

Změna č. 1 územního plánu ČEPÍ

návrh pro veřejné projednání

Zastupitelstvo obce Čepí,

příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2 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, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

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 doplňuje 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 doplňují se lokality Z.10 a Z.12:

Nová obytná výstavba je navržena v rozvojových lokalitách Z.1, Z.2, Z.3, Z.10, Z.12.“

- 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 „0,7616“	Převzato z platné ÚPD

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
Z.2	Bydlení v RD venkovské	Územní studie	4,4876 „5,0156“	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	Bydlení venkovské		0,3969“	

- 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“ **(W)** „(WT)“*

- v odstavci E.2, člancích 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 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)

- 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 (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.“
- 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 “

... / 2023

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 – Hlavní výkres – věcné změny

B.2b – Hlavní výkres – konverze ÚP do jednotného standardu

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	13
c) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	25
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.....	27
g) vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování změny ÚP	27
h) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	31
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	32
j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí...	40
k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5	40
l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	40
m) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	41
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	42
o) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	49
p) vyhodnocení připomínek.....	49
q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	49
r) návrh textu výrokové části ÚP – textová část s vyznačením změn.....	49

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.

Dále bude doplněno po projednání návrhu změny č. 1 ÚP

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. 9. 2023)“ a zejména „Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) včetně aktualizace č. 3“.

■ POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky (úplné znění závazné od 1. 9. 2023)

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.

Z Politiky územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 1. 9. 2023) nevyplyvá 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. 9. 2023):**

(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 – 4 nové lokality (P.2, P.3, Z.10 a Z.12), rozšíření dvou lokalit již dříve vymezených (Z.1b a Z.2) 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 nenáročnou 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 odpočíváků, 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 sportovní – 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 Q₁₀₀ 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 sportovní – 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. větrolamů, 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 – 4 nové lokality (P.2, P.3, Z.10 a Z.12), rozšíření dvou lokalit již dříve vymezených (Z.1b a Z.2) 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 rozšíření dvou již dříve vymezených lokalit (Z.1b a Z.2) a další 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 zvláště 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 navrhopat 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 Chrast, Hrochův Týnec, Slatiňany a Heřmanův Městec a řadou menších venkovských sídel s minimálními nároky na zábor volné krajiny;

d) zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:

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 zachované 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.1b, Z.2, Z.10, Z.11, Z.12).

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 rozšíření dvou lokalit již v územním plánu vymezených. 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 rozšíření lokalit Z.1b, 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 . 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.
- 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.

§ 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.1b, Z.2, Z.10, Z.12, 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 ÚP Čepí je zpracována dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) 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.

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.

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

Bude doplněno po projednání a vyhodnocení návrhu změny č. 1 ÚP

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.

- 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.

- 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.

- 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 negativního vlivu na krajinný ráz území.

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 umístování 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**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

Návrh řeší rozšíření již vymezené navazující lokality v ÚP stejného označení Z.2, se zařazením do ploch BV. 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. Pro lokalitu je navrhovatelem zpracována zastavovací studie, která předpokládá v této navržené (rozšířené) části lokality Z.2 situovat jednu řadu parcel tak, aby bylo možné vybudovanou komunikaci i technickou infrastrukturu využít hospodárně, tzn. navrženou komunikaci zastavět z obou stran.

V současné době je již v realizaci první etapa – náhrada vrchního vedení VN přes budoucí parcely za vedení kabelové, situované mimo řešenou plochu.



Výstřižek z připravovaného hlavního výkresu a letecký snímek.

- **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 připravovaného hlavního výkresu 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.



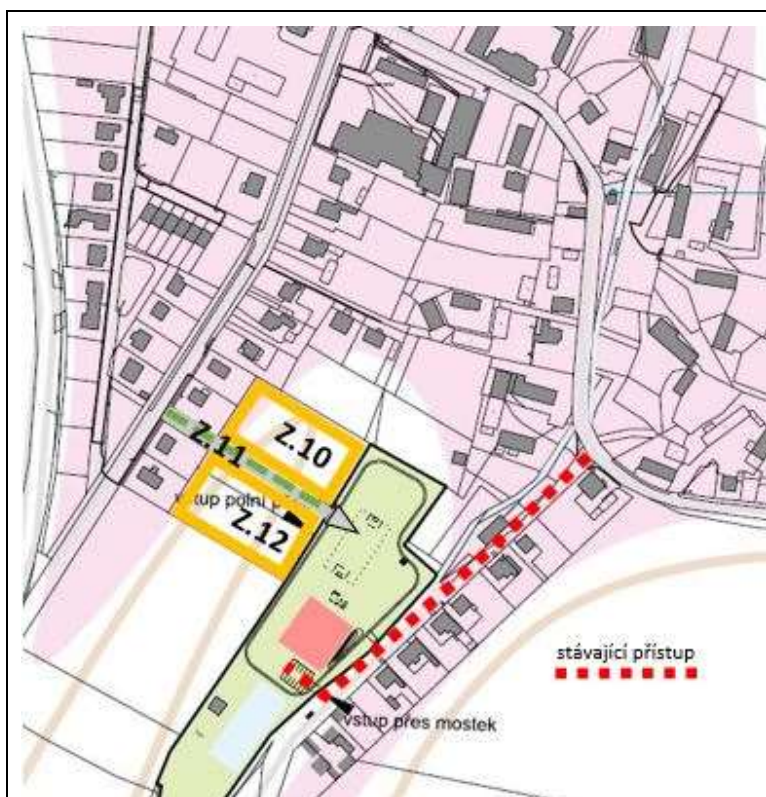
Výstřižek z připravovaného hlavního výkresu a letecký snímek.

- **zastavitelná lokalita Z.12, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)**

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.



Výstřižek z připravovaného hlavního výkresu 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 jižního okraje obce se střední 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.

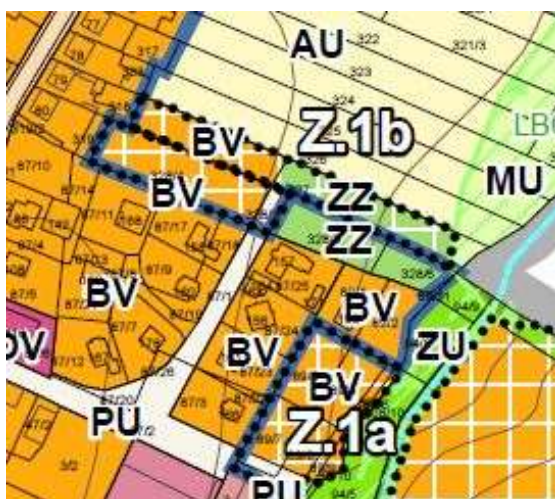
- na revitalizaci lokality u požární nádrže byla v r. 2021 zpracovaná studie.

- **zastavitelná lokalita Z.1b**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské) a ZZ (zeleň – zahrady a sady)

Návrh navazuje na lokalitu, vymezenou v platném ÚP pod označením Z1. Západní část navržená do ploch BV řeší potřeby majitele navazujícího pozemku st. p. 79 a p.č. 318 (čp.71). Tyto pozemky mají jen minimální výměru a neumožňují tak vybudování zázemí rodinného domu. Navržená část není zemědělsky využívána.

Východní část lokality je určena k využití jako zahrada a navazuje na pozemek 328/5, který byl rovněž součástí lokality Z1 (navrženou změnou ÚP se tento pozemek stává již součástí zastavěného území a ploch stabilizovaných - ZZ).

Celkový rozsah navrženého rozšíření plochy Z1b je 2 300 m² a zahrnuje celý pozemek p.č. 327, s výjimkou východního okraje, který je součástí LBC.13.



Výstřižek z připravovaného hlavního výkresu a letecký snímek.

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 Q_{100} – 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*).

- podmínka zpracování územní studie je vztažena na celou lokalitu Z.2 (včetně části, o kterou se navrženou změnou ÚP tato lokalita rozšiřuje).

- 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 a zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz, zvláště pak výstavba fotovoltaických elektráren

Odůvodnění:

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

Zemědělské pozemky vykazují převážně tu nejvyšší kvalitu (tř. ochrany I.) a proto je ve veřejném zájmu zachovat na pozemcích v krajině zemědělské využití. Fotovoltaická elektrárna je dnes na území obce situovaná v její východní části na plochách brownfield, umístění dalších výroben je přípustné na plochách VX (výroba jiná).

Vzhledem k hodnotám nezastavěného území v něm nelze plošně připustit výstavbu fotovoltaických elektráren, aniž by pro ně byla v rámci procesu pořízení změny ÚP prověřena vhodnost územních podmínek.

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, trhací 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 vvn, 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 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

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

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

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. Úprava rozsahu této lokality je také předmětem navrhované změny ÚP.

- 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 – lokality Z.10, Z.12 a rozšíření ploch v ÚP již vymezených (Z.1b, Z.2)
 - 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.	Pl. nově navržené (+)	Pl. využitě a převedené do zastavěného úz. (-)	Bilance celkem (ha)
Plochy bydlení - (BV)			
Z.1b	+ 0,2300	- 0,2888	
Z.2	+ 0,5280		
Z.3		- 0,1955	
Z.10	+ 0,3932		
Z.12	+ 0,3969		
Σ	+ 1,5481	- 0,4843	+ 1,0638
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, Z.12, P.2, P.3 a rozšíření již vymezených ploch pro bydlení Z.1b a Z.2.

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).

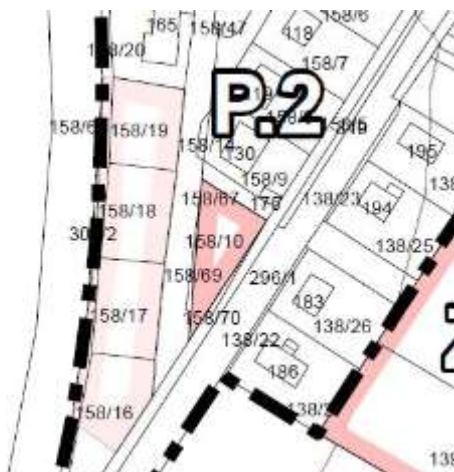
Struktura dotčeného půdního fondu

- 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.



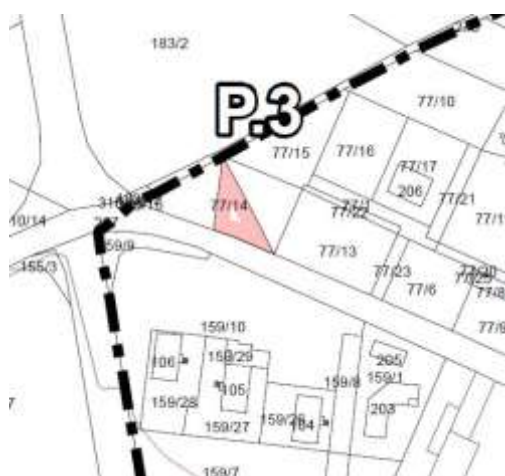
Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.

- **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.

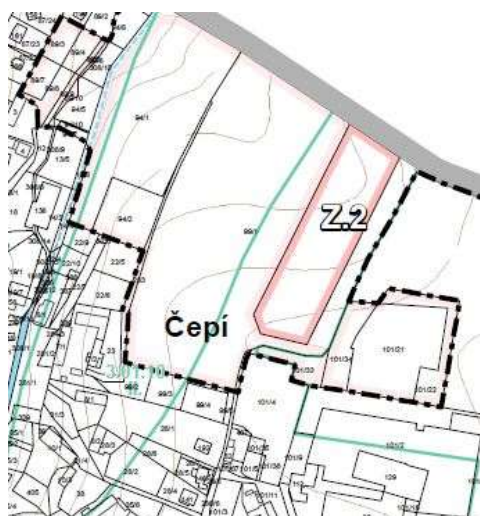


Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.

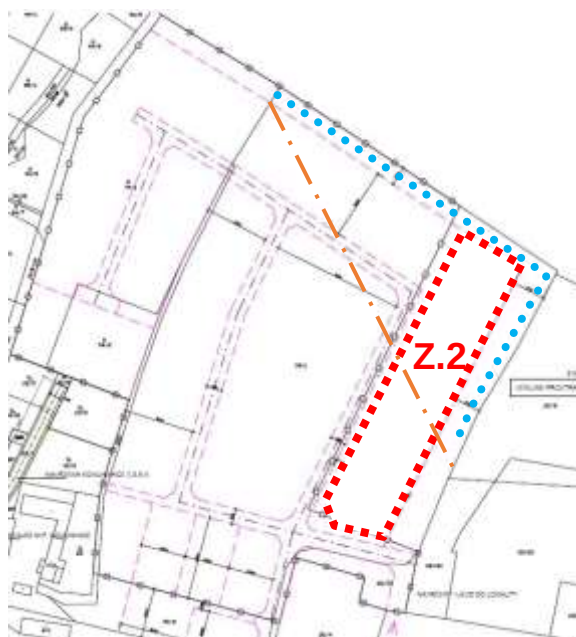
- **zastavitelná lokalita Z.2, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)**

Návrh řeší rozšíření již vymezené navazující lokality v ÚP stejného označení Z.2, se zařazením do ploch BV. 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. Pro lokalitu je navrhovatelem zpracován koncept zastavovací studie, která předpokládá v této navržené (rozšířené) části lokality Z.2 situovat jednu řadu parcel tak, aby bylo možné vybudovanou komunikaci i technickou infrastrukturu využít hospodárně, tzn. navrženou komunikaci zastavět z obou stran.

Navržené rozšíření představuje zbytkovou část pole, obklopeného ostatními plochami – z jihu stávající zástavbou, ze západu již schválenou lokalitou Z.2, z východu fotovoltaickou elektrárnou a ze severu pásem přírodní zeleně. V současné době je již realizována první etapa – přeložka vrchního vedení VN přes budoucí parcely za vedení kabelové, situované mimo řešenou plochu (zobrazeno v koordinačním výkresu a výstřižku níže).



Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek

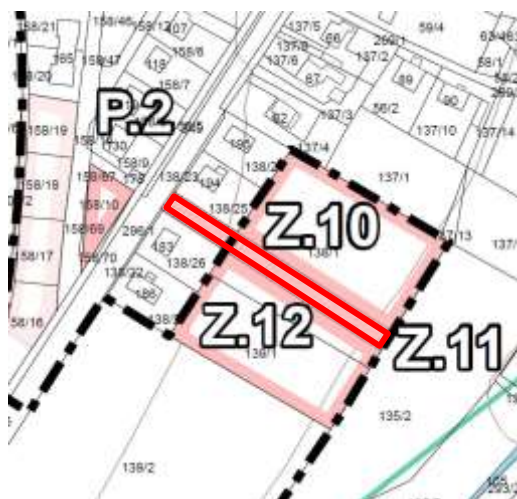


Výstřižek ze zastavovací studie s navrženou změnou – rozšířením **Z.2**, zrušenou trasou VN — · — · — a novým kabelovým vedením

- **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.



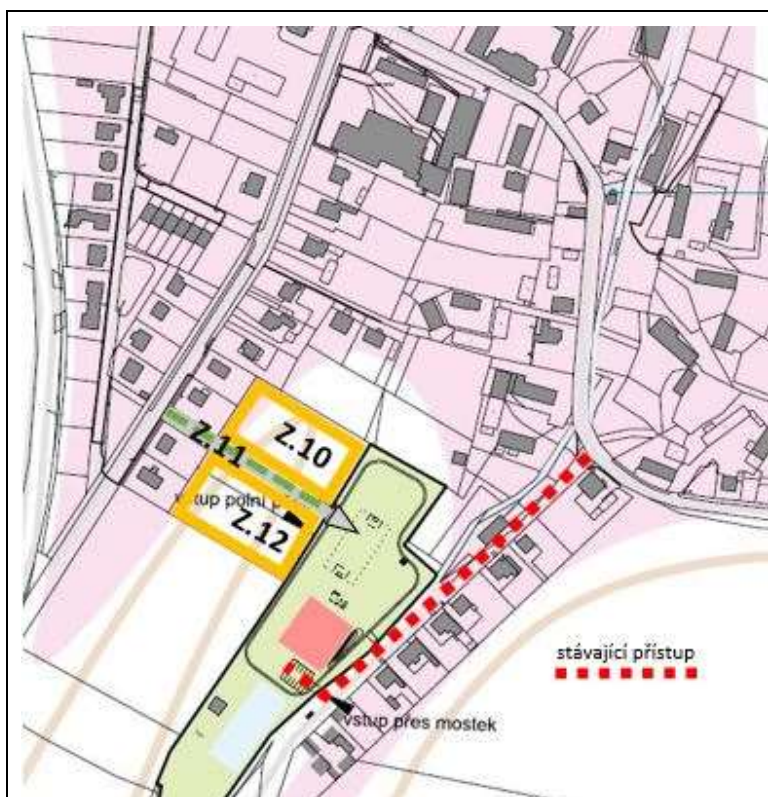
Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.

- **zastavitelná lokalita Z.12, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)**

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.



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 jižního okraje obce se střední 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.

- vybudováním komunikace Z.11 ze západní strany se vytvoří možnost její oboustranné zástavby, čímž dojde k efektivnímu využití vynaložených investic.

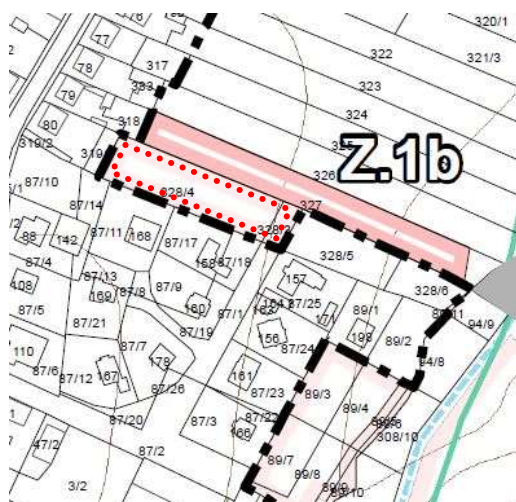
- na revitalizaci lokality u požární nádrže byla v r. 2021 zpracovaná studie.

- **zastavitelná lokalita Z.1b**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

Návrh navazuje na lokalitu Z1, vymezenou v platném ÚP (změnou ÚP označeno Z.1b). Západní část navržená do ploch BV řeší potřeby majitele navazujícího pozemku st. p. 79 a p.č. 318 (čp.71). Tyto pozemky mají jen minimální výměru a neumožňují tak vybudování zázemí rodinného domu. Navržená část již není zemědělsky využívána.

Východní část lokality je určena k využití jako zahrada a navazuje na pozemek 328/5, který byl rovněž součástí lokality Z1 (navrženou změnou ÚP se tento pozemek stává již součástí zastavěného území a ploch stabilizovaných - ZZ).

Celkový rozsah navrženého rozšíření - plochy Z.1b je 2 300 m² a zahrnuje celý pozemek p.č. 327, s výjimkou východního okraje, který je součástí LBC.13.



Výstřižek z výkresu ZPF a letecký snímek.



- navazující a již schválená plocha Z.1b

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	0,2300	0,2300	0,2300		0,2300					_____	_____	
Z.2	- II -	0,5280	0,5280	0,5280		0,5280					_____	_____	
Z.10	- II -	0,3932	0,3932	0,3932		0,3932					_____	_____	
Z.12	- II -	0,3969	0,3969	0,3969		0,3969					_____	_____	
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		1,6422	1,6422	1,6022	0,0400	1,6422							
Z.11	- II -	0,1220	0,1220	0,1220		0,1220					_____	_____	
Σ - plocha dopravy		0,1220	0,1220	0,1220		0,1220							
CELKEM		1,7642	1,7642	1,7242	0,0400	1,7642							

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

- bude doplněno po projednání

p) vyhodnocení připomínek

- bude doplněno po projednání

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

- textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP obsahuje 67 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 PODMÍNEK 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 PROSPĚNÝCH 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 (ETAPIZACE)~~

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 TÉTO 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, Z.12. 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 0,7616	Převzato z platné ÚPD
Z.2	Bydlení v RD venkovské	Územní studie	4,4876 5,0156	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		5,0300 1,9326	Převzato z platné ÚPD

Plocha číslo	Plocha způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Poznámka
	Výroba jiná			
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	Bydlení venkovské		0,3969	

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 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 (lesnická a rekreační)
28. Jako součást lokality Z2 je vymezena ucelená plocha zeleně jako zeď **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 vodo hospodářské 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 (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.

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 Pohorelcová, starostka