druhová skladba objektů, jejich výšky, odstupy a charakter střech.

Ve všech plochách řešených územní studií musí být řešena technická infrastruktura s ohledem na celkovou koncepci stanovenou v územním plánu. Zajištěna musí být přístupnost všech ploch území pro všechny druhy technické infrastruktury.

Lhůta pro zpracování studie je stanovena ~~na 4 roky od schválení územního plánu do~~ **30. 6. 2028.**

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

78. V území nejsou stanovena kompenzační opatření.

M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část stran

Grafická část ~~4 výkresy~~ **5 výkresů**

POUČENÍ

Proti Změně č. 1 ÚP Čepí, vydané formou opatření obecné povahy, nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád podat opravný prostředek.

.....
Ing. Leoš Jelínek, místostarosta

.....
Lucie Pohorellová, starostka