ZMĚNA č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

BÍTOVANY

TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Etapa:

návrh změny ÚP
pro projednání

Pořizovatel dokumentace:

Městský úřad Chrudim,

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Objednatel:	**Obec Bítovany**
Zhotovitel:	**Atelier AURUM s.r.o., Pardubice**
	Projektant: Ing. Pavel Petrů
Zakázka:	26/14
Datum:	09/2026

atelier aurum s.r.o.
ARCHITEKTURA URBANISMUS
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ (A2)
Ing. Pavel Petrů
ČKA 04 476
ČESKÁ REPUBLIKA

OBJEDNATEL

Obec Bítovany

Bítovany 19, 538 51 Chrast

ZHOTOVITEL / PROJEKTANT

Atelier AURUM s.r.o., Pardubice

Bratranců Veverkových 2722, 530 02 Pardubice
tel./mob.: 466 612 213 / 602 137 322
email: aurum@aurumroom.cz
web: www.aurumroom.cz

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů, autorizace ČKA A.2 4476

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Ivana Petrů, autorizace ČKA A.0 0966
Ing. arch. Dana Suchánková
Ing. Pavel Petrů
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. Anna Vogelová

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHRUDIM

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování
Ing. Hana Kovandová

Pardubická 67
537 16 Chrudim

OBSAH DOKUMENTACE

ZMĚNA č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU:

I.A TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.B1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (výřez)
I.B2a HLAVNÍ VÝKRES (výřez)
I.B2b1 SCHÉMA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - energetika, doprava
I.B2b2 SCHÉMA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství
I.B3 VÝKRES VPS, OPATŘENÍ A ASANACÍ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU:

II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.B1 KOORDINAČNÍ VÝKRES
II.B3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

ZMĚNA č. 5
ÚZEMNÍHO PLÁNU
BÍTOVANY

Zastupitelstvo obce Bítovany, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení zejména § 80 – 84, ust. § 104 a přílohy č. 8 tohoto zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Změnu č. 5 Územního plánu Bítovany,

kterou se mění Územní plán Bítovany takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST:

Kapitola „a) Vymezení zastavěného území“

1. V první větě na konci se zrušuje datum *02. 11. 2025* a nahrazuje se datem: 03. 09. 2026.

Kapitola „c) Urbanistická koncepce“

2. V podkapitole *„c.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ se zrušuje text: , při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány stanovené charakteristiky jednotlivých ploch s RZV*
3. V podkapitole *„c.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“* v tabulce v prvním řádku a druhém sloupci před slovo *„úroveň“* se doplňuje text: a 3.
4. V podkapitole *„c.3. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch“* v tabulce zastavitelných ploch se zrušuje text čtvrtého řádku:

Z.4	*V okraj Bítovan*	*OX – občanské vybavení jiné*	*ne*

5. V podkapitole „c.3. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch“ v tabulce zastavitelných ploch ve čtrnáctém řádku a třetím sloupci se zrušuje text: *W – vodní plochy a toky* a nahrazuje se textem: WT – vodní a vodních toků

6. V podkapitole *„c.3. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch“* na konec tabulky zastavitelných ploch se doplňuje nový řádek s novou zastavitelnou plochou:

Z.23	severovýchodně od Bítovan	OX – občanské vybavení jiné	ne

1. V podkapitole *„c.3. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch“* v tabulce transformačních ploch se zrušuje text celého posledního řádku:

T.4	*V okraj Bítovan*	*OX – občanské vybavení jiné*	*ne*

Kapitola „d) Koncepce veřejné infrastruktury“

2. V podkapitole *„d.1. Dopravní infrastruktura“* v odstavci: *Silniční doprava* v posledním odstavci ve třetí odrážce se zrušuje text: *ČSN – Projektování místních komunikací* a nahrazuje se textem: platných právních předpisů.
3. V podkapitole *„d.1. Dopravní infrastruktura“* v odstavci: Doprava v klidu se v poslední větě zrušuje text: ***Z.22*** a nahrazuje se textem: **Z.21**
4. V podkapitole *„d.2. Technická infrastruktura“* v odstavci: *Vodní hospodářství* ve čtvrté odrážce se zrušuje text: *(ozn. Z.14, K.7)*
5. V podkapitole *„d.2. Technická infrastruktura“* v odstavci: *Vodní hospodářství* ve čtvrté odrážce se zrušuje text: *umístěnou* a nahrazuje se textem: Plocha Z.14 je umístěna v zastavěném území a K.7
6. V podkapitole *„d.2. Technická infrastruktura“* v odstavci: *Vodní hospodářství* v sedmé odrážce v první větě se zrušuje text: *stávající* a nahrazuje se textem: navržený
7. V podkapitole *„d.2. Technická infrastruktura“* v odstavci: *Vodní hospodářství* v sedmé odrážce za slovem *„odkanalizování“* se doplňuje text: , který je v současné době v realizaci.
8. V podkapitole *„d.4. Občanské vybavení“* se zrušuje text poslední odrážky: *Změna č. 2 vymezila zastavitelnou plochu Z.4 a transformační plochu T.4 v plochách s RZV – občanské vybavení jiné (OX) umožňující chov drobného hospodářského a exotického zvířectva.* a nahrazuje se textem: Vymezena je zastavitelná plocha Z.23 v plochách s RZV – občanské vybavení jiné (OX) umožňující chov drobného hospodářského zvířectva a exotických zvířat. Podmínky stanovené pro občanské vybavení jiné (OX) umožňují využití území pro „místní ZOO“.
9. V podkapitole *„d.5. Zelená infrastruktura“* v odstavci a) a první pododrážce se zrušuje text: *všeobecná* a nahrazuje se textem: ostatní
10. V podkapitole *„d.5. Zelená infrastruktura“* v odstavci a) a druhé pododrážce se zrušuje text: *ZS* a nahrazuje se textem: ZZ
11. V podkapitole *„d.5. Zelená infrastruktura“* v odstavci a) a třetí odrážce se zrušuje text: *vodohospodářské* a nahrazuje se textem: vodohospodářských

Kapitola „f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“

12. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení veřejné OV“* v odstavci *Hlavní využití: se zrušuje text: tvořenou* a nahrazuje se textem: tvořené
13. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Hlavní využití:* na konci první věty se zrušuje text: *a exotického zvířectva s integrovaným bydlením* a nahrazuje se textem: zvířectva a exotických zvířat.

14. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Podmínky využití:* na konec první odrážky se doplňuje text v závorkách: , přístřešky a zázemí pro zvířata, zimoviště

15. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Podmínky využití:* v druhé odrážce za slovo *“šatny,“* se doplňuje text: administrativa

16. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Podmínky využití:* ve čtvrté odrážce se na konec věty doplňuje text: s výjimkou zastavitelné plochy Z.23

17. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Podmínky využití:* v páté odrážce se zrušuje slovo: *místního* a nahrazuje se slovem: místní

18. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Podmínky využití:* v sedmé odrážce se za slovo “hřiště“ doplňuje text: přístřešky a altány pro návštěvníky

19. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Podmínky využití:* se doplňuje text nové desáté a jedenácté odrážky:

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady z provozu „místní ZOO”
- zeleň jako součást areálu

20. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Nepřípustné využití:* se doplňuje text poslední odrážky:

- v zastavitelné ploše Z.23 nejsou přípustné stavby a zařízení pro bydlení včetně souvisejících vedlejších staveb

21. V podmínkách pro plochy *„Občanské vybavení jiné OX“* v odstavci *Zásady prostorového uspořádání:* se na konec textu doplňuje text: , tyto podmínky platí pro stávající areál podél stávající komunikace

22. V podmínkách pro plochy „Doprava silniční – DS.2“ se zrušuje text: *silniční síť* a nahrazuje se textem: místní a účelové komunikace

23. V podkapitole *„f.2 Podmínky využití zastavitelných a transformačních ploch“* včetně podmínek prostorového uspořádání se zrušuje tabulka zastavitelné plochy:

Kód plochy	***Z.4***
Lokalita	*Východní okraj Bítovan, východně od komunikace III. třídy*
Navrhované využití	*OX – občanské vybavení jiné*
Lokální podmínky	*Respektovány budou trasy a OP inženýrských sítí (např. vedení OSEK).*

24. V podkapitole *„f.2 Podmínky využití zastavitelných a transformačních ploch“* včetně podmínek prostorového uspořádání v tabulce Z.14 ve třetím řádku se zrušuje text: *W – vodní plochy a toky* a nahrazuje se textem: WT – vodní a vodních toků

25. V podkapitole f.2 Podmínky využití zastavitelných a transformačních ploch včetně podmínek prostorového uspořádání se nakonec tabulkové části zastavitelných ploch doplňuje nová tabulka:

Kód plochy	**Z.23**
Lokalita	severovýchodně od sídla Bítovany
Navrhované využití	OX – občanské vybavení jiné
Lokální podmínky	• Plocha je vymezena pro specifické využití (pro rozšíření „místní ZOO“), zástavba nebude negativně narušovat dálkové pohledy na sídlo. • Oplocení areálu místní ZOO musí respektovat charakter navazující krajiny a nesmí se uplatňovat jako pohledově dominantní souvislá bariéra. Na rozhraní areálu a volné krajiny

	bude zajištěno jeho začlenění do krajiny zachováním stávající zeleně a jejím doplněním stanovištně vhodnou stromovou a keřovou zelení.

26. V podkapitole *„f.2 Podmínky využití zastavitelných a transformačních ploch“* včetně podmínek prostorového uspořádání se v tabulkové části transformačních ploch zrušuje poslední tabulka:

Kód plochy	***T.4***
Lokalita	*východní okraj Bítovan*
Navrhované využití	*OX – občanské vybavení jiné*
Lokální podmínky	*Zástavba bude v souladu s charakterem okolní venkovské zástavby. Při dálkových pohledech na sídlo nebude vytvářet negativní dominanty.*

27. V podkapitole *„f.3 Základní podmínky ochrany krajinného rázu“* se zrušuje text:

- *K umisťování a povolování staveb, jakož i k jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody a památkové péče.*

  a nahrazuje se textem:

- Při změnách v území budou respektovány požadavky ochrany krajinného rázu a požadavky památkové ochrany dle platných právních předpisů

Kapitola „g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

28. V podkapitole g.1. veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v odrážce *„doplnění stávající sítě vodovodu:“* se zrušuje text poslední pododrážky:

- *připojení zastavitelných ploch Z.8 a Z.10 –* ***VT.8***

29. V podkapitole g.1. veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit se zrušuje text poslední odrážky:

- *vybudování sítě splaškové kanalizace* ***VT.9-VT.25***

Kapitola „j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“

30. V posledním odstavci se zrušuje text: *, projednány zastupitelstvem obce*

Kapitola „l) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech“

31. Doplňuje se text nové třetí odrážky:

- “Místní ZOO” – způsob využití pro účely územního plánu: malé zoologické zařízení lokálního významu, zaměřené na chov drobného hospodářského zvířectva a exotických zvířat. Areál je zpřístupněn pro návštěvníky, plní také rekreační a odpočinkové funkce, je v něm zajištěno potřebné zázemí nejen pro zvířata, také pro zaměstnance i návštěvníky.

32. V textu odrážky *„Zastavěná plocha pozemku“* se zrušuje věta: *Do zastavěné plochy pozemku se zpevněné plochy nezapočítávají.*

II. Grafická část:

Grafická část Změny č. 5 ÚP Bítovany obsahuje tyto grafické přílohy, které jsou součástí „výrokové části“ platného územního plánu:

I.B1	Výkres základního členění území - *výřez*	1:5000
I.B2a	Hlavní výkres - *výřez*	1:5000
I.B2b1 a I.B2b2 -	SCHÉMA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - energetika, doprava SCHÉMA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství	1:5000
I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000