

# **Změna č. 1 územního plánu SOBĚTUCHY**

n á v r h   p r o   s p o l e č n é   a   v e ř e j n é   p r o j e d n á n í

## **Zastupitelstvo obce Sobětuchy,**

příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona a v souladu se zněním § 173 z. č. 500/2004, správní řád,

opatřením obecné povahy

# **Změnu č. 1 územního plánu Sobětuchy**

### **Záznam o účinnosti**

Změna č. 1 ÚP Sobětuchy		Otisk úředního razítka:
Pořizovatel:	Městský úřad Chrudim, Odbor úz. plánování a reg.rozvoje, odd. územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele, funkce:	Bc. Zdeněk Havlík, referent odd. územního plánování	
Správní orgán, který změnu č. 1 ÚP Sobětuchy vydal:	Zastupitelstvo obce Sobětuchy	
Pořadové číslo poslední změny:	1	
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Sobětuchy:		

## **OBSAH:**

A1 - Textová část Změny č. 1 ÚP Sobětuchy.....	4
B1 - Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP.....	13

## A1 - Textová část Změny č. 1 ÚP Sobětuchy

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

### 1. vymezení zastavěného území

- na závěr textu se doplňuje věta:

**„ Během zpracování návrhu změny č. 1 ÚP byla hranice zastavěného území aktualizována k datu 15. 5. 2025.“**

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb., se upravuje název kapitoly 2:

### 2. základní koncepce rozvoje území obce, **ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### 2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

- do části *Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturně - historické* vkládá odstavec:
  - **kostel Nejsvětější Trojice - nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 15066/6-986, katalogové číslo 1000125495. Původně gotický venkovský kostel z 1/3 14. stol., s dlouhou stavební historií zahrnující raně barokní přestavbu i stavbu věže v r. 1888. V kněžišti byly odhaleny gotické nástěnné malby ze 2. pol. 14. století.**
- vkládá se popis urbanistické struktury a charakteru území:

#### „ Urbanistická struktura

Sobětuchy – původní urbanistické jádro obce bylo situované v jižní části dnešní zástavby obce, resp. jižně od silnice III/34019. Osou zástavby byl Markovický potok. Severně od původního jádra Sobětuch se nacházela kaple a několik obytných domů (v současnosti administrativní centrum obce). Dále následoval rozsáhlý hospodářský dvůr zvaný Pouchobrady a Kozojedský rybník, jehož tvar byl zachován do současnosti. Východně od něj se nacházela samota Zavadilka. Postupem času došlo k realizaci zástavby, která výše uvedené lokality propojila, obecně byl rozvoj obce směřován směrem na Chrudim, která je ekonomickým a administrativním centrem okolní oblasti. Novodobá zástavba je situována právě do prostoru mezi původní Zavadilkou a Chrudimí do lokality zvané Vrcha, kde neexistovala žádná historická zástavba a k jejímu rozvoji došlo cca na počátku 20. století. Zde vzniklá zástavba často popírá venkovský charakter obce, objevují se zde významné prvky městského urbanismu, typického pro čistě obytné čtvrti na okrajích měst.“

#### „ Charakter území

Sobětuchy leží 3 km jihozápadně od Chrudimi a 6 km od Slatiňan. S oběma městy je obec spojena komunikacemi III. třídy. Hlavní silniční spojnici s Heřmanovým Městcem vzdáleným asi 10 km západním směrem – představuje silnice I/17, která vede zhruba necelý 1 km severně od obce. Nejbližší železniční stanice se nachází mimo obec v sousední Chrudimi.

Obec náleží v rámci Pardubického kraje do správního obvodu obce s rozšířenou působností Chrudim. Katastrálně jsou Sobětuchy tvořeny pouze jedním katastrálním územím, a to k. ú. Sobětuchy a dále pak třemi částmi obce – Sobětuchy, Pouchobrady a Vrcha.

Z geomorfologického hlediska náleží území Sobětuch do Českomoravské subprovincie, oblasti Východočeská tabule. Reliéf tohoto území lze celkově charakterizovat jako plochý pahorkatinný ráz na táhlém jihozápadním svahu s výhledem na panorama Železných hor. Průměrná nadmořská výška v obci je 280 m.

Řešené území je zemědělsky intenzivně využívané s minimem ploch krajinné zeleně. Největší vodní plochou v krajině je Kozojedský rybník na Markovickém potoce. V řešeném území se jinak nenacházejí žádné významnější vodní toky či plochy, umělá vodní nádrž je ve středu Sobětuch vlevo ve směru na Stolany.“

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb., se upravuje název kapitoly 3:

### 3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Upravují a doplňují se „Pojmy definované pro potřeby Územního plánu Sobětuchy“:

**maximální koeficient zastavění** vyjadřuje nejvyšší možný podíl z celkové rozlohy pozemku pro umístění RD nebo v rámci určité zastavitelné plochy nebo plochy, kterou mohou zabírat zastavěné plochy budov a zpevněné (nepropustné) plochy; jde tedy o poměr zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku určené v ÚP k využití danou funkcí; „ je dán podílem zastavěné plochy nadzemními objekty k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, odstavné plochy, terasy, chodníky) se neposuzují.“

**doplňková stavba (objekt)** – jedná se o stavby, které plní doplňkovou stavbu pro stavbu hlavní;

„ hlavní objekt – stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb ( zpravidla objekt rodinného domu ).

vedlejší stavba – je volně stojící stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní ( zpravidla garáž nebo dílna ).

#### 3.1. Urbanistická koncepce

##### 3.1.1. Zásady urbanistické koncepce

- aktualizuje se text pátého odstavce:
- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje obce: novostavby a přestavby realizované v zastavěném území a navržených rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově - hmotovým řešením respektovat venkovský typ zástavby (přízemní objekty se sedlovou střechou o sklonu 35 – 45° a prostorové podmínky plynoucí z polohy lokality; „ podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.“

##### 3.1.2. Plochy s rozdílným způsobem využití

- v souladu s metodikou jednotného standardu se v této kapitole a dále i v celém textu upravují názvy ploch a vkládá popis ploch BI:
- **Plochy Bydlení** - venkovské - BV .....
- **Plochy Smíšené obytné** - venkovské - SV .....
- **Bydlení individuální** - BI - tato funkce zahrnuje plochy čistého bydlení v rodinných domech novějšího charakteru, a týká se několika pozemků v přímé návaznosti na zástavbu Chrudimi vč. zařazení lok. Z.b21a, Z.b2b, a to v souladu se zařazením navazujících ploch v ÚPD Chrudim.

- ~~Plochy Občanského vybavení~~ ~~veřejná infrastruktura~~ **veřejné** - OV .....
- ~~Plochy Občanského vybavení~~ ~~tělovýchovná a sportovní zařízení~~ **sport** - OS .....
- ~~Plochy Občanského vybavení~~ ~~komerční zařízení malá a střední~~ - **OM OK** .....
- ~~Plochy Občanského vybavení~~ ~~hřbitovy~~ - OH .....
- ~~Plochy výroby a skladování~~ **Výroba zemědělská výroba a lesnická** - VZ .....
- ~~Plochy výroby a skladování~~ **Výroba drobná a řemeslná výroba služby** - VD .....
- ~~Plochy Rekreace~~ ~~plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~ **individuální** - RI .....
- ~~Plochy veřejných~~ **Veřejná prostranství všeobecná** - **PV PU** a ~~Plochy veřejných prostranství~~ ~~veřejná zeleň~~ - **ZV Zeleň parková a parkově upravená** - **ZP** .....
- ~~Plochy dopravní infrastruktury~~ **Doprava silniční** - DS .....

### 3.2. Vymezení systému sídelní zeleně

- v souladu s metodikou jednotného standardu se v této kapitole a dále i v celém textu upravují názvy ploch:
- ~~Plochy veřejných prostranství~~ ~~veřejná zeleň~~ - **ZV Zeleň sídelní ostatní** - **ZS** .....
- ~~Plochy zeleně~~ **Zelet** ochranná a izolační - ZO .....
- ~~Plochy zeleně~~ ~~soukromá a vyhrazená~~ - **ZS Zeleň zahradní a sadová** - **ZZ** .....
- 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**“.

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- pro návrhové lokality BV (bydlení venkovské) se upravují tyto podmínky využití ploch:
- výškové a objemové řešení umístěvaných staveb musí odpovídat ~~prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby;~~ **podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.**  
~~maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu 0,30;~~
- pro návrhové lokality BV (bydlení venkovské) Z.b11a, Z.b11b, Z.b11c, Z.b12, Z.b13, Z.b14 a Z.b15 se navíc aktualizují tyto podmínky jejich využití:

- ruší se / vkládá se:

- veškeré prostory ulic uvnitř lokalit a i mezi jednotlivými zastavitelnými plochami Z.b11a a Z.b11b, Z.b11a a Z.b11c, Z.b11a a Z.b12, ~~Z.b12 a Z.b14~~, Z.b12 a ~~Z.b14~~ „**Z.b13, Z.b11c a Z.b13**“ budou mít následující šířku: šíře veřejného prostoru u obousměrné MK 10 – 12 m, u jednosměrné min. 8 m;
- ~~po obvodu zastavitelných ploch Z.b11a, Z.b11b, Z.b11c, Z.b12, Z.b13 a Z.b14 přiléhajících ke stávajícím a navrženým komunikacím bude ponechán volný pás v rozsahu potřebném k zajištění realizace dvoupruhové komunikace a zajištění veřejného prostoru v šířce min. 10m (mezi oplocením);~~
- „**zástavba lokalit Z.b11a, Z.b11c, a vyznačených částí Z.b11b, Z.b12 a Z.b13 je podmíněčně přípustná: zahájení výstavby je možné po splnění podmínek etapizace (pořadí provádění změn v území) – viz. kap. 10 ÚP.**“

- ve výčtu návrhových ploch při silnici III. třídy ve směru na Markovice (sloupec označení lokalit) se ruší : ~~Zb16, Zb17~~ a doplňují se : „**Z.b17a, Z.b17b**“

- v podmínkách využití ploch Z.b19a, Z.b19b a Z.b19c se ruší tento text:

~~v ploše Z.b18 min. 900 m<sup>2</sup> dle parcelace provedené k datu vydání ÚP Sobětuchy, v lokalitě Z.b17 bude do plochy pozemku RD započítán i příslušná část plochy Z.z12;~~

- v podmínkách využití ploch Z.b21a, Z.b21b se upravuje podmínka:

umístění nových staveb pro bydlení v lokalitě Zb21b se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů vůči hluku z ~~navazující silnice III. třídy, resp. z~~ nové pozemní komunikace vedené západně od lokalit v rámci navazujících řízení;

- do výčtu návrhových ploch (sloupec označení lokalit) DS (doprava silniční) se doplňují:

<b>Z.d4</b>	<b>DS</b>	<b>Západní komunikační propojení Chrudimi</b>	<b>Sobětuchy</b>
<b>Z.d5</b>	<b>DS</b>	<b>Dopravní a manipulační plocha na severním okraji v areálu ZOD</b>	<b>Sobětuchy</b>

#### 4.2. Doprava

- doplňuje a upravuje se tento text :

Územním plánem jsou navrženy konkrétní zastavitelné plochy:

- **Z.d4 – Západní komunikační propojení Chrudimi**
- **Z.d5 – dopravní a manipulační plocha na severním okraji v areálu ZOD**

Územním plánem jsou navrženy následující koridory dopravy s překryvnou funkcí:

- **CNU.Kd1 – .....**
- ~~**Kd2 – překryvný koridor je vymezen za účelem realizace „západního polokruhu“ v Chrudimi – návrh místní sborné komunikace, ev. silnice III. třídy;**~~
- **CNU.Kd3 – .....**
- **CNU.Kd4 – .....**

Podmínky využití: v rámci koridorů **CNU.Kd1**, ~~**Kd2**~~, **CNU.Kd3** a **CNU.Kd4** není do doby realizace staveb,.....

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb., se upravuje název kapitoly 5:

**5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin apod.**

- v souladu s metodikou jednotného standardu se v této kapitole a dále i v celém textu upravují názvy ploch:
- ~~Plochy zemědělské – NZ~~ **Zemědělské všeobecné - AU** – .....
- ~~Plochy lesní – NL~~ **Lesní všeobecné - LU** – .....
- ~~Plochy přírodní – NP~~ **Přírodní všeobecné - NU** – .....
- ~~Plochy vodní a vodohospodářské – W~~ **Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU** – .....
- ~~Plochy smíšené nezastavěného území – NS~~ **Smíšené krajinné všeobecné - MU** – .....
- doplňuje se popis již v platném ÚP vymezené plochy K.1:

Ozn. lokality	Kód plochy	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	K.ú.
<b>Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU</b>			
<b>K.1</b>	<b>WU</b>	návrh vodní plochy s retenční rezervou	<b>Sobětuchy</b>

**5.4. Územní systém ekologické stability**

- aktualizuje se text kapitoly v těchto částech:

V ř. ú. jsou zastoupeny pouze prvky lokálního (**místního**) ÚSES, které ÚP svým řešením vymezuje jako LBC (lokální biocentra) a LBK (lokální biokoridory).

Biocentra a jsou v ÚP vymezena jako ~~Plochy přírodní – NP~~, biokoridory jsou vymezeny na funkčních plochách ~~NL, NS ev. NZ~~ **LU, MU, NU, AU ev. WU**, do ploch přírodních by měly být přerazeny po jejich konkrétním usazení na pozemky dle projektů ÚSES.

~~Biocentra a biokoridory jsou doplněny interakčními prvky.~~

Přehled prvků ÚSES zastoupených v řešeném území - ÚSES lokálního (**místního**) významu v řešeném území:

~~lokální biokoridor LBK.1 je veden podél Markovického potoka, leží na něm biocentra LBC.1 a LBC.2;~~

~~lokální biokoridor LBK.2 je veden z LBK.1 východním směrem;~~

~~lokální biokoridor LBK.3 je veden východním okrajem řešeného území;~~

- lokální biocentra: č. 743 Na Zájezdí, č. 748 V pletinkách, č. 755 Pouchobradský rybník
- lokální biokoridory: č. 693, 742, 744, 747, 749, 752, 753, 754, 756.



Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb., se upravuje název kapitoly 6:

6. **stanovení podmínek „podmínky“ pro využití „a prostorové uspořádání“ ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

- pro nadbytečnost se ruší názvy první úrovně kategorie ploch, např.:

**6.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

**6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

**6.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

- v plochách BV (bydlení venkovské) se aktualizují podmínky prostorového uspořádání:
- ruší se části textu:
- **novostavby**, změny a přestavby stávající zástavby musí respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, **obytná zástavba bude respektovat venkovský charakter zástavby (viz. kap. 2.2), mimo zastavitelné plochy Z.b21a a Z.b21b, které navazují na městskou zástavbu Chrudim;**
- doplňuje se text:
- **novostavby RD: max. 1.np + podkroví, zastřešení min. 2/3 hlavního objektu šikmou střechou se sklonem 25° – 45°.**
- **novostavby vedlejších staveb – max. zastavěná plocha 60 m<sup>2</sup>, výška okapové hrany max. 2,5 m od přilehlého terénu, sklon střechy 0° – 45°.**
- **maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;**

**Další podmínky využití zastavitelných ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.**

- vkládají se podmínky využití ploch BI:

#### **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - BI**

##### **Hlavní využití :**

- **bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu. Plochy zahrnují pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Zahrady jsou obytného a okrasného charakteru.**

##### **Přípustné využití:**

- **na pozemcích staveb pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.**
- **pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;**
- **pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;**
- **v plochách mohou být situovány menší hřiště pro děti,**

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro obchod, tábořiště
- všechny druhy staveb, zařízení a činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- respektovat navazující charakter zástavby Chrudimi;
- novostavby RD: max. 1.np + podkroví
- změny a přestavby stávající zástavby musí respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby
- novostavby vedlejších staveb – max. zastavěná plocha 60 m<sup>2</sup>, výška okapové hrany max. 2,5 m od přilehlého terénu

**Další podmínky využití zastavitelných ploch jsou uvedeny v kapitole 3.**

- v plochách SV (smíšené obytné venkovské) se aktualizují podmínky prostorového uspořádání:
- ruší se části textu:
- novostavby, změny a přestavby stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, výškovou hladinu okolní zástavby a venkovský charakter zástavby (viz kap. 2.2 ÚP);
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní; odborné odůvodnění návrhu řešení bude požadováno u staveb výrazně se odlišujících od okolní zástavby;

**Podmínky využití ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.**

- doplňuje se text:
- novostavby RD: max. 1.np + podkroví, zastřešení min. 2/3 hlavního objektu šikmou střechou se sklonem 25° – 45°.
- novostavby vedlejších staveb – max. zastavěná plocha 60 m<sup>2</sup>, výška okapové hrany max. 2,5 m od přilehlého terénu, sklon střechy 0° – 45°.
- maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;
- v plochách OV (občanské vybavení veřejné) se doplňují podmínky prostorového uspořádání:
- zastřešení hlavního objektu šikmou střechou se sklonem min. 15°.
- pro plochy VZ (výroba zemědělská a lesnická) se rozšiřuje přípustné využití o bod:
  - „fotovoltaické systémy“
- pro plochy AU (zemědělské všeobecné), NU (přírodní všeobecné), MU (smíšené krajinné všeobecné) se rozšiřuje bod nepřípustného využití:
  - větrné „a fotovoltaické“ elektrárny
- v podmínkách využití ploch LU (lesní všeobecné) se ruší tyto body:

Přípustné využití:

~~stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízce provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj.;~~

Nepřípustné využití:

~~silnice I. – III. třídy (s výjimkou zlepšení parametrů stávajících komunikací);~~

~~pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;~~

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

~~případné stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínky nenarušení krajinného rázu;~~

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb., se upravuje název kapitoly 7:

7. 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~~

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb. se ruší kapitola č. 8:

~~8. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

~~Územním plánem nejsou stanoveny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.~~

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb. se upravuje název a číslo kapitoly:

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

- pro plochy Z.b6 a Z.o2 se ruší text: ~~(U1 – identifikátor dle MINIS)~~

- aktualizuje se lhůta zpracování územní studie:

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na ~~4 roky od vydání ÚP Sobětuchy~~ **31. 12. 2031.**

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zák. č. 283 / 2021 Sb. se upravuje název a číslo kapitoly:

9. ~~10.~~ **stanovení** kompenzačních opatření podle ~~§ 50 odst.6 stavebního~~ zákona „o ochraně přírody a krajiny“

- vkládá se kapitola č.10:

## **10. stanovení pořadí provádění změn v území**

**Zástavba lokalit Z.b11a, Z.b11c. a vyznačených částí Z.b11b, Z.b12 a Z.b13 je podmíněna následujícím pořadím změn ve využití území:**

- **zahájení výstavby RD v uvedených plochách (vydání stavebního povolení) je podmíněno předchozí kolaudací přístupových komunikací vč. inženýrských sítí takto:**

**Zástavba v lok. Z.b12: podmíněna realizací komunikace mezi Z.b12 a Z.b11a + realizací vnitřní komunikace v lok. Z.b12**

**Zástavba v lok. Z.b13: podmíněna realizací komunikace mezi Z.b11a a Z.b12 + realizací komunikace mezi Z.b13 a Z.b11c**

**Zástavba lok. Z.b11c: podmíněna realizací komunikace mezi Z.b11a a Z.b12 + realizací komunikace mezi Z.b13 a Z.b11c + realizací komunikace mezi Z.b11a a Z.b11c**

**Zástavba lok. Z.b11a: podmíněna realizací komunikace mezi Z.b12 a Z.b11a + realizací komunikace mezi Z.b11c a Z.b11a + realizací komunikace mezi Z.b11b a Z.b11a + realizací vnitřní komunikace v lok. Z.b11a**

**Zástavba v lok. Z.b11b: podmíněno realizací komunikace mezi Z.b11a + Z.b11b**

- vkládá se

**„ Obr. 1: Přístupové komunikace a plochy pro výstavbu s podmínkou zahájení výstavby “**

- na závěr se doplňuje text:

---

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

**..... / 2025**

.....  
Řešení Změny č. 1 Územního plánu Sobětuchy obsahuje 12 stran textu formátu A4.

Grafická část Změny č. 1 ÚP obsahuje:

- 1 – Výkres základního členění území
- 2a – Schéma věcné změny
- 2b – Hlavní výkres

## B1 – textová část

### Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Sobětuchy

#### Obsah:

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu .....	14
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona .....	15
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	17
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	17
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny .....	33
f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....	39
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	40
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí .....	40
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....	40
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	48
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	49
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....	50
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	50
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....	53
o) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..	53
p) doklad o souladu ÚP s jednotným standardem .....	53
q) návrh textu výrokové části ÚP – textová část s vyznačením změn .....	53

## **a) stručný popis postupu pořízení územního plánu**

### **Schválení a pořízení Změny č. 1 ÚP Sobětuchy**

Změna č. 1 ÚP je pořizována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, na základě „Zprávy o uplatňování územního plánu Sobětuchy 2024, vč. pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1“.

Zastupitelstvo obce Sobětuchy na svém zasedání dne 11.06.2024 (číslo usnesení 3/2024) rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů aplikovaných na základě znění § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a s ustanovením § 44 zákona č. 183/2006 Sb. o pořízení Změny č. 1 Územního Sobětuchy. Změna č.1 Územního Sobětuchy je pořizována sloučením společného jednání a veřejného projednání (§ 111 odst. 4 zákona 283/2021 stavební zákon.

Zpráva o uplatňování ÚP Sobětuchy 2024, včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 byla schválena Zastupitelstvem obce Sobětuchy na jeho zasedání dne 11. 06. 2024, pod č. usnesení 3/2024.

### **Pořizovatel**

Pořizovatelem Změny č. 1 Územního plánu Sobětuchy je Městský úřad Chrudim, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Dne 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek (dne 01.07.2024 nabyla účinnosti Vyhláška č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu). Dle metodického pokynu Ministerstva místního rozvoje k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 01.07.2024 byl posledním stavem v procesu pořizování Změny č. 1 rozhodnutí o pořízení změny zkráceným postupem a schválení jejího obsahu, kdy zpracování návrhu změny územního plánu nebylo doposud zahájeno. Dle metodického pokynu se obsah změny územního plánu považuje za zadání změny podle stavebního zákona. V dalších etapách pořizování se tedy postupovalo podle stavebního zákona.

Na základě „Zprávy o uplatňování územního plánu Sobětuchy 2024“, byl v červnu 2025 zpracován návrh Změny č. 1 Územního plánu Sobětuchy. Návrh zpracovala společnost A – PROJEKT Pardubice s. r. o., IČO: 25941551, Ing. arch. Pavel Tománek, autorizovaný architekt, ČKA 01 197.

*Dále bude doplněno po projednání návrhu změny č. 1 ÚP*

**b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona**

Změna č. 1 ÚP je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 38 a § 39 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.

**§ 38**

- Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro další bytovou výstavbu (rozšíření lokalit Z.b13, Z.b11 a Z.b13), občanskou vybavenost (rozšíření lok. Z.o1), dopravní a manipulační plochy (lok. Z.d4). Změnou ÚP se také aktualizují a doplňují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, určených pro bytovou zástavbu (BV, SV).  
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.
- Změna ÚP 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 - řeší zejména aktuální požadavky na využívání území. Ostatní úpravy vyplývají především z aktualizace dle použitých podkladů (mapy KN, Plán místního ÚSES pro ORP Chrudim).
- jsou koordinovány 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 Sobětuchy. Změna č.1 se týká zejména návrhu nových rozvojových ploch a zařazení pozemků do systému funkčních ploch v souladu s jejich užíváním a metodikou jednotného standardu. Změna ÚP dále aktualizuje hranice zastavěného území a limity území dle aktuálních ÚAP.
- územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Ve správním území obce Sobětuchy byly identifikovány přírodní hodnoty v podobě zemědělské krajiny, kde se nachází půdy I. - V. třídy ochrany ZPF. Za kulturní hodnoty jsou považovány památky lokálního charakteru (křížky, kapličky, pomníky), kostel Nejsvětější Trojice - nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 15066/6-986 a dochovaná urbanistická struktura historického části Sobětuch s propojením přes centrum obce v okolí kostela a obecního úřadu (Pouchobradý) severním směrem k rybníku. Civilizační hodnoty jsou zastoupeny stávající technickou infrastrukturou v podobě STL plynovodu, vodního zdroje, vrchním vedením elektro VN 35 kV, veřejným vodovodem a kanalizací. Za účelem ochrany nezastavěného území (ZPF, volná prostupnost krajinou) a identifikovaných hodnot byly nové zastavitelné plochy vymezeny pouze ve vazbě na stávající zastavěné území v části Vrchy. Jiné rozsáhlejší zastavitelné plochy vymezeny nebyly, a to ani pro výrobu z obnovitelných zdrojů. K tomuto účelu budou v souladu se směrnici RED III využívány zejména střechy objektů, případně stávající plochy výroby. Vzhledem k bezprostřední vazbě na plochy letiště Chrudim se celé řešené území nachází v ochranných pásmech letiště (ochranná pásma a vymezená území Ministerstva obrany). Cílem územního plánování je zastavitelné plochy vymezovat

s ohledem na potenciál rozvoje území. Vzhledem k tomu, že v území byl identifikován veřejný zájem na ochraně kvalitních půd s tř. ochrany I. a II., zájem státu (MO ČR) na ochraně provozu letiště a s přihlédnutím k intenzitě zastavění obce na hranicích městské zástavby Chrudimí, nebyly v území navrženy žádné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Situování fotovoltaických elektráren v krajině (plochách AU, NU a MU) bylo změnou č. 1 ÚP z výše uvedených důvodů zařazeno mezi nepřipustné využití.

Volné umísťování výroben elektřiny v nezastavěném území může způsobit zásadní poškození obrazu krajiny a jeho prostupnosti. Jejich situování by bylo ve výjimečných případech možné až následně, v rámci procesu pořízení změny ÚP, kdy by byla prověřena vhodnost územních podmínek pro konkrétní plochu menšího rozsahu a vymezena rozvojová lokalita s funkcí „VE – plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů“ a která by byla prověřena jak zpracovatelem ÚP, tak i dotčenými orgány a veřejností. V takovém případě lze předpokládat, že technický prvek v krajině nebude představovat negativní jev.

- další podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků jsou stanoveny v ÚP Sobětuchy. Změnou č.1 ÚP se tyto podmínky nemění.

### § 39

- respektuje ochranu přírodních hodnot území stanovenou v ÚP Sobětuchy
- nemění základní koncepci rozvoje území
- aktualizuje koncepci místního ÚSES na základě zpracovaného Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim
- potřeba změny v území byla prověřena a posouzena a je obsahem navrhované změny ÚP
- základní podmínky na využívání a uspořádání území jsou dány platným ÚP, návrhové lokality Z.b13, Z.b11 a Z.b13 se začlení do již vymezených ploch s rozdílným způsobem využití „BV – bydlení venkovské“, Z.o1 do „OV – občanské vybavení veřejné“ a Z.d4 do „DS – doprava silniční.“
- pořadí provádění změn v území navržená změna č. 1 ÚP stanovuje pro využití ploch Z.b11a, Z.b11c, Z.b12 a Z.b13
- změna č. 1 je zpracována nad aktuální mapou KN.
- s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí bylo vyhodnoceno, že ve správním území obce Sobětuchy není účelné vymezovat další plochy pro výrobu. S ohledem na cíle směrnice RED III budou k částečnému pokrytí kapacity výroby el. obnovitelných zdrojů využita zařízení na střechách budov, ve vybraných plochách výroby (VZ) i zařízení umístěná na volném terénu. Při prověření podmínek v území bylo zjištěno, že veřejné zájmy na ochraně ZPF a zájmů státu (ochranná pásma letiště) převažují nad veřejným zájmem výroby el. energie z obnovitelných zdrojů, situovaných v nezastavěném území.
- 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.

### **c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 1 Územního plánu Sobětuchy byla zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V souladu se stavebním zákonem aktualizovala zastavěné území a upřesnila koncepci rozvoje území dle aktuálních požadavků.

*Kapitola bude dále doplněna pořizovatelem po projednání návrhu.*

### **Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem:**

Změna č. 1 územního plánu je zpracována dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

**Doklad z elektronického kontrolního nástroje** je uveden v samostatné kapitole p) této textové části.

### **d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Návrh změny č. 1 byl zpracován v souladu s nadřazenou dokumentací, kterou je „Politika územního rozvoje ČR (úplné znění závazné od 1. 3. 2025)“ a zejména „Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) včetně aktualizace č. 4“.

### **■ POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky (úplné znění závazné od 1. 3. 2025)**

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

- Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,
- Aktualizace č. 2 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
- Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
- Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,
- Aktualizace č. 4 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,
- Aktualizace č. 6 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.
- Aktualizace č. 7 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.
- Změny č. 9 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.

**Z Politiky územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 1. 3. 2025)** nevyplývá pro územní plán Sobětuchy žádný požadavek. Řešeným územím neprochází návrhové koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury, související rozvojové záměry nejsou vymezeny.

Řešené území spadá do specifických oblastí:

- SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
- SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

Dle čl. 43 PÚR ČR je území obce součástí rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové/Pardubice.

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

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

## 2.2. CELOSTÁTNÍ PRIORITY

***(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 změnou č. 1 ÚP nijak dotčeny. Navrženo je rozšíření 3 již vymezených lokalit pro bydlení a jedné lokality pro občanskou vybavenost, jako nová lokalita je vymezena plocha malého rozsahu pro silniční dopravu (manipulační plocha) a plocha pro zeleň soukromou. Lokality jsou navrženy buď v zastavěném území nebo v bezprostřední návaznosti na jeho hranice, a částečně také jako náhrada za již zastavěné plochy. Lokality tak doplňují nebo navazují na stávající urbanistickou strukturu obce.

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

Změna ÚP navrhuje také doplnění a opravu některých podmínek využití ploch a obsah územního plánu uvádí s ohledem na platnou legislativu do aktuálního stavu.

***(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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.**

Navržené změny v území vycházejí ze „ Zprávy o uplatňování ÚP Sobětuchy 2024 “, 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 aktualizaci hranice zastavěného území, návrh nových rozvojových ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, silniční dopravu a soukromou zeleň. Nové plochy pro výrobu 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.**

Plochy výroby jsou vymezeny v platném ÚP, areály nebo plochy brownfields se v řešeném území nenachází. Lesních ploch se návrh změny ÚP netýká.

**(20) 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.**

Návrhové lokality rozšiřují nebo upravují již vymezené rozvojové plochy nebo jsou vymezeny v rámci zastavěného území. Nezasahují tak do žádných významných přírodních ploch a nemohou mít žádný významný vliv na charakter krajiny. V části „Vrcha“ se zástavba dostává do blízkosti lokality RD na jihozápadním okraji Chrudimi (oblast u bývalé ploché dráhy) – obě sídla jsou oddělena silničním obchvatem Chrudimi s doprovodnou zelení.

Lokality změny č. 1 jsou navrženy na zemědělských pozemcích třídy ochrany I., III. - V.

**(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.**

Migrační prostupnost řešeného území není změnou č. 1 nijak výrazně omezena, v severní a východní části však zástavba již dnes navazuje na okolní sídla. Na severu prochází katastrální hranice po silnici III.tř. a místní komunikaci, které jsou místy oboustranně zastavěny (zástavba Sobětuch a místní části Kozojedy (obec Lány), na východním okraji je část zástavby Sobětuch a rozvojové lokality Z.21a a Z.21b již faktickou součástí Chrudimi.

Ke spojení Sobětuch a Chrudimi nejsou vytvořeny předpoklady – mezi oběma sídly prochází navržený silniční obchvat s doprovodnou zelení.

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

Krajina řešeného území není nijak negativně poznamenána, na východní části „Vrcha“ však probíhá intenzivní urbanizace, která je dána bezprostřední návazností města Chrudim. Okolí obce je jinak převážně tvořeno intenzivně hospodářsky využívanými pozemky. Lesní plochy se v řešeném území prakticky nenacházejí, západně od obce protéká Markovický potok s Pouchobradským rybníkem, který se u Dřenic vlévá do Bylanky.

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 a polních cestách - procházejí evidované cyklotrasy č. 4111 a 4179, 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 odpočívek, 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 dopravních záměrů 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 u center osídlení a 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, navržené změny ÚP nevytváří žádné nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury.

**(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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 pro bydlení nedochází k žádnému překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů.

**(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 rozlívům 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 umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.**

Pro žádný z vodních toků řešeného území není stanoveno záplavové území.

**(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění 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 nové plochy ani koridory veřejné dopravní infrastruktury.

**(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.**

***Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.***

Nároky jsou zohledněny - navržené změny jsou vyvolány požadavky vlastníků pozemků při respektování zájmů obce.

***(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.***

Obec Sobětuchy (včetně místních částí Pouchobrada a Vrchy) je vybavena veřejným vodovodem v majetku a provozu VAK Chrudim a.s. Vodovod je součástí skupinového vodovodu (SV) Chrudim.

V souladu s PRVK bylo v obci realizováno odkanalizování celé obce s výtlačkem na kanalizaci Chrudim. Ve starší zástavbě je kanalizace jednotná, v nové zástavbě byla vybudována kanalizace oddílná splašková. Odpadní vody jsou čištěny na centrální ČOV Chrudim.

Změna ÚP nenavrhuje v oblasti vodovodů a likvidace odpadních vod žádné změny.

***(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.***

V ÚP Sobětuchy nejsou vymezeny zvláštní plochy pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů a navrženou změnou č. 1 se tento stav nemění.

S ohledem na cíle směrnice RED III budou k částečnému pokrytí kapacity výroby energie v zastavěném území využita zejména zařízení na budovách, v plochách výroby (VZ a VD) i zařízení umístěná na volném terénu.

#### 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 jejich 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),***

Návrhové lokality rozšiřují nebo upravují již vymezené rozvojové plochy nebo jsou vymezeny v rámci zastavěného území. Nezasahují tak 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 WU – vodní a vodohospodářské všeobecné). Vodohospodářské stavby, vodní plochy, protipovodňová, protierozní a revitalizační opatření jsou v plochách krajiny (AU, MU) zařazeny mezi přípustné využití.

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,**

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

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

Změna č.1 ÚP respektuje navržená opatření v platném ÚP Sobětuchy - vodní plocha s retenční funkcí (K.1) na západním okraji Sobětuch při Markovickém potoce a plochy, kde jsou navržena protipovodňová a revitalizační opatření dle zpracované dokumentace k územnímu řízení akce „Markovický potok“.

Projekt KoPÚ nebyl dosud zpracován.

**75c) Řešené území spadá do specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.**

Úkoly pro územní plánování, týkající se řešeného území:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezit plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,**
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády)**
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,**
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky**

a

**75c) Řešené území spadá do specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.**

Úkoly pro územní plánování, týkající se řešeného území:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezit plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,**
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),**

**e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.**

Pro specifické oblasti SOB10 a SOB11 platí, že vymezování akceleračních ploch je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, které v současné době připravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, a dále schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Po splnění těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační plochy v územně plánovacích dokumentacích.

V současné době tedy není nutné ve Změně č. 1 ÚP řešit akcelerační plochy pro obnovitelné zdroje energie.

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

■ **ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE (ZÚR Pk – úplné znění po aktualizaci č. 4)**

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen „ZÚR Pk“) byly vydány Zastupitelstvem Pardubického kraje usnesením č. Z/170/10 dne 29. 04. 2010, a nabýly účinnosti dne 15. 05. 2010; dne 17. 9. 2014 usnesením č. Z/229/14 Zastupitelstvo Pk vydalo ZÚR Pk - **Aktualizace č. 1**, které nabýly účinnosti 7. 10. 2014; dne 18. 6. 2019 usnesením č. Z/364/19 Zastupitelstvo Pk vydalo **Aktualizaci č. 2** ZÚR Pk, která nabýla účinnosti dne 5. 7. 2019; dne 12. 9. 2020 nabýla 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. Dne 25. 6. 2024 usnesením č. Z/400/24 Zastupitelstvo Pk vydalo **Aktualizaci č. 4** ZÚR Pk.

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: 02 – Chrudimsko – Vysokomýtsko.

Z hlediska cílových charakteristik krajiny se řešené území obce nachází v krajinně zemědělské.

ZÚR Pk neobsahuje pro řešené území k.ú. Sobětuchy žádné požadavky na vymezení koridorů dopravní nebo technické infrastruktury ani prvků nadmístního ÚSES.

Dle ZÚR do území řešeného územním plánem zasahují následující limity:

- hranice CHKO Železné hory
- hranice krajinné památkové zóny
- vojenský letecký okrsek
- OP letiště Chrudim
- silnice III. tř.
- ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení

■ **Komentář k souladu s jednotlivými články ZÚR Pk - úplné znění po aktualizaci č. 4, 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 západně od obce podél Markovického potoka, lesy se prakticky nevyskytují.

Přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty nejsou změnou č. 1 ÚP nijak dotčeny. Navrženo je rozšíření 3 již vymezených lokalit pro bydlení a jedné lokality pro občanskou vybavenost, jako nová lokalita je vymezena plocha malého rozsahu pro silniční dopravu (manipulační plocha) a plocha pro zeleň soukromou. Lokality jsou navrženy buď v zastavěném území nebo v bezprostřední návaznosti na jeho hranice

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 navazují na základní urbanistickou strukturu zastavěné části obce, k fragmentaci krajiny nedochází. V severní a východní části však zástavba již dnes navazuje na okolní sídla. Na severu prochází katastrální hranice po silnici III.tř. a místní komunikaci, které jsou místy oboustranně zastavěny (zástavba Sobětuch a místní části Kozojedy (obec Lány), na východním okraji je část zástavby Sobětuch a rozvojové lokality Z.21a a Z.21b již faktickou součástí Chrudimi. Ke spojení Sobětuch a Chrudimi nejsou vytvořeny předpoklady – mezi oběma sídly prochází navržený silniční obchvat s doprovodnou zelení.

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**

K překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů nedochází, rozvojové plochy s předpokládanou produkcí škodlivých látek nejsou navrženy.

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

Lokality jsou navrženy buď v zastavěném území nebo v bezprostřední návaznosti na jeho hranice. Rozvojové lokality nezasahují do žádných přírodních ploch a nemohou mít žádný významný vliv na 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 a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování;**

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 lokalit pro bydlení není zatíženo negativními vlivy z výroby, rozvojové plochy s koncentrovanou výrobní činností nebo s předpokladem nadměrné dopravy navrženy nejsou.

*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 potencionálních rizik a přírodních katastrof, předcházet nepříznivým účinkům povodní, sucha a znečištění vod;*

Řešené území nespadá do oblastí potenciálních rizik nebo možných přírodních katastrof. Záplavové území není pro žádný z vodních toků řešeného území stanoveno.

*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.*

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin, CHLÚ ani dobývací prostory nejsou vymezeny.

*- 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 prostupnosti krajiny;*

Řešené území (k. ú. Sobětuchy) leží v rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové – Pardubice 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 změnu základního systému dopravní infrastruktury nevyvolává.

*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;*

Izolovaná výstavba v krajině není navržena, zastavitelné plochy rozšiřují lokality v ÚP již vymezené, nebo jsou součástí zastavěného území. Regulativní podmínky stanovené v ÚP pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití nijak neomezují možnosti rekonstrukce a přestaveb stávajících objektů a areálů v zastavěném území.

*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;*

Koncepce zásobování vodou a likvidace odpadních vod v obci probíhá v souladu s PRVK Pardubického kraje, navrženou změnou č.1 se tento stav nemění.

*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. Tato zařízení lze umísťovat v zastavěném území a rozvojových plochách na jednotlivých budovách (převážně na střechách), rozšířeny jsou možnosti jejich instalace na terénu, a to v plochách výroby. Ve volné krajině (v plochách AU, LU, NU a MU) změna ÚP jejich situování z důvodu převažujícího veřejného zájmu vylučuje.

Změna č. 1 ÚP respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

■ **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 se nenachází žádné plochy brownfields. Stávající plochy výroby a podnikání (VZ – výroba zemědělská a lesnická, VD – výroba drobná a služby) jsou vymezeny v platném ÚP, na severním okraji areálu ZOD je navržena rozvojová plocha Z.d5 pro dopravu silniční (manipulační plochu).

*v čl. (12g) - **rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající veřejnou infrastrukturou;***

Bydlení v obci Sobětuchy je převážně orientováno na východní okraj obce, místní část Vrchy, která má bezprostřední vazbu na zástavbu Chrudimi.

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

Řešené území má převážně charakter intenzivně využívané zemědělské krajiny, přírodní plochy jsou zastoupeny v minimální míře – podél toku Markovického potoka, lesní plochy se v řešeném území prakticky nenacházejí. Navržené rozšíření rozvojových ploch tak do žádných významných přírodních ploch nezasahuje a nemůže mít žádný významný vliv na charakter krajiny.

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

*v čl. (12n) - **dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability;***

Změna č.1 ÚP navrhuje aktualizaci lokálního ÚSES, a to na základě „Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim“ – Atregia s.r.o. 03/2022. Navrženy jsou pouze drobné korekce vedení lokálních biokoridorů č. 749 a 753.

- **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;***

Navrženo je rozšíření již vymezených lokalit pro bydlení (Z.b11c, Z.b13 a Z.b17a) a jedné lokality pro občanskou vybavenost (Z.o1); jako nová lokalita je vymezena plocha malého rozsahu pro silniční dopravu Z.d4 (manipulační plocha) – 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 čl. (13e) – **v územních plánech obcí řešit vazby navazující silniční sítě na budoucí MÚK na dálnici D35 a I/37 s cílem snížit zatížení obytného území sídel;***

Řešeným územím procházejí silnice III.tř, které se za hranicí řešeného území napojují na silnice vyšších tříd:

- III/34017 propojuje silnici I.tř. č. 17 se silnicí II.tř. č.340,
- III/34019 se v Chrudimi napojuje na silnici I.tř. č.37H.

Územní plán Sobětuchy vymezuje na východním okraji zastavitelnou plochu Z.d4 – doprava silniční DS (v platném ÚP ozn. Kd2) která je součástí silniční stavby západního komunikační propojení Chrudimi.

**(69a) Řešené území spadá do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR).**

Úkoly pro územní plánování, týkající se území, řešeného změnou č. 1 ÚP (69b):

*v části b) - **plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásky, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability;***

a

*v části c) - **vymezit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně;***

V řešeném území se plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky nenacházejí. Případné zřizování cest pro zpřístupnění pozemků a které současně zajišťují prostupnost krajiny, je zařazeno mezi přípustné využití ploch zemědělských (AU), stejně jako liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, interakční prvky).

Změna č.1 ÚP navrhuje aktualizaci lokálního ÚSES, a to na základě „Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim“ – Atregia s.r.o. 03/2022. Navrženy jsou pouze drobné korekce vedení lokálních biokoridorů č. 749 a 753.

Další členění ploch v krajině bude případně součástí projektu KoPÚ, který dosud zpracován nebyl.

*v části d) - **vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu;***

Vodní plochy a toky jsou v platném ÚP respektovány a zařazeny do samostatných ploch s rozdílným způsobem využití (plochy WU – vodní a vodohospodářské všeobecné). Pro revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů jsou v podmínkách využití ploch krajiny (AU, MU) vytvořeny podmínky.

*v části e) - **při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány;***

Členění krajiny vychází z platného ÚP a katastrální mapy, což změna ÚP respektuje. Aktualizace lokálního ÚSES („Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim“ – Atregia s.r.o. 03/2022) je respektována, projekt KoPÚ dosud zpracován nebyl.

*v části f) - **při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod;***

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 a občanské vybavenosti. Srážkové vody ze zástavby ve vymezených rozvojových plochách budou přednostně zasakovány, příp. jímány a využívány k zálivce.

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

V k. ú. Sobětuchy se nenacházejí žádné vodní toky, pro které by bylo vyhlášeno záplavové území.

*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 prvky 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;***

- lokální biocentra: č. 743 Na Zájezdí, č. 748 V pletinkách, č. 755 Pouchobradský rybník
- lokální biokoridory: č. 693, 742, 744, 747, 749, 752, 753, 754, 756.

***j) plochy kvalitní zemědělské půdy, zejména půdy s první a druhou třídou ochrany.***

- zemědělské pozemky I. a II. tř. ochrany v západní části katastru.

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

Výše uvedené přírodní hodnoty jsou respektovány, na jejich územích nejsou navrženy žádné změny využití. Výjimkou jsou návrhové plochy na východním okraji obce, které se dotýkají zemědělských pozemků tř. ochr. I.

Prvky ÚSES jsou vymezeny dle aktualizace lokálního ÚSES, a to na základě „Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim“ – Atregia s.r.o. 03/2022.

*v odst.(116) c) - v chráněných krajinných oblastech pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;*

CHKO Železné hory zasahuje do řešeného území ve velmi omezené míře, a to podél komunikace II/340 na jihovýchodním okraji katastru, kde nejsou navrženy žádné změny využití.

*v odst. e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat.....*

Navrženy jsou lokality pro bytovou zástavbu a pro situování obecní ČOV. Žádná z těchto ploch nepředpokládá umístění výškových staveb.

Základní podmínky pro umisťování staveb ve volné krajině jsou uvedeny v podmínkách využití jednotlivých ploch neurbanizovaného území, změnou č. 1 se tento stav nemění - větrné elektrárny jsou v platném ÚP Sobětuchy zařazeny mezi nepřipustné využití.

*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 zemědělských pozemcích třídy ochrany I., III. - V. Pozemků tř. ochr. I. se částečně dotýkají návrhové plochy na východním okraji obce. Pozemků určených k plnění funkcí lesa se změna ÚP netýká.

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

Záměry 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*

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

Celé řešené území je zařazeno do krajiny zemědělské. Navrženo je rozšíření již vymezených lokalit pro bydlení (Z.b11c, Z.b13 a Z.b17a) a jedné lokality pro občanskou vybavenost (Z.o1); jako nová lokalita je vymezena plocha malého rozsahu pro silniční dopravu Z.d4 (manipulační plocha u areálu zemědělské výroby). Žádná z těchto lokalit není navržena na úkor ploch lesa.

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

Případné zřizování cest pro zpřístupnění pozemků a které současně zajišťují prostupnost krajiny, je zařazeno mezi přípustné využití ploch zemědělských (AU), stejně jako liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, interakční prvky). Další členění ploch v krajině bude případně součástí projektu KoPÚ, který dosud zpracován nebyl.

čl. (137 b)

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

**a) harmonická krajina plošin a pahorkatin;**

**b) stabilizovaná různorodá sídelní struktura s městskými centry Chrudim, Přelouč, Vysoké Mýto, dalšími městy .....**

Řešené území má převážně charakter intenzivně využívané zemědělské krajiny, přírodní plochy jsou zastoupeny v minimální míře – podél toku Markovického potoka, lesní plochy se v řešeném území prakticky nenacházejí.

**d) zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:**

*v případě řešeného území:*

**5. venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou;**

Urbanisticky zachovalá je původní zástavba zejména v jižní části obce, navržené lokality rozšiřují novodobou zástavbu na východním okraji - místní část Vrchy. Do původní urbanistické struktury tak navržené změny nijak nezasahují.

*v odst. e) – zachované vizuální charakteristiky krajiny*

Navržené lokality jsou malého rozsahu, vymezené na okrajích stávající zástavby. Tyto změny a navržená opatření respektují dochovanou urbanistickou strukturu obce, na vizuální charakter krajiny nemají žádný podstatný vliv.

**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;**

Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro další bytovou výstavbu (rozšíření lokalit Z.b13, Z.b11 a Z.b13), občanskou vybavenost (rozšíření lok. Z.o1), dopravní a manipulační plochy (lok. Z.d4). Změnou ÚP se také aktualizují a doplňují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, určených pro bytovou zástavbu (BV, SV).

Tyto záměry a opatření se žádných přírodních prvků nedotýkají. Vzhledem k charakteru navržených změn 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;**

**a**

**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;**

Návrhové lokality rozšiřují nebo upravují již vymezené rozvojové plochy nebo jsou vymezeny v rámci zastavěného území. Nezasahují tak do žádných významných přírodních ploch a nemohou mít žádný významný vliv na charakter krajiny. V části „Vrcha“ se zástavba dostává do blízkosti lokality RD na jihozápadním okraji Chrudimi (oblast u bývalé ploché dráhy), navíc na východním okraji jsou část zástavby Sobětuch a rozvojové lokality Z.21a a Z.21b již faktickou součástí Chrudimi.

K plnému spojení Sobětuch a Chrudimi nejsou vytvořeny předpoklady – mezi oběma sídlami prochází navržený silniční obchvat s doprovodnou zelení.

Lokality změny č. 1 jsou navrženy na zemědělských pozemcích třídy ochrany I., II. a IV. Plochy 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), občanskou vybavenost, dopravní (manipulační) plochu a soukromou zeleň. Z toho důvodu nemohou mít stavby umístěné na těchto plochách díky své výšce nebo plošným parametrům na krajinný ráz žádný negativní dopad. Plochy výroby pro umístění OZE nebyly vymezeny z důvodů identifikovaných pozitivních přírodních a kulturních hodnot, které spoluutvářejí krajinný ráz.

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

Pro výstavbu RD jsou stanoveny základní zásady prostorové regulace s cílem respektovat typické znaky a charakter tradiční venkovské zástavby v řešeném území. Tyto budou uplatněny jak pro novou výstavbu v zastavěném území, tak i pro nové rozvojové lokality.

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.).***

V řešeném území se nenacházejí žádné vodní toky, pro které by bylo vyhlášeno záplavové území. Změna č.1 ÚP respektuje navržená opatření v platném ÚP Sobětuchy - vodní plochu s retenční funkcí (K.1) na západním okraji Sobětuch při Markovickém potoce a plochy, kde jsou navržena protipovodňová a revitalizační opatření dle zpracované dokumentace k územnímu řízení akce „Markovický potok“. Projekt KoPÚ nebyl dosud zpracován.

#### Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů:

Z hlediska širších vztahů řeší Změna č.1 ÚP takové úpravy v území, které svým charakterem a rozsahem širší vztahy neovlivní.

Plochy změn rozvíjejí stávající zastavění. Jedná se o plochy pro bytovou zástavbu (rodinné domy), občanskou vybavenost, dopravní (manipulační) plochu a soukromou zeleň.



**e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

Změna č. 1 ÚP Sobětuchy je pořizována v souladu s požadavkem zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě „ 2. Zprávy o uplatňování územního plánu. Zpráva o uplatňování ÚP byla schválena Zastupitelstvem obce Sobětuchy dne 14.9.2023, číslo usnesení 4/2023.

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 návrhu změny ÚP, obsažených ve zprávě o uplatňování ÚP:

**Ad 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; v členění na**

- a1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

- Požadavky vlastníků pod body 1,2,5 :

- 1) *ZOD družstvo Stolany, Stolany 112; 538 03 Heřmanův Městec  
Jako majitelé pozemků parcelní čísla 198; 173/9; 173/10 a 173/17 katastrální území Sobětuchy, které jsou v intravilánu obce a jsou součástí územního plánu žádáme o úpravu ÚP v této části a rozšířená část bude sloužit jako manipulační plocha jako doposud a navrhujeme rozšířenou plochu oddělit od sousedních pozemků trvalým zeleným pásem z dřevin v lokalitě rostoucích.*

Navržena je rozvojová lokalita Z.d5 v severní části p. č. 173/9 a podél západní strany stávajícího objektu st. p. 198 se zařazením do ploch DS (doprava silniční). Zelený pás lze realizovat v rámci plochy Z.d5 v souladu s regulativy (podmínkami přípustného využití) ploch DS, napojení lokality na stávající místní komunikaci.

- 2) *Barbora Benešová, Hradištní 1188, Chrudim IV v zastoupení Jakub Meduna, Jiráskova 798, Chrudim IV  
Pozemek parc.č.: 352/11 katastr. území: Sobětuchy [751 961]. O tuto změnu žádám v souvislosti s budoucí výstavbou RD se zahradou. Hranice ploch zeleně zasahuje cca do 1/2 parcely č. 352/11. Plocha k bydlení je situována v její spodní části. Tato část je rovinná v blízkosti silnice III. třídy, z tohoto důvodu by výstavba RD proběhla v horní části (svah). Spodní rovinná část by byla využívána jako zahrada. Zastavěnost na parcele zůstane dle regulativů.*

Navržena je změna zařazení částí pozemků p.č. 352/11 a 352/12, které byly součástí lokality Zz12 (zeleň soukromá) do ploch bydlení (BV), a to jako rozšíření plochy Z.b17. Vzhledem k realizaci RD čp. 345 došlo k rozdělení lokality Zb17 a 2 oddělené plochy Z.b17a a Z.b17b. Návrhová plocha Z.z12 pro zeleň zahradní a sádovou tak zůstává vymezena pouze v západní části p.č. 352/13, přes kterou prochází vedení VVN 110 kV.

- 5) *Josef a Pavla Adámkovi, vlastníci pozemku 402/28 (SJM)  
Předmětem návrhu změny ÚP je cca-poloovina pozemku 402/28 ( k.ú. Sobětuchy) která se momentálně nachází v extravilánu obce. Požadujeme posunout hranici Zb13 o 5 m severovýchodně v délce 33,5 m tak, aby intravilán obce zahrnoval celý pozemek 402/28. Zdůvodnění požadované změny:*

***Pozemek 402/28 plánujeme k využití jako ovocnou a zeleninovou zahradu. Z tohoto důvodu bychom rádi náš stávající pozemek oplotili, abychom zabránili vstupu cizích osob na pozemek. Dále vstupu divoké zvěře (okusování stromků apod.) V neposlední řadě také zabránění vniku chemikálií (postřiků proti škůdcům a hnojiv) z vedlejšího pozemku 402/17 kde několikrát ročně dochází ke strojové aplikaci těchto chemikálií uživatelem pozemku (ZOD družstvo Stolany). Předmětné území je polohově spojeno s naším stávajícím pozemkem 402/18, který přiléhá k našemu RD a o který se řádně staráme.***

Na základě situace v terénu a popisu, který je uveden v žádosti byla aktualizována hranice zastavěného území a zbývající (jižní) část pozemku p.č. 402/28 o rozloze cca 168 m<sup>2</sup> zařazena do stávajících ploch BV (bydlení venkovské).

**- Požadavky obce pod body 6-9 :**

- 6) Pozemek 186/20 k.ú. Sobětuchy ze zeleně veřejné na občanské vybavení, kde záměrem je prostor pro realizaci školy, školky či pečovatelského domu. Ze strany pořizovatele lze konstatovat, že plochy pro občanskou vybavenost obec vyčerpala a lokalita by ideálně navazovala na stávající občanskou vybavenost.**

V požadovaném rozsahu (p.č. 186/20) je navrženo rozšíření návrhové lokality Z.o1.

- 7) Cyklostezka ze Sobětuch do Stolan vymezit v ÚP. Ze strany pořizovatele lze souhlasit, ale je třeba řešit návaznost v obci Stolany s ohledem na její rozvojovou lokalitu Z11 tak, aby byl prostor pro její umístění. Nutno dodat, že realizaci umožňuje i stávající znění ÚP.**

Stávající platný ÚP Sobětuchy již vymezil koridor K.d3 pro cyklostezku Sobětuchy – Stolany a zařadil ji mezi veřejně prospěšné stavby. Z toho důvodu nebylo nutné tento záměr vymezovat novým způsobem.

- 8) Pro vedlejší stavby umožnit ploché střechy a definovat max velikost např. procentem ze stavby hlavní či maximální velikost v m<sup>2</sup>. Ze strany pořizovatele lze souhlasit a je v kontextu požadavku pořizovatele definovat prostorové regulativy a pojmy. Vedlejší stavby umístěvané na kraj pozemku není vhodné zvyšovat sedlovou střechou (stín pro souseda) a je vhodné definovat velikost jako např. 50% stavby hlavní nebo definovat max. velikost v m<sup>2</sup>, které „nediskriminuje“ menší stavby RD. Tím bude zajištěno, že nebudou vznikat autodílny, sklady apod tam kde nemají a rušit pohodu bydlení.**

Do textové části ÚP je vložena definice pojmu „vedlejší stavba“ a v plochách bydlení BV a SV jsou rozšířeny podmínky prostorového uspořádání. V nich je omezena zastavěná plocha vedlejších staveb na 60 m<sup>2</sup>, výšková hladina na max. 1.np., přičemž podmínky pro jejich zastřešení stanoveny nejsou.

- 9) Navrhnout lokality, která by byly řešeny plánovací smlouvou. Důvodem je, aby se investor smluvně s obcí uzavřel smlouvu na řešení lokality pro výstavbu.**

Navržena je etapizace výstavby, kdy by zástavba lokalit Z.b11a, Z.b11c, Z.b12 a Z.b13 byla podmíněna realizací přístupové komunikace. Ta by byla vymezena na p.č. 456/3 a navazujících pozemcích v parametrech daných platným ÚP - dvoupruhová komunikace a zajištění veřejného prostoru v šířce min. 10m (mezi oplocením).

**- Požadavky pořizovatele pod body 10-17**

**10) Změnu ÚP zpracovat v souladu s metodikou jednotného standardu zpracování územních plánů.**

Změna č. 1 územního plánu je zpracována dle metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu“, 3. vydání (verze 1.7.2024).

**11) Opravit regulativy v kapitole 3.3. Regulativy lokality Zb19a-c mají část regulativů pro plochy Zb17, které nepatří lokalitě Zb19a-c. Jedná se o zřejmou chybu. Obdobně opravit případné další zřejmé chyby.**

Podmínka nesouvisející s plochami Z.b19a-c ve znění „v ploše Z.b18 min. 900 m<sup>2</sup> dle parcelace provedené k datu vydání ÚP Sobětuchy, v lokalitě Z.b17 bude do plochy pozemku RD započítán i příslušná část plochy Z.z12“ byla vypuštěna.

**12) Pro jednoznačnost aktualizovat a definovat prostorové regulativy a pojmy. Území např. rozčlenit kde je možná plochá střecha, výšková hladina apod. Definovat sklony střech závazně jen pro některé části a zaregulovat např. výšku tak, aby nevznikali extrémní rozdíly (max výška okapní římsy, nebo rozptyl výšky hřebene) apod.**

V kap. 3. Urbanistická koncepce, části „Pojmy definované pro potřeby ÚP“ jsou definovány pojmy: hlavní objekt, vedlejší stavba, šikmá střecha.

V části „Podmínky prostorového uspořádání“ ploch bydlení BV a SV je stanovena výšková regulace novostaveb rodinných domů (RD) a zvlášť regulace pro rekonstrukce a přestavby RD

Pro vedlejší stavby je omezena zastavěná plocha a výšková hladina, přičemž podmínky pro jejich zastřešení stanoveny nejsou.

**13) Opravit urbanistickou koncepci která neodpovídá skutečnosti jako např. sedlové střechy o sklonu 35 – 45 stupňů a je předmětem oprávněných sporů, kde KrÚ Pce kraje vyzval k úpravě regulativů, což plyne i z jeho rozhodnutí, kde se má zohlednit, kam je RD vsazován. Tudiž vzniká nepředvídatelnost pro investory a projektanty a tudiž téměř jistota sporu o soulad s územním plánem.**

Požadavky na „venkovský typ zástavby... se střechou 35° – 45°“ uvedené v kapitole 3.1 Urbanistická koncepce, byly zrušeny.

Doplněny byly podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení (SV, BV), nově jsou definovány požadavky na zastřešení staveb, stejně jako pojem „šikmá střecha“.

**14) Koeficient zastavění vztáhnout jen na stavby charakteru budov. Hustotu zástavby dělají stavby charakteru budov nikoli zpevněné plochy, které si lidé dodělávají podle své úvahy. Běžně se kvůli zastavěnosti předkládají RD bez či s absolutním minimem zpevněných ploch.**

Koeficient zastavění je nově definován v kap. 3. Urbanistická koncepce, části „Pojmy definované pro potřeby ÚP“, ve znění:

„ maximální koeficient zastavění je dán podílem zastavěné plochy nadzemními objekty k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, odstavné plochy, terasy, chodníky) se neposuzují “

**15) Opravit rozpor textové a grafické části:**

**3.1.2 Plochy s rozdílným způsobem využití: opravit název "Plochy bydlení - městské a příměstské - BV" na "Plochy bydlení - venkovské - BV" aby byl jednotný název v textové a grafické části či nově dle jednotného standardu.**

Chybné uvedení názvu ploch „městské a příměstské“ v kap. 6 bylo opraveno na „bydlení venkovské“. Naopak jako „bydlení individuální“ je nově uvedeno zařazení lok. Z.b21a, Z.b2b a několika pozemků v přímé návaznosti na zástavbu Chrudimí, a to v koordinaci s ÚPD Chrudim.

**16) Definovat zastavěnost i pro stabilizované plochy, jelikož při aktualizaci ÚP se z návrhových ploch stanou stabilizované a v ten moment mohou na pozemku realizovat další stavby a dále pozemky dělit a zahušťovat zástavbu. Jde i o rovný přístup ke všem, jelikož není odůvodnitelné, aby zastavěnost měl jen někdo.**

Podmínka „maximální koeficient zastavění“ uvedená u jednotlivých návrhových lokalit v kap. 3.3 „Vymezení zastavitelných ploch“ byla zrušena a nově je uvedena v kap. 6 „Podmínky pro využití ploch...“ . Tím platí nejen pro návrhové lokality, ale i pro plochy stabilizované.

**17) Aktualizovat ÚP (regulativy) v návaznosti na nový stavební zákon 283/2021. Požadavek vyplývá ze zákona, kdy je nutné, aby ÚP nebyl v rozporu s tímto zákonem resp. bylo reagováno na jeho změny jako např. na vymezení FVE apod.**

Změna ÚP respektuje aktuálně platný ÚP Sobětuchy, který uvádí výstavbu větrných elektráren v krajině jako „nepřípustné využití“. Tato podmínka je rozšířena i na fotovoltaické elektrárny, které jsou z důvodu převažujícího veřejného zájmu vyloučeny také.

- **Požadavky vzešlé z projednání ZoÚ Sobětuchy pod body 18, 19, 20, 21 a požadavky ZÚR Pce kraje**

**18) Tomáš Spálenský, Mládežnická 1049, 53701 Chrudim 4, doručeno dne 2.5.2024**

**Na základě veřejné vyhlášky bych rád podal žádost o začlenění do změny územního plánu obce Sobětuchy, převedení pozemku 402/17 k.ú. Sobětuchy do ÚP pro výstavbu RD. Část pozemku by byla dle územního plánu určena pro bydlení v rodinných domech s minimální výměrou pozemku dle požadavku obce (dle platného územního plánu 1.000 m<sup>2</sup>) a část pozemku jako zeleň soukromá (výtah z textu žádosti).**

Část pozemku p. č. 402/17, která je požadována pro výstavbu RD je zařazena do ploch BV, a to jako rozšíření dosud nezastavěné části navazující lokality Z.b13. Pro zahájení výstavby v této lokalitě je stanovena podmínka etapizace (pořadí provádění změn v území) – viz. kapitola č. 10 ÚP.

Záměr vymezení na zbývajících částech pozemku p.č. 402/17 plochu soukromé zeleně byl prověřen, a po jednání na KrÚ – OŽP do návrhu nezařazen. Důvodem je situování plochy výhradně na zemědělském pozemku tř. ochrany I. a skutečnost, že by vymezením této lokality zůstala v území zbytková, obtížně využitelná plocha orné půdy. Z hlediska veřejného zájmu, kterým je ochrana ZPF tř. ochr. I. a II. je tento záměr neodůvodnitelný.

**19) Milan Boháč, Sobětuchy 91, 53701 Chrudim ze dne 03.05.2023**

**Na základě veřejné vyhlášky si dovoluji požádat jako vlastník pozemku 460/70 k.ú. Sobětuchy o zařazení menší části pozemku ležící v nízké bonitě pro výstavbu RD do změny územního plánu Sobětuchy. Po návštěvě vlastníka pozemku 402/17, kde žádá o změnu ÚP na výstavbu RD, jsem přislíbil přístup přes moje pozemky 460/70 a 460/90, 456/3 a 460/92 k.ú. Sobětuchy, pokud by se**

**území řešilo jako celek..... Výhodou nutného vyřešení dopravního napojení přes pozemek 460/92 a 456/3 a následně 460/89 je, že poskytne přístup i pro další investory.... ( výtah z textu žádosti).**

**Dále ve vazbě lokalitu zarovnat tak, aby lokalita Zb11c i s rozšířením byla logicky k hranici pozemku 474/1 (posunutí hranice o cca 9m) - výtah z textu vyhodnocení pořizovatele.**

Část pozemku p. č. 460/70, souběžná s lokalitou Z.b11c a která nezasahuje do ZPF tř.ochr. I. + navazující část pozemku p.č. 471/4 až po hranici s poz. p.č. 474/1 je navržena jako rozšíření lokality Z.b11c.

Pro zahájení výstavby v této lokalitě je stanovena podmínka etapizace (pořadí provádění změn v území) – viz. kapitola č. 10 ÚP.

**20) Zapracovat ochranná pásma (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Chrudim, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb, v OP proti nebezpečným a klamavým světlům, v OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN a ve vnitřních ornitologických OP. Tato OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 5. 8. 2019 pod č.j. 8124-19701.**

Ochranná pásma a ostatní limity jsou zapracovány dle předaných ÚAP (územně analytické podklad) ORP Chrudim 2024.

**Dále do grafické části pod legendu koordinačního výkresu požadujeme zapracovat následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR“ a poznámku „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

Poznámky pod legendu koordinačního výkresu jsou zapracovány.

**Do odůvodnění ÚP, a do grafické části - koordinačního výkresu ÚP uvést Koridor RR směrů – jev 82a, Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení viz ÚAP – jev 102a a Prostor pro létání ve vzdušném prostoru a k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu viz ÚAP – jev 102a. Ochranné pásma doznaly změny od vydání ÚP Sobětuchy.**

Ochranná pásma a ostatní limity jsou zapracovány dle předaných ÚAP (územně analytické podklad) ORP Chrudim 2024.

## **- Z navazujících dokumentací plyne bod 21:**

**21) Přesun lokálního biokoridoru na druhou stranu komunikace a vymezení nové trasy tak, aby byl v souladu s Generelem USES. Vymezení lokálního biocentra MBC 748 bude jen travinné, kvůli OP letiště.**

Lokální biokoridor LBK.MBK 749 je vymezen podle požadavku – podél jižní strany silnice III/34017. Koordinaci (návaznost) jihovýchodním směrem bude nutné zajistit v navazujícím území – k.ú. Chrudim.

**V návrhu změny územního plánu je nezbytné doplnit vyhodnocení a zdůvodnění potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch (dle § 55 odst. 4 stavebního zákona), a zdůvodnění záboru ZPF.**

Uvedeno v kapitolách Odůvodnění změny ÚP:

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

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.

- a2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

**Dopravní infrastruktura**

Navržená změna územního plánu nevyžaduje žádné změny základní koncepce dopravní infrastruktury oproti stavu, jak je stanovena územním plánem.

**Technická infrastruktura**

Navržená změna územního plánu nevyžaduje žádné změny základní koncepce technické infrastruktury oproti stavu, jak je stanovena územním plánem.

**Občanské vybavení**

Navržená změna doplňuje koncepci občanské vybavenosti obce rozšířením lokality Z.o1.

**Veřejná prostranství**

Navržená změna nemění koncepci veřejných prostranství v obci.

**Odstraňování odpadů**

V nakládání s odpady nedochází ve srovnání s ÚP k žádným změnám.

- a3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

**- požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Nové rozvojové lokality ve volné krajině nejsou vymezeny, návrhové plochy rozšiřují již vymezené lokality na východním okraji v místní části Vrchy, čímž dojde k uzavření rozvoje v této části obce. Nové lokality tak kompenzují již zastavěné plochy a pozemky, na kterých aktuálně zástavba probíhá. Koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změny vyjma aktualizace systému ÚSES.

**- požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

V plochách dotčených navrhovanou změnou se nenachází chráněná území evidovaná dle zákona 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ani evidované významné krajinné prvky (VKP).

V návrhu změny ÚP je zpracováno vyhodnocení navrhovaných záborů půdního fondu, a to v kapitole m) textové části Odůvodnění.

**- další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Řešené území není dotčeno chráněným ložiskovým územím.

**Ad 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.

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

Nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou vymezeny.

**Ad 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 nebo uzavřením plánovací smlouvy, nejsou vymezeny.

Navrženo je však stanovení pořadí změn v území (etapizace), a to pro zahájení výstavby v plochách Z.b11a, Z.b11c, Z.b12 a Z.b13 – viz. kapitola č. 10 ÚP.

**Ad e) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

V rámci zpracování změny č. 1 územního plánu není zpracováno variantní řešení.

**Ad 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. 8 zák. 283/2021 Sb. (stavební zákon). Návrh změny vč. skladby výkresů byl v rozpracované podobě konzultován s obcí a pořizovatelem.

Odůvodnění dokumentace návrhu změny pro společné a veřejné jednání obsahuje srovnávací text s vyznačením změn výrokové části.

Návrh změny č. 1 ÚP je zpracován 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“, 3. vydání, verze 1.7. 2024 a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

<p><b>f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti</b></p>
---

Orgán ochrany přírody a krajiny vydal dne 14.04.2022, zn.: 31475/2022/OŽPZ/Pe k návrhu změny využití pozemku p.č. 402/17 v k.ú. Sobětuchy (výstavba RD) 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.**

Krajský úřad Pardubice, odd. integrované prevence vydal dne 28.04.2022, čj. KrÚ 34582/2022/OŽPZ/ST k návrhu změny funkčního využití pozemku p.č. 402/17 uz plochy NZ zemědělské na zastavitelnou plochu BV – bydlení v RD stanovisko:

K návrhu změny ÚP Sobětuchy **není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Orgán ochrany přírody a krajiny vydal dne 15.04.2024, zn.: KUPA-8471/2024-2 k záměru „Sobětuchy – návrh zprávy o uplatňování územního plánu, včetně pokynů pro pořízení změny č. 1 územního plánu (ÚP)“. 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 (EVL) ani žádné ptačí oblasti (PO).**

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

**g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle § 40 zákona č. 283/2021 Sb. nebylo zpracováno a informace o jeho zohlednění tedy nejsou uvedeny.

**h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Nebylo prováděno vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle §10i a přílohy č. 9 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ani vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území dle § 40 zákona č. 283/2021 Sb., stanoviska ani prohlášení se tedy neuvádějí.

**i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Navrhované změny navazují na koncepci 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: DKM k.ú. Sobětuchy.

Hlavní změny a úpravy:

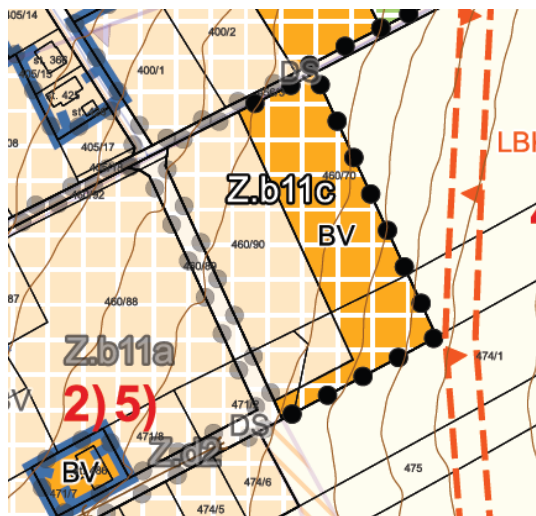
**1) Vymezení nových návrhových lokalit**

- **zastavitelná lokalita Z.b11c**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

Navrženo je rozšíření již vymezené lokality na části pozemku p. č. 460/70, souběžné s touto lokalitou (Z.b11c), která nezasahuje do ZPF tř. ochr. I. + navazující část pozemku p.č. 471/4 až po hranici s poz. p. č. 474/1. Celková výměra rozšíření je 6 090 m<sup>2</sup>.



Pro využití lokality je navržena etapizace, kdy by zástavba byla podmíněna realizací přístupové komunikace.

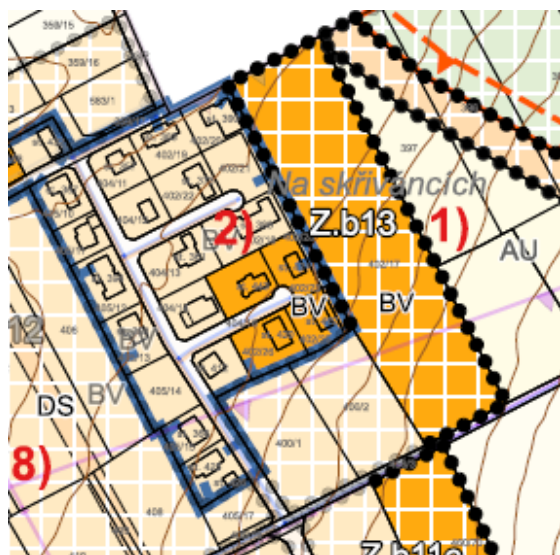


Výstřižek z koordinčního výkresu a letecký snímek.

- **zastavitelná lokalita Z.b13, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)**

Jedná se o rozšíření již vymezené lokality stejného označení, a to na části pozemku p. č. 402/17. Celková výměra rozšíření je 11 800 m<sup>2</sup>.

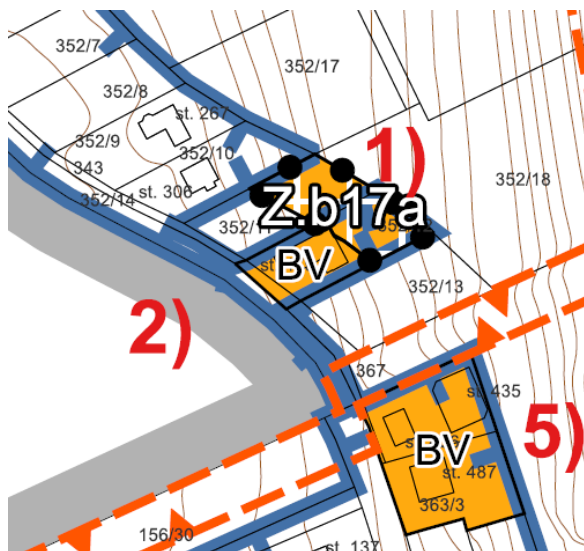
Pro využití lokality je navržena etapizace, kdy by zástavba byla podmíněna realizací přístupové komunikace.



Výstřižek z koordinčního výkresu a letecký snímek.

- **zastavitelná lokalita Z.b17a**, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)

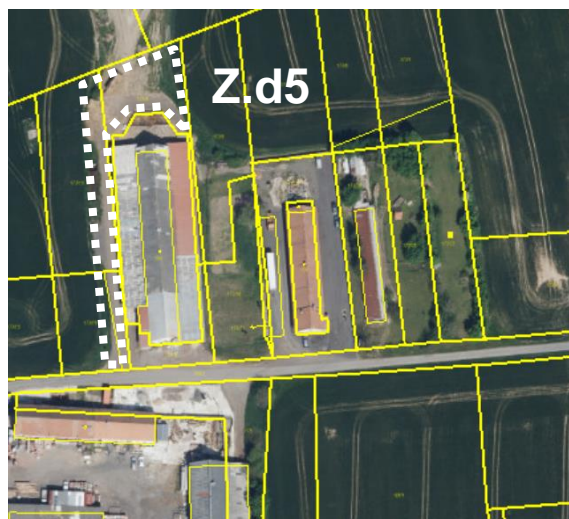
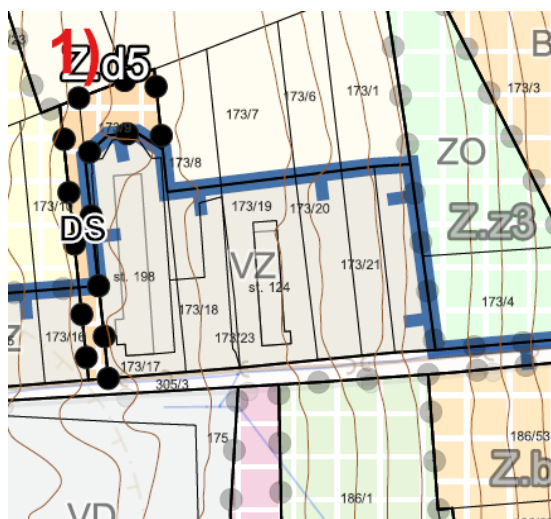
Navržena je změna zařazení částí pozemků p.č. 352/11 a 352/12, které byly součástí lokality Zz12 (zeleň soukromá) do ploch bydlení (BV), a to jako rozšíření lokality Z.b17. Celková výměra rozšíření je 930 m<sup>2</sup>.



Výstřižek z výkresu schéma změny a letecký snímek.

- **zastavitelná lokalita Z.d5**, návrh funkčního využití - DS (doprava silniční)

Lokalita s rozlohou 1 530 m<sup>2</sup> v severní části p. č. 173/9 a podél západní strany stávajícího objektu st. p. 198 se zařazením do ploch DS (doprava silniční). Lokalita je vymezena jako přístupová komunikace k severní části zemědělského objektu, kde bude zřízena manipulační plocha.

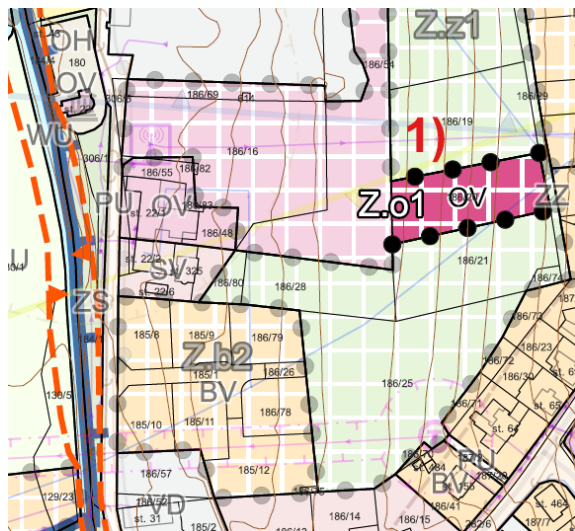


Výstřižek z koordinačního výkresu a letecký snímek.



- **zastavitelná lokalita Z.o1**, návrh funkčního využití - OV (občanské vybavení veřejné)

Návrh rozšíření již vymezené plochy stejného označení. Jedná se o plochu veřejného občanského vybavení, navrženou na p. č. 186/20 s výměrou 2 535 m<sup>2</sup>. Celá lokalita je navržena jako budoucí centrum obce se záměrem realizace školy, školky či pečovatelského domu.



Výstřižek z koordinčního výkresu a letecký snímek.

## 2) Převedení zastavěných návrhových lokalit do ploch stabilizovaných

Na základě mapového podkladu a stavu v území byly některé zastavitelné lokality nebo jejich části převedeny do ploch stabilizovaných:

- zastavěné pozemky, které byly součástí návrhových (zastavitelných) lokalit Z.b1, Z.b3, Z.b9, Z.b11a, Z.b12, Z.b13, Z.b14, Z.b16, Z.b17, Z.b19a, Z.b19c,

## 3) Zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití dle stavu v území

Na základě stavu v území a údajů KN bylo aktualizováno zařazení:

- pozemky p.č. 465/9 a 465/10 z ploch veřejné zeleně (ZV) do ploch občanské vybavení sport (OS)
- pozemky p.č. 188/23, 188/24 a 188/25 z ploch veřejné zeleně (ZV) do ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ)
- část st.p.č. 5/1 z ploch veřejných prostranství (PV) do ploch výroba drobná a služby (VD)
- pozemek p.č. 55 z ploch veřejné zeleně (ZV) do ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ)

## 4) Aktualizace lokálního ÚSES

Změna č.1 ÚP navrhuje aktualizaci lokálního ÚSES, a to na základě „Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim“ – Atregia s.r.o. 03/2022. Navrženy jsou pouze drobné korekce vedení lokálních biokoridorů č. 749 a 753.

- lokální biokoridor LBK.MBK 749 je vymezen podle požadavku ze Zprávy o uplatňování – podél jižní strany silnice III/34017. Koordinaci (návaznost) jihovýchodním směrem bude nutné zajistit v navazujícím území – k.ú. Chrudim.
- lokální biokoridor LBK.MBK 753 bude v místě přechodu společné katastrální hranice s k.ú. Lány u Bylan respektovat trasu v dosud platném ÚP tak, aby nezasahoval do zastavitelné lokality Z.b17a.

## 5) Aktualizace hranic zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována dle situace v území a údajů v katastrální mapě a týká se:

- zastavěných pozemků, které byly součástí návrhových (zastavitelných) lokalit Z.b11a, Z.b12, Z.b13, Z.b14, Z.b17

## 6) Změna zařazení pozemků do ploch s RZV

Nově je uvedeno zařazení lok. Z.b21a, Z.b2b a několika pozemků v přímé návaznosti na zástavbu Chrudimi z ploch BV „bydlení venkovské“ do ploch BI „bydlení individuální“, a to v souladu se zařazením navazujících ploch v ÚPD Chrudim.

## 7) Změna zobrazení Západního komunikační propojení Chrudimi

Změna ÚP navrhuje změnu značení západního komunikační propojení Chrudimi, a to z dopravní koridoru kd2 na zastavitelnou plochu Z.d4 (plocha DS – doprava silniční), tak aby navazovala na značení obchvatu, které je uvedeno v ÚPD Chrudim.

## 8) 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 Chrudim (viz. koordinační výkres).

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

- elektro vedení 35 kV
- trafostanice
- zájmový objekt obrany státu vč. ochranného pásma

## 9) Další úpravy

■ Výkresová část změny č. 1 a následně i úplného znění ÚP jsou zpracovány dle metodiky MMR „Standard vybraných částí územního plánu“, 3. vydání, verze 1.7.2024.

■ V plochách krajiny AU (zemědělské všeobecné), NU (přírodní všeobecné) a MU (smíšené krajinné) byly vyloučeny stavby a zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz, zvláště pak výrobní a zdroje energie formou fotovoltaických elektráren.

*Odůvodnění:*

- *zachovalá urbanistická struktura zástavby v jižní části obce a novodobá zástavba příměstského charakteru v části Vrcha spoluvytvářejí hodnotu celého prostoru venkovského*

*sídla a tvoří charakter území obce. Sobětuchy patří mezi obce s malou rozlohou správního území, kde v západní části nezastavěného území převládají pěstební plochy zemědělské výroby s pozemky nejvyšší kvality tř. ochrany I. a II.*

*Zemědělské pozemky společně s rybníkem na Markovickém potoce tvoří základ krajinného rázu západní části území. Nezastavěným územím - ze západní strany - prochází vedení VN 35 kV, celé řešené území se pak nachází v ochranných pásmech letiště (ochranná pásma a vymezená území Ministerstva obrany).*

*V ochraně zemědělské půdy a v zachování prostupnosti krajiny spatřuje obec veřejný zájem, který je nadřazen výstavbě fotovoltaických elektráren nad úroveň, kterou územní plán umožňuje (instalace těchto výroben je možná v plochách výroby VZ, umísťovat fotovoltaické systémy na střešní konstrukce staveb lze v celém zastavěném území i zastavitelných plochách, v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití).*

*Úbytek zemědělského půdního fondu je jedním z vážných celospolečenských problémů a je nepochybné, že zajištění rostlinné a živočišné výroby k zajištění potravinové samostatnosti obyvatel je ve veřejném zájmu.*

*Jednou ze souvisejících republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je čl. (20a) Politiky územního rozvoje ČR je „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při vymezování ploch pro ... výrobu a skladování.“ Západní část řešeného území je tvořena velkými plochami zemědělsky obhospodařované půdy a prostupnost krajiny je zajištěna pouze pomocí silnice III. třídy a po polních cestách. Nekoordinovaným budováním fotovoltaických elektráren by došlo k jejímu (na dlouhou dobu nevratnému) zhoršení, což je v rozporu s čl. (20a) PÚR ČR. V zachování volné prostupné krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel spatřuje obec Sobětuchy další veřejný zájem, který je nadřazen výstavbě fotovoltaických elektráren.*

*Cílem územního plánování je „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ Plochy fotovoltaických elektráren v nezastavěném prostředí jednak zhoršují prostupnost krajiny, jedná se ale i o technický prvek, který ve velkých plochách negativně ovlivňuje krajinný ráz a vytváří tepelné ostrovy dále zhoršující důsledky klimatického oteplování.*

*S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí bylo vyhodnoceno, že ve volné krajině správního území obce Sobětuchy není možné plošně připustit výstavbu fotovoltaických nebo větrných elektráren, protože volné umísťování výroben elektřiny v nezastavěném území může způsobit zásadní poškození obrazu krajiny a jeho prostupnosti. Jejich situování by bylo ve výjimečných případech možné až následně, v rámci procesu pořízení změny ÚP, kdy by byla prověřena vhodnost územních podmínek pro konkrétní plochu menšího rozsahu a vymezena rozvojová lokalita s funkcí „VE – plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů“ a která by byla prověřena jak zpracovatelem ÚP, tak i dotčenými orgány a veřejností. V takovém případě lze předpokládat, že technický prvek v krajině by nepředstavoval negativní jev.*

*Při prověření podmínek v území tak bylo zjištěno, že veřejné zájmy na ochraně hodnot území (zejména ZPF a prostupnosti krajiny, s přihlédnutím k zájmům státu (MO ČR) a k intenzitě zastavění obce na hranicích městské zástavby Chrudimi) převažují nad veřejným zájmem situování výroben el. energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.*

*Z výše uvedených důvodů považuje obec podmínky využití stanovené v územním plánu pro plochy nezastavěného území za opodstatněné.*

■ Aktualizovány byly:

- „podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu“ ploch SV – smíšené obytné venkovské a BV – bydlení venkovské:
- definice „maximálního koeficientu zastavění“
- podmínky zastřešení staveb a požadavek na jejich sklon

■ Do územního plánu byl vložen požadavek „Stanovení pořadí provádění změn v území“.

- navržena je etapizace výstavby, kdy by zástavba lokalit Z.b11a, Z.b11c, Z.b12 a Z.b13 byla podmíněna realizací přístupové komunikace. Ta by byla vymezena na p.č. 456/3 a navazujících pozemcích v parametrech daných platným ÚP - dvoupruhová komunikace a zajištění veřejného prostoru v šířce min. 10m (mezi oplocením).

### Ochrana obyvatelstva

#### **Zóny havarijního plánování v řešeném území**

V řešeném území nejsou dle Havarijního plánu Pardubického kraje stanoveny zóny havarijního plánování.

#### **Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé povodní**

Území obce není ohroženo průchodem průlomové vlny, způsobeném zvláštní povodní. Pro žádný z vodních toků řešeného území není stanoveno záplavové území.

**Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí** je zabezpečeno na základě zpracovaného plánu ukrytí obce. Stálé úkryty (STÚ) budované investičním způsobem se v obci nevyskytují, územním plánem úkryty navrhovány nejsou.

Obyvatele postižené mimořádnou událostí je možno přechodně ubytovat v sousedních obcích (např. základní škola v Rabštejnské Lhotě, ubytovací zařízení a objekty občanského vybavení v Chrudimi), v řešeném území se vhodné objekty nenacházejí.

#### **Prostředky individuální ochrany**

V současné době se výdej prostředků individuální ochrany při stavu ohrožení státu a válečném stavu se plánuje pro vybrané kategorie osob. Obec nebude organizovat výdej prostředků individuální ochrany.

#### **Evakuace obyvatel, jeho ubytování a shromáždění**

V případě evakuace je obecně zvažována možnost využití staveb pro pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší. Pro výše uvedené potřeby připadají v úvahu rozsáhlejší návrhové lokality, kde by byly přípustné objekty víceúčelového charakteru. Charakter a velikost obce řešené tímto ÚP takovéto lokality neobsahuje.

**Plochy pro shromáždění obyvatel v případě evakuace** – prostor u budovy obecního úřadu.

#### **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné území obce**

V řešeném území není provozovatel nebezpečných látek, plochy nejsou řešeny.

### **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

V případě vzniku mimořádné události se na záchranných, likvidačních a obnovovacích pracích budou podílet právnické osoby a podnikající fyzické osoby dle charakteru mimořádné události (dle výpisu z Havarijního plánu Pardubického kraje). Nejbližší stanice profesionálního HZS je sousední v Chrudimi, přímo v ř. ú. působí SDH Sobětuchy s vlastní hasičskou zbrojnicí.

V případě záchranných, likvidačních a obnovovacích prací – rozsáhlejší vhodné plochy pro zasahující techniku a laboratoře v obci nejsou, lze využít dosud nezastavěnou plochu u obecního úřadu.

### **Koncepce řešení požární ochrany – zabezpečení požární vody**

Zásobování požární vodou je zajištěno prostřednictvím hydrantů na vodovodní síti, popř. z umělé vodní nádrže situované v jižní části zástavby. V zastavitelných plochách bude potřebu požární vody řešit následná dokumentace (např. DUŘ, DSŘ). Přístupové komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a práci požární techniky a IZS.

### **Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a el. energií**

Sobětuchy jsou zásobeny vodou z SV Chrudim, který má vícenásobné zdrojové zabezpečení podzemní vodou ze zdrojů Podlažice (100 l/s) a Markovice (40 l/s), úpravny vody Práčov (350 l/s) a při technických opatřeních (viz. Chrudim) také z Východočeské vodárenské soustavy z Pardubicka, Hradecka a Náchodska.

V případě kolapsu dopravního systému vody bude pitná voda dovážena do Sobětuch z vodního zdroje Markovice (40 l/s) ze vzdálenosti 2 km. Užitková voda bude odebírána z lokálních studní u nemovitostí.

Agregáty na výrobu el. energie budou u obecního úřadu.

### **Požadavky z hlediska obrany státu – zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

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

**- OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území 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.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

**- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

**- 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.** 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, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

**- Zájmového území objektu důležitého pro obranu státu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu stabilizovat v ÚPD.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu 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 107.

**- 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)

<b>j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení</b>
---

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



<b>k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>
--

Zpráva o uplatňování Územního plánu Sobětuchy obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP.

„ Platný územní plán nabízí relativně dostatečné množství rozvojových ploch, ale zejména z právního hlediska stavu komunikací je situace v řadě lokalit nedořešená. Jedná se o území, které vykazuje velký rozvoj a které tak svým potenciálem fakticky nahrazuje nemožnost výstavby v Chrudimi. Řešené území spadá z hlediska ZÚR Pardubického kraje do oblasti s vyšší mírou urbanizace.

Změna ÚP navrhuje lokality, které nahrazují plochy již zastavěné, nebo kde se aktuálně výstavba realizuje, tak aby byly uspokojeny zájmy obyvatel obce i veřejný zájem.“

- využití zastavěného území

- v plochách stávající zástavby je jen malý počet volných pozemků, které by byly využitelné pro další bytovou zástavbu. V zastavěném území obce Sobětuchy se kromě toho nachází několik rozvojových ploch, které jsou postupně zastavovány. Rozsáhlejší lokalita Z.b15 vyžaduje rozsáhlejší investice do veřejné technické infrastruktury a je pro její využití stanovena podmínka zpracování územní studie.

- využití zastavitelných ploch

- pozemky zastavitelných lokalit jsou postupně zastavovány a změnou převedeny do ploch stabilizovaných. Jedná se lokality Z.b1, Z.b3, Z.b9, Z.b11a, Z.b12, Z.b13, Z.b14, Z.b16, Z.b17, Z.b19a, Z.b19c.
- Na dalších pozemcích výstavba aktuálně probíhá, nebo jsou vydána příslušná povolení.

Dle zprávy o uplatňování je aktuálně realizována bytová zástavba na rozloze 1,73 ha, v různém stupni rozpracovanosti (probíhající výstavba nebo příprava) je území o rozloze dalších 6,65 ha.

V následující tabulce je uvedena celková bilance nově navržených rozvojových ploch:

Označení	Rozloha (ha)
<b>Plochy bydlení (BV)</b>	
Z.b11c	0,61
Z.b13	1,18
Z.b17a	0,09
<b>Σ (BV)</b>	<b>1,88</b>
<b>Silniční doprava (DS)</b>	
Z.d5	0,15
<b>Občanská vybavenost (OV)</b>	
Z.o1	0,25
<b>ΣΣ</b>	<b>2,28</b>

Ve Zprávě o uplatňování je uvedeno, že celkový rozsah ploch k zástavbě vymezený ÚP bude zachován a bude vymezena maximálně plocha pro RD jako náhrada za již zastavěné či zastavované plochy.

Z výše uvedených údajů vyplývá, že nově navržené plochy bytové zástavby v podstatě nahrazují plochy již zastavěné a převedené do ploch stabilizovaných (1,88 / 1,73 ha).

**Závěr:** Nově vymezené rozvojové lokality nejsou velkého rozsahu a na celkovou koncepci území tak nemají žádný podstatný vliv. Díky tomu nevyvolávají ani žádnou změnu koncepce veřejné infrastruktury. Jsou soustředěny převážně na východní okraj obce, kde se navíc nastaví podmínky, které umožní celkové uzavření zástavby v lokalitě Vrchu.

#### **l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Územní plán Sobětuchy ani ve znění změny č. 1 ÚP neobsahuje prvky regulačního plánu.

#### **m) 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 vymezuje:

- zastavitelné plochy:
  - pro bytovou zástavbu – lok. Z.b11c, Z.b13, Z.b17a
  - pro dopravu - lokalita Z.d5
  - pro občanskou vybavenost - lokalita Z.o1

Kapitola o ochraně ZPF byla zpracována na základě EÚ o pozemcích, BPEJ (data ÚAP Chrudim), údajů z územně technických podkladů k ochraně zemědělské půdy, s využitím vyhl. č. 48/2011 Sb. (stanovení tříd ochrany ZPF) a stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (zastavěné území obce).

###### **Struktura dotčeného půdního fondu**

- navrhované lokality jsou situovány na zemědělských pozemcích orná půda a zahrada, třídy ochrany I. (BPEJ 3.10.00), III. (BPEJ 3.19.01), IV. (BPEJ 3.20.01) a V. (BPEJ 3.19.54). Navrženy jsou na žádost vlastníků dotčených pozemků a obce v zastavěném území nebo na jeho okraji.

**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**

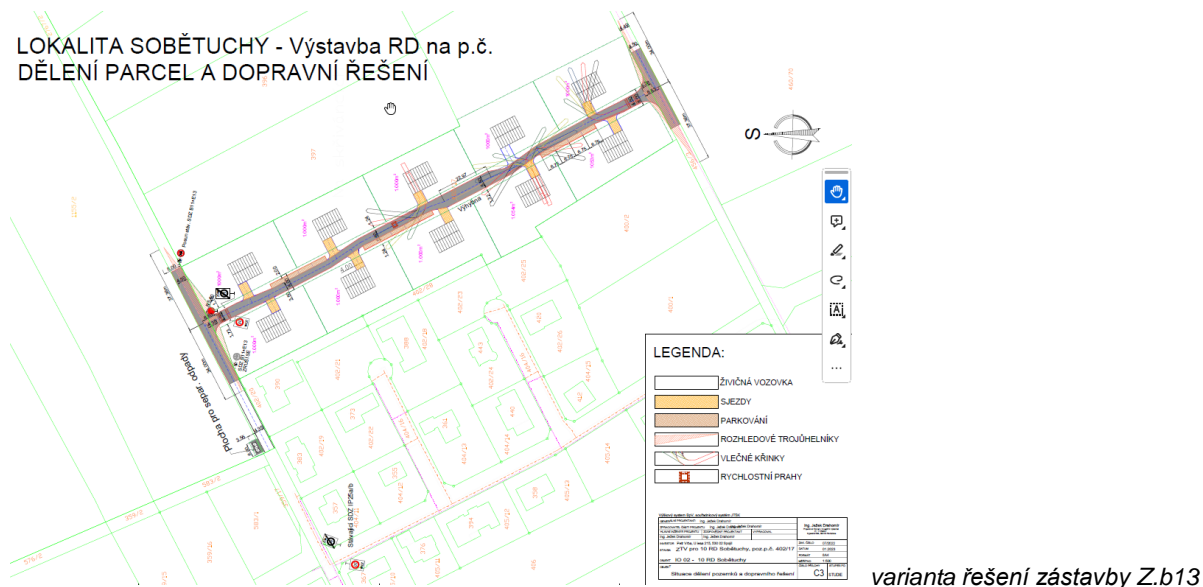
Č.	Návrh funkčního využití – plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra celkem ( ha )	Zábor ZPF ( ha )	Zábor ZPF dle druhu pozemku (ha)		Zábor ZPF dle třídy ochrany (ha)					Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Jiné plochy
				orná p.	zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.			
<b>Z.b11c</b>	bydlení venkovské - BV	0,6090	0,6090	0,6090				0,6090			—	—	
<b>Z.b13</b>	- II -	1,1800	1,1800	1,1800		0,2020		0,9780			—	—	
<b>Z.b17a</b>	- II -	0,0930	0,0930		0,0930					0,0930	—	—	
<b>Σ - plochy bydlení</b>		<b>1,8820</b>	<b>1,8820</b>	<b>1,7890</b>	<b>0,0930</b>	<b>0,2020</b>		<b>1,5870</b>		<b>0,0930</b>			
<b>Z.d5</b>	doprava silniční - DS	0,1530	0,1260	0,1260					0,1260		—	—	0,0270
<b>Σ - plocha dopravy</b>		<b>0,1530</b>	<b>0,1260</b>	<b>0,1260</b>					<b>0,1260</b>				<b>0,0270</b>
<b>Z.o1</b>	občanská vybavenost -OV	0,2535	0,2535	0,2535				0,2535			—	—	
<b>Σ - plocha občanské vybavenosti</b>		<b>0,2535</b>	<b>0,2535</b>	<b>0,2535</b>				<b>0,2535</b>					
<b>CELKEM</b>		<b>2,2885</b>	<b>2,2615</b>	<b>2,1685</b>	<b>0,0930</b>	<b>0,2020</b>		<b>1,8405</b>	<b>0,1260</b>	<b>0,0930</b>			<b>0,0270</b>

## Popis lokalit včetně zdůvodnění „veřejného zájmu“ jejich vymezení na pozemcích ZPF tř. ochrany I.:

- **zastavitelná lokalita Z.b13, návrh funkčního využití - BV (bydlení venkovské)**

Navržená lokalita pro výstavbu RD na pozemku p. č. 402/17 uzavírá zástavbu na východním okraji obce, v části Vrcha. Další zástavba východním směrem již není možná z důvodu veřejného zájmu, kterým představuje již vymezená lokalita pro dopravní infrastrukturu – západního komunikačního propojení Chrudimi. Převážná část lokality je vymezena na ZPF tř. ochrany III., pouze jižní část zasahuje do ZPF tř. ochrany I.

Ve veřejném zájmu a z hlediska celistvého koncepčního řešení je zachovat lokalitu v navrženém rozsahu. Nebylo by logické ani efektivní vyloučit z návrhové plochy zbytkovou jižní část na ZPF tř. ochrany I. (z jižní strany je navržen dopravní přístup – návaznost na místní komunikaci). Jedná se o území obklopené navrženými silničními komunikacemi, plochami pro zástavbu a navrženou zelení. Zástavba v této části obce tak bude dokončena a mezi zástavbou a komunikací Z.d4 bude prostor na sídelní zeleň, obdobně jako ze strany od města Chrudim. Lokalita Z.b13 je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území, k narušení organizace zemědělského půdního fondu na navazujících plochách by tak nedošlo.



## n-2) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

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

**n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

- bude doplněno po projednání

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

- textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP obsahuje 80 stran.
- grafická část odůvodnění obsahuje:
  - 4 – Koordinační výkres
  - 5 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

**p) doklad o souladu ÚP s jednotným standardem**

**Soulad dat Územního plánu Sobětuchy s jednotným standardem**

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

- bude doplněno po projednání

**Soulad dat Územního plánu Sobětuchy s jednotným standardem**

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

- bude doplněno po projednání

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

Legenda značení změn:

**změna využití** ..... části rušené

**aktualizace** ..... části vkládané

## OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU :

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
  - 2.1 HLAVNÍ KONCEPČNÍ CÍLE A PRINCIPY ROZVOJE OBCE
  - 2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
  - 3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE
    - 3.1.1. Zásady urbanistické koncepce
    - 3.1.2. Plochy s rozdílným způsobem využití
  - 3.2 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
  - 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY TRANSFORMAČNÍCH
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
  - 4.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
  - 4.2 DOPRAVA
  - 4.3 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU
  - 4.4 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD
  - 4.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ
  - 4.6 TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE
  - 4.7 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM
  - 4.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN A POD.
  - 5.1 KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY
  - 5.2 PROSTUPNOST KRAJINY
  - 5.3 OCHRANA PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ
  - 5.4 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
  - 5.5 REKREACE
  - 5.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN
6. STANOVENÍ PODMÍNEK, PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍHO VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ,

~~POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERUR A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)~~

7. 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~~

~~8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO~~

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

9. ~~10.~~ ~~STANOVENÍ~~ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ~~§ 50 Odst.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY~~

10. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla v územním plánu vymezena k datu 10. 10. 2016. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace (Hlavní výkres, Výkres základního členění území).

Během zpracování návrhu změny č. 1 ÚP byla hranice zastavěného území aktualizována k datu 15. 5. 2025.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 HLAVNÍ KONCEPČNÍ CÍLE A PRINCIPY ROZVOJE OBCE

Základní principy koncepce územního plánu směřují k vyváženému hospodářskému a sociálnímu rozvoji obce při respektování územních podmínek v řešeném území - zejména z hlediska zachování příznivého životního prostředí, přírodně - krajinářských i kulturních hodnot.

#### **Základní principy územního rozvoje obce (vč. kvalitativního):**

- vytvářet předpoklady pro adekvátní rozvoj celého administrativního území obce vzhledem k její populační základně a hierarchii v systému osídlení s ohledem na předpokládané podmínky rozvoje dané předchozí ÚPD a v souladu s polohou obce v rámci rozvojové oblasti republikového a krajského významu;
- respektovat prostorově - urbanistickou svébytnost Sobětuch jako historicky utvářené jednotky včetně umožnění jejich rozvoje;
- funkčně a prostorově posílit centrum obce;
- chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturně - civilizační hodnoty (včetně registrovaných kulturních památek, památek místního významu, stavebních a krajinných dominant, významných výhledů a pohledových os apod.);
- vytvořit podmínky pro kvalitativní zlepšování života v obci vymezením rozvojových lokalit umožňujících rozvoj obytné zástavby s odpovídajícími veřejnými prostranstvími a dostatečně dimenzovaným komunikačním systémem, vytvořením podmínek pro rozvoj souvisejících funkcí (zejména občanského vybavení, služeb a drobné a nerušící výroby), zkvalitňováním veřejné infrastruktury, zlepšováním životního prostředí a krajinného zázemí obce - přitom respektovat směry rozvoje dané předcházející ÚPD;
- podpořit možnosti rekreačního využívání území, které je zemědělsky intenzivně obhospodařované, vytvořit podmínky pro pěší a cyklistické propojení obce se sousedními Stolany a Chrudimí;
- nepřipouštět nebo eliminovat nežádoucí funkce a činnosti v území zejména tam, kde ohrožují či znehodnocují obytnou (rekreační) funkci, popř. chráněné hodnoty v území;
- prostorově umožnit dostatečnou protierozní ochranu území a podpořit retenční schopnosti krajiny ve snaze o soulad realizovaných opatření (prvků) s krajinným a urbánním rámcem;
- chránit přírodně cenné složky krajiny (ÚSES, VKP), zemědělský půdní fond a PUPFL;
- vytvářet předpoklady pro posilování identifikace obyvatel s obcí a upevnění společenských vazeb, (i s využitím místního kulturně - historického potenciálu);



## 2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Celé území obce rozvíjet s ohledem na polohu v systému osídlení a krajinném zázemí a s ohledem na předchozí vývoj daný zejména předchozí ÚPD. Při konkrétním využití území je nutno dbát na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tj. respektovat urbanistické, architektonické, kulturně - historické a přírodně - krajinářské kvality řešeného území. Umisťování jednotlivých staveb je nutno podřídit prostředí, do kterého budou vsazovány, tj. musí mít přiměřené architektonické, prostorové a objemové parametry, účinky jejich provozu pak nesmí narušovat hodnoty okolního prostředí. Kromě hodnot chráněných právními předpisy a rozhodnutím příslušných orgánů (území s archeologickými nálezy, nemovité kulturní památky, zákonné VKP (rybníky, pozemky určené k plnění funkcí lesa, zemědělská půda I. a II. třídy ochrany apod.) je územním plánem stanovena nutnost ochrany i následujících hodnot:

### Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturně – historické

- kostel Nejsvětější Trojice - nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 15066/6-986, katalogové číslo 1000125495. Původně gotický venkovský kostel z 1/3 14. stol., s dlouhou stavební historií zahrnující raně barokní přestavbu i stavbu věže v r. 1888. V kněžišti byly odhaleny gotické nástěnné malby ze 2. pol. 14. století.
- dochovaná urbanistická struktura urbanistického jádra Sobětuch a propojení přes funkční jádro obce v okolí kostela a obecního úřadu (Pouchobradý) severním směrem k rybníku s cílem posílit krajinné zázemí obce s funkcí nepobytové rekreace;
- venkovský charakter zástavby – stavby o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou o sklonu 35– 45°;
- památky místního významu, které nejsou registrovány v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, ale tvoří nedílnou součást zdejšího hmotného kulturně – historického dědictví. Jedná se např. o následující objekty:
  - roubená chalupa čp.16;
  - původní ratejna na pouchobradském statku;
  - původní dům čp.1 – tzv. Hospoda Jetelská;
  - pomník padlým;

V ÚP je vytipována lokalita pro umístění prvku drobné sakrální architektury v krajině při polní cestě do Rabštejské Lhoty.

### Hodnoty přírodní a krajinné, přírodně – civilizační a civilizační

- systém ekologické stability (LBC, LBK) a interakční prvky;
- prostupnost krajiny – síť polních a lesních cest v krajině, propojení zástavby s přírodním zázemím;
- významné prvky sídelní zeleně – parková zeleň na veřejných prostranstvích, uliční stromořadí, aleje podél silnic, významná solitérní zeleň, zeleň přírodního charakteru uvnitř sídla;
- značené cyklotrasy, turistické trasy;
- občanská vybavenost veřejného charakteru;
- vybavenost dopravní a technickou infrastrukturou (silnice, místní komunikace a cesty v krajině, telekomunikační, plynovodní a elektrická síť v celém ř. ú., veřejný vodovod, dešťová a splašková kanalizace);
- obslužnost hromadnou autobusovou dopravou vč. autobusových zastávek;
- prvky meliorační soustavy (investice do půdy, hlavní odvodňovací zařízení);

## Urbanistická struktura

Sobětuchy – původní urbanistické jádro obce bylo situované v jižní části dnešní zástavby obce, resp. jižně od silnice III/34019. Osou zástavby byl Markovický potok. Severně od původního jádra Sobětuch se nacházela kaple a několik obytných domů (v současnosti administrativní centrum obce). Dále následoval rozsáhlý hospodářský dvůr zvaný Pouchobrady a Kozojedský rybník, jehož tvar byl zachován do současnosti. Východně od něj se nacházela samota Zavadilka. Postupem času došlo k realizaci zástavby, která výše uvedené lokality propojila, obecně byl rozvoj obce směřován směrem na Chrudim, která je ekonomickým a administrativním centrem okolní oblasti. Novodobá zástavba je situována právě do prostoru mezi původní Zavadilkou a Chrudimí do lokality zvané Vrch, kde neexistovala žádná historická zástavba a k jejímu rozvoji došlo cca na počátku 20. století. Zde vzniklá zástavba často popírá venkovský charakter obce, objevují se zde významné prvky městského urbanismu, typického pro čistě obytné čtvrti na okrajích měst.

## Charakter území

Sobětuchy leží 3 km jihozápadně od Chrudimi a 6 km od Slatiňan. S oběma městy je obec spojena komunikací III. třídy. Hlavní silniční spojnici s Heřmanovým Městcem vzdáleným asi 10 km západním směrem – představuje silnice I/17, která vede zhruba necelý 1 km severně od obce. Nejbližší železniční stanice se nachází mimo obec v sousední Chrudimi.

Obec náleží v rámci Pardubického kraje do správního obvodu obce s rozšířenou působností Chrudim. Katastrálně jsou Sobětuchy tvořeny pouze jedním katastrálním územím, a to k. ú. Sobětuchy a dále pak třemi částmi obce – Sobětuchy, Pouchobrady a Vrch.

Z geomorfologického hlediska náleží území Sobětuch do Českomoravské subprovincie, oblasti Východočeská tabule. Reliéf tohoto území lze celkově charakterizovat jako plochý pahorkatinný ráz na táhlém jihozápadním svahu s výhledem na panorama Železných hor. Průměrná nadmořská výška v obci je 280 m.

Řešené území je zemědělsky intenzivně využívané s minimem ploch krajinné zeleně. Největší vodní plochou v krajině je Kozojedský rybník na Markovickém potoce. V řešeném území se jinak nenacházejí žádné významnější vodní toky či plochy, umělá vodní nádrž je ve středu Sobětuch vlevo ve směru na Stolany.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

### Pojmy definované pro potřeby Územního plánu Sobětuchy:

**výšková hladina zástavby** je dána pomyslnou spojnici hřebenů střech a atik skupiny staveb obdobného charakteru v lokalitě (např. stavby pro bydlení); pokud se mluví o dodržení výškové hladiny, je nepřijatelná významná odchylka od této pomyslné spojnice, a to jak v kladném, tak záporném smyslu, pokud se nejedná o záměrný výškový akcent v lokalitě např. u významných objektů občanského vybavení vysoké urbanisticko – architektonické úrovně;

**maximální koeficient zastavění** vyjadřuje nejvyšší možný podíl z celkové rozlohy pozemku pro umístění RD nebo v rámci určité zastavitelné plochy nebo plochy, kterou mohou zabírat zastavěné plochy budov a zpevněné (nepropustné) plochy; jde tedy o poměr zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku určené v ÚP k využití danou funkcí; je dán podílem zastavěné plochy nadzemními objekty k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, odstavné plochy, terasy, chodníky) se neposuzují.

**pozemek pro umístění RD** – může zahrnovat též navazující pozemek (např. zahrady) vymezený v KN, který s pozemkem pro RD tvoří logický uzavřený celek (např. pod společným oplocením);

**pohodou bydlení** – rozumí se tím souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je daná zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.;

**doplňková stavba (objekt)** – jedná se o stavby, které plní doplňkovou stavbu pro stavbu hlavní;

**podkroví** – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití;

**zařízení místního významu** – ve vztahu k obslužným funkcím (občanskému vybavení včetně služeb) představuje zařízení sloužící zejména pro obyvatele dané lokality;

**občanské vybavení** - zahrnuje zařízení veřejné infrastruktury a zařízení vybavenosti komerční, tzn. souhrnně zařízení pro správu a administrativu, zařízení školská a výchovná, zařízení pro kulturu, zařízení pro tělovýchovu a sport, zařízení zdravotnictví a sociální péče, zařízení maloobchodu, služeb nevýrobních a výrobních, zařízení veřejného ubytování a stravování;

**komerční občanské vybavení** – slouží např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a další služby;

**velkoplošné maloobchodní zařízení** – zařízení obchodu, jehož prodejní plocha přesahuje 400 m<sup>2</sup> (limit stanovený územním plánem);

**lehká výroba** – výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou přidanou hodnotou na jednotku zboží. Obecně má tato výroba menší environmentální dopady než výroba těžká, zpravidla má naopak vyšší nároky na dopravní obsluhu (možný negativní vliv související dopravy na okolí) než výroba nerušící nebo výroba drobná a řemeslná. Lehkou výrobou se míní například: výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů apod.;

**drobná a řemeslná výroba** – malosériová výroba či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy. Provoz s malým rozsahem výměry výrobní plochy, nízkým počtem zaměstnanců a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území. Za drobnou a řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy, které vyžadují vstup těžké nákladní dopravy do území;

**nerušící služby** – služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují pohodu bydlení v budovách ve svém okolí. Nerušícími službami se míní například: služby cestovního ruchu, návrhářské a projekční služby, půjčovny, kadeřnictví, čistírny apod. Za nerušící služby nelze považovat například služby pro motoristy (autoservisy, pneuservisy, autoklempírny, lakovny) a provozy, vyžadující vstup těžké nákladní dopravy do území;

**nerušící výroba** – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje pohodu bydlení v budovách ve svém okolí. Nerušící výrobou se míní například: drobná a řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, které odpovídají výše uvedené charakteristice;

**zemědělská malovýroba** – jedná se o zemědělský provoz s malým rozsahem zemědělské výroby, který neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území (bez negativních dopadů na své okolí), který může být součástí jiných typů zástavby ve venkovském prostředí (typickým druhem jsou rodinné statky se značně rozdílnou specializací);

**skladovací areál** – monofunkční areál velkého rozsahu určený pro skladování s vysokými nároky na dopravu vyžadující dopravní napojení na vyšší dopravní systém;

**rekreační chata** – stavba pro rodinnou rekreaci s obestavěným prostorem nejvýše 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví;

**zahradkářská chata** – stavba pro rodinnou rekreaci s obestavěným prostorem nejvýše 110 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou nejvýše 25 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví;

**rekreační domek** – stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží;

**rekreační chalupa** – stavba pro rodinnou rekreaci je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci;

**agroturistické zařízení** – zařízení uspokojující potřeby této novodobé formy trávení volného času s přímou vazbou na zemědělskou výrobu včetně doprovodných služeb (ubytování a stravování a další doplňkové služby);

**velkokapacitní chov hospodářských zvířat** – jedná se o chov, resp. zařízení uvedené v příloze č. 1 kategorie II zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, bod 1.5, tj. Zařízení k intenzivnímu chovu hospodářských zvířat s kapacitou od 50 dobytčích jednotek (1 dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti) a další záměry s kapacitou větší - tj. uvedené v kategorii I dle přílohy č. 1 zákona;

**stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – jedná se o stavby a zařízení nepobytového charakteru, která přispívají k rekreačnímu, zejména turistickému využívání krajiny (nemyslí se tím stavby pro ubytování, individuální rekreaci apod.).

**kapacitní parkoviště** – pro potřeby tohoto ÚP se jedná o parkoviště o kapacitě více než 25 stání;

**hromadné garáže** – jedná se objekt převážně s jediným vjezdem (výjezdem, ve kterém jsou umístěny jednotlivé garáže, garážová stání přístupná pouze zevnitř tohoto objektu);

**řadové garáže** – jedná se objekt se sdruženými garážemi, které jsou jednotlivě přístupné z veřejného prostranství či jiné zpevněné plochy;

**oplocení** – stavba (konstrukce) chránící pozemek před vstupem osob a zvířat, spojená se zemí pevným základem;

**ohrazení** – dočasná konstrukce sloužící k ochraně a prostorovému vymezení chovu hospodářských zvířat a zvěře, pěstebních ploch (vč. lesních školek) apod.; ohrazení nesmí být pevně a trvale (tj. základem) spojeno se zemí, jeho demontáž musí být snadná a nesmí znehodnotit ZPF či PUPFL;

**hlavní objekt** – stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb ( zpravidla objekt rodinného domu ).

**vedlejší stavba** – je volně stojící stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní ( zpravidla garáž nebo dílna).

### 3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### 3.1.1. Zásady urbanistické koncepce

Stanovená urbanistická koncepce obce vychází z charakteristik území, respektuje krajinné podmínky vč. souvisejících hodnot a limitů a kromě výše uvedených odráží i následující zásady:

- respektovat urbanistickou strukturu obce rozvíjenou dle předchozí ÚPD, ve vztahu k pozici ve struktuře osídlení, s významnou vazbou obce na sousední Chrudim a v blízkosti krajského centra – Pardubic a v souladu s polohou obce v rámci rozvojové oblasti republikového a krajského významu;
- zabezpečit stabilizaci ploch občanského vybavení v obci, zejména veřejného charakteru ve funkčním centru obce v Pouchobradech, vytvořit podmínky pro vznik centrálního sportoviště;
- vytvořit podmínky pro rozvoj bydlení v rodinných domech ve vhodných lokalitách vycházející z předchozí ÚPD, v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně a přírodně - rekreačního potenciálu obce jako nedílné součásti kvalitního obytného prostředí a podmínky pro dostatečně dimenzovaný systém místních komunikací;
- umožnit rozvoj různorodého spektra občanského vybavení, služeb a výroby za účelem posílení obce jako soběstačné samosprávné jednotky a to jak v zastavitelných plochách, tak plochách stabilizovaných prostřednictvím stanoveného způsobu využití jednotlivých funkčních ploch;
- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje obce: novostavby a přestavby realizované v zastavěném území a navržených rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově - hmotovým řešením respektovat venkovský typ zástavby (přízemní objekty se sedlovou střechou o sklonu 35 – 45° a prostorové podmínky plynoucí z polohy lokality; podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- nevytvářet nové sídelní lokality v historicky neurbanizovaných prostorech, neumožňovat rozvoj pobytové rekreace ve volné krajině, neumožňovat rozvoj bydlení v plochách s hlukovým zatížením nad rámec daný předchozí ÚPD;
- umožnit doplnění a zkvalitnění některých segmentů technické infrastruktury;
- vytvořit podmínky pro posílení krajinného zázemí obce z hlediska zvýšení jeho retenční schopnosti, z hlediska posílení krajinných prvků v intenzivně zemědělsky využívaném území a umožnění rekreačního využívání krajiny, realizovat stezky pro pěší a cyklisty a propojení v krajině;

#### 3.1.2. Plochy s rozdílným způsobem využití

Součástí urbanistické koncepce je vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití**, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap. 6 ÚP. Upřesňující podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch jsou pak doplněny v kap. 3.3 ÚP.

Územním plánem je stabilizované území rozčleněno na funkčně sjednocené plochy, jejichž druh je deklarován na základě převládajícího a pro konkrétní území nejvhodnějšího využití. Regulativy (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití) umožní adekvátní spektrum využití území. Stávající funkce definované jako nepřípustné by měly být postupně vytěšňovány. Dosavadní způsob využití, který neodpovídá vymezeným podmínkám, je možný, pokud nevytváří závažnou překážku rozvoje v rámci funkce hlavní.

- **Plochy Bydlení - venkovské - BV** - tato funkce zahrnuje plochy čistého bydlení v rodinných domech novějšího charakteru, zejména v zastavěném území ve směru k Chrudimi, do budoucna je nutno v těchto plochách respektovat venkovský charakter zástavby v základních prostorových parametrech staveb;



- **Plochy Smíšené obytné - venkovské - SV** – stabilizované plochy venkovského bydlení doplněné obslužnou sférou a nerušící výrobní činností jsou reprezentovány původní obytnou zástavbou;
- **Bydlení individuální - BI** - tato funkce zahrnuje plochy čistého bydlení v rodinných domech novějšího charakteru, a týká se několika pozemků v přímé návaznosti na zástavbu Chrudimi vč. zařazení lok. Z.b21a, Z.b2b, a to v souladu se zařazením navazujících ploch v ÚPD Chrudim.
- **Plochy Občanského vybavení - veřejná infrastruktura veřejné - OV** – samostatně jsou v ÚP vymezeny jako stabilizované a zastavitelné; zahrnují objekt obecního úřadu a kostel. Objekty občanského vybavení veřejného charakteru je umožněno umisťovat za splnění daných podmínek v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití a zejména v rámci vymezené zastavitelné plochy Zo1;
- **Plochy Občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení sport - OS** – vymezena je stabilizovaná plocha sportoviště v jižní části zastavěného území. Zastavitelné plochy ve funkci OS jsou navrženy za účelem možného doplnění občanského vybavení sportovního charakteru resp. umožnění vzniku obecního sportoviště;
- **Plochy Občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední - OM OK** – plochy komerční vybavenosti sloužící např. pro obchodní prodej, stravování a jiné služby. V ÚP Sobětuchy se jedná konkrétně o objekty obchodu a hostince;
- **Plochy Občanského vybavení - hřbitovy - OH** – stabilizovaná plocha hřbitova v Pouchobradech;
- **Plochy výroby a skladování - Výroba zemědělská výroba a lesnická - VZ** – do této funkce je zařazen stabilizovaný areál zemědělské výroby;
- **Plochy výroby a skladování - Výroba drobná a řemeslná výroba služby - VD** - jedná se o plošně menší plochy výroby, která nemá negativní vliv na své okolí a lze ji tedy situovat v přímé vazbě na plochy bydlení;
- **Plochy Rekreační - plochy staveb pro rodinnou rekreaci individuální - RI** – jsou představovány stabilizovanými plochami chatových osad;
- **Plochy veřejných Veřejná prostranství všeobecná - PV PU a Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - ZV Zeleň parková a parkově upravená - ZP** (viz též kap. 3.2) – územním plánem jsou funkčně takto označeny veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a v případě zeleně i ozdravnou funkci – obecně tedy návěsní a uliční prostory vč. parčíků a pásů veřejné zeleně v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je u **PV PU** nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic. ÚP svým řešením připouští obecně možnost revitalizace a doplňování ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně. Pro funkci **ZV ZP**, resp. rozvoj veřejných prostranství jsou vymezeny konkrétní zastavitelné plochy;
- **Plochy dopravní infrastruktury - Doprava silniční - DS** – stabilizované plochy DS v ř. ú. zahrnují silnice II. a III. třídy, polní cesty, místní a účelové komunikace vč. pěších (pokud nejsou zahrnuty do jiných ploch), včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň apod.) a pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (vč. parkovišť). Územním plánem jsou vymezeny jak zastavitelné plochy dopravy ve funkci DS, tak překryvné koridory dopravy;

Další plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚP jsou specifikovány v kap. 3.2 Vymezení systému sídelní zeleně a v kap. 5.1 Koncepce řešení krajiny.

### 3.2 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen jednak zelení v samostatných funkčních plochách, jednak zelení v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. V ÚP jsou samostatně vymezeny:

- **Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – ZV Zeleň sídelní ostatní – ZS** – z urbanistického hlediska nejcennější prvky sídelní zeleně, jejichž funkce je územním plánem chráněna a posilována jednak stabilizací stávajících ploch, jednak návrhem ploch nových – jedná se o zastavitelné plochy **Z.z1, Z.z4 – Z.z11**;
- **Plochy zeleně – Zeleň ochranná a izolační - ZO** – jedná se o navrženou plochu zeleně **Z.z3** za účelem odclonění navržené plochy bydlení od areálu zemědělské výroby;
- **Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená – ZS Zeleň zahradní a sadová – ZZ** - tento typ sídelní zeleně je vymezen v rámci samostatné funkční plochy ZS. Jedná se o plochy zahrad na přechodu do volné krajiny, v této funkci jsou vymezeny zastavitelné plochy **Z.z2 a Z.z12**.

Mimo uvedené funkční plochy je systém sídelní zeleně tvořen:

- zelení, která je v územním plánu zahrnuta do jiných funkčních ploch (např. zahrady obytných celků, zeleň v rámci areálů občanského vybavení a veřejných prostranství apod.);
- zelení solitérní a liniovou (uliční aleje, stromořadí podél silnic, izolační zeleň, doprovodná a břehová zeleň – tj. stávající interakční – prvky zeleně pronikající do zemědělských a urbanizovaných segmentů krajiny podél cest a vodních toků) apod.;

Kromě respektování stávajících a navržených funkčních ploch zeleně ÚP počítá s realizací:

- zeleně v rámci navržených prvků ÚSES a interakčních prvků v krajině, doprovodná zeleň podél navržených místních komunikací a cyklostezek;

Pro ochranu sídelní zeleně jsou stanoveny následující principy:

- budou respektovány stávající plochy zeleně;
- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné, soukromé a vyhrazené, popř. zeleně ochranné a izolační;

**3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

Níže uvedené zastavitelné plochy jsou územním plánem vymezeny s ohledem na tradiční strukturu osídlení v dané lokalitě, prioritně vyplňují proluky v zastavěném území, popř. na něj bezprostředně navazují. V rámci zastavitelných ploch je nutno respektovat limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a rozhodnutí.

Označení lokality	Kód plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území
<b><del>Plochy bydlení – venkovské</del> Bydlení venkovské - BV</b>			
<b>Z.b1</b>	BV	<p>Zastavitelná plocha bydlení vymezená na západním okraji Sobětuch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha prostřednictvím místní komunikace, předpoklad realizace místní komunikace podél severní hranice lokality, budoucí členění lokality musí respektovat pěší průchod na silnici III/34019 vyznačený v grafické části ÚP;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> </ul>	Sobětuchy
<b>Z.b2</b>	BV	<p>Zastavitelná plocha bydlení vymezená ve vazbě na administrativní centrum obce</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha prostřednictvím místní komunikace;</li> <li>- podmínkou využití je zajištění dopravního napojení plochy zeleně navazující na východní okraj lokality Z.b2;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> </ul>	Sobětuchy
<b>Z.b3</b>	BV	<p>Zastavitelná plocha je situovaná východně od obecního úřadu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha prostřednictvím místní komunikace;</li> <li>- podmínkou využití je realizace místní komunikace, která zajistí dopravní zpřístupnění pozemků nenavazujících na místní komunikaci;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> <li>- podmínkou využití lokality je úprava stávající místní komunikace do normových parametrů a zajištění rozhledových poměrů nové křižovatky;</li> </ul>	Sobětuchy



Z.b4	BV	<p>Zastavitelná plocha je vymezena v proluce zástavby podél silnice III/34017</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha ze silnice III. třídy;</li> <li>- výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu 0,30;</del></li> <li>- umístění nových staveb pro bydlení se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů vůči hluku z navazující silnice III. třídy v rámci navazujících řízení;</li> <li>- podmínkou využití lokality je zachování možnosti umístění chodníku a parkovacího pruhu podél silnice III/34017. Zástavba bude počítat s nutnými opatřeními na ochranu před hlukem ze silnice III/34017;</li> </ul>	Sobětuchy
Z.b5	BV	<p>Zastavitelná plocha je vymezena východně od silnice III/34017</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>v lokalitě Z.b5 je prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování</b></li> <li>- bude řešeno dopravní napojení na silnici III. třídy;</li> <li>- výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu 0,30;</del></li> <li>- umístění nových staveb pro bydlení se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů vůči hluku z navazující silnice III. třídy v rámci navazujících řízení;</li> <li>- podmínkou využití lokality je, že nová křižovatka na silnici III/34017 bude respektovat vzájemnou vzdálenost jednotlivých křižovatek dle norem. To znamená vzájemnou vzdálenost nové křižovatky vůči křižovatkám „na plochu dráhu“ a křižovatce „k bývalému statku“;</li> </ul>	Sobětuchy
Z.b6	BV	<p>Zastavitelná plocha je vymezena na jihovýchodním okraji zástavby při silnici III. třídy na Chrudim</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha ze silnice III. třídy;</li> <li>- <b>prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování</b> (bez pozemků, které mají přímou vazbu na silnici III/34019), v rámci ÚS bude řešeno dopravní napojení celku zastavitelných ploch – Z.b6 a Z.o2 ze silnice III. třídy, bude prověřeno dopravní napojení na silnici III/34017 jihozápadně od lokality;</li> <li>- výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu 0,30;</del></li> <li>- umístění nových staveb pro bydlení se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů vůči hluku z navazující silnice III. třídy v rámci navazujících řízení;</li> <li>- podmínkou využití lokality je, že napojení lokality Zb6 spolu s lokalitou Z.o2 bude řešeno především prostřednictvím úpravy stávající křižovatky místní komunikace a silnice III/34019 u obratiště a to úpravou na průsečnou křižovatku;</li> <li>- plochy se nachází v blízkosti letiště Chrudim, kde probíhá pravidelný letecký provoz spojený s výsadkovou činností. Z tohoto důvodu může dojít ke zvýšené hlukové zátěži;</li> </ul>	Sobětuchy

<b>Z.b7a</b> <b>Z.b7b</b>	BV	<p>Zastavitelné plochy vymezené v lokalitě Vrcha při silnici III/34019</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha prostřednictvím navržené komunikace Z.d1;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 750 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> <li>- umístění nových staveb pro bydlení v lokalitě Z.b7a se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů vůči hluku z navazující silnice III. třídy v rámci navazujících řízení;</li> <li>- plochy se nachází v blízkosti letiště Chrudim, kde probíhá pravidelný letecký provoz spojený s výsadkovou činností. Z tohoto důvodu může dojít ke zvýšené hlukové zátěži;</li> </ul>	Sobětuchy
<b>Z.b8</b> <b>Z.b9</b>	BV	<p>Zastavitelné plochy vyplňují proluky zastavěného území v lokalitě Zavadilka</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha prostřednictvím místních komunikací;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> <li>- podmínkou využití lokalit je, že bude zajištěn vzájemný dostatečný odstup křižovatky pro napojení lokality Z.b9 od křižovatky pro lokalitu Zb8, která je řešena v územní studii;</li> </ul>	Sobětuchy
<b>Z.b11a</b> <b>Z.b11b</b> <b>Z.b11c</b> <b>Z.b12</b> <b>Z.b13</b> <b>Z.b14</b> <b>Z.b15</b>	BV	<p>Zastavitelné plochy vymezené v lokalitě Vrcha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha prostřednictvím stávající komunikace;</li> <li>- v některých lokalitách bude vymezen vnitřní dopravní systém;</li> <li>- veškeré prostory ulic uvnitř lokalit a i mezi jednotlivými zastavitelnými plochami Z.b11a a Z.b11b, Z.b11a a Z.b11c, Z.b11a a Z.b12, <del>Z.b12 a Z.b14</del>, Z.b12 a <del>Z.b14</del> <b>Z.b13</b>, <b>Z.b11c a Z.b13</b> budou mít následující šířku: šíře veřejného prostoru u obousměrné MK 10 – 12 m, u jednosměrné min. 8 m;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>, nebo min. 600 m<sup>2</sup>, pokud se jednalo o pozemky již zakoupené za účelem obytné zástavby a zanesené v evidenci KN k datu vydání ÚP Sobětuchy;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> <li>- <b>v lokalitě Z.b15 prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování</b> – předmětem ÚS bude návrh nové křižovatky na silnici <del>III/34019</del> <b>III. tř.</b>, posouzení vzdálenosti křižovatek, samostatného levého odbočovacího pruhu, umístění plánované cyklo a pěší stezky atd., dále bude řešeno podrobnější členění lokality;</li> <li>- <del>po obvodu zastavitelných ploch Z.b11a, Z.b11b, Z.b11c, Z.b12, Z.b13 a Z.b14 přiléhajících ke stávajícím a navrženým komunikacím bude ponechán volný pás v rozsahu potřebném k zajištění realizace dvoupruhové komunikace a zajištění veřejného prostoru v šířce min. 10m (mezi oplocením);</del></li> <li>- <b>zástavba lokalit Z.b11a, Z.b11c. a vyznačených částí Z.b11b, Z.b12 a Z.b13 je podmíněně přípustná:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zahájení výstavby je možné po splnění podmínek etapizace (pořadí provádění změn v území) – viz. kap. 10 ÚP.</li> </ul> </li> </ul>	Sobětuchy

<b>Zb16</b> <b>Zb17</b> <b>Z.b17a</b> <b>Z.b17b</b> <b>Z.b18</b>	BV	<p>Zastavitelné plochy jsou vymezeny při silnici III. třídy ve směru na Markovice</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha ze silnice III. třídy;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>, v ploše Z.b18 min. 900 m<sup>2</sup> dle parcelace provedené k datu vydání ÚP Sobětuchy, v lokalitě Z.b17b bude do plochy pozemku RD započítána i příslušná část plochy plocha Z.z12;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> <li>- umístění nových staveb pro bydlení se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů vůči hluku z navazující silnice III. třídy v rámci navazujících řízení;</li> <li>- podmínkou využití lokality Z.b18 je, že podél silnice III. třídy bude zachován volný pás pro zřízení chodníku;</li> </ul>	Sobětuchy
<b>Z.b19a</b> <b>Z.b19b</b> <b>Z.b19c</b>	BV	<p>Zastavitelné plochy jsou vymezeny při místní komunikaci ve směru na Markovice</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha z místní komunikace;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>, v ploše Z.b18 min. 900 m<sup>2</sup> dle parcelace provedené k datu vydání ÚP Sobětuchy, v lokalitě Z.b17b bude do plochy pozemku RD započítána i příslušná část plochy Z.z12;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> </ul>	Sobětuchy
<b>Z.b20</b>	BV	<p>Zastavitelná plocha je vymezena východně od silnice III/34017</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha prodloužením MK podél severní hranice lokality;</li> <li>- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat prostředí, do něhož je budou objekty vsazovány a stavby budou respektovat venkovský charakter zástavby; podmínkám prostorového uspořádání ploch BV.</li> <li>- minimální velikost pozemku rodinného domu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <del>maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;</del></li> </ul>	Sobětuchy
<b>Z.b21a</b> <b>Z.b21b</b>	BV	<p>Zastavitelné plochy navazují na zástavbu v Chrudimi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení lokality Z.b21a bude řešeno z ulice Jiráskova v Chrudimi;</li> <li>- umístění nových staveb pro bydlení v lokalitě Zb21b se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů vůči hluku z navazující silnice III. třídy, resp. z nové pozemní komunikace vedené západně od lokalit v rámci navazujících řízení;</li> </ul>	Sobětuchy
<b>Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura Občanské vybavení veřejné - OV</b>			
<b>Z.o1</b>	OV	<p>Zastavitelná plocha je vymezena ve vazbě na budovu obecního úřadu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha z místních komunikací;</li> <li>- sběrný dvůr je zde možno umístit za podmínky, že jeho konkrétní umístění na ploše Z.o1, rozsah a řešení nebude snižovat kvalitu prostředí kulturní památky (kostel Nejsvětější Trojice);</li> </ul>	Sobětuchy

<b>Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení Občanské vybavení sport - OS</b>			
<b>Z.o2</b>	OS	Zastavitelná plocha je vymezena pro realizaci sportoviště na východním okraji obce při silnici na Chrudim - dopravní obsluha se předpokládá ze stávající křižovatky na silnici III/34019; - <b>prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování</b> spolu s lokalitou Zb6, v rámci které bude vymezena plocha veřejného prostranství v rozsahu min. 1500 m <sup>2</sup> ; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3; - podmínkou využití lokality je, že napojení lokality Z.o2 spolu s lokalitou Z.b6 bude řešeno především prostřednictvím úpravy stávající křižovatky místní komunikace a silnice III/34019 u obrátiště a to úpravou na průsečnou křižovatku;	Sobětuchy
<b>Z.o3</b>	OS	Zastavitelná plocha je vymezena severně od obecního úřadu - dopravní obsluha z místní komunikace; - maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,3;	Sobětuchy
<b>Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – ZV Zeleň sídelní ostatní - ZS</b>			
<b>Z.z1</b>	<b>ZV ZS</b>	Jedná se o plochu vymezenou ve vazbě na budovu OÚ za účelem posílení centra obce	Sobětuchy
<b>Z.z4 Z.z5</b>	<b>ZV ZS</b>	Obě plochy jsou vymezeny za účelem realizace plochy veřejného prostranství pro potřeby zastavitelných ploch bydlení Zb7a, Zb7b a navazujících ploch stabilizovaných	Sobětuchy
<b>Z.z6 Z.z11</b>	<b>ZV ZS</b>	Lokality jsou vymezeny za účelem realizace plochy veřejného prostranství pro potřeby zastavitelných ploch bydlení Zb11a, Z.b11b, Z.b11c - v ploše Z.z11 se počítá s realizací místní komunikace k dopravnímu napojení zastavitelné plochy Zb11a;	Sobětuchy
<b>Z.z7 Z.z8</b>	<b>ZV ZS</b>	Lokality vyplňují prostor mezi zastavitelnými plochami bydlení, které prostorově navazují na zástavbu v Chrudimi a mezi navrženým „západním polookruhem“	Sobětuchy
<b>Z.z9 Z.z10</b>	<b>ZV ZS</b>	Lokality jsou vymezeny za účelem realizace plochy veřejného prostranství pro potřeby zastavitelných ploch bydlení Z.b12, Z.b13, Z.b14	Sobětuchy
<b>Plochy veřejných prostranství – Zeleň ochranná a izolační - ZO</b>			
<b>Z.z13</b>	ZO	Navržená plocha izolační zeleně za účelem odclonění funkcí výroby a bydlení	Sobětuchy
<b>Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená – ZS Zeleň zahradní a sadová - ZZ</b>			
<b>Z.z2 Z.z12</b>	ZS	Navržené plochy soukromé zeleně (zahrady)	Sobětuchy
<b>Plochy dopravní infrastruktury – Doprava silniční - DS</b>			
<b>Z.d1</b>	DS	Navržená místní komunikace k dopravní obsluze zastavitelných ploch Z.b7a, Z.b7b	Sobětuchy
<b>Z.d2</b>	DS	Navržené doplnění systému místních komunikací v severovýchodní části Sobětuch	Sobětuchy
<b>Z.d3</b>	DS	Navržené doplnění systému místních komunikací v lokalitě Zb8	Sobětuchy
<b>Z.d4</b>	DS	Západní komunikační propojení Chrudimi	Sobětuchy
<b>Z.d5</b>	DS	Dopravní a manipulační plocha na severním okraji v areálu ZOD	Sobětuchy

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Součástí veřejné infrastruktury jsou obecně plochy občanského vybavení pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, administrativně – správní činnosti a pro církevní účely. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely. Jejich komerční využívání musí být v souladu s tímto zájmem a v návaznosti na něj (např. zajištění kulturního vyžití obyvatel obce, služby související a doplňkové apod.). V ÚP je pod funkčním označením **Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura** **Občanské vybavení veřejné - OV** v rámci ř. ú. do této funkce zahrnut obecní úřad a kostel Nejsvětější trojice v Pouchobradech. Pro rozšíření sortimentu občanského vybavení veřejného charakteru je vymezena konkrétní zastavitelná plocha Z.o1 v centru obce. Prvky občanského vybavení veřejného charakteru mohou být též součástí jiných funkčních ploch (BV, SV, **PV**, **PU**, **ZV**, **ZS** apod.). Mimo občanské vybavení (veřejnou infrastrukturu) jsou je územním plánem samostatně vymezeny vymezeno též **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** **Občanské vybavení sport - OS**, které mohou může mít rovněž veřejně prospěšný charakter. V řešeném území se jedná o plochu víceúčelového hřiště v zastavěném území a navržené plochy pro realizaci sportovišť Z.o2 a Z.o3.

Jako **Plochy veřejných prostranství - PV** **Veřejná prostranství - PU** a **Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň - ZV** **Zeleň sídelní ostatní - ZS** jsou územním plánem funkčně vymezeny veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a v případě zeleně i ozdravnou funkci - obecně tedy návesní a uliční prostory vč. parčíků a pásů veřejné zeleně v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je u **PV** nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic. ÚP svým řešením připouští obecně možnost revitalizace a doplňování ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, zejména pak v rámci podrobnějších podmínek využití rozsáhlejších zastavitelných ploch pro bydlení.

### 4.2 DOPRAVA

#### Doprava silniční

Na průtahu silnic II. a III. třídy procházejících řešeným územím se navrhuje v rámci oprav a udržovacích prací zlepšovat kvalitu krytu a odtoku srážkové vody z vozovky. Plánuje se rovněž zlepšení kvality většiny místních i účelových komunikací a odstranění dílčích dopravních závad (např. zlepšení rozhledových poměrů aj.).

V rámci ploch změn budou umisťovány komunikace pro vnitřní obsluhu území, a to v souladu s příslušnými předpisy a normami dle daného účelu, resp. prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých lokalit (zejména těch rozsáhlejších). Vedení místních komunikací uvnitř lokalit bude odvislé od konkrétního zastavovacího plánu a provedené parcelace a bude předmětem řešení navazujících dokumentací.

#### Doprava v klidu

Parkování vozidel bude i nadále uskutečňováno na soukromých pozemcích a v profilu místních komunikací. Územním plánem není nově samostatně navrženo žádné parkoviště, tato funkce je však přípustná v rámci jiných vhodných ploch - stabilizovaných i zastavitelných. Parkování pro potřeby zastavitelných ploch venkovského bydlení v rodinných domech bude řešeno uvnitř těchto zastavitelných ploch.

#### Doprava nemotorová vč. cyklistické, cykloturistika, pěší doprava

Navrhuje se realizace cyklostezky ze Sobětuch do Chrudimi a ze Sobětuch do Stolan. Dále je plánovaná cyklotrasa po stávající polní cestě do Rabštejnské Lhoty;

ÚP respektuje stávající značené cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky, jejichž síť bude dle potřeby doplňována, včetně související vybavenosti.

#### Územním plánem jsou navrženy konkrétní zastavitelné plochy:

- **Z.d1** – navržená místní komunikace k obsluze zastavitelných ploch Z.b7, Z.b7b;
- **Z.d2** – navržené doplnění systému místních komunikací v severovýchodní části Sobětuch;
- **Z.d3** – navržené doplnění systému místních komunikací v lokalitě Zb8;
- **Z.d4** – Západní komunikační propojení Chrudimi
- **Z.d5** – dopravní a manipulační plocha na severním okraji v areálu ZOD

#### Územním plánem jsou navrženy následující koridory dopravy s překryvnou funkcí:

- **CNU.Kd1** – překryvný koridor je vymezen za účelem realizace nového dopravního napojení zastavitelných ploch v lokalitě Vrchy na silnici III/34019;
- ~~**Kd2** – překryvný koridor je vymezen za účelem realizace „západního polokruhu“ v Chrudimi – návrh místní sběrné komunikace, ev. silnice III. třídy;~~
- **CNU.Kd3** - překryvný koridor je vymezen za účelem realizace cyklostezky (stezky pro pěší a cyklisty) ze Sobětuch do Chrudimi podél silnice III/34019;
- **CNU.Kd4** - překryvný koridor je vymezen za účelem realizace cyklostezky (stezky pro pěší a cyklisty) ze Sobětuch do Stolan podél silnice III/34019;

Podmínky využití: v rámci koridorů **CNU.Kd1**, **Kd2**, **CNU.Kd3** a **CNU.Kd4** není do doby realizace staveb, pro něž jsou koridory určeny (tedy cyklostezek a místní sběrné komunikace, resp. silnice III. třídy), možná realizace jakýchkoliv jiných staveb a zařízení, které by mohly jejich realizaci významně omezit či znemožnit.

### **4.3 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Obec Sobětuchy bude i nadále zásobována pitnou vodou prostřednictvím skupinového vodovodu Chrudim. Budoucí zástavba v zastavěném území a ve vymezených zastavitelných plochách bude napojena na stávající vodovodní systém; v případě potřeby bude vodovodní síť modernizována a rozšířena.

#### Zásobování požární vodou

Zásobování požární vodou je zajištěno prostřednictvím hydrantů na vodovodní síti, popř. z umělé vodní nádrže situované v jižní části zástavby.

#### Nouzové zásobení obyvatelstva pitnou vodou v krizových situacích

Řešení nouzového zásobování obyvatelstva Sobětuch pitnou vodou je součástí provozního řádu Vodárenské soustavy Východní Čechy (VSVČ), kde jsou všechny zdroje



zastupitelné. Systém je propojen a při určitých opatřeních je možné do systému SV Chrudim dopravovat vodu z Pardubicka nebo Hradecka. V případě narušení dopravního systému bude pitná voda dovážena cisternami ze zdroje Markovice (Chrudim) ze vzdálenosti 2 km. Užitková voda bude odebírána z lokálních studní u nemovitostí.

#### **4.4 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

V Sobětuchách je respektován stávající systém likvidace odpadních vod s odvedením na centrální ČOV Chrudim. U nové výstavby budou budovány nové kanalizační stoky v závislosti na postupném zastavování jednotlivých zastavitelných lokalit určených k bydlení. Tzn., že předmětné lokality budou napojeny na kanalizaci, která je zakončena centrální čistírnou odpadních vod.

Likvidace odpadních vod z nových ucelených lokalit pro výstavbu, ze stávající zástavby a zástavby doplňující stávající zástavbu, nebude možná zasakováním předčištěných odpadních vod do vod podzemních (půdních vrstev).

Nakládání s dešťovými vodami je obecně při realizaci nové výstavby žádoucí vyřešit komplexně, ekologicky vhodně a vodo hospodářsky únosně tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů.

Dešťové vody u nově navržených lokalit budou v souladu se zákonem zneškodňovány na pozemcích jednotlivých vlastníků, odváděny obecní dešťovou kanalizací nebo soustavou příkopů do místních vodotečí. Bude-li to na základě výše uvedených důvodů možné, budou přednostně neškodně: likvidovány, zadržovány popř. využívány v místě jejich vzniku.

#### **4.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

V ÚP není navrhována významná změna koncepce zásobování elektrickou energií. Způsob napájení obce zůstane i nadále nezměněn, tj. stávajícím primérním rozvodným systémem o napětí 35 kV. Pro zásobování zástavby v rámci zastavitelných ploch bude v případě potřeby posílena kapacita stávajících trafostanic, případně budou realizovány trafostanice nové.

Nová zástavba bude prioritně připojována kabelovým sekundérním vedením NN.

#### **4.6 TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE**

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající plošné kabelizace napojením na stávající síťové rozvaděče.

Případná nová zařízení mobilních operátorů v krajině jsou přípustná, jejich umístování podléhá následným řízením a podrobnějším dokumentacím.

#### 4.7 ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Územním plánem je umožněna plynofikace zastavěného území i zastavitelných ploch ze stávajícího středotlakého plynovodu. Koncepce zásobování teplem vychází ze stávajícího stavu.

ÚP vytváří předpoklady pro vytápění objektů i jiným, ekologicky šetrným způsobem (např. elektřina nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propan – butan, dřevo, biomasa, sluneční energie popř. další alternativní zdroje energie).

#### 4.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V rámci koncepce nakládání s odpady je navržena realizace sběrného místa v rámci zastavitelné plochy Z.o1.

### 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

#### 5.1 KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY

Řešení ÚP zohledňuje polohu řešeného území v zemědělsky intenzivně obhospodařovaném území, kde je nutno vytvořit podmínky pro doplnění ekostabilizujících prvků a vytvořit podmínky pro její rekreační využívání.

Neurbanizované území obce je rozděleno na následující krajinné funkce, pro které jsou stanoveny podmínky využití v kap. 6.:

- **Plochy zemědělské – NZ Zemědělské všeobecné - AU** – plochy s dominantně zemědělskou funkcí, s převahou intenzivního hospodaření;
- **Plochy lesní – NL Lesní všeobecné - LU** – plochy lesů (PUPFL);
- **Plochy přírodní – NP Přírodní všeobecné - NU** – v nichž je dominantním požadavkem ochrana přírody a krajiny, jsou v ř. ú. zastoupeny navrženými plošnými prvky ÚSES (prvky lokálního ÚSES, lokální biocentra, přírodní památka);
- **Plochy vodní a vodohospodářské – W Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU** – jsou v řešeném území samostatně zastoupeny vodními toky, drobnými vodními plochami.

Územním plánem je v této funkci vymezena plocha **K.1** na západním okraji zastavěného území – jedná se o navrženou vodní plochu s retenční funkcí, v rámci podrobnějších dokumentací bude minimalizován zásah do půd I. třídy ochrany;

Ozn. lokality	Kód plochy	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	K.ú.
<b>Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU</b>			
<b>K.1</b>	<b>WU</b>	návrh vodní plochy s retenční rezervou	Sobětuchy



- ~~Plochy smíšené nezastavěného území - NS~~ **Smíšené krajinné všeobecné - MU** – plochy, v nichž je zahrnuta kombinace přírodních složek (ekosystémů) a hospodářského využívání krajiny (zahrnují především nivy vodotečí a významnější prvky krajinné zeleně);

### Další navrhovaná opatření

- šetrné hospodaření na zemědělských pozemcích s upřednostněním extenzivních forem, respektování niv vodotečí, ochranné zatravnění pozemků - zejména ve svažitých terénních podmínkách a ve vazbě na zastavěné území;
- žádoucí uchování, resp. obnova tradice soliterních stromů v krajině a doplnění mimolesní zeleně (interakční prvky) dřevinami přirozeného charakteru;

## 5.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Je respektována založená cestní síť v krajině, ÚP v rámci obecných podmínek využití funkcí v nezastavěném území vytváří předpoklady pro její doplňování.

Navrhuje se realizace cyklostezky ze Sobětuch do Chrudimi a ze Sobětuch do Stolan, v trase historické cesty.

## 5.3 OCHRANA PŘED POVODŇMI, PROTIEROZNÍ A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ

Při návrzích úprav toků a zařízení na nich je třeba (po konzultaci se správcem toku) přiměřeně respektovat jak stávající břehové porosty, tak i charakter koryt vodotečí jako krajinnotvorný prvek. Při zástavbě území je nutno dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území.

Realizace opatření posilujících retenční schopnosti území, navržených prvků ÚSES a interakčních prvků by měla výrazně přispět také k ochraně půdy proti erozi. Protierozní opatření jsou umožněna v rámci obecných podmínek ve všech plochách v (podmíněně) přípustném využití. Řešením ÚP jsou obecně přípustná technická řešení směřující k protierozní ochraně (úpravě) stávajících komunikací formou např. příkopů, zasakovacích průlehů s doprovodnými výsadbami aj. Na potencionálně erozní problematických pozemcích s možností soustředěných přítoků přívalových dešťových vod (zejména rozlehlé a svažitéjší zemědělské plochy) budou za účelem zdržení vody v krajině uplatňovány následující zásady:

- vhodná organizace půdního fondu;
- šetrné způsoby obhospodařování a případná stavebně technická opatření (zatravněné pásy, průlehy apod.) respektující přírodní hodnoty vč. krajinného rázu;

Výše jmenovaná opatření jsou v obecné rovině přípustná v rámci všech funkčních ploch řešeného území.

ÚP jsou navržena vodní plocha s retenční funkcí (K.1) na západním okraji Sobětuch při Markovickém potoce a jsou vymezeny plochy, kde jsou navržena protipovodňová a revitalizační opatření dle zpracované dokumentace k územnímu řízení akce „Markovický potok“.

## 5.4 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V ř. ú. jsou zastoupeny pouze prvky lokálního (místního) ÚSES, které ÚP svým řešením vymezuje jako LBC (lokální biocentra) a LBK (lokální biokoridory).

Biocentra a jsou v ÚP vymezena jako ~~Plochy přírodní – NP~~, biokoridory jsou vymezeny na funkčních plochách ~~NL, NS ev. NZ LU, MU, NU, AU ev. WU~~, do ploch přírodních by měly být přeřazeny po jejich konkrétním usazení na pozemky dle projektů ÚSES. S ohledem na skutečnost, že jsou tyto prvky vedeny mimo zastavěné území, je zajištěna jejich bezproblémová funkčnost. Přerušení biokoridorů je přípustné liniovými prvky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území a navazujících lokalit.

Biocentra a biokoridory jsou doplněny interakčními prvky.

**Přehled prvků ÚSES zastoupených v řešeném území - ÚSES lokálního (místního) významu v řešeném území:**

~~lokální biokoridor LBK 1 je veden podél Markovického potoka, leží na něm biocentra LBC 1 a LBC 2;~~

~~lokální biokoridor LBK 2 je veden z LBK 1 východním směrem;~~

~~lokální biokoridor LBK 3 je veden východním okrajem řešeného území;~~

- lokální biocentra: č. 743 Na Zájezdí, č. 748 V pletinkách, č. 755 Pouchobradský rybník
- lokální biokoridory: č. 693, 742, 744, 747, 749, 752, 753, 754, 756.

## 5.5 REKREACE

Územní plán vytváří podmínky k rekreačnímu využívání zastavěného území (mj. stabilizace a ochrana stávajících ploch OS a vymezení zastavitelných ploch venkovského bydlení - BV s přípustným využitím i pro individuální rekreaci) i krajinného zázemí obce - nezastavěného území vytvořením podmínek pro rekreaci nepobytovou za současné ochrany hodnot a respektování limitů řešeného území.

## 5.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územním plánem nejsou plochy pro těžbu řešeny.

**6. STANOVENÍ PODMÍNEK PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍHO VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou stanoveny podmínky využití, kterým musí odpovídat zejména umísťování staveb a změny staveb, realizace opatření a další způsoby využití území.

Pro každý druh ploch s rozdílným způsobem využití (funkční skupina) je stanoveno hlavní a přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití.

**Při vymezování pozemků, umísťování a změnách staveb, realizaci opatření a dalších způsobech využití je nutno zároveň uplatňovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a norem, z rozhodnutí správních orgánů a dalších vlastností území. Dále je nutno**

respektovat limity stanovené touto územně plánovací dokumentací. Zpřesňující podmínky pro využití konkrétních zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou uvedeny v kap. 3.

Umístění nových staveb pro bydlení a dalších staveb, pro něž jsou stanoveny hygienické limity, v zastavěném území a v rámci ploch změn v blízkosti stávajících staveb a zařízení, jejichž provoz jsou zdrojem hluku nebo jiného zatížení životního prostředí, se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů během navazujících řízení.

V celém řešeném území je vyloučeno umísťování staveb a zařízení komerčního a průmyslového zpracování biologického odpadu (bioplynové stanice apod.) včetně skladovacích ploch těchto biologických odpadů mimo přípustné či podmíněně přípustné využití v rámci stanovených podmínek využití konkrétních funkcí v zastavěném území;

**V rámci koridorů CNU.Kd3, CNU.Kd4 není do doby realizace staveb, pro něž jsou koridory určeny (tedy cyklostezek a místní sběrné komunikace, resp. silnice III. třídy), možná realizace jakýchkoliv jiných staveb a zařízení, které by mohly jejich realizaci významně omezit či znemožnit.**

## 6.1 PLOCHY BYDLENÍ

### PLOCHY BYDLENÍ - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ VENKOVSKÉ - BV

Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace;

Podmíněně přípustné využití:

- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby za podmínky situování na pozemcích v zastavěném území či zastavitelných plochách, které to svým charakterem umožňují (dostatečná rozloha pozemku, možnost využití původních hospodářských objektů, přiměřený odstup od obytných objektů, adekvátní dopravní napojení apod.);

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování jiné, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití;
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné a řadové garáže;
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby RD: max. 1.np + podkroví, zastřešení min. 2/3 hlavního objektu šikmou střechou se sklonem 25° – 45°.
- novostavby vedlejších staveb – max. zastavěná plocha 60 m<sup>2</sup> a výška okapové hrany max. 2,5 m od přilehlého terénu, sklon střechy 0° – 45°.
- novostavby, změny a přestavby stávající zástavby musí respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, obytná zástavba bude respektovat venkovský charakter zástavby (viz. kap. 2.2). mimo zastavitelné plochy Z.b21a a Z.b21b, které navazují na městskou zástavbu Chrudim;
- min. velikost pozemků pro umístění nového RD ve stabilizovaných plochách min. 600 m<sup>2</sup> (včetně souvisejících pozemků, které budou tvořit např. zahradu pod společným oplocením), netýká se umisťování nových objektů na stávajících stavebních pozemcích evidovaných v KN;
- objekty rodinné rekreace budou mít parametry obytného domu,
- nejsou přípustné objekty charakteru chata, nejsou přípustné řadové domy;
- maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;

Další podmínky využití zastavitelných ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

## BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - BI

### Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu. Plochy zahrnují pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Zahrady jsou obytného a okrasného charakteru.

### Přípustné využití:

- na pozemcích staveb pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- v plochách mohou být situovány menší hřiště pro děti,

### Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro obchod, tábořiště
- všechny druhy staveb, zařízení a činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- respektovat navazující charakter zástavby Chrudimi;
- novostavby RD: max. 1.np + podkroví.
- změny a přestavby stávající zástavby musí respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby
- novostavby vedlejších staveb – max. zastavěná plocha 60 m<sup>2</sup> a výška okapové hrany max. 2,5 m od přilehlého terénu.

Další podmínky využití zastavitelných ploch jsou uvedeny v kapitole 3.

## 6.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ - SV

### Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím, s příměsí nerušících a obslužných funkcí místního významu;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech;
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;
- pozemky, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, zemědělské stavby pro chov dobytka nebo jiných hospodářských zvířat, koní apod., pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících pro samozásobení či zemědělskou malovýrobu, popř. provozování agroturistického zařízení za podmínky situování na pozemcích v zastavěném území či zastavitelných plochách, které to svým charakterem umožňují (dostatečná rozloha pozemku, možnost využití původních hospodářských objektů, přiměřený odstup od obytných objektů, adekvátní dopravní napojení apod.);
- bytové domy za podmínky, že se jedná o stavby pro bydlení o příslušném počtu bytů umístěných do stávajících objektů bez nutnosti výrazné změny jejich základního prostorového řešení;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžký a lehký průmysl, zemědělská velkovýroba, skladovací areály);
- bytové domy;
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže (s výjimkou stávajících řadových garáží jako dosavadního využití);
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby RD: max. 1.np + podkroví, zastřešení min. 2/3 hlavního objektu šikmou střechou se sklonem  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ .
- novostavby vedlejších staveb – max. zastavěná plocha  $60 \text{ m}^2$  a výška okapové hrany max. 2,5 m od přilehlého terénu, sklon střechy  $0^{\circ} - 45^{\circ}$ .
- novostavby, změny a přestavby stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, výškovou hladinu okolní zástavby a venkovský charakter zástavby (viz kap. 2.2 ÚP);
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní; odborné odůvodnění návrhu řešení bude požadováno u staveb výrazně se odlišujících od okolní zástavby;
- min. velikost pozemků pro umístění RD či objektu rodinné rekreace ve stabilizovaných plochách SV-  $800 \text{ m}^2$ ;
- objekty rodinné rekreace budou mít parametry obytného domu,
- nejsou přípustné objekty charakteru chata, nejsou přípustné řadové domy;
- maximální koeficient zastavění pozemku pro umístění rodinného domu – 0,30;

Podmínky využití ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

## **6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA VEŘEJNÉ -OV**

#### Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury;

#### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělání, výchovu a péči o rodinu, kulturu, sport, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a pro správu a údržbu obce;
- stavby a zařízení pro sport jako součást areálů občanského vybavení;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců areálů, služební byty nebo jako součást areálů, za podmínky, že převládá využití hlavní nebo pokud se jedná o sociální bydlení či obecní byty);
- stavby a zařízení obchodu a služeb, výroby drobné a výrobních služeb za podmínky, že převládá funkce hlavní, či se jedná o vlastní činnost obce nebo v objektu ve vlastnictví obce;
- sběrný dvůr za podmínky umístění v ploše OV za budovou OÚ a za podmínky, že jeho konkrétní umístění na ploše Z.o1, rozsah a řešení nebude snižovat kvalitu prostředí kulturní památky (kostel Nejsvětější Trojice);

#### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování;
- další stavby a zařízení, jejichž provozováním by bylo narušeno užívání pozemků, staveb a zařízení s funkcí hlavní;

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, přičemž prostorová, resp. funkční dominance jednotlivých objektů je přípustná pouze v souladu s jejich dominancí funkční; návrhy staveb budou posuzovány, zejména s ohledem na zajištění urbanistické a architektonické kvality staveb a areálů;
- **zastřešení hlavního objektu šikmou střechou se sklonem min. 15°.**

#### Podmínky využití ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.



## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ SPORT - OS**

### Hlavní využití:

- občanské vybavení pro sport a krátkodobou rekreaci obyvatel, občanské vybavení veřejného charakteru;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro sport, tělesnou výchovu a pořádání kulturních akcí;
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení obchodu a služeb, pokud plní doplňkovou funkci k funkci hlavní, tuto funkci doplňuje a zvyšuje komfort jejího užívání;

### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování;
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot;
- další stavby a zařízení, jejichž provozováním by bylo narušeno užívání pozemků, staveb a zařízení s funkcí hlavní;

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- stavby a zařízení budou řešeny s ohledem na přiměřenost intenzity zástavby pozemků a objemů staveb;

Podmínky využití ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ – OM OK**

### Hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru malého a středního rozsahu;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru včetně ubytovacích zařízení;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců areálu, služební byty, resp. za podmínky přímé funkční a prostorové vazby na provoz areálu;

### Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným;

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby a změny stávající zástavby budou respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu zástavby v lokalitě a s ohledem na zajištění její urbanistické a architektonické kvality;



## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY - OH**

### Hlavní využití:

- občanské vybavení pro pietní ukládání pozůstatků a ostatků zemřelých;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení;
- pozemky, stavby a zařízení pro občanské vybavení a služby související s využitím hlavním;
- plochy zeleně veřejné a vyhrazené;
- pozemky, stavby a zařízení dopravního a technického vybavení pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

### Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné;

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávající zástavby budou realizovány s ohledem na zajištění její odpovídající urbanistické a architektonické kvality;

## **6.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA SLUŽBY - VD**

### Hlavní využití:

- drobná a řemeslná výroba, nerušící výroba;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby, nerušící služby;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné místo);
- plochy zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení správních a administrativních činností pro výrobu;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení lehké výroby a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území ploše VD v Pouchobradech;
- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů nebo správců areálu, služební byty, resp. za podmínky přímé funkční a prostorové vazby na provoz areálu;
- pozemky, stavby a zařízení kapacitní výroby zemědělské živočišné za podmínky, že se jedná o využití stávající ve stabilizované ploše VD v Pouchobradech;

### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci;
- pozemky, stavby a zařízení velkokapacitní výroby zemědělské živočišné;
- řadové garáže;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by vyžadovalo omezení využití hlavního;

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemu a výšky, stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama sídla;

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA A LESNICKÁ - VZ**

### Hlavní využití:

- zemědělská výroba;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby zemědělské rostlinné a živočišné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat, skladování a přípravu krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů);
- pozemky, stavby a zařízení služeb, výroby drobné a řemeslné a výroby nerušící;
- pozemky, stavby a zařízení veterinární péče;
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování;
- pozemky, stavby a zařízení pro pěstování rostlin a prodej výpěstků;
- pozemky, stavby a zařízení pro odstavování a servis zemědělské techniky;
- stavby a zařízení správních a administrativních činností pro konkrétní areál;
- plochy zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení pro krátkodobé skladování odpadů (překladiště, sběrná místa, sběrné dvory, kompostárna apod.);
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- plocha a zařízení pro kompostování;
- **fotovoltaické systémy**

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky stavby a zařízení výroby lehké za podmínky, že nebude omezováno hlavní využití;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního, pokud podmínkami jejich využití nebude omezováno hlavní využití;

### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení a přechodné ubytování;
- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by si vyžadovalo omezení využití hlavního;

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění zástavby bude limitováno stávající výškovou hladinou zástavby, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky, nová zástavba zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce, popř. zvyšovat negativní působení zástavby stávající;
- po obvodu areálů budou realizovány pásy izolační zeleně (při hranicích ploch v kontaktu s volnou krajinou);

## **6.5 PLOCHY REKREACE**

## **REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI INDIVIDUÁLNÍ - RI**

### Hlavní využití:

- rodinná rekreace;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace (rekreační chata, zahrádkářská chata);
- pozemky, stavby a zařízení pro společné zařízení chatové osady (hygienické zařízení, klubovna, hřiště apod. apod.);
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;

- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky sídelní zeleně (soukromé, veřejné, ochranné a přírodní);
- vodní plochy, vodní toky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro trvalé bydlení za podmínky, že budou umístěny na pozemku o min. rozloze 1000 m<sup>2</sup>;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím, stavby a činnosti, jejichž užívání by si vyžadovalo omezení využití hlavního;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou - objekty max. 1 NP + podkrovní, max. koeficient zastavění pozemku rodinné rekreace – max. 0,3;

## **6.6 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ – PV PU**

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně návsí a ulic;
- stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. altány, informační kiosky, dětská hřiště, přístřešky hromadné dopravy, vodní prvky a umělecká díla, městský mobiliář apod.);
- plochy zeleně;
- vodní plochy a toky;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- dočasné stavby pro obchodní prodej (prodejní stánky, tržnice);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení veřejných parkovišť pod podmínkou, že bude převládat funkce hlavní;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení, výrobu, skladování, rodinnou rekreaci, garáže;
- jiné využití, které je v rozporu s využitím hlavním;

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ – ZV ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ - ZS**

### Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou a rekreační funkci;

### Přípustné využití:

- veřejně přístupné plochy zeleně, travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy);
- stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejných prostranství, které jako stavby doplňkové zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného;
- pěší a cyklistické komunikace;
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry, drobné zpevněné plochy (pro kulturní aktivity aj.) ;
- vodní plochy, vodní toky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury (mimo parkování), pokud si to vyžádá způsob technického řešení dopravní infrastruktury včetně technického řešení křižovatek či dalších dopravních ploch, napojení navazujících pozemků a staveb apod.;
- plochy pro parkování, resp. parkovací stání za podmínky, že jejich realizací nebude změněna funkce plochy jako celku;

### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení, výrobu, skladování, rodinnou rekreaci, garáže;
- jiné využití, které je v rozporu s využitím hlavním;

Podmínky využití ploch změn ZS jsou uvedeny v kap. 3.

## **6.7 PLOCHY ZELENĚ**

## **PLOCHY ZELENĚ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ – ZS ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ - ZZ**

### Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně zahrnující především soukromé zahrady (v zastavěném území obvykle oplocené);

### Přípustné využití:

- zahrady produkční a obytné;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- vodní plochy a toky;
- pozemky zeleně veřejné a veřejných prostranství;
- zahrady se stavbami zvyšujícími jejich využitelnost - zahrádkářské domky, bazény, sportovní zařízení soukromého charakteru, garáže, stavby hospodářského charakteru související s obhospodařováním pozemků apod.;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení;
- stavby a zařízení občanského vybavení a výroby;
- další stavby, opatření a činnosti, které jsou v rozporu s využitím hlavním;

**PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ - ZO**

Hlavní využití:

- plochy zeleně s funkcí ochrannou (odclonění okolí od zdrojů znečištění prostředí emisemi - zejména prachem, a hlukem) a estetickou (zmírnění nepříznivého estetického působení staveb, areálů a činností v krajině);

Přípustné využití:

- plochy zeleně specifické, izolační a přírodní ;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- vodní plochy a toky;

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

**6.8 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ - DS**

Hlavní využití:

- plochy a koridory pozemních komunikací, plochy dopravy v klidu a dalších zařízení dopravy nelineového charakteru;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení silnic včetně pozemků součástí komunikací (odvodnění komunikací, zářezy, násypy, opěrné a zárubní zdi, mosty, stavby protihlukové ochrany apod.);
- pozemky, stavby a zařízení místních a účelových komunikací včetně pozemků součástí komunikací;
- pozemky, stavby a zařízení pro dopravu v klidu (odstavné a parkovací plochy);
- pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou dopravu (zastávky veřejné autobusové dopravy a jejich vybavení);
- komunikace pro pěší a cyklisty;
- zeleň na dopravních plochách;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky využití ploch změn DS jsou uvedeny v kap. 3.

## **6.9 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ – W WU**

#### Hlavní využití:

- vodní toky a nádrže, rybníky, mokřady a ostatní vodní plochy, poldry, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské;

#### Přípustné využití:

- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně, poldry;
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (přemostění, jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, protipovodňová a revitalizační opatření aj.);
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb a vodních živočichů, stavby a zařízení pro rybaření a vodní sporty – pokud nebude narušen veřejný zájem (např. ochrana přírody a protipovodňová ochrana);

#### Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků vodních toků v celém řešeném území a vodních ploch v nezastavěném území, mimo oplocení realizovaných k datu vydání ÚP;

## **6.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ – NZ AU**

#### Hlavní využití:

- zemědělsky obhospodařované pozemky včetně drobných ploch krajinné zeleně;

#### Přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sady, zahrady;
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, interakční prvky);
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury;
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky pro pěší a cyklisty, nezpevněné polní cesty;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj., stavby drobné sakrální architektury;

#### Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování za podmínky dodržování zásad ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny;
- stavby a zařízení zemědělské prvovýroby technologicky vázané na konkrétní zemědělsky obhospodařovanou lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky, včelíny apod.);
- stavby a zařízení neveřejné technické infrastruktury liniového charakteru (např. přípojky TI)

- pouze pro obsluhu staveb situovaných v zastavěném území a zastavitelných plochách;
- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zajištění prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat);
- oplocení pozemků;
- silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů stávajících komunikací a dopravních staveb v rámci vymezených koridorů dopravy);
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- větrné a **fotovoltaické** elektrárny;
- další stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- případné stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínky nenarušení krajinného rázu;

## 6.11 PLOCHY LESNÍ

### PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ – NL LU

Hlavní využití:

- plochy lesa;

Přípustné využití:

- plochy PUPFL;
- pozemky, stavby a zařízení lesnictví (lesnické účelové komunikace a plochy, hrazení bystřin a strží, odvodnění lesní půdy, myslivecká zařízení);
- malé vodní plochy a toky;
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky a značené trasy pro pěší a cyklisty, naučné stezky;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- ~~stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj.;~~

Podmíněně přípustné využití:

- ohrazení pozemků pro výchovné zásahy - za podmínky jeho dočasnosti;

Nepřípustné využití:

- stavby, opatření a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- oplocení pozemků (vyjma dočasného, např. pro lesní školky);
- ~~silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšení parametrů stávajících komunikací);~~
- stavby a zařízení pro zemědělství (vyjma zařízení pro chov včel);
- větrné elektrárny;
- ~~pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;~~

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- ~~případné stavby výškových zařízení technické infrastruktury za podmínky nenarušení krajinného rázu;~~



## 6.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ

### PLOCHY PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ – NP NU

#### Hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů – fauny a flóry;
- plochy NP jsou vymezeny na základě zvláštních předpisů pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví příslušný zákon;

#### Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění;
- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny;
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;

#### Podmíněně přípustné využití:

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování jejich intenzity;
- mimoprodukční funkce zemědělského půdního fondu a ploch PUPFL – jejich charakter musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury liniového charakteru, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky významného nenarušení celistvosti územní ochrany, příznivého stavu předmětu ochrany v dané ploše a nenarušení funkčnosti územního systému ekologické stability;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj. za podmínky významného nenarušení celistvosti územní ochrany, příznivého stavu předmětu ochrany v dané ploše a nenarušení funkčnosti územního systému ekologické stability;

#### Nepřípustné využití:

- stavby, opatření a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- oplocení pozemků (vyjma dočasného, např. pro lesní školky);
- silnice I. – III. třídy;
- stavby a zařízení pro zemědělství a lesní hospodářství;
- větrné a fotovoltaické elektrárny;
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;



## **6.13 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NS MU**

#### Hlavní využití:

- plochy nezastavěného území s vyšším zastoupením krajinné zeleně a přírodních složek;

#### Přípustné využití:

- pozemky trvalých travních porostů, extenzivní sady, zahrady;
- plochy PUPFL;
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné interakční prvky a vodní plochy);
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury;
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky a značené trasy pro pěší a cyklisty, naučné stezky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

#### Podmíněně přípustné využití:

- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely - za podmínky zajištění prostupnosti krajiny;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj. - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků a budou chráněny prvky krajinné zeleně;

#### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví;
- oplocení pozemků;
- silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšení parametrů stávajících komunikací);
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin;
- větrné a fotovoltaické elektrárny;
- další stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- případné stavby výškových zařízení technické infrastruktury jsou z hlediska ÚP přípustné pouze v případě, že negativně nenaruší krajinný ráz;

## **7. 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**

Územním plánem jsou stanoveny veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**VD.1** – dopravní infrastruktura – místní komunikace Vrchy - silnice III/34019

**VD.2** – dopravní infrastruktura – Západní komunikační propojení Chrudimi

**VD.3** – dopravní infrastruktura – cyklostezka Sobětuchy – Stolany

**VD.4** – dopravní infrastruktura – cyklostezka Sobětuchy – Chrudim

## **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Územním plánem nejsou stanoveny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Územním plánem se stanovují následující plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

Pořadové číslo	Rámcové podmínky pro prověření územní studií
<b>Z.b6 Z.o2</b>	<p>Prověřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě i jednotlivých hmot uvnitř lokality, resp. stanovit principy hmotové, prostorové a architektonické regulace. Prověřit základní způsob napojení na stávající dopravní síť ve stávající křižovatce na silnici III/34017 a možnost propojení na silnici III/34019. V rámci územní studie bude v lokalitě Z.o2 navržena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>napojení lokality Z.o2 spolu s lokalitou Z.b6 bude řešeno především prostřednictvím úpravy stávající křižovatky místní komunikace a silnice III/34019 u obrátiště a to úpravou na průsečnou křižovatku</p> <p>Do plochy prověření ÚS nejsou zahrnuty pozemky v lokalitě Z.b6 s přímou vazbou na silnici III/34019.</p> <p><b>(U1 – identifikátor dle MINIS)</b></p>
<b>Z.b5</b>	předmětem ÚS bude návrh dopravního napojení na silnici III. třídy, dále bude řešeno podrobnější členění lokality;
<b>Z.b15</b>	předmětem ÚS bude návrh nové křižovatky na silnici III/34019, posouzení vzdálenosti křižovatek, samostatného levého odbočovacího pruhu, umístění plánované cyklo a pěší stezky atd., dále bude řešeno podrobnější členění lokality;

V rámci zadávacích podmínek a řešení územních studií je nutno respektovat **obecné podmínky využití příslušné funkční plochy**, do které je lokalita zařazena (kap. 6) a **konkrétní podmínky pro využití zastavitelných ploch** (kap.3.3).

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na **4 roky od vydání ÚP Sobětuchy 31. 12. 2031.**

## **9. 10. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

V rámci ÚP nejsou navržena žádná kompenzační opatření.

## 10. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Zástavba lokalit Z.b11a, Z.b11c. a vyznačených částí Z.b11b, Z.b12 a Z.b13 je podmíněna následujícím pořadím změn ve využití území:

- zahájení výstavby RD v uvedených plochách (vydání stavebního povolení) je podmíněno předchozí kolaudací přístupových komunikací vč. inženýrských sítí takto:

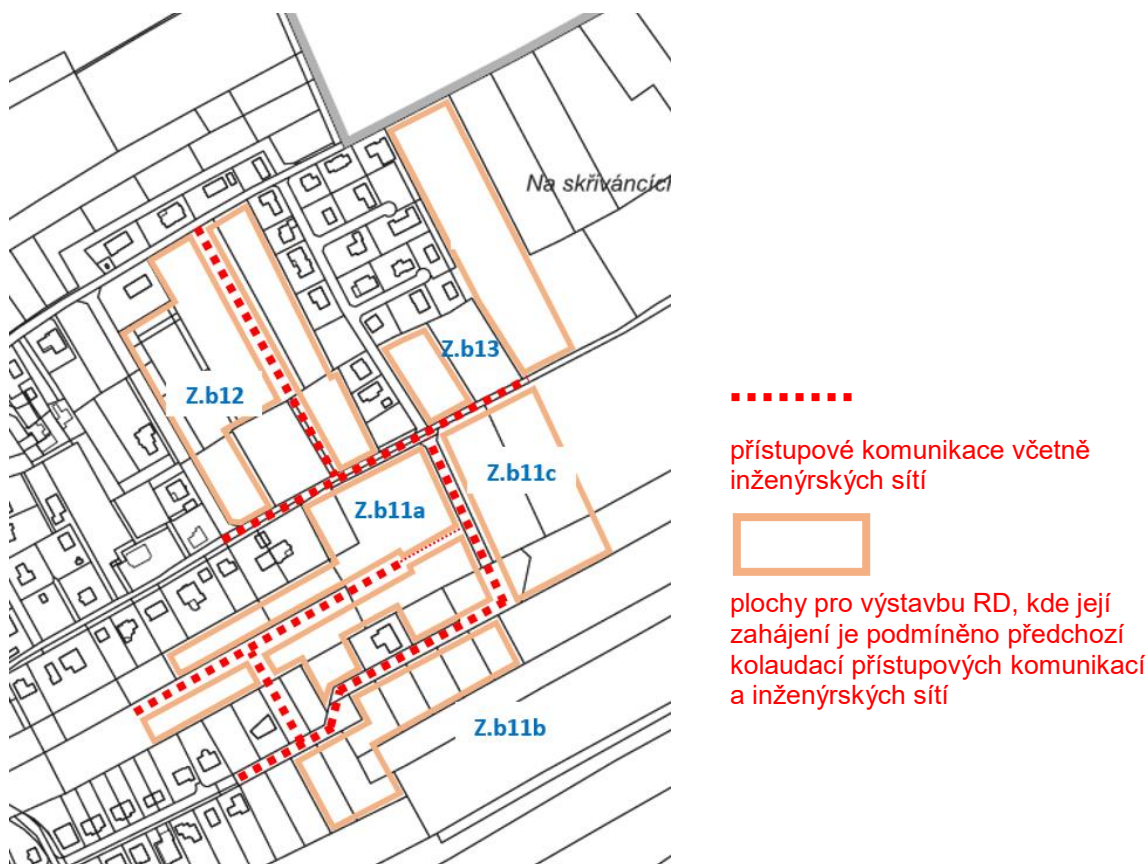
**Zástavba v lok. Z.b12:** podmíněna realizací komunikace mezi Z.b12 a Z.b11a + realizací vnitřní komunikace v lok. Z.b12

**Zástavba v lok. Z.b13:** podmíněna realizací komunikace mezi Z.b11a a Z.b12 + realizací komunikace mezi Z.b13 a Z.b11c

**Zástavba lok. Z.b11c:** podmíněna realizací komunikace mezi Z.b11a a Z.b12 + realizací komunikace mezi Z.b13 a Z.b11c + realizací komunikace mezi Z.b11a a Z.b11c

**Zástavba lok. Z.b11a:** podmíněna realizací komunikace mezi Z.b12 a Z.b11a + realizací komunikace mezi Z.b11c a Z.b11a + realizací komunikace mezi Z.b11b a Z.b11a + realizací vnitřní komunikace v lok. Z.b11a

**Zástavba v lok. Z.b11b:** podmíněno realizací komunikace mezi Z.b11a + Z.b11b



Obr. 1: Přístupové komunikace a plochy pro výstavbu s podmínkou zahájení výstavby

## 11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet stran textové části ÚP: 26 .... stran formátu A4

Obsah grafické části ÚP:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Výkres základního členění území                       | měřítko 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres   | měřítko 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | měřítko 1 : 5 000 |

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

..... / 2025

### POUČENÍ

Proti Změně č. 1 ÚP Sobětuchy, vydané formou opatření obecné povahy, nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád podat opravný prostředek.

.....  
Bc. Roman Filip, místostarosta

.....  
Jiří Sokol, starosta