



Změna č. 1

Regulačního plánu Úhřetice – západ

textová část odůvodnění

návrh k projednání

Požizovatel

Obecní úřad Úhřetice

Úhřetice 36,

538 32 Úhřetice

pověřená úřední osoba pořizovatele:

Ing. Milena Jakeschová

IČO: 14061295

Zhotovitel

gogolák + grasse s.r.o.

Jaurisova 515/4

140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Lukáš Grasse

autorizovaný architekt ČKA 04642

T.: +420 728 555 462

E.:office@gogolak-grasse.com

gogolák
+ grasse

Autorský kolektiv

Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D.,

urbanismus

Ing. arch. Lukáš Grasse,

Ing. Petr Hrdlička

technická infrastruktura

vodní režim

Ing. Petr Staněk

doprava

Datum

12/2025

Obsah

1	Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu	5
2	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	5
2.1	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	5
2.2	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona	8
3	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	8
3.1	Kulturní památky, archeologie	8
3.2	Ochrana přírody	10
3.3	Ochrana před povodněmi	10
3.4	Ochrana ložisek, sesuvná a poddolovaná území	10
3.5	Ochranná staveb a zařízení technické infrastruktury	10
3.6	Ochranná staveb a zařízení dopravní infrastruktury	10
4	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	11
4.1	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	11
4.2	Vyhodnocení souladu se ZÚR Pardubického kraje	11
4.3	Vyhodnocení souladu s ÚP Úhřetice	11
5	Vyhodnocení souladu se zadáním změny	11
6	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty	12
6.1	Urbanistická koncepce	12
6.2	Koncepce veřejné infrastruktury	13
6.3	Civilní obrana a požární ochrana	14
7	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	14
8	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	14
8.1	Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu	14
8.2	Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa	15
9	vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	16
10	Posouzení souladu s jednotným standardem	16
11	Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	16

přílohy:

P.01 Textová část s vyznačením změn

P.02 Protokol kontroly nástrojem NGUP

1 Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Zadání změny č. 1 Regulačního plánu Úhřetice západ je zpracováno v souladu s § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), 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“).

Platný Regulační plán Úhřetice – západ zpracovaný společností REGIO, projektový atelier s.r.o., Hradec Králové, nabyl účinnosti dne 07. 05. 2010. Regulační plán byl pořízen podle stavebního zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek platných v době pořízení. Platný územní plán Úhřetice – úplné znění po vydání Změny č. 1, byl zpracovaný společností REGIO, projektový atelier s.r.o., Hradec Králové a nabyl účinnosti dne 27. 10. 2021.

Důvod pro zpracování změny regulačního plánu nad aktuální katastrální mapou je delší časový úsek od pořízení regulačního plánu, v průběhu let mohlo dojít k dělení nebo sloučení pozemků.

Účel změny regulačního plánu naplňuje přechodné ustanovení § 321 odst. 2 a 3 nového stavebního zákona, který dne 1. 7. 2024 nabyl plné aplikovatelnosti, podle kterého se regulační plány vydané od 1. ledna 2007 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za regulační plány vydané podle tohoto zákona. Při nejbližší změně regulačních plánů, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se tyto regulační plány uvedou do souladu s ustanoveními tohoto zákona o obsahu regulačního plánu. Od 27. 10. 2021 je platný územní plán Úhřetice – úplné znění po vydání Změny č. 1. Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024. Územní rozvojový plán

Změna regulačního plánu musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Dle § 12 písm. p) se nadřazenou územně plánovací dokumentací pro regulační plán rozumí územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán.

Dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. § 59 odst. 2) se vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, zpracovávají v jednotném standardu.

Popis účelu věcných změn:

- aktualizace celkové koncepce řešeného území s ohledem na zlepšení zapojení budoucí zástavby do urbanistického celku obce Úhřetice navrženými veřejnými prostranstvími, jejich charakterem a charakterem objektů zástavby,
- reflexe stávající vlastnické situace v řešeném území, území bylo vlastnicky sceleno návrhovatelem změny,
- zvýšení flexibility s ohledem na možné archeologické nálezy v území a obecné užití či uspořádání území a
- reflexe dokumentu Příloha č.1. Koncept urbanistické studie Obytný soubor Úhřetice – západ (gogolák + grasse s.r.o., 2025), prezentovaný obci 10.6.2025.

2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

1. Změna č. 1 RP je v souladu s cíli územního plánování dle § 38 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, v platném znění:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 1 RP vytváří 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.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Změna č. 1 RP zajišťuje předpoklady 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změna č. 1 RP je zpracována v koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 1 RP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

2.1/1 Úkoly územního plánování

- .1 Změna č. 1 RP je v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 zákona č. 283/2006 Sb. stavební zákon, v platném znění:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.*

Změna č. 1 RP byla vypracována na základě komplexní revize urbanistické koncepce lokality s ohledem na ochranu jejích kulturních a civilizačních hodnot a charakteru prostředí obce.

b) *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.*

Změna č. 1 RP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a limity území.

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.*

Změna č. 1 RP prověřila a posoudila potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na charakter území, veřejné zdraví, kvalitu životního prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

d) *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství.*

Změna č. 1 RP stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.*

Změna č. 1 RP stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

f) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,*

Změna č. 1 RP stanovuje podmínky využití území tak, aby podporovala potenciál lokálních energetických systémů a zároveň chránila krajinný ráz a charakter venkovského prostředí obce.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Změna č. 1 RP respektuje podmínky ochrany charakteru a životního prostředí obce a posiluje tak důraz na zajištění kvality bydlení a rekreace obyvatel a dalších uživatelů území.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.

Změna č. 1 RP prověřila a posoudila potřebu změn v území a v souladu s charakterem prostředí obce vhodně upravuje řešení urbanistické koncepce lokality s důrazem na její přirozené a harmonické napojení na zástavbu obce.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území.

Změna č. 1 RP prověřila potřebu koordinace provádění změn v území a s ohledem na rozsah území a jeho napojení na systémy veřejné infrastruktury podmínky etapizace nemění, resp. nestanovuje.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.

Změna č. 1 RP prověřila podněty na provedení změn v území a zkoordinovala je s veřejnými zájmy, zejména zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a zájmy ochrany životního prostředí.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 1 RP prověřila potřebu vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a s ohledem na způsob řešení napojení lokality na systémy veřejné infrastruktury podmínky vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření nemění, resp. nestanovuje.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.

Změna č. 1 RP vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických hrozeb, a to zejména systémem modrozelené infrastruktury, dostatečným podílem sídelní zeleně a provázáním se systémem krajiny.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.

Změna č. 1 RP prověřila požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu a vymezuje adaptační opatření v zastavěném území i krajinně, zejména vymezením ploch veřejné zeleně, podmínkami ochrany charakteru území, řešením hospodaření s dešťovými vodami a podmínkami pro rozvoj lokální energetiky.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Změna č. 1 RP vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů zejména efektivitou využití území a řešením veřejné infrastruktury.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.

Změna č. 1 RP respektuje podmínky územního plánu pro zajištění civilní ochrany.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.

Změna č. 1 RP nemá svým charakterem dopad na odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.

Změna č. 1 RP nevymezuje s ohledem na charakter území nutné asanační a rekultivační zásahy do území.

r) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.*

Ve řešení území obce se nenachází plochy pro využívání přírodních a nerostných zdrojů.

s) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*

Změna č. 1 RP nemá svým charakterem negativní vliv na životní prostředí a nevyžaduje stanovení kompenzačních opatření.

2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 1 RP byla zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon v platném znění, a jeho prováděcích předpisů.

Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

Věcný obsah Změny č. 1 RP odpovídá požadavkům § 85 až 86 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a je obsahově a formálně v souladu s přílohou č. 9 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

Vybrané kapitoly textové části jsou vypuštěny z následujících důvodů:

8. *Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálního území a parcelních čísel*

- institut předkupního práva je zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění a souvisejícími právními předpisy zrušen.

9. *Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazují,*

- Změna č.1 RP nenahrazuje územní rozhodnutí, předchozí znění RP není s ohledem na změnu urbanistické koncepce řešení pro umístování staveb využitelné.

10. *Druh a účel umístovaných staveb,*

- Změna č.1 RP nenahrazuje územní rozhodnutí, předchozí znění RP není s ohledem na změnu urbanistické koncepce řešení pro umístování staveb využitelné.

13. *Podmínky pro vymezení ochranná pásma,*

- RP nevymezuje žádná ochranná pásma.

14. *Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,*

- RP nevymezuje žádné prvky územního systému ekologické stability.

16. *Vymezení staveb způsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.*

- RP nevymezuje žádné stavby způsobilé pro zrychlené stavební řízení podle § 212 zákona č. 283/2021 Sb.

3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

3.1 Kulturní památky, archeologie

V řešeném území se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s prokázaným výskytem archeologického dědictví, a to ÚAN 1. Při realizaci každého projektu, který předpokládá zemní práce, je nutno postupovat ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve znění § 22 a 23 památkového zákona. Včetně posouzení zemních prací organizací oprávněnou k provádění archeologického výzkumu v daném regionu.

V řešeném území proběhl geomagnetický průzkum, který upřesnil archeologickou situaci lokality.



obr.: Magnetogram zkoumané plochy na základní mapě (podkladová data: geoportal.cuzk.cz).

Odborné práce v terénu byly provedeny pracovníky Ústavu archeologie a muzeologie Filozofické fakulty Masarykovy univerzity. Cílem geofyzikální prospekce bylo nedestruktivní ověření archeologického potenciálu lokality. Průzkum byl proveden prostřednictvím fluxgate magnetometru v ATV módu. Plocha byla geofyzikální přezkoumána přímo za použití RTK GNSS.

Na prozkoumané ploše o rozloze cca 10 ha se podařilo zaznamenat stopy po sídelních aktivitách z různých období, především ale neolitu. V prostoru byly zachyceny anomálie, které reprezentují sídlištní objekty různého tvaru. Dominují jim dlouhé oválné jámy, které představují pozůstatky exploatačních jam na hlínu. V jejich blízkosti lze očekávat přítomnost kolových staveb, které se v geofyzikálních datech neprojevují. Kromě toho byla prozkoumána část kruhové struktury – rondelu, sestávajícího z příkopu a dvou dochovaných vstupů.

Celkově lze zhodnotit, že geofyzikální prospekce identifikovala plochu s intenzivním osídlením. V rámci digitalizace magnetogramu bylo interpretováno 2 406 potenciálních archeologických objektů. Jelikož průzkumem nebyly zachyceny drobné archeologické objekty, přesný počet archeologických objektů může určit až terénní archeologický výzkum.

Rozsah osídlení, včetně prázdné plochy na severu a vyznívajících osídlení na jihu, však lze definovat již nyní na základě výsledků z provedeného geofyzikálního měření.

Změna č. 1 RP byla s výsledky průzkumu koordinována tak, aby byla ochrana významných prvků archeologického dědictví zajištěna (prostor rondelu).

3.2 Ochrana přírody

Do řešeného území nezasahuje žádné maloplošné chráněné území, registrovaný významný krajinný prvek, či památný strom. V řešeném území není vymezen žádný prvek systému ekologické stability.

3.3 Ochrana před povodněmi

Stanovené záplavové území řeky Novohradky do řešeného území nezasahuje.

3.4 Ochrana ložisek, sesuvná a poddolovaná území

Řešené území zasahuje do stanoveného chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru. Intenzivním jednáním samosprávy obce Úhřetice s „organizací“ ve smyslu zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve smyslu pozdějších úprav (horní zákon) provedlo MPO ČR svým Rozhodnutím o odepsání zásob výhradního ložiska Úhřetice č. 3049400 (čj. 17726/2009/05100 ze dne 27. 5. 2009) nevratný krok předcházející zrušení polygonu CHLÚ resp. DP zájmové lokality č. I/3 ze Změny č. 1 ÚP Úhřetice. Další závěrečné úkony provádí v době pořízování návrhu regulačního plánu Úhřetice – západ „organizace“ ve smyslu horního zákona s MŽP ČR (zrušení CHLÚ) resp. s OBÚ Trutnov (zrušení DP) již bez jakékoliv aktivní účasti obce.

V řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů ani poddolovaná území.

3.5 Ochranná staveb a zařízení technické infrastruktury

- ochranné pásmo podzemního vedení vn 22 kV – 1 m od krajního vodiče,
- ochranné pásmo stožárové trafostanice – 10 (7) m,
- ochranné pásmo zděné trafostanice – 2 m,
- ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení kV – 1,5 m,
- ochranné pásmo vodovodních řadů do DN 500 včetně - 1,5 m,
- ochranné pásmo kanalizačních stok do DN 500 včetně - 1,5 m,
- ochranné pásmo kanalizačních stok nad DN 500 - 2,5 m.

3.6 Ochranná staveb a zařízení dopravní infrastruktury

- ochranné pásmo sinice II. a III. třídy – 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu.

4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

4.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 1 RP je v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění Změny č. 8. Politika územního rozvoje nestanovuje pro řešení Změny č. 1 RP žádné specifické požadavky.

4.2 Vyhodnocení souladu se ZÚR Pardubického kraje

Změna č. 1 RP je v souladu s Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 3. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje nestanovují pro řešení Změny č. 1 RP žádné specifické požadavky.

4.3 Vyhodnocení souladu s ÚP Úhřetice

Platný územní plán Úhřetice – úplné znění po vydání Změny č. 1 , byl zpracovaný společností REGIO, projektový atelier s.r.o., Hradec Králové a nabyt účinnosti dne 27. 10. 2021.

ÚP Úhřetice vymezuje řešené území plochou bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), zastavitelnou plochou Z1 s následujícími podmínkami:

Rozsáhlá zastavitelná plocha vymezená na západním okraji Úhřetic

- dopravní obsluha z navazující silnice III. třídy a z místních komunikací,
- řešení sítí TI odvisí od podrobnějšího uspořádání plochy, nutno respektovat odpovídající plochu veřejných prostranství.

Změna č. 1 RP je v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání stanovenými platným ÚP Úhřetice.

5 Vyhodnocení souladu se zadáním změny

Zadání Změny č. 1 RP je řešením urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury respektováno. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení je předmětem kapitoly č. 6 textové části odůvodnění.

6 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

6.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce rozvíjí platné územně plánovací dokumentace. Jako hlavní propojení s řešeným územím vnímá místo hlavního dopravního napojení. Urbanistická koncepce a její pojetí je hlavním důvodem změny regulačního plánu.

Základní rozvrh veřejných prostranství reflektuje stávající rozvržení obce tak aby co nejvíce evokovala přirozený vesnický rozvoj a navazovala na její původní přirozený urbanistický rozvrh. Ten byl odvozen od dvou hlavních prostranství v blízkosti Kočského potoka, které se spojili po odstranění špalíku zástavby na jejich pomezí. Tuto dualitu a provázání využívá i navázání struktury veřejných prostranství řešeného území. Hlavní dopravní napojení se tak stává pomyslným mentálním zrcadlením návsi a navazující částečné dostřední stromový rozvrh k tomuto prostranství reflektuje stávající strukturu veřejných prostranství v Úhřeticích.

Morfologicky je reflektovaná ostrožná poloha (výrazné ovlivněna těžbou nerostných surovin v celém okolí) s plochým vrcholem (centrem pravděpodobných archeologických nálezů v podobě okolí rondelu) a výhledy do širší krajiny (zde jsou ponechány vazby na napojení do širší krajiny soutoku Novohradky a Chrudimky) s hlavními body horizontu v podobě hradu Kunětické Hory a Kaple Nejsvětější Trojice v Dvakačovicích.

Tato morfologie vytváří i provázání na krajinný rámeček a jeho širší okolí. Krajinná struktura je následně propojena stromořadími a krajinnými „pláčky“ do jednoho funkčního propojeného a kontinuálního celku.

Z pohledu zástavby se jedná o rozvinutí možností dnešní zástavby a navázání na blízké vesnické formy zástavby v nové podobě. Možné minimální velikosti pozemku jsou pak stanoveny tak, aby bylo tohoto charakteru zástavby možné dosáhnout. Obdobně platí i pro míru zastavěnosti pozemků. Samotné vstupní parkové prostranství reflektuje blízkost větší koncentrace stávajících bytových domů a povolených záměrů.

Předpokládaná kapacita řešeného území je cca 120 pozemků pro bydlení s průměrnou zastavitelností hlavní stavbou 20-30%, s max. zastavitelností do ~50% u minimální stanovené velikosti pozemků.

S ohledem na celkovou kapacitu řešeného území je technická a dopravní infrastruktura navržena tak aby vytvářela přirozené uzly napojení na svých protnutích. Vzniká tak v čase nenucená a vrozená fragmentace území na pomyslné etapizační celky dané právě těmito infrastrukturními uzly napojení. Etapizace není stanovena jako podmínka rozvoje území.

Cílem je, aby vznikla přirozeně zapojená kvalitní struktura zástavby propojená veřejnými, téměř rostlými, prostranstvími se silnou krajinou a vesnickou charakteristikou v území, které je obývané několik tisíciletí. Přirozeně a udržitelně.



obr.: zobrazení urbanistické koncepce řešeného území se zobrazením možného řešení zástavby

Podmínky etapizace území nejsou stanoveny s ohledem zajištění flexibility rozvoje lokality. Možnosti rozvoje lokality jsou dány vstupními body a jejich infrastrukturním zajištěním a přípravou. Místa napojení nejsou ovlivněny možnými scénáři potupnosti realizace lokality.

6.2 Koncepce veřejné infrastruktury

6.2/1 Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství v této změně je reprezentována zejména předpokladem naplnění a provázáním kontinuity jednotlivých veřejných prostranství a dále odpovídající části urbanistické koncepce. Mimo dopravní obsluhu v celku prostranství se u veřejných prostranství více parkového charakteru předpokládá doplnění drobných prvků mobiliáře a architektury pro pobývání v prostranství. U drobnějších okrajových propojení se jedná o napojení na historickou prostupnost a navazující krajinnou strukturu obce. Prostranství jsou dále doplňována o stromořadí a možnost dalších charakterově drobných propojení pro co největší kontinuitu veřejných prostranství.

6.2/2 Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury v této změně je reprezentována využitím již stanovených dopravních napojení pro toto řešené území (IAD i ostatními druhy dopravy) a jejich základní přehledností, doplnění zastávky hromadné dopravy (s možností otáčení autobusů kolem nástupního veřejného prostranství, pokud bude nutné), pěší a cyklistickou prostupnost celého území.

Pro dopravu v klidu je uvažováno s možným využitím parkovacích dvorů v rámci zastavby, případně přímým řešením v rámci objektů a jejich blízkosti. V hlavním nástupním veřejném prostranství v blízkosti zastávky hromadné dopravy je umístěna možnost pro drobné parkoviště možného občanského a komerčního vybavení. V rámci jednotlivých veřejných prostranství jsou umístěna parkovací místa pro návštěvy.

Výškové řešení je vázáno na stávající úroveň terénu, stávající komunikace, možnost odkanalizování celého zájmového území a na minimální a maximální podélné sklony stanovené ČSN 736110. Pozemky jsou mírně svažité ve směru od vyvýšeniny v cca středu území k okrajům území. Příčný sklon komunikací je uvažován jednostranný, s příčným sklonem 2 %. Přechody pro pěší budou řešeny bezbariérově dle vyhlášky č. 398/2009 Sb.

Dle "Kategorizace silniční a dálniční sítě do roku 2030 v ČR" (zpracovatel Ředitelství silnic a dálnic ČR, červen 2000) je pro silnici II/340 v řešeném území stanovena kategorie S 7,5/70, průjezdní úsek silnice S 7,5/50. U silnice III/34038 není kategorie stanovena, s ohledem na dopravní význam a zatížení však je uvažována kategorie minimální – S 7,5/50.

Křižovatky navrhovaných místních komunikací se silnicí III/34038 byly prověřeny vlečnými křivkami dle TP 171 a rozhledové poměry byly prověřeny dle ČSN 736102.

Při navrhování konstrukcí vozovek bude postupováno v souladu s Technickými podmínkami TP 170 (Navrhování vozovek pozemních komunikací).

Kryt komunikací se předpokládá živičný nebo dlážděný, pro parkovací stání a chodníky se předpokládá dlážděný kryt.

Ochranná pásma silnice III/34038 a II/340 jsou respektována. Silničním ochranným pásmem se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky silnice II/340 a III/34038.

Přípustnost možného upřesnění řešení koncepce dopravní infrastruktury je stanovena z důvodu možnosti upřesnění dílčích řešení systémů a prvků dopravní infrastruktury podrobnější dokumentací, např. jiné technické a prostorové řešení komunikací, křižovatek atp., avšak se zajištěním navržených návazností na systém veřejné infrastruktury obce.

6.2/3 Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury je upravena v souladu se změnou urbanistické koncepce lokality. Základní principy koncepce technické infrastruktury nejsou dotčeny, jejich naplnění je upřesněno zejména ve vazbě na technickou infrastrukturu

obce (splašková kanalizace), přeložky inženýrských sítí, které jsou v kolizi s urbanistickou koncepcí (přeložka STL plynovodu na pozemku parc.č. 1288/1, přeložka nadzemního vedení VN nad pozemkem parc.č. 1288/1) a systém odvodnění řešeného území.

Přípustnost možného upřesnění řešení koncepce technické infrastruktury je stanovena z důvodu možnosti upřesnění dílčích řešení systémů a prvků technické infrastruktury podrobnější dokumentací, např. jiné technické a prostorové řešení odvodu dešťových vod, jiný způsob řešení splaškové kanalizace, avšak se zajištěním navržených návazností na systém veřejné infrastruktury obce.

6.2/4 Koncepce nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady není Změnou č. 1 RP dotčena.

6.2/5 Koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení v této změně je reprezentována možností pojednání využití objektů navazujících na veřejná prostranství. Zejména pak ve vstupním navazujícím prostranství, kde je počítáno s možností drobného komerčního parteru s odkazem na obdobné funkce ústřední návsi obce.

6.3 Civilní obrana a požární ochrana

Požadavky na civilní obranu a požární ochranu nejsou Změnou č. 1 RP dotčeny.

7 Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Změna č. 1 RP nestanovuje požadavky na výstavbu odchylně od prováděcích právních předpisů.

8 Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

8.1 Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Řešená lokalita je v současnosti zemědělsky intenzivně obhospodařována jako orná půda. Jedná se o zastavitelnou plochu, která byla vymezena platným ÚP Úhřetice (zastavitelná plocha Z1), v rámci projednání územně plánovací dokumentace a její změny byl pro lokalitu vyjádřen souhlas dotčeného orgánu (Kr.Ú. Pardubického kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství) dle § 5 zákona č.334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o ochraně zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění návrhu

Z hlediska kvality zemědělské půdy se jedná o plochu charakterizovanou dvěma bonitovanými půdně ekologickými jednotkami 30200 a 30210, které jsou zařazeny v I. a II. třídě ochrany. Lokalita byla vymezena v územně plánovací dokumentaci na nejkvalitnější půdě z důvodu, že z hlediska terénních podmínek a ovlivnění území Úhřetic limity využití území se jednalo v podstatě o jedinou plochu umožňující prostorový rozvoj obce, přičemž Úhřetice leží v oblasti, kde je výrazné zastoupení půd nejvyšších tříd ochrany.

Změna č. 1 RP byla zpracována v souladu se zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF je provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF, především podle § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., v platném znění.

Změna č. 1 RP nemění rozsah záboru ZPF.

Pozemky stavebních bloků v ploše smíšené obytné (SO) budou využity tak, aby byla v rámci pozemku zajištěna dostatečná plocha pro hospodaření s dešťovými vodami, nezastavěná část pozemku bude užívána jako zahrada. Intenzita využití pozemků je stanovena tak, aby odpovídala svým charakterem venkovské zástavbě obce, tedy zástavbě s podílem zahrad.

Pozemky veřejných prostranství v ploše veřejných prostranství (PU) budou využity pro komunikace, chodníky, zpevněné plochy, parkové plochy, uložení inženýrských sítí, plochy pro shromažďování komunálního a tříděného odpadu, vjezdy a plochy pro parkování.

Další údaje:

- v řešeném území nebyly provedeny investice do půdy,
- v řešeném území se nenachází žádný objekt využívaný pro zemědělskou prvovýrobu,
- řešením není dotčena síť zemědělských účelových komunikací.

V tabulce záboru zemědělského půdního fondu je uveden přehled předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu v řešené lokalitě:

Tabulka záboru ZPF

katastrální území	Parcelní číslo pozemku	Výměra pozemku (ha)	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Využití pozemku navržené regulačním plánem
Úhřetice [572446]	1288/1	9,636	orná půda	-	-	-	-	SO plocha smíšená obytná (stavební bloky)
Úhřetice [572446]	464/7	0,002	ovocný sad	-	-	-	-	PU plocha veřejných prostranství

Zábor podle tříd ochrany (ha)

Parcelní číslo pozemku	Využití pozemku navržené regulačním plánem	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu
			I.	II.	III.	IV.	v.	
1288/1	SU	6,672	6,637	0,035				0,000
	PU	2,964	2,823	0,141				0,000
464/7	PU	0,002						0,000
Zábor ZPF celkem		9,638	9,460	0,176	0,000	0,000	0,000	0,000

8.1 Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa

V rámci řešeného území Změny č. 1 RP nejsou zabírány pozemky PUPFL, není dotčeno pásmo 30 m od okraje lesa.

9 vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno po projednání.

10 Posouzení souladu s jednotným standardem

Změna č. 1 RP je zpracována v souladu s požadavky vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění.

Přílohou P.02 textové části odůvodnění je protokol kontroly nástrojem NGUP. Protokol bude doplněn po projednání návrhu Změny č. 1 RP.

11 Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- .1 Textová část odůvodnění Změny č. 1 RP obsahuje 16 číslovaných stran.
- .2 Grafická část odůvodnění Změny č. 1 RP obsahuje 3 výkresy.
 - II.a Koordinační výkres, měřítko 1:2 000
 - II.b Výkres širších vztahů, měřítko 1:5 000
 - II.c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1:2 000