

## Vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 1 Územního plánu Přepychy na udržitelný rozvoj území



projektant: Ing. arch. Karel Novotný	Ing. arch. Karel Novotný autorizovaný architekt Brožíkova 1684 Hradec Králové 12	
pořizovatel: Městský úřad Dobruška		
objednatel: Obec Přepychy	datum: květen 2024	paré č.:
<b>Vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 1 Územního plánu Přepychy na udržitelný rozvoj území</b>		

## **Obsah vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Přepychy na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 418/2022 Sb.:**

**Hodnotí se vlivy, které lze rozumně předpokládat, a to v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti, jakou má pořizovaná územně plánovací dokumentace. Vlivy se stanoví odborným odhadem. Podkladem pro vyhodnocení vlivů jsou územně analytické podklady a další dostupné informace.**

- A. Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny (dále jen "posuzovaná územně plánovací dokumentace") na životní prostředí, zpracované podle přílohy stavebního zákona – zpracováno jako samostatný elaborát Ing. Marií Skybovou PH.D.
- B. Posouzení vlivu posuzované územně plánovací dokumentace na předmět ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody nevyločil významný vliv na jejich předmět ochrany nebo celistvosti.
- C. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.
- D. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, které spočívá v posouzení vztahu a zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.
- E. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek udržitelného rozvoje území.

### **A. Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny (dále jen "posuzovaná územně plánovací dokumentace") na životní prostředí, zpracované podle přílohy stavebního zákona – zpracováno jako samostatný elaborát Ing. Marií Skybovou PH.D.**

Posuzování koncepce Změny č. 1 Územního plánu Přepychy z hlediska vlivů na životní prostředí (dále jen „SEA“) bylo zpracováno v květnu 2024. Změna č. 1 ÚP Přepychy je pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a stavebního zákona - zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

K návrhu obsahu Změny č. 1 územního plánu Přepychy vydal Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko č. j. KUKHK-16219/ZP/2023 ze dne 13. 4. 2023, dle kterého je návrh Změny č. 1 Územního plánu Přepychy nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, tzv. zákon EIA, neboť předkládanou změnu územního plánu nelze dostatečně posoudit ve fázi návrhu obsahu změny č. 1, dále požadavky na změnu územně plánovací dokumentace jsou navrženy v rozsahu, kdy nelze vyloučit kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona EIA, současně předkládaný návrh obsahu změny zároveň nevyklučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona EIA a úprava územního plánu je takového charakteru, že nelze vyloučit, zda nepřinese nové zátěže životního prostředí.

Podle závěrů zjišťovacího řízení, které provedl Krajský úřad Královéhradeckého kraje, byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (č. j. KUKHK-14925/ZP/2023 ze dne 19.04.2023).

Posouzení vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí je vypracováno ve smyslu §10i zákona 100/2001 Sb. v platném znění, v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a je zaměřeno na hodnocení souladu územního plánu s koncepčními a strategickými národními, krajskými a regionálními dokumenty z oblasti životního prostředí, resp. cíli, zásadami a opatřeními stanovenými v těchto dokumentech, a na posouzení vymezených rozvojových ploch z hlediska vlivů v oblastech:

- vliv na obyvatelstvo, veřejné zdraví, sociálně-ekonomické vlivy, vliv na hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace,
- vliv na ovzduší a klima, fyzikální vlivy, hluk,
- vliv na biologickou rozmanitost, faunu, flóru,
- vliv na kvalitu vod a odtokové poměry,
- vliv na horninové prostředí,
- vliv na půdy - zábor ZPF a pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- vliv na územní systém ekologické stability,
- vliv na krajinu, krajinný ráz a kulturní dědictví.

Potenciální příznivé i nepříznivé vlivy jednotlivých zastavitelných ploch jsou vyjádřeny v Tab. 6.1 v kap. 6, komentovány v jednotlivých podkapitolách kap. 6 a souhrnně charakterizovány a diskutovány v kap.7.2.1.

Návrh Změny č. 1 ÚP Přepychy vymezuje část rozvojových ploch na půdách zařazených do II. třídy ochrany ZPF, a to v místech, která přiléhají ke stávající zástavbě a jejich využití je účelné z hlediska rozvoje obce. Zábor ZPF v II. třídě ochrany je klasifikován jako významný nepříznivý vliv a dotyčné zastavitelné plochy jsou hodnoceny velikostí vlivu -2. Jedná se především o strategickou rozvojovou plochu Z.33 (BV, PU), dále v menším významu o plochy Z.34 (BV), Z.38 (SV), Z.39 (SV), Z.40 (BV), Z.41 (BV), Z.43 (SV), Z.51 (SV) a P.2 (SV). V rámci hodnocení bylo vzato v úvahu reciproční zrušení zastavitelných ploch platného ÚP Přepychy Z2 (BV), Z3 (BV), Z4 (BV), Z16 (VS) a Z17 (VS), v kterých se pozemky se v celém rozsahu vracejí zemědělského půdního fondu, a z důvodu této redukce není navrženo snížení rozlohy výše uvedených nově navržených zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚP Přepychy.

Významně nepříznivě je dále hodnocen překryv zastavitelné plochy Z.41 (BV) s územím archeologických nálezů I. kategorie.

Ostatní potenciální negativní vlivy jsou hodnoceny mírně nepříznivě v hodnotě -1: V tomto rozmezí je předpokládán vliv části zastavitelných ploch na zemědělský půdní fond – Z.36 (BV), Z.42 (SV), Z50 (HU), Z.52 (SV), Z.54 (D), P.1 (WT) a rozšíření plochy Z.21 (TU).

Dále jsou hodnoceny mírně nepříznivě plochy Z.44 (SV) až Z.47 (SV) a Z.52 (SV) až Z56 (SV), neboť se jimi snižuje návaznost vymezení ÚSES na ekologicky stabilní území.

Mírně nepříznivě je dále hodnocen překryv plochy přestavby P.3 (SV) s územím archeologických nálezů II. kategorie a z hlediska krajinného rázu vizuálně exponované plochy Z.49 (HU) a Z.50 (HU).

Vliv jednotlivých zastavitelných ploch je vyjádřen v Tab. 6.1 v kap.6, kde je v subkapitolách uveden rovněž komentář k jednotlivým potenciálním střetům.

Kumulativní vlivy se týkají především záborů zemědělského půdního fondu a vlivů

na podzemní a povrchové vody do doby vybudování centrální ČOV, neboť většina zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚP Přepychy je situována pásma hygienické ochrany II. stupně vodního zdroje ID 00002908 „Litá prameniště“. Synergické vlivy nebyly zjištěny, mezinárodní vliv byl vyloučen.

V rámci hodnocení zastavitelných ploch územního plánu však nebyly identifikovány předpokládané významné negativní vlivy na složky životního prostředí, které by nebylo možno eliminovat níže navrženými úpravami návrhu územního plánu nebo v navazujících řízeních.

Příznivé vlivy návrhu Změny č. 1 ÚP Přepychy spočívají především ve zvýšení ochrany krajinného rázu, ve vytvoření podmínek pro zvýšení kvality povrchových a podzemních vod, pro zvýšení retence vody v území a prevenci sucha. Kladně je hodnocen rovněž potenciální sociálně-ekonomický vliv a vliv na veřejné zdraví.

Souhrnný rozbor výše uvedených předpokládaných kladných a případných záporných vlivů předkládané koncepce je předmětem kap. 7.2.1 tohoto dokumentu, popis opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech předpokládaných a potenciálních negativních vlivů realizace záměrů územního plánu na životní prostředí včetně odůvodnění je předmětem kap. 8.1 až 8.8 tohoto dokumentu.

Na základě posouzení vlivů koncepce na jednotlivé složky životního prostředí jsou v kap. 11 navržena ochranná opatření, která snižují významnost zjištěných vlivů. Doporučená koncepční a prostorová opatření jsou následně přenesena do návrhu stanoviska ke koncepci. Při respektování navržených podmínek a doporučení pro realizaci koncepce nevyvolá změna územního plánu závažné střety s ochranou složek životního prostředí, proto lze ke Změně č. 1 ÚP Přepychy vydat souhlasné stanovisko.

### **Návrh stanoviska ke koncepci**

Krajský úřad Královéhradeckého kraje jako příslušný orgán dle § 22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

#### **vydává ke koncepci „Změna č. 1 Územního plánu Přepychy“ souhlasné stanovisko za dodržení následujících podmínek:**

1. Rozšířit ochranu krajinného rázu omezením přípustnosti realizace výroben elektrické energie pouze do nadmořské výšky 335 m n. m.
2. Omezit v ploše Z.50 (HU) maximálně přípustnou výškovou hladinu zástavby 8 m na hodnotu, která nebude z hlediska ochrany krajinného rázu narušovat dálkové pohledy na panorama obce a krajiny. Alternativně požadovat výsadbu vzrostlé zeleně po obvodu plochy Z.50, dosahující výšky staveb a technologických zařízení v ploše Z.50 (HU).
3. Zvážit nutnost vymezení plochy Z.44 (SV) a možnosti snížení rozsahu ploch Z.52 (SV) a Z.56 (SV).

#### **Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech po přijetí Změny č. 1 Územního plánu Přepychy - projektová opatření**

- V konkrétní projektové dokumentaci záměrů v zastavitelných plochách upřednostňovat řešení s minimalizujícím vlivem na ZPF, především na půdy vysoké bonity.
- Nezastavěné plochy nadále využívat stávajícím způsobem.
- Při povolování zástavby na plochách odnímaných ze ZPF postupovat tak, aby byla

zachována možná zemědělská obslužnost neodňatých zemědělsky obhospodařovaných pozemků a aby odnímané pozemky byly co nejúčelněji využity.

- Před zahájením výstavby objektů na současných zemědělských plochách provést na základě provedeného pedologického průzkumu odděleně skrývku ornice v plné mocnosti orničního profilu, rozvézt a rozprostřít ji tak, aby bylo zajištěno její hospodárné využití na jiných konkrétně vymezených pozemcích. Pokud bude ornice po nějakou dobu deponována, nesmí dojít žádným způsobem k jejímu znehodnocení.
- Při realizaci záměrů v zastavitelných plochách zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.
- Pro vizuální odclonění ploch smíšených výrobních Z.49 (HU) a Z.50 (HU) využít zeleň v rámci zbývajících 20 % rozlohy zastavitelných ploch smíšených výrobních.
- V rozvojových plochách preferovat využití technologií k využití a recyklaci srážkových vod.
- U všech staveb a záměrů v rozvojových plochách požadovat bezpečné řešení likvidace odpadních vod.
- V blízkosti liniových zdrojů emisí a akustické zátěže lokalizovat výstavbu v dostatečném odstupu od komunikací.
- Využívat nízkoemisní zdroje vytápění, výstavbu realizovat v nízkoenergetickém standardu.
- Zvýšenou pozornost věnovat ochraně a zachování veškeré zeleně. Při realizaci staveb nezbytně nutné kácení dřevin provádět v období vegetačního klidu. Po výstavbě provést rekultivaci okolních ploch.

**B. Posouzení vlivu posuzované územně plánovací dokumentace na předmět ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody nevyloučil významný vliv na jejich předmět ochrany nebo celistvosti.**

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody (dále jen "krajský úřad") věcně a místně příslušný dle ust. § 75 odst. 1 písm. d) a ust. § 77a zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), obdržel oznámení o projednávání návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Přepychy za období 01/2020 - 03/2023 a návrhu zadání změny č. 1 ÚP Přepychy. Pořizovatelem zprávy je Městský úřad Dobruška, odbor rozvoje města, úřad územního plánování, ve spolupráci se Zdeňkou Seidelovou, starostkou obce Přepychy, datum březen 2023.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) ZOPK, po posouzení výše uvedeného návrhu zprávy, vydal na základě ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a dle ust. § 45i odst. 1 ZOPK toto stanovisko: **návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Přepychy za období 01/2020 - 03/2023 a návrh zadání změny č. 1 ÚP Přepychy nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality** (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) **nebo na vyhlášené ptačí oblasti** ve smyslu ZOPK, neboť se v řešeném území nevyskytují.

Podle závěrů zjišťovacího řízení, které provedl Krajský úřad Královéhradeckého kraje, byl tedy vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (č. j. KUKHK-14925/ZP/2023 ze dne 19.04.2023).

### **C. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel**

#### **Vliv na hospodářský rozvoj:**

Jedná se o vyhodnocení vlivu změny územního plánu. Tato změna je zpracována v rozsahu předem stanovených plocha má omezený vliv na sledované jevy.

Změna č. 1 územního plánu zahrnuje do svého řešení schválené komplexní pozemkové úpravy /dále jen "KoPÚ"/. Změna územního plánu také navrhuje plochy pro výrobu a skladování pro potřebu místních podnikatelů. Realizace nových výrobních provozů a podpora místního zemědělství realizací KoPÚ má jednoznačně pozitivní vliv na hospodářský rozvoj obce a regionu.

Územní plán Přepychy včetně Změny č. 1 zachovává velmi dobrou dostupnost po silničních komunikacích 2. a 3. třídy. Přepychy leží na křižovatce dvou silnic 2. třídy II/304 a II/320, obě prochází centrem obce, napojují se na ně další silnice 3. třídy. Na území obce funguje regionální autobusová doprava, ÚP Přepychy včetně Změny č. 1 podporuje cyklistickou dopravu a turistický ruch na území obce i v jeho okolí.

ÚP Přepychy včetně Změny č. 1 přispívá k vytvoření podmínek pro rozvoj ekonomického potenciálu návrhem zastavitelných ploch v rámci ploch s rozdílným způsobem využití „HU - smíšené výrobní všeobecné“, které jsou v území vymezené jako stabilizované i zastavitelné. Na území obce Přepychy jsou dobré územní podmínky pro rozvoj ekonomického potenciálu.

ÚP Přepychy včetně změny č. 1 navrhuje dostatečné množství ploch pro bydlení v rámci dvou ploch s rozdílným způsobem využití, určených přednostně pro bydlení, jedná se o „BV - bydlení venkovské“ a „SV - smíšené obytné venkovské“, většinu zastavitelných ploch navazujících na souvislé zastavěné území je možno napojit na obecní vodovod a v budoucnu i na kanalizaci.

ÚP Přepychy včetně Změny č. 1 naplňuje podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury a její rozvoj v souvislosti s předpokládaným komplexním rozvojem obce Přepychy, navrhuje rozvoj veřejné infrastruktury, navrhuje doplnění sítí dostupné technické infrastruktury. Obec Přepychy má ustálenou vodohospodářskou koncepci s navrženou centrální ČOV severně od zastavěného území, obec má vybudovaný vodovod, který pokrývá většinu zástavby v souvislém zastavěném území. Zastavitelné plochy, navazující na souvislé zastavěné území obce, navržené Územním plánem Přepychy včetně Změny č. 1, bude možno ve většině případů na vodovod a kanalizaci napojit. V následném období se předpokládá dobudování rozvodných řadů podle potřeb rozvoje obce.

#### **Vliv na soudržnost společenství obyvatel:**

Návrh nových zastavitelných ploch a ploch přestavby vytváří podmínky a předpoklady pro zvýšení počtu trvale bydlícího obyvatelstva i vzniku nových pracovních míst v řešeném území. Přínosem bude nepochybně i optimalizace silniční sítě na území okolních obcí, která umožní zrychlení cestování a zkrácení doby dojížděky za zaměstnáním. Cestování veřejným dopravním prostředkem do zaměstnání je příležitostí k navazování kontaktů a upevňování sociálních vazeb..

Posuzovaná koncepce Změny č. 1 Územního plánu Přepychy bude mít v budoucnu pozitivní vliv na následující jevy, které byly analyzovány v rámci ÚAP a průzkumové a rozborové části změny územního plánu:

**Vysoké zastoupení obyvatel v produktivním věku** - průměrný věk obyvatel 43,7.

**Výhodná geografická poloha** - v území s vyváženým rozvojovým potenciálem (UVRP dle ZÚR), poloha na křižovatce silnic 2. třídy v blízkosti měst Opočno a Dobruška.

**Spojení s regionálními centry** - výše uvedené dopravní trasy představují kvalitní silniční spojení s centry okolních okresů i s centrem Královéhradeckého kraje.

**Kvalitní občanská vybavenost** - sloužící místnímu obyvatelstvu, není však dimenzovaná pro případný významný nárůst počtu obyvatel (např. v souvislosti se vznikem nových pracovních příležitostí u významného zaměstnavatele).

**Dobrá kvalita domovního a bytového fondu** včetně napojení na kvalitní dopravní a technickou infrastrukturu.

**Dobré možnosti kulturního a sportovního vyžití** obyvatel v místě, dobrá dostupnost vyšší vybavenosti v okolních městech, zejména v Dobrušce, Opočně a v Hradci Králové.

**Velmi dobré rozvojové možnosti obce** - nabízí rozvojové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost i řemeslnou, zemědělskou výrobu, sport, veřejnou zeleň.

**Kvalitní technická vybavenost území, pokrytí základní technickou infrastrukturou** - veřejný vodovod a připravovaná kanalizace s obecní čistírnou odpadních vod, a kvalitní pokrytí rozvody elektrické energie.

**Zapojení obce do systému cyklistické dopravy** - lze využít nových komunikací v krajině.

Dalšími silnými stránkami řešeného území jsou následující skutečnosti:

- udržovaná zemědělská krajina
- přírodní hodnoty území
- soudržnost obyvatel

#### **D. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, které spočívá v posouzení vztahu a zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.**

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Přepychy byl srovnán s prioritami a hlavními cíli koncepčních dokumentů pro oblast životního prostředí na národní a krajské úrovni. Je v souladu s cíli nadřazených strategických dokumentů, případně s nimi není v rozporu. Změna č. 1 ÚP Přepychy reaguje na současné potřeby obce a vytváří předpoklad k jejímu kontinuálnímu rozvoji.

Strategie politiky zaměstnanosti určuje jako jednu z hlavních priorit státní politiky zaměstnanosti a zároveň jako jeden z hlavních pilířů sociální a hospodářské politiky zajištění rovného přístupu k zaměstnání pro všechny osoby. Při zajištění rovného přístupu k zaměstnání identifikuje dvě skupiny zásadních problémů. První je nedostatečná tvorba pracovních míst umožňujících nalézt pracovní uplatnění všem osobám, které pracovat chtějí a to včetně regionálních disparit mezi nabídkou a poptávkou po práci. Druhým je ztížený přístup k zaměstnání pro nejvíce znevýhodněné osoby, kterými jsou starší osoby v předdůchodovém věku, mladí, osoby pečující o osobu blízkou zejména o dítě, osoby s nízkou kvalifikací, osoby se zdravotním postižením a osoby s dalšími, zejména sociálními znevýhodněními. Hodnocená koncepce Změny č. 1 ÚP Přepychy je v souladu se strategií politiky zaměstnanosti, neboť vytváří potenciál pro vytvoření pracovních míst přímo v Přepychách, což má potenciální význam pro znevýhodněné skupiny, které z objektivních či subjektivních důvodů nejsou schopny za prací dojíždět do větších center.

Návrh Změny č. 1 ÚP Přepychy vytváří podmínky a předpoklady pro rozvoj obce návrhem ploch pro bydlení a občanskou vybavenost ve vhodných lokalitách a zvýšení počtu pracovních míst na území obce Přepychy, vytváří se tím současně předpoklad pro stabilizaci a růst počtu trvale bydlícího obyvatelstva v území s dobrou dostupností. Dále návrh změny územního plánu vytváří předpoklad pro rozvoj výroby ve stávajících výrobních areálech, pro drobné živnostenské podnikání s podmínkami pro využití ploch určených současně k bydlení v rámci plochy "SV - smíšené obytné venkovské".

Z hlediska uplatnění staveb zemědělské a průmyslové výroby v krajině je nezbytné přistoupit citlivě k začlenění těchto objektů do kontextu okrajové části obce a do volné krajiny a navrhnout jejich architekturu tak, aby pokud možno co nejméně prohloubila narušení rázu zdejší krajiny, využívané pro intenzivní velkoplošné zemědělství.

Územní plán Přepychy včetně Změny č. 1 navrhuje komplexní rozvoj území obce. Změna č. 1 ÚP Přepychy je v souladu se Strategii rozvoje Královéhradeckého kraje, neboť vymezuje plochy pro rozvoj podnikatelských aktivit, vytváří podmínky pro rozvoj zemědělství stabilizací zemědělské krajiny po KoPÚ, vymezuje plochu pro rozvoj sportu a vytváří podmínky pro vytvoření zázemí sociálních služeb. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, bez významných konfliktů se složkami životního prostředí. Změna č. 1 ÚP Přepychy je tak v souladu s podmínkami trvale udržitelného rozvoje území.

### **E. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek udržitelného rozvoje území**

Územní plán Přepychy včetně Změny č. 1 stanovuje základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a stanoví podmínky pro využití těchto ploch.

Hlavním cílem pořízení Územního plánu Přepychy včetně Změny č. 1 je získání přehledu o nabídce ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikání, technickou vybavenost, dopravu, dále podpora rozvoje území, ochrana přírody, koordinace všech funkčních složek území, soulad se zájmy okolních obcí. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot řešeného území jsou v souladu s cílem pořizování územně plánovací dokumentace - je třeba vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, ochranu přírody, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Dále je cílem zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Z Územního plánu Přepychy včetně Změny č. 1 vyplývají priority, důležité pro komplexní rozvoj obce.

#### **Dopravní systém obce**

Systém dopravy představuje ustálenou koncepci dopravní infrastruktury, která podléhá vývoji, stanoveném Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje (ZÚR). Železniční doprava na území obce Přepychy není. Síť silnic 2. a 3. třídy je stabilizovaná v souladu s celkovou koncepcí Královéhradeckého kraje a do územního plánu obce je prosazována prostřednictvím ZÚR včetně jejich aktualizací. Změna č.1 ÚP Přepychy reaguje na aktuální požadavky, vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR.

#### **Technická infrastruktura**

ÚP Přepychy včetně Změny č. 1 naplňuje podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury a její rozvoj v souvislosti s předpokládaným komplexním rozvojem obce Přepychy, navrhuje rozvoj veřejné infrastruktury, navrhuje doplnění sítí dostupné technické infrastruktury ve vazbě na navrhovaný rozvoj obce.

Obec Přepychy připravuje výstavbu obecní kanalizace pro veřejnou potřebu, zakončenou centrální ČOV, situovanou v severní části území obce. Obec Přepychy má vybudovaný vodovod, který pokrývá většinu zástavby v souvislém zastavěném území. Zastavitelné plochy, navazující na souvislé zastavěné území obce, navržené Územním plánem Přepychy včetně Změny č. 1, bude možno ve většině případů na vodovod a kanalizaci napojit. V následném období se předpokládá dobudování rozvodných řadů podle potřeb rozvoje



obce.

### **Rozvoj ploch určených pro bydlení a občanské vybavení**

Návrh nových ploch pro bydlení a občanské vybavení je důležitou složkou územního plánu i jeho změny č. 1. Přepychy měly v r.1961 657 obyvatel, v roce 2001 594 obyvatel, v roce 2011 580 obyvatel, během těchto let zaznamenala obec úbytek cca 70 trvale bydlících obyvatel. Tento úbytek nastal i přesto, že počet domů průběžně narůstal. Tento stav souvisí s růstem nároků obyvatel na plošný standard bydlení a na pohodu a komfort bydlení, se kterým souvisí nepochybně i pořizování staveb pro rodinnou rekreaci. A obce Přepychy, zejména jeho okrajové části, jsou vyhledávanými lokalitami pro individuální rekreaci.

Je ve veřejném zájmu podporovat rozvoj obce a zájem o trvalé osídlení v sídlech s kvalitním životním prostředím, s dostupnými pracovními příležitostmi a kvalitní veřejnou infrastrukturou.

Mírné naddimenzování potřeby rozvojových ploch vyplývá ze skutečnosti, že Přepychy jsou dynamicky se rozvíjející obcí v blízkosti měst Opočno a Dobruška, v blízkosti silnice I/14, z polohy obce v blízkosti průmyslově se rozvíjejících Kvasin, v dosahu významných center osídlení, jako Rychnov nad Kněžnou a Hradec Králové, která jsou významnými středisky osídlení a sídlem významných zaměstnavatelů.

Změna č. 1 ÚP Přepychy navrhuje nové zastavitelné plochy, umožňující realizaci staveb pro bydlení na celkové ploše 9,73 ha. Na území obce Přepychy převládá kvalitní zemědělská půda. V zastavěném území a v jeho bezprostředním okolí převažuje 2. třída ochrany zemědělského půdního fondu. Do dnešní doby se zachovala příznivá urbanistická struktura zástavby bez objemných staveb zemědělské a průmyslové výroby. Na základě požadavků obce, majitelů pozemků a staveb jsou změnou Územního plánu Přepychy vymezené nové zastavitelné plochy a plochy přestavby. Na severním okraji Přepychů je navržena k zastavění nová plocha Z.33, navazující na plochy s nejnovější zástavbou. Od vydání ÚP Přepychy v roce 2015 zde byly zastavěny plochy Z.25 BV a Z.26 BV, během roku 2024 pokročí významně i zástavba v ploše Z.1 BV, kde v roce 2023 proběhla výstavba inženýrských sítí, komunikací a parcelace území a byly rozestavěny čtyři rodinné domy. O bydlení v obci Přepychy je extrémně vysoký zájem, Přepychy byly v roce 2017 vyhlášené vesnicí Královéhradeckého kraje. V zastavěném území jsou navrženy ke stavebnímu využití takové plochy, které tvoří proluky mezi stabilizovanou zástavbou. Vně zastavěného území navrhuje ÚP Přepychy rozvoj formou nových zastavitelných ploch, navazujících na stabilizované plochy bydlení. Rozvoj obce Přepychy se bez zásahu do některých ploch zemědělské půdy neobejde. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby respektovaly kvalitu zemědělské půdy a nenarušovaly organizaci zemědělské výroby.

Je ve veřejném zájmu podporovat rozvoj osídlení na venkově, zejména tam, kde má obec výrazně zemědělský charakter. Obec Přepychy a její obyvatelé se významně podílejí na údržbě krajiny, na obnově lesa po přírodních kalamitách, které zemi postihly v posledních letech a bojují s nedostatkem vláhy, následky sucha a extrémními jarními mrazy. Obyvatelstvo venkova se významně podílí na výživě obyvatelstva včetně obyvatelstva městského a to zemědělskou prvovýrobou ale i zpracováním zemědělských produktů. Na území obce Přepychy jsou postupně realizované projekty navržené komplexními pozemkovými úpravami a jsou prosazována nová opatření ke zpomalení povrchového odtoku a zadržení vody v krajině. Je ve veřejném zájmu umožnit rozvoj Přepychů ve vhodných plochách a vytvořit tak předpoklady pro zastavení či alespoň zpomalení nepříznivého demografického vývoje počtu obyvatel venkova.

Je ve veřejném zájmu podporovat rozvoj obce a zájem o trvalé osídlení v sídlech s kvalitním životním prostředím, s dostupnými pracovními příležitostmi a s kvalitní veřejnou infrastrukturou. Je to jednou z nejdůležitějších priorit rozvoje obce Přepychy.

## Urbanistická koncepce

Změna č. 1 ÚP Přepychy zachovává dosavadní urbanistickou koncepci, založenou Územním plánem Přepychy z roku 2015 při ustálené dopravní síti silnic 2. a 3. třídy, místních a účelových komunikací.

Změna č. 1 ÚP Přepychy aktualizuje deset let starou koncepci územního plánu, který vznikl v letech 2011 (schválení pořízení 28.6.2011) až 2015 (nabytí účinnosti 29.12.2015). Změna č. 1 navrhuje nové plochy pro bydlení, občanské vybavení, výrobu, rozvíjí vodohospodářskou koncepci obce, aktualizuje zastavěné území, zohledňuje zpracované a schválené komplexní pozemkové úpravy, kterými je stabilizován i územní systém ekologické stability. Změna č. 1 ÚP Přepychy vymezuje nové zastavitelné plochy v rozsahu stanoveném zprávou o uplatňování Územního plánu Přepychy za uplynulé období, která byla schválena dne 24.5.2023.

ÚP Přepychy zachovává dosavadní urbanistickou koncepci, založenou Územním plánem sídelního útvaru Přepychy. Na tuto koncepci navazuje i změna č. 1 ÚP Přepychy. Nejvýznamnějšími silničními komunikacemi na území obce jsou silnice 2. třídy II/304, II/320 a silnice 3. třídy III/29838 a III/3201, zprostředkávající silniční spojení s okolními městy a obcemi. Na tyto silnice je napojen dále systém místních komunikací pro dopravní obsluhu stávající i navrhované zástavby a systém polních komunikací, stabilizovaný komplexními pozemkovými úpravami. Koncepce návrhu vychází ze současné urbanistické struktury obce, na niž přirozeným způsobem navazuje. Nejběžnější funkční plochou, umožňující realizaci staveb pro bydlení a některé obslužné funkce jsou „SV - smíšené obytné venkovské“ a „BV - bydlení venkovské“.

Území obce je součástí Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Východočeská křída. Na území obce se uplatňují plochy a koridory ÚSES regionálního a lokálního významu.

Územní plán upevňuje ochranu přírodních hodnot území a umožňuje svým řešením zkvalitnění té části krajiny, která slouží k zemědělskému hospodaření. ÚP Přepychy včetně Změny č. 1 vytváří podmínky pro dlouhodobou stabilizaci počtu trvale bydlícího obyvatelstva.

Koncepce územního plánu respektuje nemovité kulturní památky, památky místního významu i území archeologických nálezů.

Při návrhu novostaveb ve správním území obce Přepychy bude respektována skutečnost, že jsou umísťovány do hodnotného krajinného venkovského prostředí. Je třeba respektovat dosavadní strukturu osídlení, hustotu a měřítko zástavby, míru zastavění pozemků, výškovou hladinu zástavby, způsob uspořádání jednotlivých staveb na parcele, způsoby zastřešení, využití přírodních materiálů a nerušících barev. Bude respektována a v maximální míře chráněna kvalitní vzrostlá rozptýlená zeleň rostoucí mimo les, budou respektované stávající vodoteče včetně těch, jejichž koryto není v evidenci katastru nemovitostí zaneseno jako samostatná pozemková parcela. V rámci nových zastavitelných ploch bude osazení novostaveb přizpůsobeno v maximální míře konfiguraci terénu, budou minimalizované terénní úpravy v okolí novostaveb. V zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby bude nová výstavba a přestavba stávajících objektů respektovat urbanistické, architektonické, estetické a přírodní hodnoty s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a krajinný ráz obce.

Změny č. 1 ÚP Přepychy doplňuje dosavadní koncepci rozvoje obce o následující nové zastavitelné plochy, ve kterých bude rozhodováno o nové zástavbě na základě jejich vymezení v územním plánu a schválení podmínek prostorového uspořádání:

**Plocha Z.13** – Změna č. 1 ÚP Přepychy navrhuje změnu návrhu funkčního využití tohoto území (ve vydaném ÚP Přepychy je tato plocha navržena pro výrobu v rámci "plochy smíšené výrobní"), rozsah plochy se nemění. Plocha Z.13 je zastavitelná plocha navazující

na zastavěné území na jeho severozápadním okraji, výměra 15300 m<sup>2</sup>. Navržené využití této plochy nebylo od vydání ÚP Přepychy v roce 2015 naplněno. Vzhledem k návaznosti na plochy sportovního využití je změnou č. 1 ÚP Přepychy navrжено využití pro "OS - občanské vybavení - sport".

Odůvodnění: Z důvodu růstu počtu sportovních družstev a tlaku na navýšení ploch pro volnočasové aktivity narůstá potřeba rozšíření sportovních ploch, soustředěných do souvislého území s dobrou dostupností a možností parkování většího počtu vozidel. Tyto předpoklady plocha Z.13 splňuje.

- navržené funkční využití – funkční využití navržené územním plánem z roku 2015 „plochy smíšené výrobní“ – VS" se změnou č. 1 ÚP Přepychy navrhuje změnit na „OS – občanské vybavení - sport“
- stávající využití – trvalý travní porost, orná půda
- dopravní napojení – ze silnice III/29838
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF, 12548 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 2752 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.21** – změnou č. 1 ÚP Přepychy se navrhuje zvětšení rozsahu plochy pro obecní čistírnu odpadních vod. Zastavitelná plocha pro čistírnu odpadních vod leží severozápadně od zastavěného území, výměra se zvětšuje z 5200 m<sup>2</sup> na 15980 m<sup>2</sup> z důvodu nároků na technologii. Bude respektována vodoteč, protékající přes tuto zastavitelnou plochu. Změnou č. 1 ÚP Přepychy se aktualizuje rozsah plochy pro obecní čistírnu odpadních vod v lokalitě, kde se s plochou pro ČOV dlouhodobě počítá.

- navržené funkční využití – funkční plocha „TU - technická infrastruktura všeobecná“
- stávající využití – trvalý travní porost
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.50.01 – 3. třída ochrany ZPF, 15921 m<sup>2</sup>, 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF, 59 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.33** – zastavitelná plocha navazující na severní okraj zastavěného území s nejnovější zástavbou, realizovanou v zastavitelné ploše Z.26, výměra 34187 m<sup>2</sup>. Je vymezena na pozemcích parc. č. 3532, 3551, 3567, 3568 a části 219/31. V ploše bude realizovaná jedna řada parcel s rodinnými domy, která bude dopravně obsluhovaná z budoucí místní komunikace trasované severně od řady rodinných domů. Na severním okraji bude v rámci plochy Z.33 pás zeleně, chránící zástavbu od severu před vlivy hospodaření na sousedních zemědělských pozemcích a před prašností z obhospodařovaných zemědělských ploch. Zastavitelnost tohoto území je zohledněna i komplexními pozemkovými úpravami.

- navržené funkční využití – funkční plocha „BV - bydlení venkovské“, „PU – veřejná prostranství všeobecná“
- stávající využití – orná půda, ostatní plocha - komunikace
- dopravní napojení – ze silnice II/304 jediným napojením, přednostně však z místní komunikace v rámci plochy Z.26
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do obecní kanalizace, zakončené obecní čistírnou odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie

- **BPEJ** – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 31392 m<sup>2</sup>, 5.19.01 – 3. třída ochrany ZPF 457 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 2338 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.34** – zastavitelná plocha navazující na jižní okraj zastavěného území, výměra 1300 m<sup>2</sup>. Je vymezena na pozemku parc. č. 3129.

- navržené funkční využití – funkční plocha „BV - bydlení venkovské“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- **BPEJ** – 5.14.10 – 2. třída ochrany ZPF 1300 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.35** – zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území, výměra 1481 m<sup>2</sup>. Je vymezena na pozemcích parc. č. 233/31, 233/55 a 3798. Tato zastavitelná plocha je navržena vyčleněním z dosud nezastavěné rozsáhlejší zastavitelné plochy Z.1 BV. Plocha Z.35 je určena pro rozšíření mateřské školy, která je v sousedství plochy Z.35.

- navržené funkční využití – funkční plocha „OU – občanské vybavení všeobecné“
- stávající využití – orná půda v rámci dosud nezastavěné plochy Z.1 BV
- dopravní napojení – přes pozemek mateřské školy a z místní komunikace vybudované v rámci plochy Z.1.
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- **BPEJ** – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 1064 m<sup>2</sup>, 5.50.01 – 3. třída ochrany ZPF 417 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.36** – zastavitelná plocha v severní části k. ú. Přepychy u Opočna, výměra 5700 m<sup>2</sup>. Je navržena na podstatné části pozemku parc. č. 3510 (orná půda, 6342 m<sup>2</sup>) mezi LBK (Vojenický potok) a cestou k ČOV. Cesta k ČOV je stabilizovaná na samostatné pozemkové parcele uspořádané podle schválených komplexních pozemkových úprav /dále již jen "KoPÚ"/.

- navržené funkční využití – funkční plocha „BV - bydlení venkovské“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- **BPEJ** – 5.50.01 – 3. třída ochrany ZPF 5672 m<sup>2</sup>, 5.19.01 – 3. třída ochrany ZPF 28 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.37** – zastavitelná plocha navazující na jihovýchodní okraj zastavěného území, výměra 6200 m<sup>2</sup>. Je nutno respektovat stávající nadzemní vedení VN elektrické energie včetně ochranného pásma. Tato zastavitelná plocha je navržena na části zrušené zastavitelné plochy Z.16.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – orná půda v rámci dosud nezastavěné plochy Z.16
- dopravní napojení – ze silnice III/3201

- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.14.10 – 2. třída ochrany ZPF, 6200 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.38** – zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území, výměra 3306 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3405 (orná půda, 3306 m<sup>2</sup>), je vymezena mezi zpevněnou cestou na západě, hranicí zastavěného území na severu a východě a hranicí částečně zastavěné zastavitelné plochy Z12 SV na severu.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 3306 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.39** – zastavitelná plocha ležící západně od zastavěného území, výměra 2117 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3403 (orná půda, 2117 m<sup>2</sup>), plocha je vymezena západně od zpevněné cesty, jižně od zastavitelné plochy Z.13 OS (dříve Z13 VS).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 2117 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.40** – zastavitelná plocha navazující na jižní okraj zastavěného území, výměra 3555 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3123 (orná půda, 3555 m<sup>2</sup>), plocha navazuje na jižní okraj zastavěného území, je vymezena západně od zastavitelné plochy Z27.

- navržené funkční využití – funkční plocha „BV - bydlení venkovské“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – z komunikace v majetku obce Přepychy
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.14.10 – 2. třída ochrany ZPF 3555 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.41** – zastavitelná plocha navazující na jižní okraj zastavěného území, výměra 8567 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3124 (orná půda, 8567 m<sup>2</sup>), plocha navazuje na jižní okraj zastavěného území.

- navržené funkční využití – funkční plocha „BV - bydlení venkovské“

- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – z komunikace v majetku obce Přepychy
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.14.10 – 2. třída ochrany ZPF 8567 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.42** – zastavitelná plocha navazující na zastavěné území ve východní části obce, výměra 660 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3304 (ostatní plocha, 68 m<sup>2</sup>) a na částech pozemků parc. č. 3761 (zahrada), 3784 (ostatní komunikace), 3388 (zahrada). Plocha navazuje na jižní okraj zastavěného území ve východní části obce. Plocha je určena pro výstavbu hospodářského příslušenství k rodinnému domu čp. 115 - pro stodolu. Cestu vedoucí přes předmětné území se doporučuje zachovat.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – zahrada, ostatní plocha
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.14.10 – 2. třída ochrany ZPF 490 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 170 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.43** – zastavitelná plocha navazující na zastavěné území na jeho východním okraji, výměra 2530 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3609 (zahrada, 2530 m<sup>2</sup>).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – zahrada
- dopravní napojení – přes pozemky v zastavěném území v majetku shodného vlastníka
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 2530 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.44** – zastavitelná plocha ve východní části území obce, výměra 2099 m<sup>2</sup>. Tato zastavitelná plocha je navržena na části zrušené zastavitelné plochy Z.17. Při navrhování staveb v této ploše je nutno respektovat bezpečnou vzdálenost od okraje pozemku lesa. Plocha je vymezena mimo zájmové území regionálního biokoridoru RBC.1632 Dřízna.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – zahrada v rámci dosud nezastavěné plochy Z.17
- dopravní napojení – ze silnice III/3201
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- zásobování plynem – napojením na navržený středotlaký rozvod plynu
- BPEJ – 5.14.10 – 2. třída ochrany ZPF 2099 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.45** – zastavitelná plocha navazující na zastavěné území ve východní části obce, výměra 2451 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemcích parc. č. 3702 (zahrada, 1562 m<sup>2</sup>), 3703 (ostatní plocha, 53 m<sup>2</sup>), 3704 (ostatní plocha, 78 m<sup>2</sup>), 3701 (trvalý travní porost, 502 m<sup>2</sup>), 3712 (ostatní plocha, 256 m<sup>2</sup>).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – zahrada, trvalý travní porost, ostatní plocha
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.40.67 – 5. třída ochrany ZPF 149 m<sup>2</sup>, 7.25.44 – 5. třída ochrany ZPF 1915 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 387 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.46** – zastavitelná plocha ve východní části obce, výměra 1979 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemcích parc. č. 3698 (zahrada, 1177 m<sup>2</sup>), 3699 (ostatní plocha, 496 m<sup>2</sup>), 3700 (ostatní plocha, 306 m<sup>2</sup>). Zastavitelná plocha Z.46 leží částečně v zastavěném území na jihovýchodním okraji zastavěného území.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – zahrada, ostatní plocha
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.25.44 – 5. třída ochrany ZPF 1177 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 802 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.47** – zastavitelná plocha ve východní části obce, výměra 1974 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3044 (trvalý travní porost, 1974 m<sup>2</sup>). Zastavitelná plocha Z.47 navazuje na zastavěné území na jihovýchodním okraji zastavěného území. V době zpracování Změny č. 1 ÚP Přepychy je pozemek parc. č. 3044 v majetku obce Přepychy. O jeho zahrnutí do územního plánu pro výstavbu 2 rodinných domů žádá majitelka sousedního čp. 33.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – trvalý travní porost
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.40.67 – 5. třída ochrany ZPF 2 m<sup>2</sup>, 7.25.44 – 5. třída ochrany ZPF 1171 m<sup>2</sup>, 7.68.11 – 5. třída ochrany ZPF 801 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.48** – zastavitelná plocha navazující na zastavěné území ve východní části obce, výměra 1889 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na . pozemku parc. č. 3688 (trvalý travní porost, 1889 m<sup>2</sup>).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – trvalý travní porost
- dopravní napojení – z místní komunikace přes pozemky v zastavěném území

- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.40.67 – 5. třída ochrany ZPF 374 m<sup>2</sup>, 7.25.44 – 5. třída ochrany ZPF 1515 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.49** – zastavitelná plocha navazuje na plochu zemědělského areálu v izolované poloze v jihovýchodní části k. ú. Přepychy u Opočna, výměra 3230 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na části pozemku parc. č. 3085 (ostatní plocha, 4875 m<sup>2</sup>). Zastavitelná plocha Z.49 HU navazuje na zastavěné území areálu drůbežářské zemědělské výroby. Část pozemku parc. č. 3085 je již součástí kompostárny VOSPOL Přepychy, která slouží pro vyvážení odpadu z ustájení drůbeže. Zastavitelná plocha se vymezuje z důvodu zřízení dopravního napojení skladovací plochy tak, aby technika nejezdila přes vlastní areál chovu drůbeže. Jedná se o hygienické preventivní důvody ochrany chovu. Z důvodu nebezpečí přenosu infekce při náletu volně žijícího ptactva bude odpad přemístován do kompostárny v ploše Z.50 HU (ve vlastnictví shodného majitele), která je v izolované poloze ve vzdálené části obce, kde proběhne kompostování a dozrávání kompostu.

- navržené funkční využití – funkční plocha „HU - smíšené výrobní všeobecné“
- stávající využití – nezemědělská plocha
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – nezemědělská půda 4875 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.50** – zastavitelná plocha v izolované poloze v krajině v severozápadní části k. ú. Přepychy u Opočna, výměra 8590 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemcích parc. č. 3452 (trvalý travní porost, 2094 m<sup>2</sup>), 3453 (ostatní plocha, 5067 m<sup>2</sup>), 3454 (ostatní plocha, 191 m<sup>2</sup>), 3455 (ostatní plocha, 1238 m<sup>2</sup>). Zastavitelná plocha Z.50 HU leží v severozápadní části katastru v izolované poloze zcela mimo dosah vlivu na zastavěné území, jižně od silnice směr Mokré. Z důvodu vlivu na kompozici okolní krajiny a z důvodu ochrany krajinného rázu se požaduje po obvodu plochy Z.50 realizovat výsadbu vzrostlé zeleně, dosahující výšky staveb a technologických zařízení v ploše Z.50. Uvedené pozemky jsou součástí zpevněné plochy, sloužící ke skladování organických odpadů s následným procesem kompostování, dozrávání a skladování organického hnojiva - kompostu. Odpad je sem převážen od drůbežářského provozu, aby ten byl maximálně hygienicky ochráněn (např. před náletem volně žijícího ptactva) před nebezpečím přenosu infekce. Z.49 i Z.50 vlastní shodný majitel, který si přeje, aby oba areály byly zařazené ve shodné funkční ploše.

- navržené funkční využití – funkční plocha „HU - smíšené výrobní všeobecné“
- stávající využití – nezemědělská plocha
- dopravní napojení – ze silnice III/29838
- BPEJ – 5.20.11 – 4. třída ochrany ZPF 2094 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 6496 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.51** – zastavitelná plocha navazující na zastavěné území na jeho východním okraji, výměra 7000 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na části pozemku parc. č. 3618 (orná půda) z důvodu požadavku na rozšíření zemědělské výroby.

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – přes pozemky v zastavěném území v majetku shodného vlastníka
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod



- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 7000 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.52** – zastavitelná plocha ve východní části obce, výměra 5185 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemcích parc. č. 3705 (ostatní plocha, 767 m<sup>2</sup>), 3706 (trvalý travní porost, 648 m<sup>2</sup>), 3707 (trvalý travní porost, 443 m<sup>2</sup>), 3708 (ostatní plocha, 3327 m<sup>2</sup>). Zastavitelná plocha Z.52 SV leží ve východní části obce, mimo zastavěné území. V dosud platném ÚP Přepychy prochází přes část tohoto území biokoridor regionálního významu RBK.792, propojující ÚSES v oboře na sousedním k. ú. Opočno pod Orlickými horami s biocentrem regionálního významu RBC.1632 Dřízna. Důvodem požadavku na změnu funkčního využití těchto pozemků na plochu s rozdílným způsobem využití "SV - smíšené obytné venkovské" je vlastníky plánovaná výstavba objektu pro rodinnou rekreaci a zázemí pro chovatelství (včelaření).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – trvalý travní porost, ostatní plocha
- dopravní napojení – ze soukromé komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.40.67 – 5. třída ochrany ZPF 1091 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 4094 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.53** – plocha určená pro parkování vozidel u hřbitova. Navazuje na stávající komunikaci u hřbitova, výměra 580 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3000 (ostatní plocha). Hřbitov leží poblíž frekventované silnice 2. třídy. V době svatodušních svátků a během pohřbů zde nastává závažný problém s parkováním vozidel. Z tohoto důvodu je zde v sousedství hřbitova navržena tato malá plocha pro parkování.

- navržené funkční využití – funkční plocha „DS - doprava silniční“
- stávající využití – nezemědělská půda
- dopravní napojení – z přilehlé stávající komunikace
- BPEJ – nezemědělská půda 580 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.54** – plocha určená pro parkování vozidel u hřbitova. Navazuje na stávající komunikaci u hřbitova, výměra 568 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 3010 (orná půda), plocha je ze třech stran obklopena pozemky komunikací, jedná se o pozemek ve zúžené části zemědělsky obhospodařované parcely orné půdy. Hřbitov leží poblíž frekventované silnice 2. třídy. V době svatodušních svátků a během pohřbů zde nastává závažný problém s parkováním vozidel. Z tohoto důvodu je zde v sousedství hřbitova navržena tato malá plocha pro parkování na okrajové části zemědělské půdy, obtížně obhospodařovatelné.

- navržené funkční využití – funkční plocha „DS - doprava silniční“
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – z přilehlé stávající komunikace
- BPEJ – 5.25.11 – 2. třída ochrany ZPF 568 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.55** – zastavitelná plocha pro vodní zdroj severozápadně od zastavěného území, výměra 600 m<sup>2</sup>.

- navržené funkční využití – funkční plocha „TU - technická infrastruktura všeobecná“
- stávající využití – trvalý travní porost
- dopravní napojení – z místní komunikace

- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.50.01 – 3. třída ochrany ZPF 600 m<sup>2</sup>

**Plocha Z.56** – zastavitelná plocha ve východní části obce, výměra 2980 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na částech pozemků parc. č. 3709 (trvalý travní porost) a 3710 (trvalý travní porost). Zastavitelná plocha Z.56 SV leží ve východní části obce, mimo zastavěné území, je vymezena východně od regionálního biokoridoru RBK.792. Důvodem požadavku na změnu funkčního využití těchto pozemků na plochu s rozdílným způsobem využití "SV - smíšené obytné venkovské" je vlastníky plánovaná výstavba objektu pro rodinnou rekreaci a zázemí pro chovatelství (včelaření).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – trvalý travní porost
- dopravní napojení – ze soukromé komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.40.67 – 5. třída ochrany ZPF 2980 m<sup>2</sup>

Plochy přestavby:

**Plocha P.1** – plocha v zastavěném území pro vodní plochu, výměra 480 m<sup>2</sup>. Je navržena v jižní části pozemku parc. č. 981/5.

- navržené funkční využití – funkční plocha „WT – vodní a vodních toků“
- stávající využití – zahrada
- BPEJ – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 480 m<sup>2</sup>

**Plocha P.2** – plocha přestavby v severní části zastavěného území, výměra 1959 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 217/1 (zahrada, 1464 m<sup>2</sup>) a st. parc. č. 202 (zastavěná plocha a nádvoří, 495 m<sup>2</sup>).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – „BV - bydlení venkovské“
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 5.15.00 – 2. třída ochrany ZPF 1464 m<sup>2</sup>, nezemědělská půda 495 m<sup>2</sup>

**Plocha P.3** – plocha přestavby v centru zastavěného území, výměra 1650 m<sup>2</sup>. Plocha je navržena na pozemku parc. č. 982/1 (komunikace - část, 1248 m<sup>2</sup>) a st. parc. č. 272 (zastavěná plocha a nádvoří, 402 m<sup>2</sup>).

- navržené funkční využití – funkční plocha „SV - smíšené obytné venkovské“
- stávající využití – „OU - občanské vybavení všeobecné“
- dopravní napojení – z místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do doby, než bude uvedena do provozu veřejná kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod – individuální likvidace odpadních vod

- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – nezemědělská půda 1650 m<sup>2</sup>

Ing. arch. Karel Novotný

květen 2024