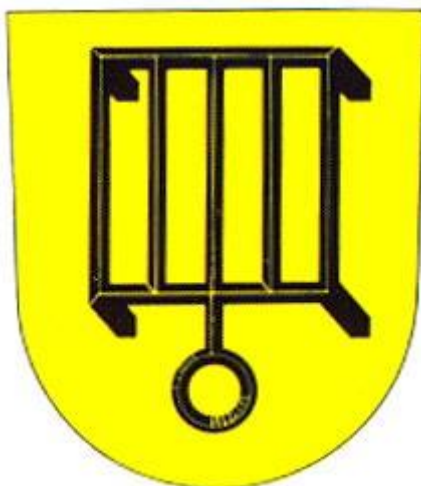


ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 5 ÚP PŘELOUČ



Návrh zadání Změny č. 5 Územního plánu Přelouč je zpracován v souladu s § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) orgánem územního plánování, Městským úřadem Přelouč, odborem stavebním (dále jen „pořizovatel“), a to v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Obsahuje pokyny pro vypracování územně plánovací dokumentace, pro řešení střetů a zájmů a problémů v území a pro stanovení podmínek rozvoje území a ochrany jeho hodnot.

Pořizovatel:

Městský úřad Přelouč
odbor stavební
Československé armády 1665
535 33 Přelouč
tel.: 466 094 152
e-mail: silvia.spicova@mestoprelouc.cz

**Správní orgán vydávající
územní plán:**

Město Přelouč
Československé armády 1665,
535 33 Přelouč
zastoupeno zastupitelem města Mgr. Luborem Pacákem

Vypracovala: Ing. Silvia Špicová

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Přelouč podle § 90 odst. 1) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Dne.....

číslo usnesení.....

.....

místostarosta

.....

starosta

(razítko – kulaté „obce“)

OBSAH

A.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
B.	POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP PŘELOUČ	5
C.	POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP PŘELOUČ.....	11
D.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH Vlivů ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, NEJEDNÁ-LI SE O ZADÁNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	12

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území dle ČSÚ:

katastrální území: Klenovka, Lhota pod Přeloučí, Lohenice u Přelouče, Mělice, Přelouč, Škudly, Štěpánov u Přelouče, Tupesy u Přelouče

počet obyvatel k 26. 3. 2021: 9 276 bydlících obyvatel

rozloha: 3047 ha

Město Přelouč má pro své správní území zpracovaný Územní plán Přelouč účinný ode dne 3. 3. 2015. Do 22. 1. 2025 nabyly účinnosti tyto změny územního plánu:

- Změna č. 1 ÚP Přelouč účinná od 15. 11. 2017
- Změna č. 4 ÚP Přelouč účinná od 5. 4. 2024
- Změna č. 3 ÚP Přelouč probíhá pořízení
- Změna č. 2 ÚP Přelouč pořízení bylo zrušeno

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., (stavební zákon) Zastupitelstvo města Přelouč rozhodlo dne 28. června 2022 usnesením č. XXIV./13/2022 o pořízení Změny č. 5 územního plánu Přelouč. Určeným zastupitelem pro spolupráci při pořizování Změny č. 5 ÚP Přelouč územního plánu byl určen dne 26. 9. 2024 usnesením XI./10/2024 pan Mgr. Lubor Pacák.

B. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP PŘELOUČ

Zastupitelstvo města Přelouče na základě zmocnění uvedeného v § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu:

Požadavky obce:

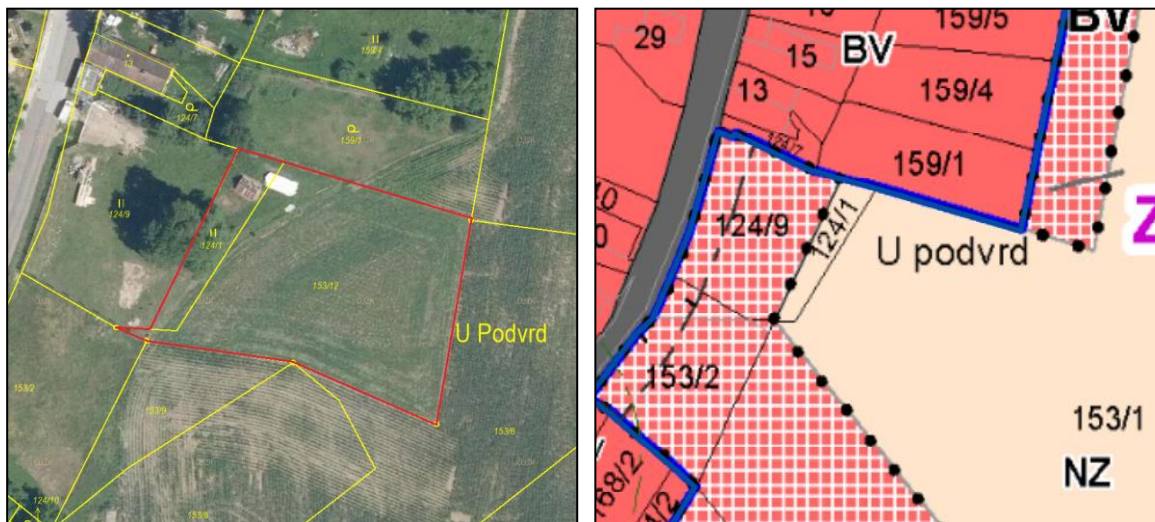
- Konvertovat územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu podle požadavků stavebního zákona a vyhlášky.

Požadavky ze záměrů individuálních vlastníků:

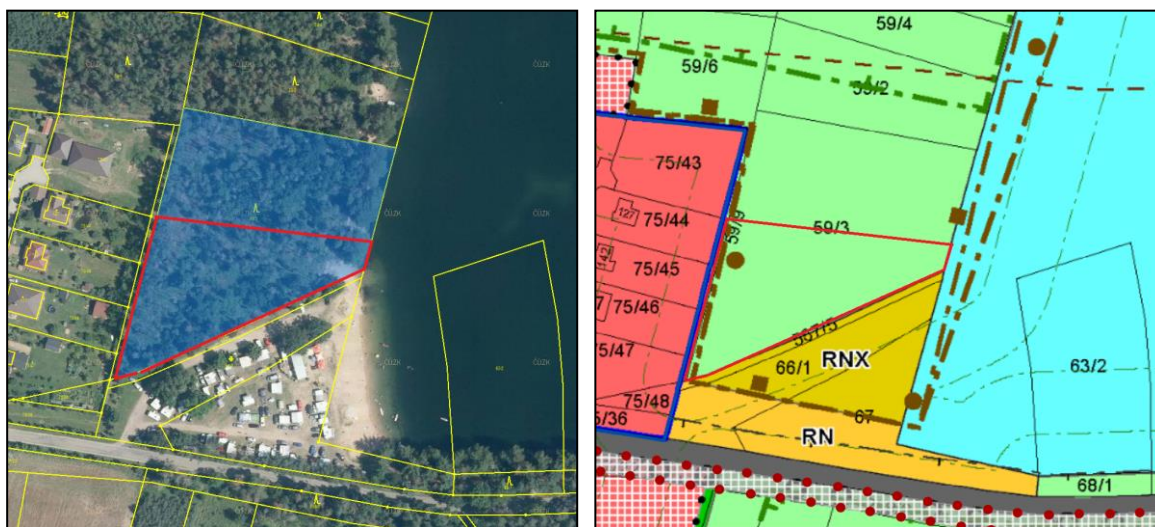
Uplatnění individuálních požadavků na zařazení konkrétních pozemků do zastavitelných ploch, vymezených návrhem, budou při tvorbě návrhu ÚP zváženy z hlediska urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny, z hlediska zájmů ochrany hodnot a respektování limitů - to vše při zohlednění aspektů vycházejících z obecných cílů a úkolů územního plánování.

Prověřit pozemky:

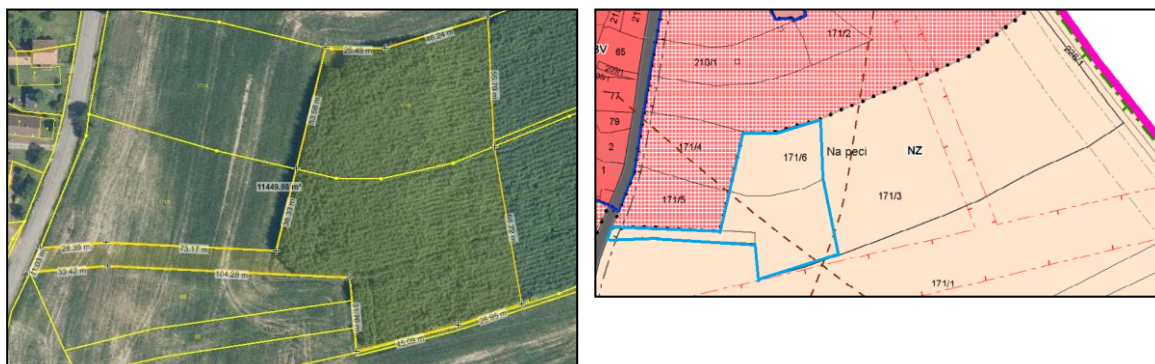
- p. č. 153/12, p.č. 124/1 (výměra 2 326 m²), k.ú. Tupesy u Přelouče z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BV – bydlení venkovské.



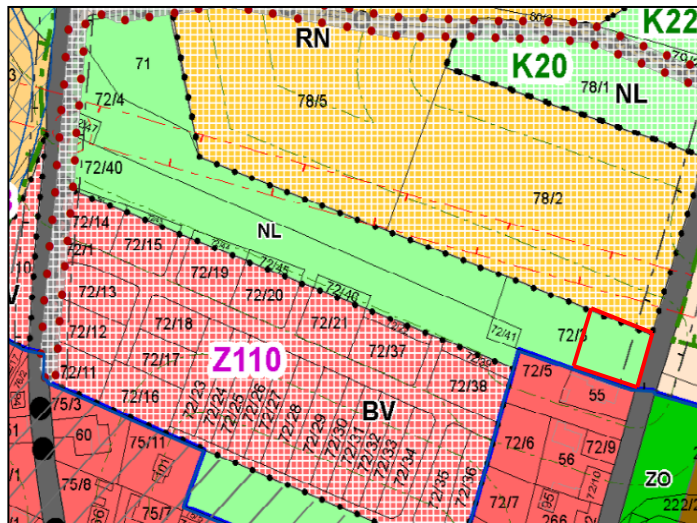
- p. č. 59/3 (výměra 4 536 m²), k.ú. Lohenice u Přelouče z plochy NL – plochy lesní na plochu RNX - specifická plocha - rekreace na plochách přírodního charakteru.



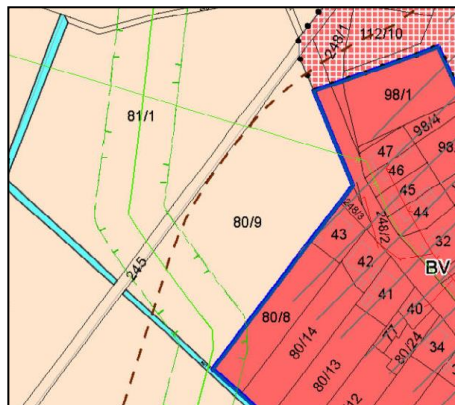
- p. č. 171/6 a 171/3 (výměra 11 450 m²), k.ú. Klenovka z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BV – bydlení venkovské.



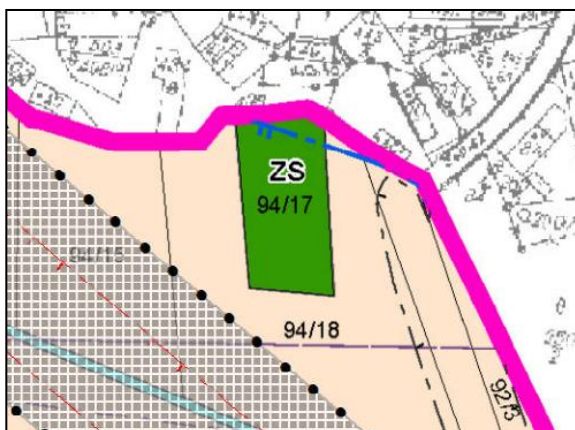
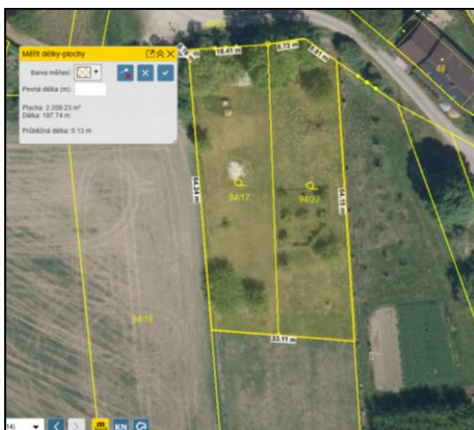
- p. č. 72/4 (výměra cca 1 155 m²), k.ú. Mělice z plochy NL – plochy lesní na plochu BV - bydlení venkovské.



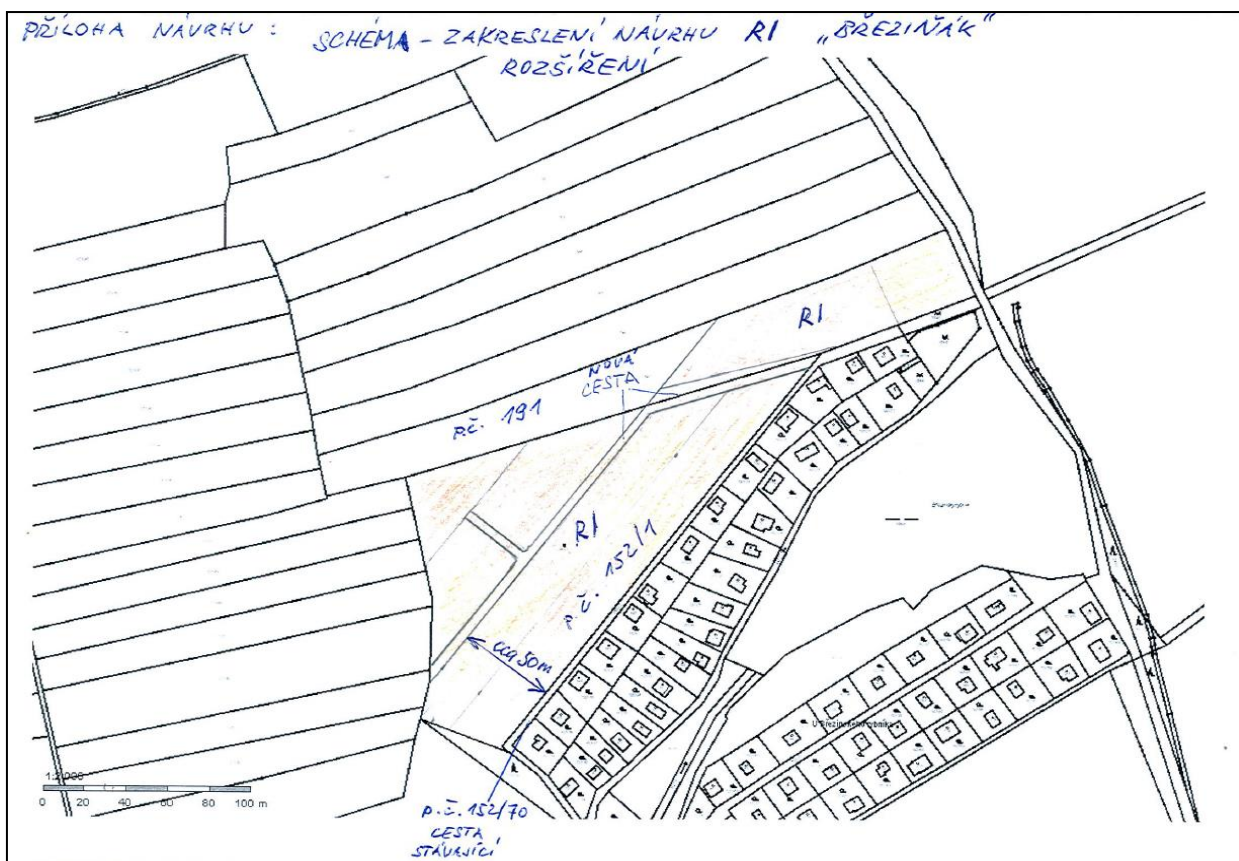
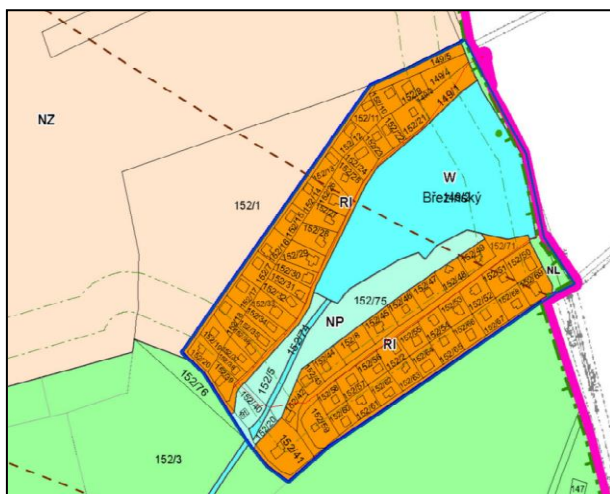
- p. č. 80/9 (výměra 10 819 m²), k.ú. Štěpánov u Přelouče z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BV – bydlení venkovské.



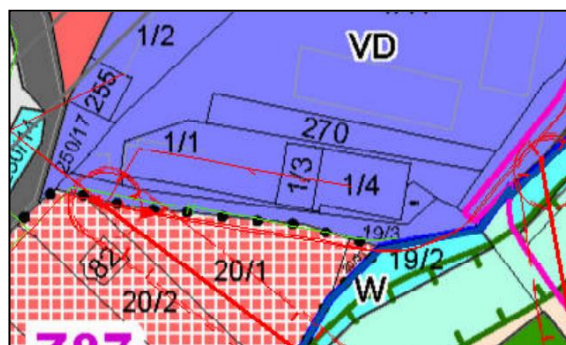
- p. č. 94/17 a 94/23 (výměra 2 209 m²), k.ú. Tupesy u Přelouče z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV – bydlení venkovské, popřípadě změnit na plochu rekreace.



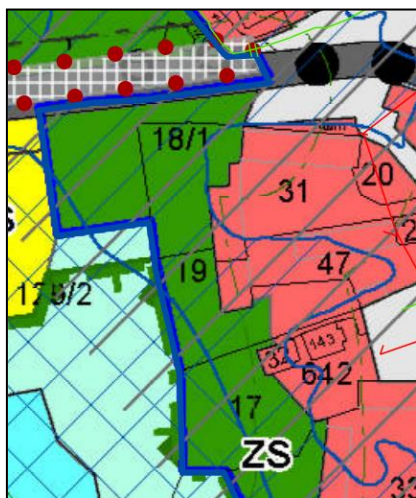
- p. č. 191 a p.č. 152/1 (výměra cca 21 460 m²), k.ú. Klenovka z plochy NZ - plochy zemědělské na plochu RI – rekreace individuální (viz nákres).



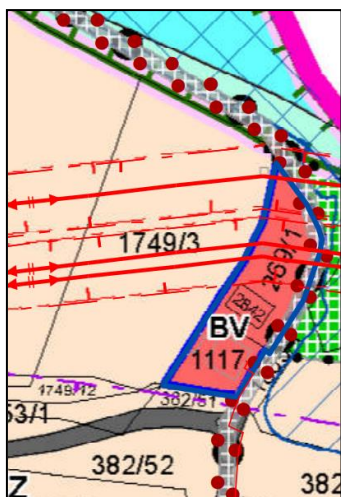
- p. č. st. 1/1, 1/3, 1/4 (výměra 3 933 m²), k.ú. Štěpánov u Přelouče z plochy VD – výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba na plochu BV – bydlení venkovské.



- p.č. 18/1 (výměra 782 m²), k.ú. Lohenice u Přelouče z plochy - ZS zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV – bydlení venkovské.



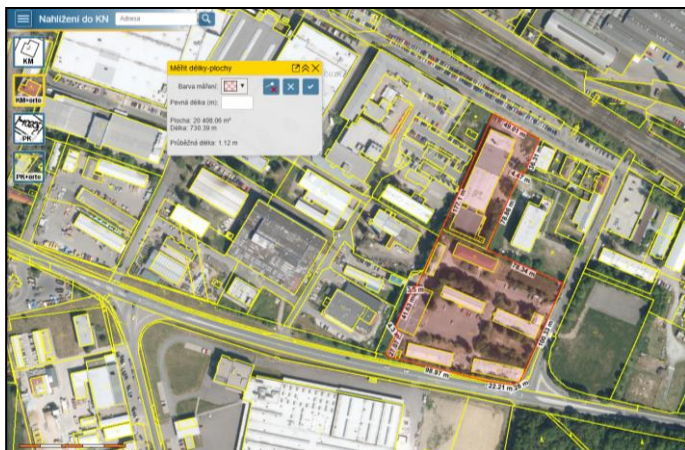
- p.č. 1749/3 v k.ú. (výměra 4 463 m²) Přelouč z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu ZZ – zeleň zahradní a sadová.



- p.č. 30 (výměra 2 510 m²), k.ú. Štěpánov u Přelouče z plochy VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba na plochu umožňující občanskou vybavenost – svatební areál.



- p. č. st. 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, p.č. 421/4 (výměra 14 991 m²), k.ú. Přelouč. Dále pozemky, které nejsou ve vlastnictví žadatele, ale ve vlastnictví Pardubického kraje: p.č. st. 542/1 a p.č. 421/77 (výměra 5 531 m²) v k.ú. Přelouč z plochy VL - výroba a skladování - lehký průmysl na plochu umožňující občanskou vybavenost - ubytovny. Doporučuji zde uvést výškový regulativ, alespoň počet podlaží, aby se zamezilo možné budoucí výstavbě výškových domů.



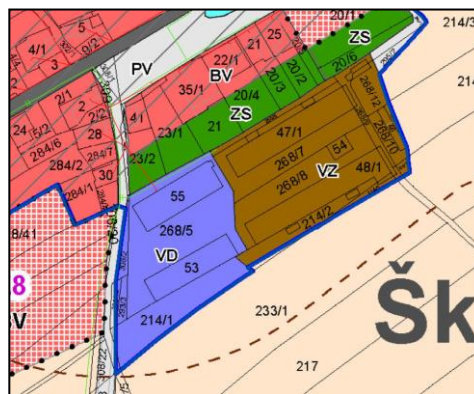
Uplatnění individuálních požadavků v návrhu ÚP bude kromě výše uvedených kritérií záviset na respektování nadřazených záměrů a priorit, bude korigováno přiměřeností celkového rozsahu zastavitelných ploch, s ohledem na možnosti rozvoje obce a zajištění veřejné infrastruktury.

Požadavky na prověření pozemků od pořizovatele:

- p.č. st. 136 a p.č. 448/2 (výměra 1 637 m²) v k.ú. Lhota pod Přeloučí prověřit změnu funkční plochy z VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba na plochu BV – bydlení venkovské.



- p.č. st. p.č. 214/2, 49, 50, 214/5, 48/3, 214/6, 214/7, 268/8, 54, 48/2, 268/9, 268/10, 46, 268/11, 268/7, 47/1, 47/2, 51, 52, 48/1, 268/6, 268/12, 45/5 a 45/6 vše v k.ú. Škudly (výměra 9 419 m²) v k.ú. Škudly prověřit změnu funkční plochy z VZ – výroba a skladování - zemědělská výroba na plochu umožňující výrobu drobnou.



Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce – shrnutí:

- Zpracovat změnu dle požadavků vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.
- Stanovit takové podmínky využití a podmínky plošného i prostorového uspořádání ploch, které zajistí soulad budoucí zástavby s hmotovým členěním a měřítkem okolní zástavby a které zajistí ochranu celkového vzhledu obce, zejména při dálkových pohledech.
- Sledovat ucelenost zástavby sídel, ochranu urbanistických hodnot území, přírody a krajiny; vymezit zastavitelné plochy v koordinaci s novými záměry a požadavky na provedení změn v území.
- Provéřit vymezení zastavitelných ploch pro výstavbu RD, plochy pro rozvoj bydlení je nutno vymezit v přiměřeném rozsahu, který odpovídá demografickému vývoji v obci, v návaznosti na urbanistickou strukturu obce a její charakter.
- Při případném vymezování zastavitelných a transformačních ploch pro výrobu a skladování je nutné respektovat požadavky na ochranu obytného území; regulativy budou vyloučeny změny využití stabilizovaných areálů, zvyšující negativní vlivy výroby na obytné území.
- Rozsah zastavitelných a transformačních ploch vymezit s ohledem na rozvojový potenciál řešeného území a předpokládané demografické trendy. Před zástavbou zasahující do volné krajiny je preferována přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách. Zastavitelné plochy vymezit tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla minimalizována jeho fragmentace.
- V rámci ÚP budou vymezeny plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně a bude jim stanoven odpovídající funkční regulativ. Stávající veřejná prostranství budou územním plánem respektována. V nově navržených zastavitelných plochách budou veřejná prostranství vymezena v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. v platném znění.
- Zachovat ráz původní urbanistické struktury v řešeném území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy, zastavitelné plochy vymezovat především v lokalitách, kde lze vyloučit znehodnocení nejcennějších půd.
- Vytvořit podmínky pro zlepšení kvality životního prostředí, doplnění dopravní a technické infrastruktury, zejména návrh likvidace odpadních vod.
- Respektovat probíhající případná územní a stavební řízení v řešeném území a zajistit jejich soulad s ÚP.

C. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY Č. 5 ÚP PŘELOUČ

Změna č. 5 ÚP Přelouč uvede územně plánovací dokumentaci do souladu s novým stavebním zákonem, která bude zahrnovat uvedení do souladu s obsahovými náležitostmi podle nového stavebního zákona (§ 80 – 84 a příloha č. 8 nového stavebního zákona), konverzi do jednotného standardu podle § 59 nového stavebního zákona a § 11 a příloh č. 10 - 14 vyhlášky a uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje v souladu s § 104 nového stavebního zákona. Pardubický kraj, do kterého náleží město Přelouč, má v současnosti vydané Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen „ZÚR“), která nabyla účinnosti 18. 07. 2024. Dále bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s požadavkem § 116 odst. 4 nového stavebního zákona.

**D. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH Vlivů
ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ
ROZVOJ ÚZEMÍ, NEJEDNÁ-LI SE O ZADÁNÍ ZMĚNY
REGULAČNÍHO PLÁNU**

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů posoudí příslušný orgán ochrany přírody krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) a podle ustanovení § 10i zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona ve svém stanovisku.

Na základě stanoviska vydaného dle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů ze dne 19. 6. 2025 (spis. zn.: KUPA-14465/2025) předložená **koncepte nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.**

Na základě stanoviska vydaného dle ustanovení § 89 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ze dne 25. 6. 2025 (spis. zn.: KUPA-14563/2025) bylo stanoveno, že **není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**