



Obec Čepí  
OBECNÍ ÚŘAD ČEPÍ  
Čepí 79, 533 32 Čepí  
Tel: 466 971 130, [obec@cepi.cz](mailto:obec@cepi.cz)

---

V Čepí dne 6.3.2023

## **Zpráva o uplatňování územního plánu Čepí za období září 2016 – listopad 2022**

**Zpracoval:** Obecní úřad Čepí  
Čepí 79  
533 32 Čepí

**Datum:** březen 2023

---

### **SCHVALOVACÍ DOLOŽKA:**

*(Po projednání a schválení zprávy o uplatňování zastupitelstvem obce)*

**Zpráva o uplatňování územního plánu Čepí byla projednána a schválena Zastupitelstvem obce Čepí dne 27.3.2023, číslo usnesení 02/2023/6.**

**Lucie Pohorelcová**  
starostka obce

*otisk razítka*

### a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Čepí nabyt účinnosti dne 27.9.2016, žádné změny nebyly následně pořizovány.

Většina vymezených zastavitelných ploch není dosud využita. Odborným odhadem je procento zastavění jednotlivých druhů zastavitelných ploch stanoveno takto:

| Označení funkční plochy dle územního plánu         | Odhad procenta zastavění zastavitelných ploch |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Plochy bydlení v rodinných domech — venkovské (BV) | 10                                            |
| Plochy veřejných prostranství (PV)                 | 25                                            |
| Plochy výroby a skladování (VLx, VD, VZ)           | 40                                            |

Ve vymezené ploše přestavby P1 nebyly dosud změny využití území realizovány.

Požadavky na změny využití jednotlivých funkčních ploch byly zaznamenány — podrobněji viz pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí.

Požadavky na změny funkční regulace jednotlivých funkčních ploch byly zaznamenány — podrobněji viz pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí.

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.

Ve sledovaném období nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

### b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů ORP Pardubice vyplývají tyto problémy k řešení v územním plánu:

- ZU 14. zčásti nevyužitě území – bývalá cihelna, nyní na části solární elektrárna, součást průmyslové zóny obce,
- SLp 25 - Střet zastavitelného území s třídou ochrany půdy 1 nebo 2,
- P4-09. LK 9 a LK 10 Čepí nenavazují v Jezbořicích a Dubanech.

### c) vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

#### c.1.vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Čepí byl před svým vydáním s kladným výsledkem přezkoumán z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje nabyly účinnosti 15.5.2010 včetně jejich Aktualizace č. 1, která nabyt účinnosti dne 7.10.2014).

Ve sledovaném období došlo k aktualizaci Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (jejich Aktualizace č. 2 a 3, které nabyly účinnosti dne 5.7.2019 a 12.9.2020), ve které došlo ke schválení následujících změn, které se dotýkají obce:

- dílčí změny v textu priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje v kapitole 1,

- b) stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro je-jich zachování nebo dosažení v kapitole 6, zejména potom v její části 6.8. krajina 01 Pardubicko.

Z tohoto důvodu lze konstatovat, že územní plán Čepí je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje.

## **c.2. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje**

Územní plán Čepí byl před svým vydáním s kladným výsledkem přezkoumán z hlediska souladu s politikou územního rozvoje (Politika územního rozvoje schválena dne 20.7.2009 včetně její Aktualizace č. 1 schválené dne 15.4.2015).

Ve sledovaném období došlo k aktualizaci Politiky územního rozvoje České republiky (Aktualizace č. 2, 3, 4 a 5 schválené dne 2.9.2019, dne 2.9.2019, dne 17.8.2020 a dne 12.7.2021), ve které došlo ke schválení následujících změn, které se dotýkají obce:

- a) dílčí změny v textu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kapitole 2,
- b) vymezení Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9 v čl. (75b).

Z tohoto důvodu lze konstatovat, že územní plán Čepí je nutné posoudit z hlediska souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky.

## **d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

V obci Čepí převyšuje poptávka po stavebních pozemcích pro bydlení nad její nabídkou dle stávajícího územního plánu. Ve sledovaném období byly zaznamenány návrhy na vymezení nových zastavitelných ploch.

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. Pro zlepšení současného stavu se jeví jako žádoucí stávající plochu územní rezervy R1 změnit na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech – venkovské BV.

Potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro nebytové funkce nebyla zaznamenána.

## **e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Nebyly zjištěny nepředvídatelné dopady vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu.

## **f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu**

Byla zjištěna potřeba pořídit změnu územního plánu.

## **g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné**

Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí tvoří přílohu této zprávy.

#### **h) návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje**

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

Příloha: pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí

Zpracoval: Ing. Josef Filipi

Spolupráce: Lucie Pohorelcová, starostka

Příloha č. 1 zprávy o uplatňování územního plánu Čepí

# **Pokyny** **pro zpracování návrhu změny č. 1** **územního plánu Čepí**



## **Úvod**

Zastupitelstvo obce Čepí stanovuje, že změna č. 1 územního plánu Čepí:

- bude pořízena zkráceným způsobem,
- bude v rozsahu stanovení maximální výšky a minimální průhlednosti oplocení hraničícího s veřejným prostranstvím pořízena s prvky regulačního plánu.

Zastupitelstvo obce Čepí s odkazem na § 56 stavebního zákona určuje, že pořizovatel je povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování, je-li při zpracování a projednávání návrhu změny č. 1 územního plánu Čepí překročena lhůta 2 let od předchozího rozhodnutí zastupitelstva.

- 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 koordinovat s vydanými územními plány sousedních obcí, zejména řešit propojení liniové veřejné infrastruktury a ÚSES.

Provéřit 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),
- 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),
- 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,



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

- 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,”
- 9) vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc.č. 138/1, 139/1 v k.ú. Čepí,
- 10) zrušení lokálních biokoridorů LBK7 a LBK10 na pozemku parc.č. 182/1, 183/8, 183/11 a 220 v k.ú. Čepí,
- 11) vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc.č. 327 v k.ú. Čepí,
- 12) do koordinačního výkresu zpracovat texty:
  - a) *„Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany do 5km i do 30km.“,*
  - 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.“.*

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

Není předpokládána změna koncepce veřejné infrastruktury.

#### **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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Bude upřesněn a zpracován nadregionální a regionální ÚSES, vyplývající ze ZÚR Pk, a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zpracována lokalizace řešení místního ÚSES, vycházejícího z generelu lokálního ÚSES.

#### **a.4. další požadavky**

Zpracovat nové požadavky vyplývající z PÚR ČR (Aktualizace č. 2 až 5 PÚR ČR), zejména:

- a) dílčí změny v textu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kapitole 2,
- b) vymezení Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9 v čl. (75b).

Zpracovat nové požadavky vyplývající ze ZÚR Pk (Aktualizace č. 2 a 3 ZÚR Pk), zejména:

- a) dílčí změny v textu priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje v kapitole 1,
- b) stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení v kapitole 6, zejména potom v její části 6.8. krajina 01 Pardubicko (ve smyslu čl. (123), (137a) a (137b) ZÚR Pk budou upřesněny zásady pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny, které jsou stanovené v čl. (137o) ZÚR Pk).

V případě, že výše uvedená politika územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace budou aktualizovány nebo nahrazeny novými, budou z nich v přiměřeném rozsahu zpracovány z nich vyplývající požadavky.



Z ÚAP ORP Pardubice vyplývají následující požadavky:

- a) ZU 14 - zčásti nevyužité území – bývalá cihelna, nyní na části solární elektrárna, součást průmyslové zóny obce,
- b) SLp 25 - Střet zastavitelného území s třídou ochrany půdy 1 nebo 2,
- c) P4-09 - LK 9 a LK 10 Čepí nenavazují v Jezbořicích a Dubanech.

V textové části vypracovat vyhodnocení předpokládaného vynětí ze ZPF a PUPFL v souladu s právními předpisy.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v návrhu ÚP bude vypracována v souladu vyhláškou č. 271/2019 Sb. v platném znění. Projektant je povinen řídit se zásadami plošné ochrany ZPF, které jsou uvedeny v § 4 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění. V případě, že jsou navrhované lokality navrženy na I. a II. třídách ochrany, bude doplněno u jednotlivých ploch zdůvodnění jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu, nebo budou tyto plochy z dalšího projednávání ÚP vypuštěny (§ 4 odst. 3 zákona). Obdobně i při zvětšování ploch již odsouhlasených.

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

Není předpokládáno vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

Není předpokládáno vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

**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**

Není předpokládáno vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Není předpokládáno vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

**e) požadavek na zpracování variant řešení**

Není požadováno zpracování variant řešení.

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

Návrh bude přednostně používat terminologii a výrazy obsažené v platných právních předpisech, případné zkratky budou vysvětleny a nové pojmy budou definovány.

Bude dodržen obsah členění podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, pokud není uvedeno jinak.

Návrh bude zpracován digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy.

Návrh bude 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.

Změna č. 1 ÚP musí být zpracována v souladu s právním názorem Krajského soudu v Brně vyjádřeným v rozhodnutí ze dne 20.9.2012, sp. zn. 67A 2/2012-185 ve věci náležitostí a rozsahu odůvodnění změny územního plánu.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů při vymezování ploch budou řádně odůvodněny.

Součástí odůvodnění územního plánu zpracovaného projektantem bude i odůvodnění dle § 53 odst. 4 (vyjma odůvodnění souladu se stanovisky dotčených orgánů, které zpracuje pořizovatel) a § 53 odst. 5 písm. b), c), d), e) a f) stavebního zákona.

Návrh nesmí být v rozporu s hmotným právem a musí být v souladu se zásadou proporcionality zásahu do práv dotčených osob.

Návrh bude zpracován v rozsahu a obsahu stanoveném příslušnými právními předpisy **(zejména § 20a, § 43, § 53 a § 159 odst. 1 stavebního zákona a § 13 a 14 a přílohy č. 5 a 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, §172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů)**, a bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část:
  - výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000
  - hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000 (pro větší přehlednost lze rozdělit na tématicky samostatné výkresy)
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000
  - koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000
  - výkres širších vztahů v (měřítku cca 1 : 50 000)
  - výkres záborů ZPF v měřítku 1 : 5 000.

Jednotlivé části návrhu nesmí být ve vzájemném rozporu a návrh nesmí být nesrozumitelný (jako celek a také každá jeho část).

Návrh vč. odůvodnění bude vyhotoven v následujícím počtu výtisků:

- pro veřejné projednání:
  - 1x dokumentace v listinné podobě
  - 1x v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu, ve formátu .pdf a v rastrové podobě ve formátu geotiff v rozlišení min. 600x600 DPI na CD/DVD nosiči
  - k odůvodnění návrhu bude připojen srovnávací text a grafická příloha, ve kterých budou zaznamenány veškeré změny oproti návrhu, který byl projednáván ve společném jednání
- pro schválení a vydání zastupitelstvem obce:
  - 1x dokumentace v listinné podobě
  - 1x v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu, ve formátu .pdf a v rastrové podobě ve formátu geotiff v rozlišení min. 600x600 DPI na CD/DVD nosiči
- čistopis návrhu změny č. 1 ÚP:
  - 4x v listinné podobě - textová část složena na formát A4, grafická část složena na formát A3
  - 4x v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu, ve formátu .pdf a v rastrové podobě ve formátu geotiff v rozlišení min. 600x600 DPI na CD/DVD

nosiči

- ty části obsahující osobní údaje fyzických osob budou v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a rady č. 2016/679 ze dne 27.4.2016 navíc předány ve dvou dalších vyhotoveních v anonymizované verzi (jak v listinné, tak v elektronické podobě)
- úplné znění územního plánu Čepí po vydání změny č. 1 ÚP:
  - 4x v listinné podobě - textová část složena na formát A4, grafická část složena na formát A3
  - 4x v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu, ve formátu .pdf a v rastrové podobě ve formátu geotiff v rozlišení min. 600x600 DPI na CD/DVD nosiči
  - ty části obsahující osobní údaje fyzických osob budou v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a rady č. 2016/679 ze dne 27.4.2016 navíc předány ve dvou dalších vyhotoveních v anonymizované verzi (jak v listinné, tak v elektronické podobě)

Strojově čitelným formátem se rozumí:

- textová část:
  - textová data: .doc/.docx
  - tabulková data: .csv, .xls/.xlsx, .mdb/.accdb, .dbf
- grafická část:
  - .shp (popisné informace ve formátu dbf), .shx, .prj, .sbx, .sbn, .dxf, .gml, .dgn (verze 5 nebo 8(2D)), .dwg
  - umístění vektorových dat v souřadnicovém systému S-JTSK (předaná data musí odpovídat katastrální mapě, netolerují se posuny předaných dat od mapového podkladu)
  - topologicky čistá data, tzn. odstranění nedotahů, respektování uzavřených polygonů, návaznosti ploch, co je v legendě, je ve výkresu, co je ve výkresu je v textové části; výkresy zobrazují jevy zobrazitelné v daném měřítku
- data předávat strukturovaně ve složkách.

Návrh nesmí vykazovat obsahové a topologické chyby. Návrh bude zpracován a vydán v jednotném standardu územně plánovací dokumentace (viz § 20a stavebního zákona).

**Součástí návrhu bude konverze územního plánu do jednotného standardu.**

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není důvodné zpracovávat, neboť obsahem změny č. 1 ÚP jsou pouze drobné změny nemající potenciál významně negativně ovlivnit životní prostředí, zejména potom evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

#### **Použité zkratky**

|        |                                                                             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| k. ú.  | katastrální území                                                           |
| ORP    | obec s rozšířenou působností                                                |
| PUPFL  | pozemky určené k plnění funkce lesa                                         |
| PÚR ČR | Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací  |
| ÚAP    | územně analytické podklady                                                  |
| ÚP     | územní plán                                                                 |
| ÚSES   | územní systém ekologické stability                                          |
| ZPF    | zemědělský půdní fond                                                       |
| ZÚR PK | Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění pozdějších aktualizací |