

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOCEŇ



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požizovatel dokumentace:

MĚSTSKÝ ÚŘAD SVYSOKÉ MÝTO,
Odbor stavebního úřadu a územního plánování, úřad územního plánování

Objednatel:

Město Choceň

Zhotovitel:



Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice

zakázka:

zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petrů
20/08

Datum:

06/2021

Ve spolupráci zpracovali:

zpracovatel a pořizovatel Změny č. 3 Územního plánu Choceň

zpracovatel územního plánu:

**Atelier "AURUM" s.r.o.,
Pardubice**



Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
tel.: 466 612 213-14
mob.: 602 137 322
aurum@aurumroom.cz
www.aurumroom.cz
www.uzemniplany.eu

Autorský kolektiv:

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Ivana Petrů, A 00966

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. arch. Ivana Petrů
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. arch. Dana Suchánková
Ing. Pavel Petrů
Olga Lukášová

pořizovatel územního plánu:

Městský úřad Vysoké Mýto

B. Smetany 92
566 01 Vysoké Mýto - Město

**Odbor stavebního úřadu a územního
plánování,
úřad územního plánování**

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚP CHOCEŇ

Obsah:

a)	Postup při pořízení územního plánu	7
b)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
	Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky 2008	8
	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Královéhradeckým krajem – Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje	10
c)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	15
d)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	15
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	18
f)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	18
g)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	24
h)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	29
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	30
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	65
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SZ)	65
l)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	65
m)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	66
n)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	67
	Zemědělský půdní fond:	67
	Pozemky určené k plnění funkcí lesa:	71
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	75
p)	Vyhodnocení připomínek	77
q)	Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	77

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOCEŇ

II.A - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Postup při pořízení změny územního plánu

Územní plán (ÚP) Choceň byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon). ÚP Choceň vydalo Zastupitelstvo města Chocně formou opatření obecné povahy dne 25.06.2008 a ÚP nabyl účinnosti dne 14.07.2008.

Změna č.1 ÚP byla vydána Zastupitelstvem města Choceň dne 02.03.2011 s nabytím účinnosti dne 19.03.2011. Zpracovatel ÚP Choceň a změny č.1: SURPMO a.s., sídlo - Praha 1, Opletalova 1626/36, PSČ 11000, IČO 45274886, ateliér územního plánování - Třída ČSA 219, Hradec Králové, Ing. arch. Alena Koutová.

Zastupitelstvo města Chocně formou opatření obecné povahy vydalo dne 27.04.2016 Změnu č. 2 ÚP Choceň, která nabyla účinnosti dne 13.05.2016.

Zpracovatel Změny č. 2 ÚP Choceň byl Institut regionálních informací, s. r. o., sídlo - Chládkova 898/2, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO 25585991, Ing. arch. Michal Hadlač.

Městský úřad Vysoké Mýto, odbor územního plánování a stavebního úřadu (dále také „pořizovatel“), jako orgán územního plánování věcně a místně příslušný dle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořizuje na žádost města Chocně Změnu č. 3 Územního plánu Choceň. Zastupitelstvo města Chocně usnesením č. 161/10/ZM/2019 na veřejném zasedání zastupitelstva města Choceň konaném dne 6.11.2019 rozhodlo o pořízení Změny č.3 Územního plánu Choceň. Změna ÚP byla pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona. V souladu s ustanovením § 55b odst. 1 stavebního zákona.

Obsah Změny č.3 ÚP Choceň byl projednán s dotčenými orgány. Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, OŽPZ podle ustanovení § 45i, odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 18.12.2019 pod č.j. KrÚ 86392/2019/OŽPZ/CH. Dne 18.12.2019 usnesením č. 177/11/ZM/2019 schválilo obsah Změny č.3 Územního plánu Choceň.

Pořizovatel zajistil vystavení návrhu Změny č. 3 Územního plánu Choceň. V souladu s § 52 a § 55b stavebního zákona a oznámil zahájení řízení o změně č. 3 Územního plánu Choceň, které se konalo dne 10.2.2021 od 13,00 h na Městském úřadu Choceň, Jungmannova 301, 565 01 Choceň v zasedací místnosti č. 315. Z veřejného projednání byl pořízen záznam.

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje jako nadřízený orgán k návrhu změny územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. zaslal souhlasné stanovisko dne 28.4.2021 pod č.j. KrÚ 33851/2020/OR OUP Ing. arch. Marková.

Zpracoval: Pořizovatel

b) 1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR nebo PÚR ČR) byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929. Její Aktualizace č. 1 byla schválena dne 15. 4. 2015 usnesením vlády č. 276, Aktualizace č. 2 schválena dne 02. 09. 2019 usnesením vlády č. 629, Aktualizace č. 3 schválena dne 02. 09. 2019 usnesením vlády č. 630, Aktualizace č. 5 schválena dne 17. 08. 2020 usnesením vlády č. 833.

Z PÚR ČR vyplývá pro Územní plán Choceň, resp. jeho Změnu č. 3, požadavek zejména souladu této ÚPD s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Republikové priority jsou naplňovány platnou územně plánovací dokumentací. Záměry řešené Změnou č. 3 ÚP Choceň nemění zásadně stanovené zásady a podmínky koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce ani koncepce uspořádání krajiny. Upřesňuje ale podmínky pro záměry nadmístního významu v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Řešené území neleží v žádné rozvojové ose ani oblasti republikového významu, neleží v žádné specifické oblasti.

V souladu s PÚR ČR jsou upřesněny podmínky pro záměr vymezený i v ZÚR Pk – koridor **ŽD7** (koridor železniční dopravy Choceň-Ústí nad Orlicí) jehož důvodem vymezení je vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti (Ústeckoorlicko) v úseku s jejím propadem a tím zvýšení kapacity I. tranzitního železničního koridoru zařazeného do dohody AGC pro naplnění jejich standardů v maximálně možné míře a do evropské železniční sítě TEN-T s nároky na případné změny vedení koridoru v území. Rozvoj dálkové dopravy šetrné k životnímu prostředí. Změna č. 3 vymezuje pro tento záměr koridor dopravní infrastruktury CD3(a,b,c) – D104 pro modernizaci trati č. 020.

tab. - vyhodnocení souladu Změny č. 3 ÚP Choceň s republikovými prioritami územního plánování stanovenými v PÚR ČR

Republikové priority	Řešení Změny č. 3 Územního plánu Choceň
<i>(14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice....</i>	• Vyznačeny, vymezeny a definovány všechny hodnoty území (přírodní, civilizační i kulturní) byly platným územním plánem, ten stanovil podmínky zajišťující ochranu a rozvoj těchto hodnot (vymezil plochy s rozdílným způsobem využití, stanovil podmínky jejich využití za účelem ochrany a rozvoje hodnot území apod.). • Změna č. 3 vymezuje drobné zastavitelné plochy ve vazbě na zastavěné území, které navazují na založenou urbanistickou strukturu sídel řešeného území. • Změna č. 3 nemění platnou ÚPD stanovené koncepce, zajišťuje soulad s nadřazenou ÚPD zejména tím, že vymezuje koridory dopravní infrastruktury. • Respektovány jsou přírodní hodnoty – lokality významné s ohledem na ochranu přírody a krajiny, respektovány jsou plochy lesa, respektovány jsou vodoteče a vodní plochy s břehovými porosty, ÚSES apod.
<i>(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.</i>	• Rozvojové záměry jsou situovány do lokalit ve vazbě na zastavěné území a jsou vymezeny tak, aby byly minimalizovány zásahy do půdního fondu a nebyla ztěžována možnost obhospodařování přilehlých zemědělských pozemků. • Pokud jsou do krajiny umísťovány nové záměry, pak je tak činěno v souladu s požadavkem na zajištění souladu s nadřazenou ÚPD – jedná se o záměry na rozvoj dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR Pk.
<i>(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci a negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel....</i>	• Návrh Změny č. 3 územního plánu navazuje na řešení platné ÚPD a navrhuje řešení, které se snaží o minimalizaci vzniku příčin pro vznik sociální segregace. Územní plán, resp. Změna č. 3 vytváří podmínky pro možnost rozvoje vhodného typu bydlení, vytváří podmínky pro možnost rozvoje funkce výroby a veřejných prostranství.

(16) při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.	• Změna č. 3 územního plánu vytváří podmínky pro rozvoj sídel tak, aby vymezené plochy změny navazovaly na historicky založená schémata sídel a na záměry prověřované již v platné ÚPD. • Respektovány jsou stávající systémy technické infrastruktury, upřesněno je vyznačení linií v souladu s poskytnutými daty ÚAP. • Změna č. 3 územního plánu je řešena v souladu se schváleným „Obsahem změny č. 3 ÚP Choceň“, ve kterém jsou zapracována jak podněty města, tak podněty ze strany jiných subjektů. • Zpracování Změny č. 3 je průběžně konzultováno s objednatelem i pořizovatelem
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	• Změna č. 3 vytváří podmínky pro možnost rozvoje funkce výroby způsobem, kdy je umožněn rozvoj stávajícího areálu.
(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud to je možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu....	• Pokud jsou do krajiny umísťovány nové záměry, pak je tak činěno v souladu s požadavkem na zajištění souladu s nadřazenou ÚPD – jedná se o záměry na rozvoj dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR Pk. • Respektováno je vymezení skladebných částí ÚSES dle platné ÚPD.
(20a) Vytvářet podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.	• Do nezastavěného území jsou vymezovány koridory dopravní infrastruktury, pro které jsou stanoveny podmínky využití. Jednou ze stanovených podmínek je mj. zajištění prostupnosti území pro živočichy, zajištění prostupnosti nezastavěného území ve vztahu k pozemním komunikacím (prostupnost pro člověka).
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území....	• Řešení Změny č. 3 nemění koncepcí stanovené platnou ÚPD.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury....	• V souladu s nadřazenou dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje – jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury – silniční a železniční, včetně stanovení podmínek využití.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- Změna územního plánu ve svém řešení plní požadavky stanovené v „Obsahu změny č. 3 ÚP Choceň“, které obsahu požadavky na řešení nejen ze strany objednatele – Města Choceň, ale i dalších subjektů. Jednotlivé záměry jsou koordinovány a jejich řešení ve Změně č. 3 je průběžně konzultováno na pracovních jednáních.

Závěr: Změna č. 3 Územního plánu Choceň je řešena v souladu s požadavky PÚR ČR.

b) 2. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU PARDUBICKÝM KRAJEM – ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE

(dále jen ZÚR Pk; vydané Zastupitelstvem Pardubického kraje usnesením Z/170/10 ze dne 29. 4. 2010 (nabyly účinnosti dne 15. 5. 2010), aktualizace č. 1 – vydána usnesením č. Z/229/14 ze dne 17. 9. 2014 (nabytí účinnosti dne 7. 10. 2014), aktualizace č. 2 – vydána usnesením č. Z/364/19 ze dne 18. 6. 2019 a aktualizace č. 3 – vydána usnesením č. Z/511/20 ze dne 25.8.2020 (nabytí účinnosti dne 12. 9. 2020))

Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje jsou naplňovány platnou ÚPD. Záměry řešené Změnou č. 3 ÚP Choceň nemění stanovené zásady a podmínky koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce ani koncepce uspořádání krajiny. S ohledem na potřebu zajištění souladu ÚP města a nadřazené ÚPD jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury – silniční a železniční. Tyto záměry je nutno na hranicích řešeného území koordinovat i s ÚPD sousedních sídel. Ostatní záměry řešené Změnou jsou drobné plochy, které nemají zásadní vliv na širší vztahy v území.

Stanovené požadavky ZÚR Pk (týkající se řešeného území)	Řešení Změny č. 3 územního plánu Choceň
(01) jako základní požadavek sledovat vyváženost a udržitelnost rozvoje území	• Změna č. 3 kromě záměrů nadřazené ÚPD řeší drobné plochy - plochy změn (zastavitelné a plochy přestavby), plochy stabilizované v důsledku jejich zastavění v rámci zastavitelných ploch vymezených v platné ÚPD, případně ploch, kde bylo shledáno takové jejich vymezení v platné ÚPD, které neodpovídá reálnému stavu v území, případně záměrům, které lze realizovat v souladu se stanovenými podmínkami ploch. Změna č. 3 sleduje zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území, vytváří podmínky pro možnost logického rozvoje sídel v souladu s prioritami Města Choceň.
(06) respektovat a chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území: a) přírodní hodnoty, biologická rozmanitost a ekologicko-stabilizační funkce krajiny b) ochrana pozitivních znaků krajinného rázu c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel (urbanistické struktury, architektonické i přírodní dominanty), zabránit a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zabor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny d) chránit obyvatelstvo před zdravotními riziky a dalším zhoršením kvality prostředí e) ochrana před vznikem prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel	• Platný ÚP rozděluje nezastavěné území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, pro které stanovuje podmínky využití. Při vymezování ploch je zohledněn stav v území, jeho charakter, přírodní hodnoty a limity využití území zejména ÚSES. Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚP nemění. • V částech řešeného území, které nejsou zasaženy důsledky lidské činnosti (západní část řešeného území, západně a jihozápadně od města), jsou respektovány a chráněny přírodní hodnoty území - poměrně rozsáhlé plochy lesa. • Respektována je založená urbanistická struktura sídel, vytvořené možnosti dalšího rozvoje na ně navazující.

f) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do nejméně konfliktních lokalit g) zlepšení prostupnosti krajiny pro člověka a pro volně žijící živočichy založené na ochraně a doplnění již existujících migračních tras živočichů, sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině, a vytvářením vhodných územních podmínek pro prostupnost zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury; h) vhodné uspořádání ploch v území, a tím předcházet střetům neslučitelných činností, zejména chránit obytná a rekreační území dostatečnou vzdáleností před negativními vlivy z koncentrované výrobní činnosti a z dopravy; i) ochranu vodohospodářsky významných území a kvalitu vodního ekosystému, povrchových a podzemních vod, rovněž se soustředit na přirozenou retenci srážkových vod a zlepšení vodních poměrů v kraji; j) snížení potencionálních rizik a přírodních katastrof, předcházet nepříznivým účinkům povodní, sucha a znečištění vod; k) ochranu ložisek nerostných surovin a ložiskových území se zřetelem na reálné potřeby v souladu s platnými právními předpisy, principy trvale udržitelného rozvoje a zásadami ochrany přírody a krajiny při minimalizaci dopadů na zdraví obyvatel.	• Pro jednotlivé typy ploch RZV jsou v platné ÚPD stanoveny podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. Změna č. 3 tyto podmínky respektuje a případně doplňuje nebo upřesňuje. • Změna č. 3 řeší drobné plochy v zastavěném území nebo v těsné vazbě na něj. Nejsou měněny zásady urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny atd. Změna je pořizována zkráceným postupem v souladu s §§ 55a a 55b Stavebního zákona.
(07) hospodářské činnosti v území stabilizovat a vyváženě rozvíjet s přihlédnutím ke: • kvalitě života obyvatel • efektivnímu využívání zastavěného území a zachování celistvosti sídel • intenzivnějšímu rozvoji cestovního ruchu, turistiky a rekreace • uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, účelné členění pozemkové držby dle KPÚ • mimoprodukční funkce lesů • rozvoj systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti území • úroveň TI – dodávka vody a zpracování odpadních vod – zajistí vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti • podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace negativních vlivů a rizik	• Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚP nemění, vytváří podmínky pro podporu kvality života obyvatel (vytváří podmínky pro stabilizaci funkcí - zejména bydlení, občanské vybavenosti nebo veřejných prostranství).
(08a) Vytvářet, zejména při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, podmínky pro zachování a další rozvoj potenciálů primárního sektoru se zohledněním ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	• Plochy pro záměry řešené Změnou č. 3 jsou vymezeny se snahou minimalizace záborů půdního fondu.
Rozvojové osy krajského významu	
<u>Rozvojová oblast OBK 1 Vysoké Mýto – Choceň</u> (22) ...zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:	• V rozvojové oblasti OBK 1 leží jižní část řešeného území – město Choceň a nejbližší okolí. • Změna č.3 nevymezuje žádné plošně významné plochy pro rozvoj ekonomických aktivit. Vymezuje plochy

a) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat zejména ve Vysokém Mýtě do blízkosti budoucí MÚK na trase dálnice D35, v Chocni ve vazbách na železnici; b) rozvoj bydlení soustřeďovat zejména ve Vysokém Mýtě na jihozápadním obvodu kompaktní zástavby (Litomyšlské předměstí) a v Chocni na severovýchodní obvodu zástavby; c) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území; d) dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.	stabilizované v lokalitách, kde se funkce reálně nachází případně vytváří podmínky pro možnost rozšíření stávajících funkčních areálů. • Nové zastavitelné plochy pro funkci bydlení jsou vymezeny ve vazbě na zastavitelné plochy vymezené platným ÚP pro shodnou funkci, případně na typově shodně vymezené plochy stabilizované. • Plochy řešené Změnou č. 3 neoslabují hodnoty řešeného území. • Změna č. 1 neumisťuje do nezastavěného území žádné záměry s výjimkou těch, kdy je nutno zajistit soulad se ZÚR Pk.
(23) úkoly pro územní plánování: a) dořešit vazby na novou trasu II/312 MÚK D35 Vysoké Mýto – Choceň – směr České Libchavy; b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy veřejnou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny; c) respektovat požadavky na ochranu přírodních a kulturních hodnot stanovených v odst. (115) až (118).	• Změna č. 3 ÚP Choceň vymezuje koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice II/312 v souladu s aktuálními požadavky na tento záměr dle ZÚR Pk. • Změna č. 3 vymezuje plochy pro nové záměry v takovém rozsahu, který zásadně neovlivní požadavky na kapacity veřejné infrastruktury. • Plochy řešené Změnou č. 3 neoslabují hodnoty řešeného území.
Plochy a koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu	
Železniční doprava: (76) zpřesněný koridor ŽD7 Pardubice – Česká Třebová – Brno (dle PÚR ČR) – D100 – železniční trať Choceň – Ústí nad Orlicí (78) koridor D104 pro umístění stavby modernizace trati č. 020 v úseku Velký Osek – Hradec Králové – Choceň.	• Změna č. 3 vymezuje koridor dopravní infrastruktury CD4 – D100. • Změna č. 3 vymezuje koridor dopravní infrastruktury CD3 – D104 (v řešeném území 3 úseky).
Silniční doprava: (85) a) koridor pro umístění stavby D34 – přeložka silnice II/312 Vysoké Mýto – Choceň – České Libchavy s tím, že pro tento koridor je stanovena šířka 400 m; b) koridor pro umístění stavby D54 – propojení silnic II/315 a II/357 Choceň c) koridor pro umístění stavby D55 – přeložka silnice II/317 Choceň – Běstovice;	• Změna č. 3 vymezuje koridor dopravní infrastruktury CD1 – D34. • Změna č. 3 plochy změny vymezené pro uvedený záměr – Z61, Z63, Z92 a P19 • Změna č. 3 vymezuje koridor dopravní infrastruktury CD2 – D55.
Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES	
(110) - nadregionální biokoridor K 93 Uhersko – K132 v šířce minimálně 40 m (111) - regionální biocentrum RC 1772 Choceň (RC funkční) - regionální biokoridor RK 810 Velký a Malý Karlov – Choceň (jeho funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit) - regionální biokoridor RK 856 Choceň – K 93 (RK funkční)	• Změna č. 3 respektuje skladebné části nadregionálního biokoridoru vymezené v platném ÚP, nemění jejich stanovené podmínky. • Změna č. 3 respektuje a nemění vymezení RC 1772 v platné ÚPD. • Změna č. 3 respektuje a nemění vymezení RK 810 v platné ÚPD.

- regionální biokoridor RK 857 K93 – Chobot (RK funkční)	• Změna č. 3 respektuje a nemění vymezení RK 856 v platné ÚPD. • Změna č. 3 respektuje a nemění vymezení RK 857 v platné ÚPD.
Respektovány budou stanovené zásady pro usměrňování územního rozvoje a vytvářeny budou možnosti pro splnění stanovených úkolů pro systém ekologické stability (čl. 112, 113): (112) a) <i>respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, s výjimkou umístění liniových staveb, které tyto plochy kříží;</i> b) <i>veškeré, i dočasné, zásahy do vymezených biocenter a biokoridorů provádět pouze na základě odborného posouzení a souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody;</i> c) <i>biocentra a biokoridory, jejichž současný stav odpovídá stavu cílovému chránit před veškerými zásahy, které by vedly k narušení tohoto stavu a funkčnosti biocentra či biokoridoru;</i> d) <i>u biocenter a biokoridorů, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit, připravit a realizovat opatření vedoucí k dosažení cílového funkčního stavu;</i> e) <i>do doby realizace opatření dle písm. c) nepřípouštět v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit, umístění staveb, objektů, zařízení a činností, které by znemožnily nebo významně omezily budoucí realizaci cílového funkčního stavu;</i> f) <i>stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;</i> g) <i>využití ložisek nerostů, na jejichž území jsou vymezeny plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES, je možné za podmínek:</i> - g.1) <i>těžba nerostů bude znamenat pouze dočasné omezení funkce ÚSES;</i> - g.2) <i>postup těžby bude organizován tak, aby bylo minimalizováno ovlivnění funkce biocenter a biokoridorů ÚSES;</i> - g.3) <i>příprava plánu rekultivace a provedení rekultivace po ukončení těžby budou provedeny způsobem, který umožní zapojit těžbou dotčené území do funkčního ÚSES.</i> h) <i>při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.</i> (113) a) <i>zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak,</i>	• Stanovené zásady jsou v platné ÚPD respektovány ve stanoveném ochranném režimu pro plochy ležící ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability. Změna č. 3 ÚP je nemění.

aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost; b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.	
Vymezení cílových charakteristik krajiny	
(121) v řešeném území se vyskytují tyto krajinné typy: h) krajina lesní j) krajina lesozemědělská k) krajina zemědělská l) krajina sídelní m) území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (122) ZÚR dále vymezují na území kraje tyto krajiny představující unikátní územní jednotky charakterizované jedinečností a neopakovatelností krajiny: b) 02 Chrudimsko – Vysokomýtsko d) Třebechovická tabule	• Platný územní plán rozděluje řešené území poměrně podrobně do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití při zohlednění reálného a požadovaného stavu v území. Pro jednotlivé typy ploch pak stanovuje podmínky využití území, které reflektují přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Změna č. 3 toto respektuje a nemění.
ZÚR vymezují a požadují respektovat veřejně prospěšná opatření, bezprostředně se dotýkající obce Strašov	
Respektovány budou plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezená v ZÚR Pk: • D100 železniční trať Choceň – Ústí n/Orlicí; • D34 přeložka silnice II/312 Vysoké Mýto – Choceň – České Libchavy; • D54 propojení silnic II/315 a II/357 Choceň; • D55 přeložka silnice II/317 Choceň – Běstovice; • D104 modernizace trati č. 020 v úseku Velký Osek – Hradec Králové – Choceň; • U13 K93 – NRBK Uhersko – K132; • U29 RK 810 Velký a Malý Karlov - Choceň	• Změna č. 3 upravuje značení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro uvedené záměry takto: • VD6; • VD4; • VD2; • VD3; • VD5a – VD5c; • VU1 • VU2

Změna č. 3 je pořizována na základě konkrétních jednotlivých požadavků, a tudíž nemá samostatně potenciál naplnění ZÚR stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území ani naplnit úkoly pro územní plánování. Nicméně lze konstatovat, že s těmito zásadami a úkoly není v rozporu.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešení Změny č. 3 ve smyslu řešení jednotlivých dílčích požadavků neovlivní širší vztahy v území. Řešeny jsou jen jednotlivé plochy změn, resp. zastavitelné plochy a plochy přestavby v zastavěném území či v přímé návaznosti na něj. Žádná z řešených ploch se nepřibližuje hranici řešeného území tak, aby ovlivňovala podmínky v sousedním katastrálním území.

Z hlediska širších vztahů jsou významné záměry vyplývající ze ZÚR Pk – koridory pro dopravní infrastrukturu – silniční a železniční a plochy a koridory územního systému ekologické stability.

Skladebné části územního systému ekologické stability, resp. jejich vymezení, není Změnou č. 3 měněno.

Vymezení koridorů dopravní infrastruktury je upraveno v souladu s nadřazenou dokumentací vydanou krajem – ZÚR Pk. V úsecích záměrů dopravní infrastruktury, kde jsou trasovány v souladu se ZÚR Pk, nejsou tyto plochy nebo koridory měněny. Tam, kde byla trasa záměru v ZÚR Pk měněna, jsou Změnou č. 3 vymezeny koridory dopravní infrastruktury.

Protože z platné legislativy vyplývá potřeba zajištění souladu územně plánovací dokumentace obce a kraje, lze předpokládat, že i v územním plánech sousedních sídel, které jsou dotčeny záměry ze ZÚR Pk, bude vymezení ploch a koridorů pro tyto záměry vzájemně koordinováno nejen s nadřazenou dokumentací, ale i s úplným zněním ÚP Choceň po vydání Změny č. 3.

Ostatní záměry, ale i stabilizované plochy systémů, které navazují na širší území, jsou Změnou č. 3 respektovány v podobě, jak byly řešeny platnou územně plánovací dokumentací.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ § 18 SZ	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP CHOCEŇ
(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Tento cíl je naplňován platnou územně plánovací dokumentací. Změna č. 3 řeší vytvoření podmínek pro možnost realizace záměrů dle schváleného Obsahu změny č. 3 územního plánu Choceň, které představují jednotlivé plošně nevýznamné plochy změn a drobné úpravy, které město pokládá za účelné pro další udržitelný rozvoj svého správního území. Výjimkou jsou plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu, které vymezuje Změna č. 3 s ohledem na zajištění souladu územně plánovacích dokumentací města a kraje.
(2) Územní plánování 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.	Platný Územní plán prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj sídel v řešeném území. Tyto jsou nadále sledovány a prověřovány. Změna č. 3 vytváří podmínky pro možnosti dílčích úprav ÚP, které spočívají ve vymezení rozšíření zastavitelných ploch, změnu zařazení ploch do jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití nebo upřesnění podmínek využití, ať už konkrétní plochy nebo typu ploch s rozdílným způsobem využití.
(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Platný územní plán byl souladu se stavebním zákonem projednán a posouzen. Stejně tak bude i Změna č. 3 zákonným postupem projednávána, posuzována a dle výsledků projednání případně upravena. Po jejím vydání se stane závazným dokumentem pro rozhodování v území a bude jedním z nástrojů pro práci orgánů územního plánování.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. 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 nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Platná územně plánovací dokumentace respektuje kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území veškeré známé limitující údaje o řešeném území. Stejně principy jsou respektovány při zpracování Změny č. 3 ÚP Choceň. Prověřeno bylo vymezení hranice zastavěného území v rozsahu celého řešeného území.
(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.	Změna č. 3 vymezuje nové, převážně drobné zastavitelné plochy pro funkce urbanizovaného území, a to v návaznosti na zastavěné území nebo na již v platné ÚPD vymezené zastavitelné plochy. Ostatní změny a úpravy leží na plochách zastavěného území. Do nezastavěného území jsou situovány plochy a koridory pro rozvoj dopravní infrastruktury, a to v souladu s PÚR ČR a ZÚR Pk.
(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Platná ÚPD i její Změna č. 3 se snaží tento cíl respektovat.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ § 19 SZ	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP CHOCEŇ
(1) Úkolem územního plánování je zejména: a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. b) Stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. d) Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. f) Stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci). g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.	a) Záměry řešené Změnou č. 3 ÚP Choceň respektují hodnoty řešeného území v souladu se ZÚR Pk. b) Změna č. 3 se ve svém řešení drží základních principů a zásad platnou ÚPD stanovených koncepcí rozvoje. c) Záměry řešené Změnou č. 3 ÚP jsou prověřeny s ohledem na uvedené aspekty. S ohledem na veřejné zájmy bude Změna č. 3 prověřena a posouzena v rámci projednání návrhu změny, a to zejména ze strany dotčených orgánů. d) Změna č. 3, pokud vymezuje nové plochy s možností realizace zástavby, stanovuje pro ně podmínky využití v podrobnosti odpovídající územnímu plánu a struktuře platné ÚPD. e) Viz d) f) Řešení Změny č. 3 nestanovuje podmínky pro etapizaci. g) Řešeno v rámci platné ÚPD h) Změnou č. 3 je stanovena podmínka pro zpracování územních studií i na plochách umožňujících realizaci

h) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. j) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. k) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany. l) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. m) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak, n) Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů o) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče	nových ekonomických záměrů, protože se jedná o plochy plošně rozsáhlé a bude nutno dle konkrétních záměrů a požadovaných kapacit veřejné infrastruktury prověřit její reálné možnosti a případně navrhnout její potřebné úpravy (rozšíření, zkapacitnění, nová zařízení apod.). i) Změna č. 3 respektuje podmínky stanovené platnou ÚPD, vytváří podmínky pro možnost dalšího rozvoje zejména funkce bydlení a dopravy. j) Změna č. 3 respektuje podmínky stanovené platnou ÚPD. k) Řešení Změny č. 3 se této problematiky nedotýká, respektována je platná ÚPD. l) Řešení Změny č. 3 nenavrhuje asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území. m) Při projednání Obsahu změny č. 3 územního plánu Choceň, která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Choceň, nebylo dotčeným orgánem požadováno zpracování posouzení na území soustavy „NATURA“ a tudíž nejsou návrhem Změny č. 3 navrhována žádná kompenzační opatření. Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a tudíž není zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Choceň na udržitelný rozvoj území. n) Změna č. 3 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD. o) Řešení Změny č. 3 navazuje na platnou ÚPD a řeší jen dílčí úpravy, které neovlivňují zásadně jí stanovené koncepce, podmínky a zásady.
(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.	Dle stanoviska dotčeného orgánu (Krajského úřadu Pardubického kraje) nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a byl vyloučen významný vliv na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality. Proto nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 Územního plánu Choceň je zpracována a pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Výchozí dokumentací pro zpracování Změny č. 3 je „Územní plán Choceň – právní stav po Změně č. 2“ z r. 2016.

Věcný obsah grafické i textové části je zpracován v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ve vazbě na platný Územní plán Choceň.

Změna č. 3 v souladu se stavebním zákonem prověřila a upravila vymezení hranice zastavěného území v rozsahu celého řešeného území v rozsahu platné ÚPD, prověřila soulad s nadřazenou ÚPD - PÚR ČR a ZÚR Pk.

Pro zpracování Změny č. 3 byl použit aktuální mapový podklad. S ohledem na to, že pro zpracování Změny č. 3 byla poskytnuta data platné ÚPD zpracovaná dle metodiky MINIS, tzn. že neobsahují údaje o limitech využití území vč. tras technické infrastruktury a dalších jevů, jsou pro jejich vyznačení v grafické příloze odůvodnění – Koordinační výkres – využita data poskytnutých ÚAP ORP Vysoké Mýto a v jejich podobě a rozsahu jsou tyto jevy v dokumentaci vyznačeny.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň respektuje limity využití území, především ochranná pásma a jejich ochranné režimy. Respektuje kulturní, civilizační a přírodní hodnoty v řešeném území.

Respektovány jsou civilizační hodnoty v podobě veřejné infrastruktury – silniční dopravy, technické infrastruktury, dále přírodní hodnoty území – systém ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni. Respektovány jsou vodní plochy a toky, do jejich manipulačního pásma nejsou navrhovány záměry, které by znemožňovaly nebo významně ztěžovaly jejich údržbu. (Zákon č.254/2001 Sb. – vodní zákon).

Nejsou navrhovány nové významné zdroje znečištění. (zákon č.86/2002 Sb.).

Řešení Změny č. 3 se nedotýká zájmů památkové péče. (Zákon č. 20/1987 Sb.).

Respektovány jsou požadavky dalších zvláštních předpisů – např. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví (stanoveny jsou podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, upřesněny jsou podmínky pro jednotlivé plochy změn).

Pokud bude v rámci procesu vyhodnocování projednání řešení rozpor, bude tato skutečnost v textové části odůvodnění uvedena.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

Vyhodnocení výsledků veřejného projednání

1. *Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje, oddělení územního plánování, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice – **souhlasné stanovisko***
2. *Ministerstvo životního prostředí ČR, územní odbor pro královehradeckou oblast, Resslova 1229/2a, 500 02 Hradec Králové – **bez připomínek***
3. *Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, P. O. Box 9, nábreží Ludvíka Svobody 12/1222, 110 15 Praha 1*
4. *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – **bez připomínek***
5. *Státní pozemkový úřad, územní pracoviště Ústí nad Orlicí, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – **bez připomínek***
6. *Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, Územní pracoviště Ústí nad Orlicí, Smetanova 1390, 562 01 Ústí nad Orlicí - **připomínky***
7. *Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice*
8. *Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice - **připomínky***
9. *Městský úřad Vysoké Mýto, odbor životního prostředí, B. Smetany 92, 566 32 Vysoké Mýto - **připomínky***
10. *Městský úřad Vysoké Mýto, odbor dopravy a silničního hospodářství, B. Smetany 92, 566 32 Vysoké Mýto*
11. *Městský úřad Vysoké Mýto, odbor stavebního úřadu a územního plánování, vodoprávní úřad, B. Smetany 92, 566 32 Vysoké Mýto*
12. *Městský úřad Vysoké Mýto, odbor stavebního úřadu a územního plánování, ochrana památek, B. Smetany 92, 566 32 Vysoké Mýto*
13. *Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, územní odbor Ústí nad Orlicí, Hylváty 5, 562 03 Ústí nad Orlicí – **bez připomínek***
14. *Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Královehradecký a Pardubický kraj, Urlichovo náměstí 810/4, 500 02 Hradec Králové*
15. *Obvodní báňský úřad, Wonkova 1142/1, 500 02 Hradec Králové – **bez připomínek***
16. *Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Teplého 1899, 530 02 Pardubice*
17. *GasNet, s.r.o., Klížská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem – **bez připomínek***
18. *ČEZ Distribuce, a.s., Děčín-Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, 40 502 Děčín-Děčín*
19. *T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14 800 Praha 4*
20. *České dráhy a.s., Generální ředitelství, Nábreží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1*
21. *Povodí Labe s.p., Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové*
22. *Východočeská pobočka České společnosti ornitologické při Východočeském muzeu v Pardubicích, Zámek 2, 530 02 Pardubice*
23. *Město Choceň, Jungmannova 301, 565 01*
24. *Město Vysoké Mýto, B. Smetany 92, 566 01 Vysoké Mýto*
25. *Obec Běstovice, 565 01*
26. *Obec Újezd u Chocně, 565 01*
27. *Obec Sruby, 565 44 Sruby*
28. *Obec Slatina, 566 01*
29. *Obec Zálší, 565 01*
30. *Obec Kosořín, 565 01*
31. *Obec Zářecká Lhota, 565 01*
32. *Obec Mostek, 565 01*
33. *Obec Nasavrky, Nasavrky 31, 565 01*
34. *Obec Koldín, 565 01*
35. *Správa železnic státní organizace, Dlážděná 1003/7, Praha 1 – **připomínky***
36. *Robert Mimra, Litomyšlská 661, 565 01 Choceň - **námítky***
37. *Lenka Bartošová, František Voříšek, Litomyšlská 610, 565 01 Choceň – **námítky***

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, Územní pracoviště Ústí nad Orlicí, Smetanova 1390, 562 01 Ústí nad Orlicí ze dne 28.1.2021 pod č.j. KHSPA 28303/2020/HOK-UO, Riegerová

Po zhodnocení souladu předloženého „Návrhu změny č. 3 Územního plánu Choceň“ s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS v souladu s ustanovením § 55a a § 55b stavebního zákona toto stanovisko:

S „Návrhem změny č. 3 Územního plánu Choceň“ s o u h l a s í.

V souladu s § 77 odst. 1, věta třetí, zákona o ochraně veřejného zdraví se souhlas váže na splnění následujících podmínek:

1) Umístění koridoru dopravní infrastruktury ŽD 7 (vedení přeložky železniční trati Choceň – Ústí nad Orlicí) a koridorů CD3a - D104, CD3b – D104 a CD3c – D104 (modernizace trati č. 020) bude podmíněno předložením podrobné akustické studie s uvedením počtu exponovaných obyvatel včetně návrhu případných protihlukových opatření.

2) Umístění koridoru dopravní infrastruktury CD1 – D34 (přeložka silnice II/312) a koridoru CD2 – D55 (přeložka silnice II/317) bude podmíněno předložením podrobné akustické studie s uvedením počtu exponovaných obyvatel včetně návrhu případných protihlukových opatření.

Vyhodnocení: v textové části je splněno.

v kapitole I.1.d.1) jsou stanoveny podmínky pro koridory pro silniční dopravu a pro železniční dopravu - v bodě 9 (nově 10) je uvedeno (nový text změny 3): "10. v blízkosti zastavěných území budou realizována opatření ke snížení negativních důsledků provozu na plánované komunikaci/železniční trati ve vztahu zastavěnému území, zejména pak na plochy, kde je realizována zástavba, pro kterou jsou stanoveny limitní hodnoty hluku."

v podmínkách ploch DS (regulativy) je v "plochách DS" (tedy se to netýká překryvných koridorů), ale těch částí úseků, které nejsou vymezovány jako koridor, ale mj. jako jednotlivé zastavitelné plochy (Z117a - Z117j) - tedy už ty zpřesněné úseky, uvedeno podmíněné využití: "konečnému umístění a realizaci přeložky komunikace II/312, ZII/8) bude předcházet předložení podrobné akustické studie s uvedením počtu exponovaných obyvatel, hodnocením zdravotních rizik a s návrhem protihlukových opatření pro navrhovanou i stávající bytovou zástavbu u plánované přeložky", tedy hluk je v dokumentaci vyřešen jak u zastavitelných ploch, tak ale i u koridorů pro DI.

3) Nově navržené zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech vymezených v lokalitách Z 113, Z 111, které jsou situovány při komunikaci II. třídy budou zařazeny do podmíněně přípustného využití. K územnímu řízení staveb chráněných před hlukem bude předloženo měření hluku prokazující splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb, příp. v chráněném venkovním prostoru v denní i noční době.

Vyhodnocení: v textové části je splněno.

- podmínky pro využití ploch BI (regulativy) - zde je ve znění návrhu Z3 uvedeno podmíněné využití: "bydlení v rodinných domech (bytových domech) v plochách P33, Z16, Z17, Z47, ZII/4 a ZII/18 a dalších, které leží v blízkosti zejména liniového zdroje hluku, pouze za podmínky, že v územním řízení bude prokázáno měřením hluku ze silniční a drážní dopravy, že hluk nepřekračuje hygienické limity upravené v prováděcím předpisu pro chráněný prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Vzdálenost hranice pozemků určených pro bydlení bude určena až na základě výsledků hlukové studie" - takže i plochy Z113 a Z111, přestože zde nejsou výslovně uvedeny jako podmíněně přípustné.

- na blízkost liniového zdroje hluku je navíc upozorňováno v tabulkách k jednotlivým plochám v odůvodnění (Z111/Z120, Z119, Z113)

- podmínky bodu 3 stanoviska jsou splněny, a to ještě širěji.

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice ze dne 9.2.2021 pod č.j. KrÚ 261/2021/OŽPZ/PI.

Orgán ochrany přírody (zpracovatel Ing. Tomáš Sigl)

Krajský úřad Pardubického kraje, orgán ochrany přírody a krajiny (dále též „OOP“), v souladu s ustanovením § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále též „zákon o ochraně přírody“), uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Choceň (dále též „Návrh“) ve fázi pro veřejné projednání následující stanovisko:

Z hlediska zájmů svěřených OOP zákonem o ochraně přírody, tj. územní systém ekologické stability (regionální a nadregionální úroveň), přírodní parky, přírodní rezervace a přírodní památky, evropsky významné lokality, ptačí oblasti a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, **jsou k předloženému Návrhu následující připomínky:**

1. Změna koridoru CD3a – D104 i nové vymezení koridoru územní rezervy R3 (R3a) byly provedeny v území, kde bylo již dříve vymezeno regionální biocentrum 1772. OOP považuje za nezbytné provést převymezení regionálního biocentra 1772 mimo území shora uvedených dopravních koridorů.
2. Nová plocha rekreace Z109 byla stanovena v ochranném pásmu přírodní rezervace Peliny. OOP požaduje přehodnotit vymezení plochy Z109.
3. Změna koridoru CD4 – D100 významně zasahuje do přírodní rezervace Hemže-Mýtkov a ochranného pásma této přírodní rezervace. OOP považuje za nezbytné tuto skutečnost uvést do Návrhu, s tím, že v případě jakékoliv činnosti v dané ploše (koridoru) bude nezbytné posoudit dopad této činnosti na shora uvedenou přírodní rezervaci.
4. Změna koridoru CD4 – D100 se dále významně dotýká evropsky významné lokality Hemže-Mýtkov. Z uvedených důvodů je nutné vyžádat si u OOP stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody, zda může mít předložený Návrh samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost uvedené evropsky významné lokality (případně i jiných lokalit soustavy Natura 2000).

Na základě předložené upravené dokumentace návrhu Změny č. 3 ÚP Choceň uplatnil dotčený orgán nové stanovisko:

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice ze dne 23.3.2021 pod č.j. KrÚ 26024/2021/OŽPZ/Si, Ing. Tomáš Sigl.

Krajský úřad Pardubického kraje, orgán ochrany přírody (dále též „OOP“), jakožto orgán ochrany přírody příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně přírody“), k uplatňování stanovisek k územním plánům obcí, obdržel dne 15. 3. 2021 žádost Městského úřadu Vysoké Mýto k uplatnění stanoviska k aktuálně předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Choceň (dále též „Návrh“).

Předložený Návrh byl oproti původně předloženému Návrhu, k němuž se OOP vyjádřil v rámci stanoviska dotčených orgánů č. j. KrÚ 261/2020/OŽPZ/PI ze dne 10. 2. 2021, i na základě stanoviska OOP upraven. Městský úřad Vysoké Mýto nyní žádá OOP o přehodnocení původního stanoviska ze dne 10. 2. 2021, resp. o vyjádření se k jednotlivým připomínkám uvedeným v tomto stanovisku.

Připomínka č. 1

Obsah připomínky: Změna koridoru CD3a – D104 i nové vymezení koridoru územní rezervy R3 (R3a) byly provedeny v území, kde bylo již dříve vymezeno regionální biocentrum 1772. OOP považuje za nezbytné provést převymezení regionálního biocentra 1772 mimo území shora uvedených dopravních koridorů.

Provedená úprava: *Koridor CD3a - D104 je záměr, který reflektuje na řešení ZÚR Pk tím, že jako záměr vymezený v nadřazené dokumentaci je vymezen i v ÚP. Po konzultaci s oddělením územního plánování odboru rozvoje Pardubického kraje je tento koridor v upravené dokumentaci Změny ÚP Choceň zúžen na 60 m, tj. 30 m na obě strany od osy stávající koleje.*

Nové stanovisko OOP: **OOP považuje změnu vymezení koridoru CD3a – D104 za dostatečné opatření k zajištění ochrany regionálního biocentra 1772, resp. pro udržení jeho funkčnosti. OOP dále považuje za nutné ověřit, zda nelze obdobným způsobem zúžit i koridor územní rezervy R3 (R3a).**

Pozn.: OOP považuje za zcela nešťastné to, že by předmětné regionální biocentrum mělo být rozděleno železnicí a plánovanou silnicí na čtyři části. V takovém případě by se dalo o funkčnosti tohoto prvku územního systému ekologické stability hovořit jen velmi obtížně. OOP chápe nutnost, resp. nadřazenou dokumentaci, ta musí při další aktualizaci z uvedeného důvodu v případě vymezení biocentra 1772 doznat zásadní změny.

Připomínka č. 2

Obsah připomínky: Nová plocha rekreace Z109 byla stanovena v ochranném pásmu přírodní rezervace Peliny. OOP požaduje přehodnotit vymezení plochy Z109.

Provedená úprava: *Zastavitelná plocha Z109 je nově vymezena jako plocha změny pro funkci veřejné zeleně.*

Nové stanovisko OOP: **OOP souhlasí s předloženou úpravou Návrhu.**

Přípomínka č. 3

Obsah připomínky: Změna koridoru CD4 – D100 významně zasahuje do přírodní rezervace Hemže-Mýtkov a ochranného pásma této přírodní rezervace. OOP považuje za nezbytné tuto skutečnost uvést do Návrhu, s tím, že v případě jakékoliv činnosti v dané ploše (koridoru) bude nezbytné posoudit dopad této činnosti na shora uvedenou přírodní rezervaci.

Provedená úprava: *Požadavek na uvedení upozornění ve vztahu kontaktu s PR Hemže - Mýtkov je do textové části doplněn.*

Nové stanovisko OOP: **OOP souhlasí s předloženou úpravou Návrhu.**

Přípomínka č. 4

Obsah připomínky: Změna koridoru CD4 – D100 se dále významně dotýká evropsky významné lokality Hemže-Mýtkov. Z uvedených důvodů je nutné vyžádat si u OOP stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody, zda může mít předložený Návrh samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost uvedené evropsky významné lokality (případně i jiných lokalit soustavy Natura 2000).

Provedená úprava (vyhodnocení připomínky): *Koridor CD4 - D100 je záměr, který reflektuje na řešení PÚR ČR (ŽD7) a ZÚR Pk tím, že jako záměr vymezený v nadřazené dokumentaci je vymezen i v ÚP. Jeho vymezení bylo dílčím způsobem upřesněno (ZÚR PK vymezují tento koridor v šíři 600 m). Tento záměr byl posuzován ve Vyhodnocení vlivů Aktualizace č. 3 ZÚR Pk (Macháček) s konstatováním, že je bez vlivu na evropsky významné lokality a ptáčí oblasti. S odkazem na § 50 odst. 6 se domníváme, že není nutno tento záměr ve fázi zpracování změny ÚP posuzovat a žádat o stanovisko.*

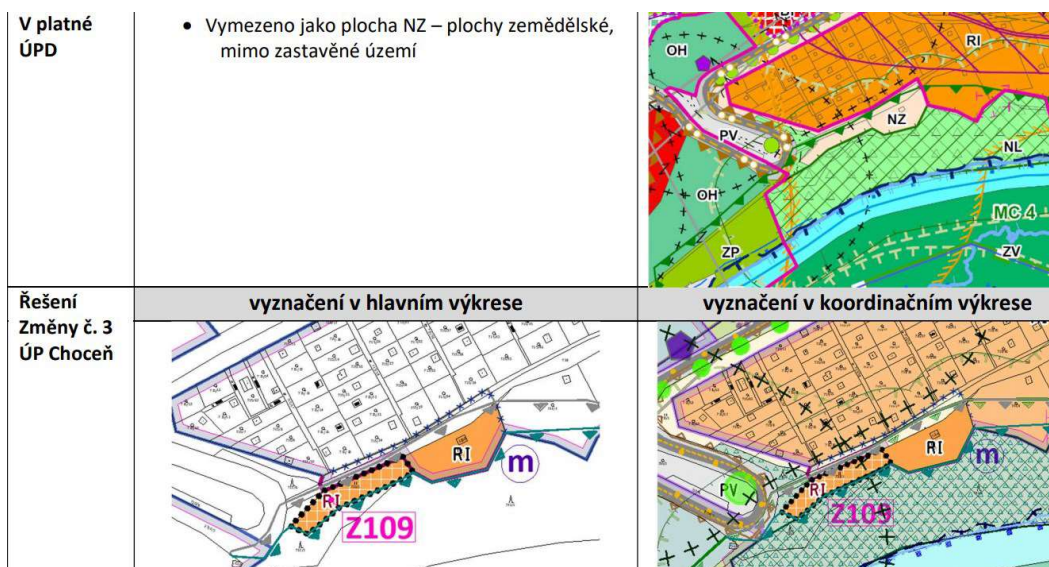
Nové stanovisko OOP: **OOP souhlasí s tím, že není z důvodu dříve provedeného po-souzení možného dopadu aktualizace č. 3 ZÚR Pk, ze kterých je koridor CD4-D100 převzat, nutné znovu posuzovat i možný vliv předloženého návrhu změny č. 3 ÚP Choceň na lokality soustavy Natura 2000. Obdobně jako v předchozím případě (přírodní rezervace Hemže - Mýtkov) považuje OOP za vhodné, doplnit k danému dopravnímu koridoru poznámku, ze které bude zřejmé, že i samotná (železniční) stavba navržená v rámci koridoru CD4-D100 musí být posouzena ve vztahu k možnému dopadu na soustavu Natura 2000.**

Městský úřad Vysoké Mýto, odbor životního prostředí, B. Smetany 92, 566 32 Vysoké Mýto ze dne 15.2.2021 pod č.j. MUVM/08958/2020/OŽP

Orgán ochrany přírody a krajiny: V. Richtrová

Orgán ochrany přírody a krajiny věcně příslušný dle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů k předložené Změně č. 3 územního plánu Choceň uvádí:

Zastavitelná plocha Z109 a sousedící plocha pracovní označení dle změny ÚP „m“ (vymezené do ploch rekreace – ploch staveb pro rodinnou rekreaci) jsou navrženy do LBC.



Územní plán specifikuje hlavní využití pro plochy rekreace takto: objekty a souvislá území převládající rekreační zástavby, stavby rodinné rekreace. Naopak plochy prvků ÚSES jsou v územním plánu vymezeny jako

nezastavitelné a veškeré zásahy (včetně údržby) musí být podřízeny zájmu o funkčnost ÚSES a musí být koordinovány s příslušným orgánem ochrany přírody.

Orgán ochrany přírody považuje za přípustné využití ploch tak, jak je specifikováno v odůvodnění změny č. 3 územního plánu Choceň:

umístění turistického mobiliáře (např. typu přístřešek s posezením); charakter a umístění by mělo zohlednit okrajovou polohu lokality, návaznost na volnou krajinu a přírodně hodnotné prostředí; lokalizace by měla být prověřena s ohledem na kvalitu porostu a míru narušení jeho okraje a jeho kompaktnosti zejména s ohledem na navazující přírodní hodnoty; pro možnost umístění bude nutno reálně posoudit podmínky s ohledem na výšku a charakter porostu a terénní konfiguraci; možnost využití plochy je dle ÚAP významně omezena rozsahem limitů využití území např.: OP lesa, OP přírodní rezervace, poloha v přírodním parku.

Specifikace využití uvedené lokality by měla být součástí stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - podmíněného využití.

Vyhodnocení: bude akceptováno. Plocha Z109 nebude vymezena jako zastavitelná plocha Rekreační individuální – RI, ale bude vymezena jako plocha Veřejné zeleně – ZV.

Správa železnic státní organizace, Dlážděná 1003/7, Praha 1 ze dne 15.2.2021

pod č.j. 11481/2021- SŽ – GR – 06, Adéla Černá

Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 010 Kolín – Česká Třebová a jednokolejná elektrizovaná železniční trať č. 020 Velký Osek – Hradec Králové – Choceň, které jsou ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazeny do kategorie dráhy celostátní a jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 018 Choceň – Litomyšl, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

Vyhodnocení: ochranné pásmo dráhy je vyznačeno v koordinačním výkrese.

V textové části kap. I. 1. **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Dopravní infrastruktura

Železniční doprava

Současné vedení železničních tratí č. 010 Praha – Pardubice – Česká Třebová, č.026 Choceň – Týniště nad Orlicí a č. 016 Choceň - Vys. Mýto – Litomyšl je územně stabilizované. Pro modernizaci tratě č. 010 Choceň – Ústí nad Orlicí se vymezují nové zastavitelné plochy jak v k.ú. Choceň, tak v k.ú. Hemže.

Vyhodnocení: bude akceptováno. Zpracovatel doplnění text: bude respektováno ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V ZÚR Pardubického kraje je vymezen koridor veřejně prospěšné stavby D100 pro přeložku trati Ústí nad Orlicí – Choceň, který je v návrhu změny č. 3 územního plánu respektován v plném rozsahu (koridor CD4 – D100). Pro modernizaci trati č. 020 je v rámci změny vymezen koridor dopravní infrastruktury CD3a – D104, CD3b – D104 a CD3c – D104 (tři úseky), který je v souladu se ZÚR Pardubického kraje (koridor D104). Upozorňujeme, že součástí dílčí stavby „Modernizace traťového úseku Týniště nad Orlicí (mimo) – Choceň“ (která je aktuálně ve fázi zpracování projektu) jsou i vedlejší (související) stavby, které mohou zasahovat mimo vymezený koridor, např. náhrada přejezdu P4892, která je zpracovávána v několika variantách.

Vyhodnocení: vzhledem k tomu, že byl znovu vymezen koridor koridor CD4 – D100 a koridor CD3a – D104, CD3b – D104 a CD3c – D104 tak, aby byl v souladu se ZÚR Pk v platném znění, byl tento nový návrh s upozorněním na změnu znovu zaslán na Správu železnic státní organizace, Dlážděná 1003/7, Praha 1 dne 17.3.2021. *Koridor CD3a - D104 je záměr, který reflektuje na řešení ZÚR Pk tím, že jako záměr vymezený v nadřazené dokumentaci je vymezen i v ÚP. Po konzultaci s pracovníci oddělení územního plánování odboru rozvoje Pardubického kraje je tento koridor v upravené dokumentaci **Změny ÚP Choceň zúžen na 60 m, tj. 30 m na obě strany od osy stávající koleje.***

V lokalitách ploch „g“ a „p“ požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech (a to i s ohledem na připravovanou stavbu železniční infrastruktury).

Vyhodnocení: bylo akceptováno. Lokality „g“ a „p“ jsou stabilizované zastavěné plochy, kde nebude docházet k nové výstavbě a tady podmínka u těchto lokalit nebude uplatněna. Do textové části byl doplněn text v kap. „Ochrana veřejného zdraví“.

Pokyny pro zpracování návrhu Změny územního plánu jsou stanoveny Obsahem změny č. 3 územního plánu Choceň. Ten byla projednán a zastupitelstvem města schválen dne 18. 12. 2019 usnesením č. 177/11/ZM/2019.

Vyhodnocení:

ZMĚNY Z VLASTNÍHO PODNĚTU

Plochy přestavby

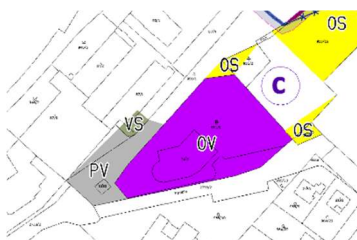
1. *Uvedené parcely (plocha E/P) z funkčního využití „OV“ změnit na využití „BI“ – ve Změně č. 3 vyznačeno jako plocha stabilizovaná, označeno jako lokalita „a“.*



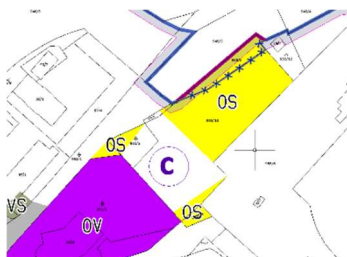
2. *Uvedené parcely (plocha Ř/P) z funkčního využití „VZ“ změnit na využití „BI“ – ve Změně č. 3 vyznačeno jako plocha stabilizovaná, označeno jako lokalita „b“.*



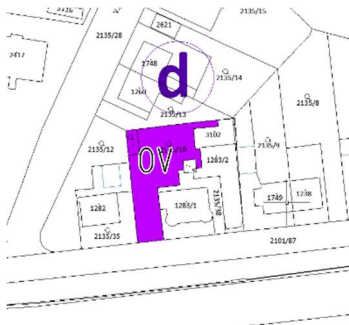
3. *Uvedené parcely (plocha S/P) z funkčního využití „OS“ změnit na využití „OV“ – ve Změně vyznačeno jako plocha stabilizovaná, označeno jako lokalita „c“.*



4. *Uvedené parcely (plocha Š/P) z funkčního využití „OV“ změnit na využití „OS“ – ve Změně vyznačeno jako plocha stabilizovaná, označeno jako lokalita „c“.*



5. *Uvedené parcely (plocha U/P) z funkčního využití „OV“ změnit na využití „BI“ – celý zastavěný stavební pozemek vyznačen jako stabilizovaná plocha „OV“, upraveny jsou podmínky využití, ve Změně označeno jako lokalita „d“.*

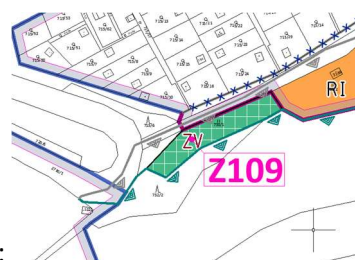


Zastavitelné plochy

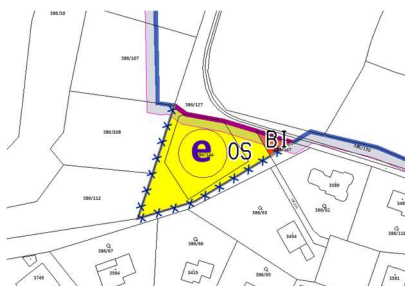
6. Uvedené parcely (plocha R/Z) vyznačit jako zastavitelnou plochu pro funkci „RI“ – splněno, ve Změně č. 3 vyznačeno jako zastavitelná plocha Z109. Po veřejném projednání bylo upraveno vyznačení plochy – pro funkci ZV – veřejná zeleň



— po veřejném projednání:



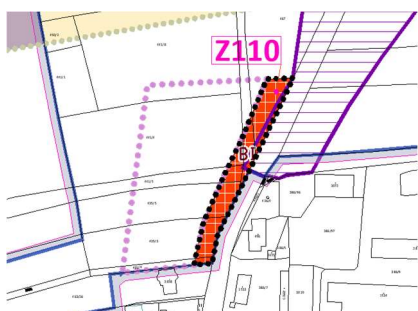
7. Uvedené parcely (plocha M/Z) vyznačit jako zastavitelnou plochu pro funkci „OS“ – s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „e“.



8. Uvedené parcely (plocha T/Z) vyznačit jako zastavitelnou plochu pro funkci „BI“ – s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „f“.



9. Uvedenou plochu (plocha T/Z) vyznačit jako zastavitelnou plochu pro funkci „BI“ – splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z110.



Další požadavky

10. Aktualizace vymezení zastavitelného území a ploch přestavby a zastavitelných ploch na základě aktuální mapy Katastru nemovitostí – splněno, tyto jevy jsou vymezeny ve vazbě na aktuální mapu KN.
11. Upravit obsah textové části a odůvodnění dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění - splněno, v souladu s platnou legislativou jsou v textové části ÚP upraveny názvy kapitol.
12. Prověřit stanovené funkční regulativy pro jednotlivé plochy v textové části. Regulativ OV u staveb pro školství přípustné využití – sport a tělovýchova. Prověřit plochy Sokolovna, loděnice a kotelna v sídlišti Pod homolí. V ploše P13 přidat pohřebnictví (smuteční Sňh). V regulativu BI – rodinné domy městské a příměstské definovat velikost a styl provozovny, definovat chov domácího zvířectva, definovat pojem občanské vybavení lokálního významu v BV. Uvedené požadavky jsou plněny takto:
 - a. z hlavního využití ploch OV bylo vypuštěno vyloučení ploch pro tělovýchovu a sport;
 - b. Sokolovna – do hlavního využití bylo doplněno, že vyloučení objektů určených pro tělovýchovu a sport se použije pouze pro nové záměry, loděnice a kotelna v sídlišti Pod homolí - z hlavního využití ploch OV bylo vypuštěno vyloučení ploch pro tělovýchovu a sport;
 - c. P13 – v hlavním využití byla pro plochu doplněna související funkce pohřebnictví;
 - d. definování velikosti a stylu provozovny – nebylo definováno, nelze obecně stanovit, v každé lokalitě jsou podmínky rozdílné, je nutno posuzovat individuálně s ohledem na reálný stav v lokalitě, velikost a charakter záměru;
 - e. chov domácího zvířectva – doplněny jsou podmínky podmíněného využití, doplněno je vysvětlení pojmů
 - f. doplněno je vysvětlení pojmů vč. vysvětlení pojmu „občanské vybavení lokálního významu“.
13. Vyznačení ploch s podmínkou zpracování územní studie – splněno, plochy jsou vyznačeny ve Výkrese základního členění území.
14. Prověření vymezení VPS a VPO v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – splněno, aktualizován je výčet VPS a VPO, aktualizována je příslušná grafická příloha.

ZMĚNY NA ZÁKLADĚ ŽÁDOSTÍ FYZICKÉ NEBO PRÁVNICKÉ OSOBY

Plochy přestavby

15. Uvedené pozemky (plocha A/P) vyznačit jako plochu pro funkci „BI“ – s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „g“.



16. Uvedené pozemky (plocha B/P) vyznačit jako plochu pro funkci „OV“ – s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „h“.

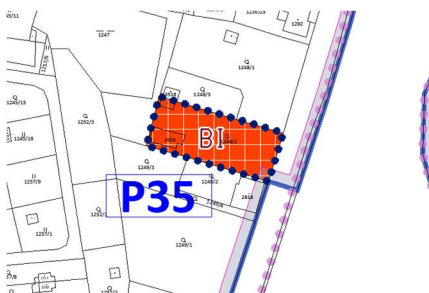


17. Uvedené pozemky (plocha C/P) vyznačit jako plochu pro funkci „VS“ – s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „i“.



18. Uvedené pozemky (plocha D/P) vyznačit jako plochu pro funkci „VS“ – s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „i“ – viz předchozí obrázek.

19. Uvedené pozemky (plocha F/P) vyznačit jako plochu pro funkci „BI“ – splněno, vyznačeno jako plocha přestavby P35.

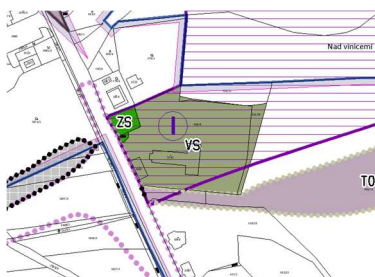


20. Uvedené pozemky (plocha G/P) vyznačit jako plochu pro funkci „VZ“ – s ohledem na reálný stav v území a vytvořené podmínky pro budoucí rozvoj je zemědělská výroba na uvedených pozemcích, v jejichž rozsahu je vyznačena doplňková charakteristika, podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínek uvedených v „podmíněném využití“ ploch smíšených výrobních VS – vyznačeno jako plocha „j“.



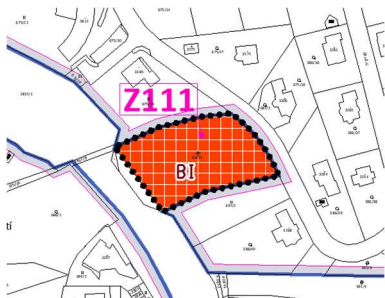
21. Uvedené pozemky (plocha H/P) vyznačit jako plochu pro funkci „VZ“ – s ohledem na reálný stav v území a vytvořené podmínky pro budoucí rozvoj je zemědělská výroba na uvedených pozemcích, v jejichž rozsahu je vyznačena doplňková charakteristika, podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínek uvedených v „podmíněném využití“ ploch smíšených výrobních VS – vyznačeno jako plocha „k“ – viz předchozí obrázek.

22. Uvedené pozemky (plocha CH/P) vyznačit jako plochu pro funkci „VS“ – s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „l“.

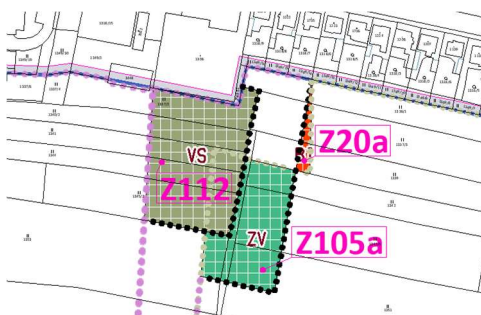


Zastavitelné plochy

23. Uvedené pozemky (plocha I/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „BI“ - splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z111.



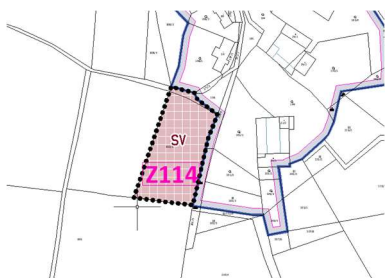
24. Uvedené pozemky (plocha J/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „VS“ - splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z112. V souvislosti s úpravou je upraveno vymezení navazujících ploch.



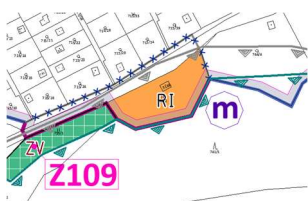
25. Uvedené pozemky (plocha K/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „BI“ - splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z113. V souvislosti s úpravou jsou součástí zastavitelné plochy pozemky ležící mezi řešeným pozemkem a stabilizovanou plochou s funkčním vymezením BI.



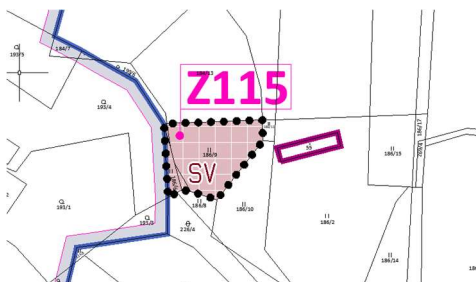
26. Uvedený pozemek (plocha L/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „SV“ - splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z114.



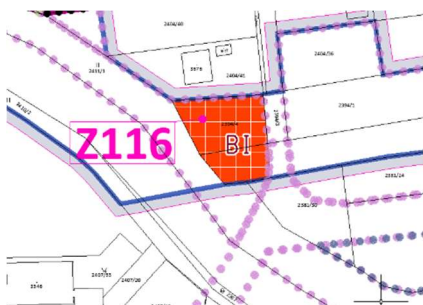
27. Uvedené pozemky (plocha N/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „RI“ - s ohledem na reálný stav v území vyznačeno jako stabilizovaná plocha, označeno jako lokalita „m“.



28. Uvedený pozemek (plocha O/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „R1“ - splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z115, ale s ohledem na urbanistické souvislosti je plocha vyznačena jako funkční typ SV – plochy smíšené obytné venkovské.



29. Uvedený pozemek (plocha P/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „B1“ - splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z116.



30. Uvedenou část pozemku (plocha Q/Z) vyznačit jako plochu pro funkci „B1“ - splněno, vyznačeno jako zastavitelná plocha Z116 – viz předchozí obrázek.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

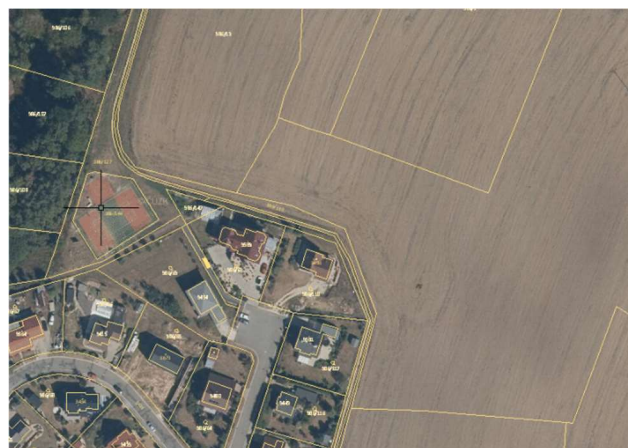
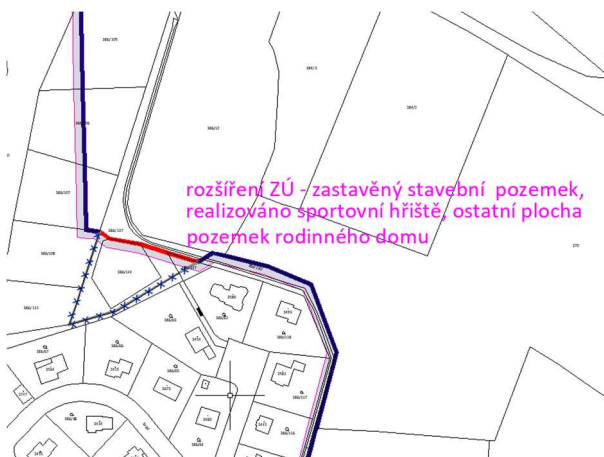
Změna č. 3 Územního plánu Choceň žádné nové plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Pk, nevymezuje.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

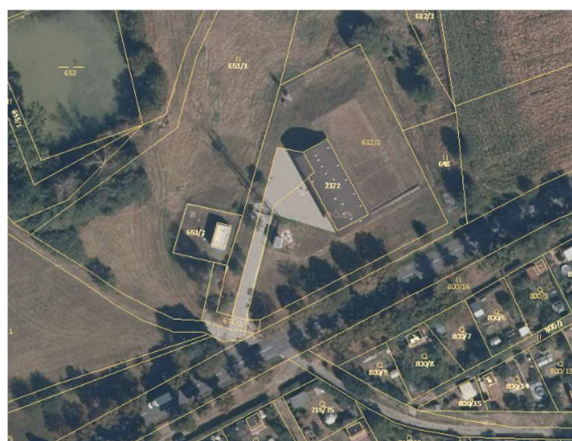
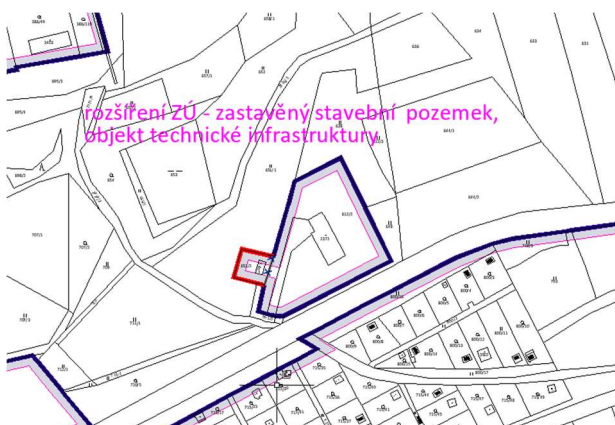
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

- a) Změna č. 3 Choceň navazuje na platnou ÚPD - Územní plán Choceň, resp. jeho „právní stav“ po Změně č. 2.
- b) Prověřeno a v souladu s právními předpisy upraveno je **vymezení zastavěného území** s ohledem na aktuální údaje katastru nemovitostí. Zastavěného území vymezené platnou ÚPD bylo rozšířeno o nové zastavěné stavební pozemky s evidovanou stavbou v KN (zastavěná plocha a nádvoří). Vymezení zastavěného území je upraveno v těchto lokalitách:

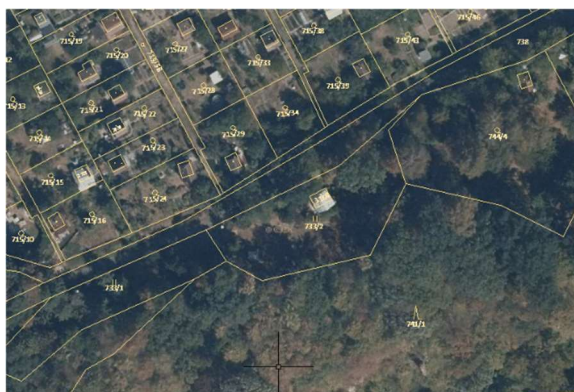
1. severovýchodní okraj zastavěného území města:



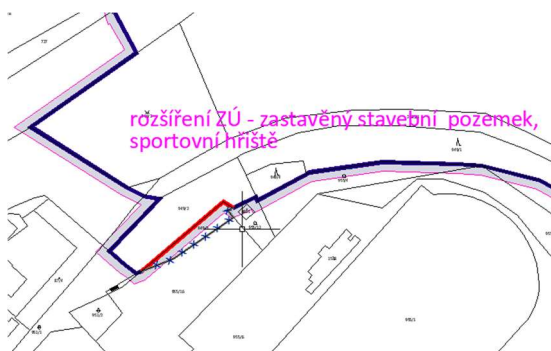
2. východní okraj města (Třešňovka):



3. východní okraj města (Třešňovka):



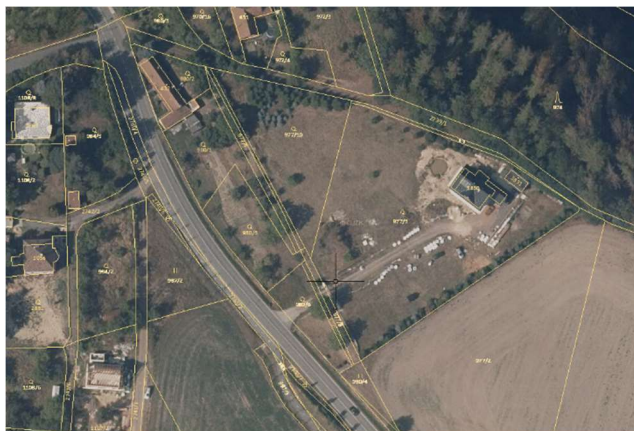
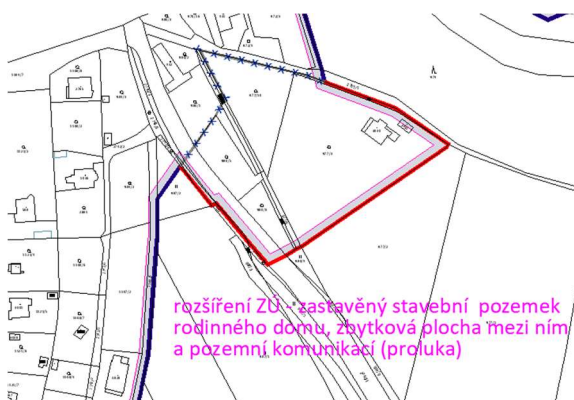
4. východní část města (sportovní areál):



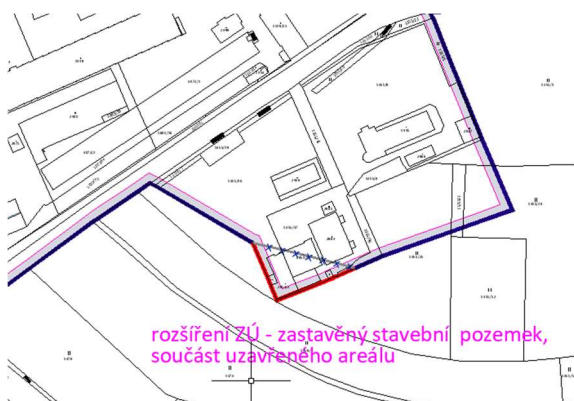
5. východní okraj města (Peliny):



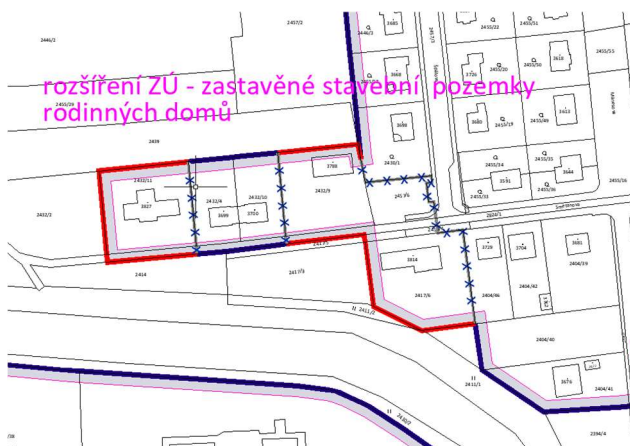
6. východní okraj města, ul. Svatojiřská:



7. jižní okraj města, ul. Vysokomýtská:



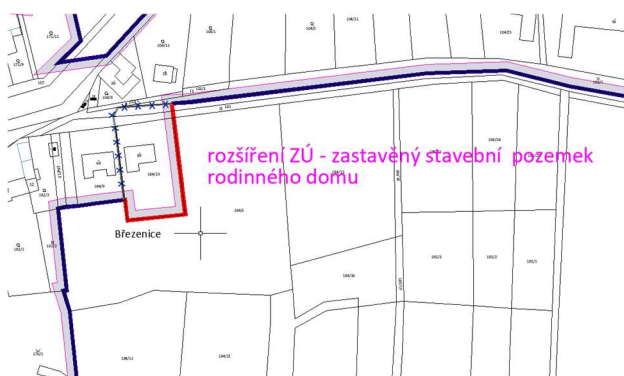
8. západní okraj města, ul. Smetanova:



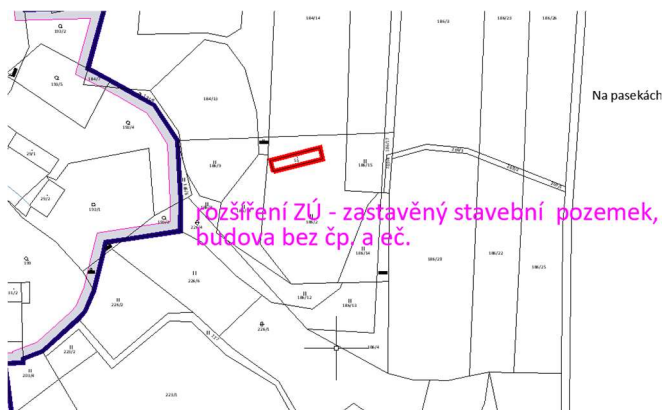
9. severní okraj města, ul. Újezdská:



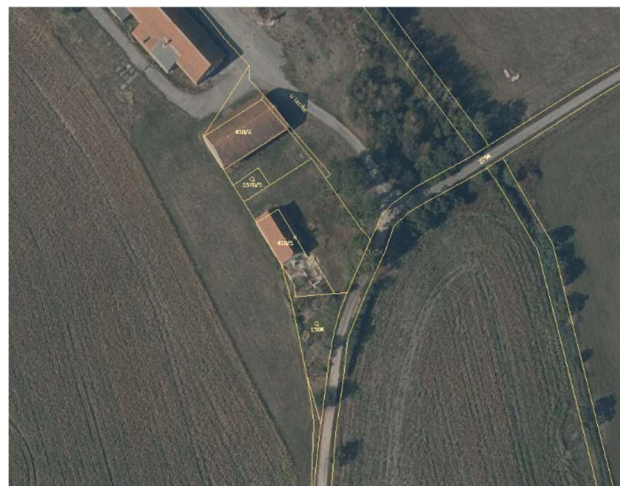
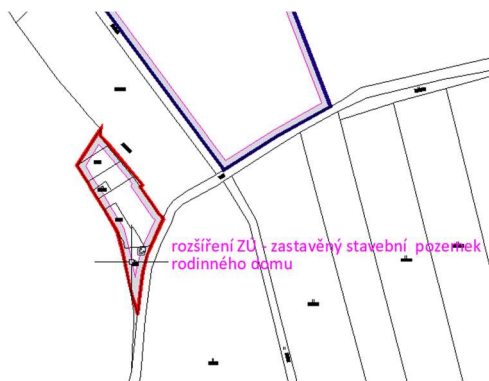
10. sídlo Březenice, střední část sídla:



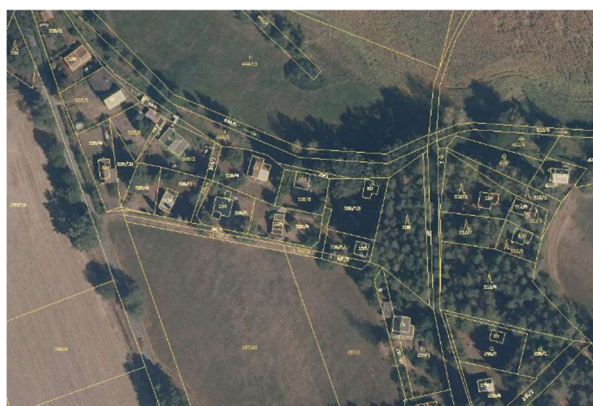
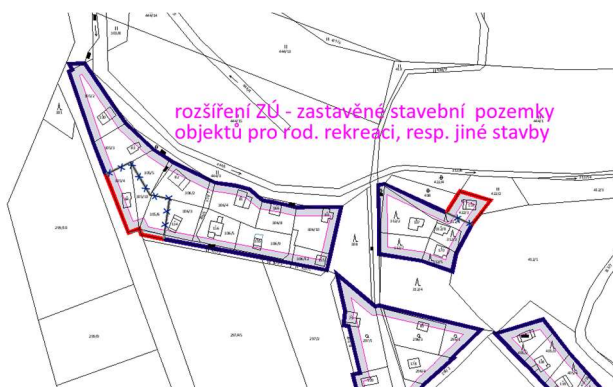
11. sídlo Březenice, východně od jižní části sídla:



12. jihozápadní okraj řešeného území:



13. Plchůvky:



14. Plchůvky:



15. Nová Ves:



Úpravy ve **výkresu základního členění území**:

2. Zobrazeny jsou úpravy vymezení aktualizované hranice zastavěného území (viz výše).
3. Zobrazeny jsou úpravy vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby - s ohledem na realizovanou zástavbu, která je zanesena do evidence KN, a případně proluky ve stávající zástavbě. Plochy, na kterých je realizována zástavba, ale není zanesena do evidence KN, jsou zpravidla ponechány jako součást zastavitelných ploch.
4. Vyznačeny jsou úpravy zastavitelných ploch vymezených pro funkci silniční dopravy – úpravy vyplývají ze zajištění souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR Pk). Vymezení ploch, které mají osově shodnou lokalizaci v ÚP Města i ZÚR Pk, zůstává nezměněno. V úsecích, kde dochází k podstatné úpravě trasování se zastavitelné plochy z řešení vypouští. Tyto jsou pak nahrazeny vymezenými koridory dopravní infrastruktury, které jsou v souladu s platnou legislativou vyznačeny v hlavním výkrese. (Dle platného znění vyhlášky 500/2006 Sb., neobsahuje výkres základního členění koridory).
5. Pro funkci silniční dopravy jsou vyznačeny plochy územních rezerv pro další prověřované možnosti trasování přeložky silnice II/312 (mimo proces územního plánu města).
6. Vymezeny jsou plochy, pro které je stanovena podmínka pro rozhodování v území – zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Jedná se o plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, pro které je nutno prověřit bližší možnosti jejich využití, možnosti zajištění dopravní obsluhy v souladu s legislativou, vnitřní organizaci plochy, koncepci technické infrastruktury včetně nakládání se srážkovými vodami, případně ochranu lokality před ohrožením vodní erozí. Plocha s podmínkou zpracování územní studie, která leží v rozsahu nově vymezené, plošně rozsáhlejší plochy s podmínkou zpracování územní studie je z řešení ÚP vypuštěna.

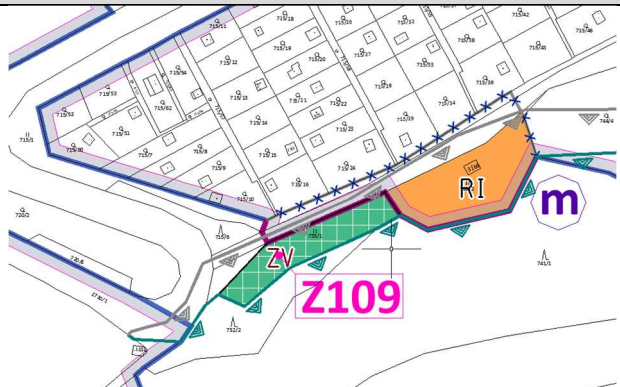
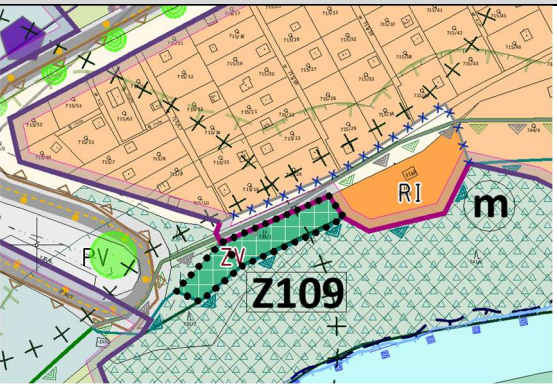
c) PLOCHY ZMĚN – úprava jevů hlavního výkresu

1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

a) Změny z vlastního podnětu Města Choceň:

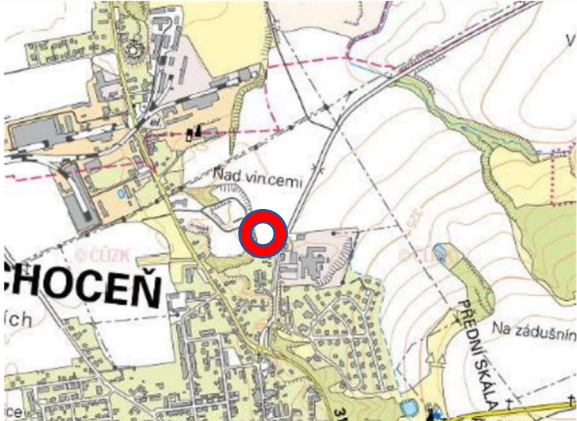
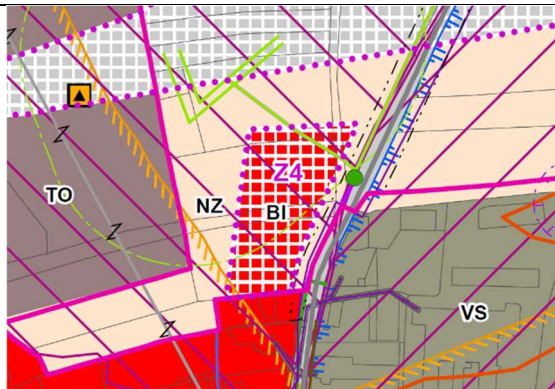
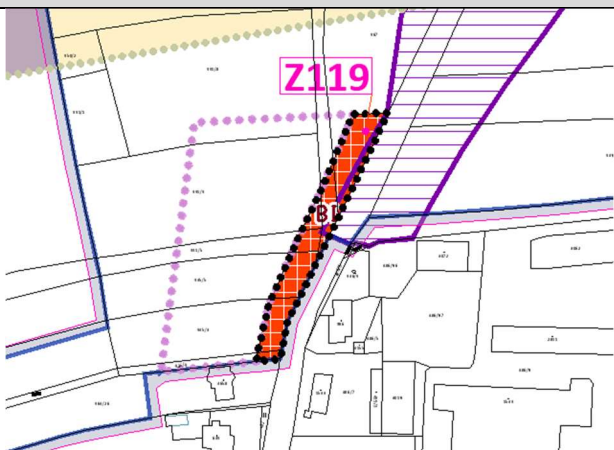
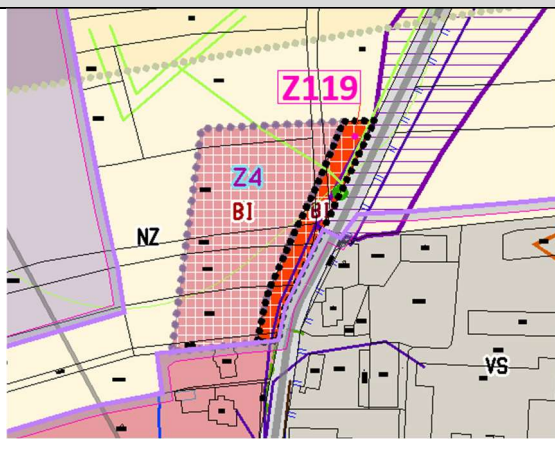
Zastavitelná plocha Z109

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. R/Z

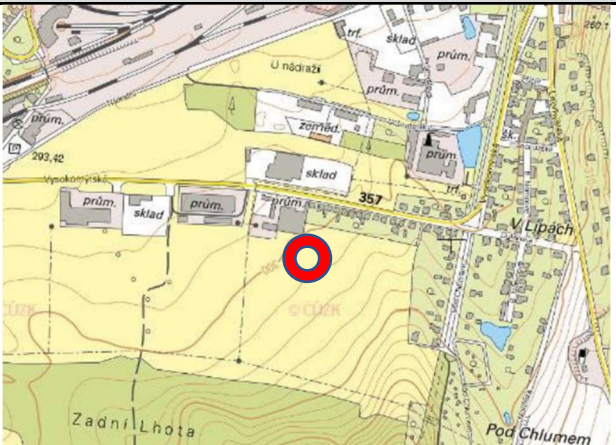
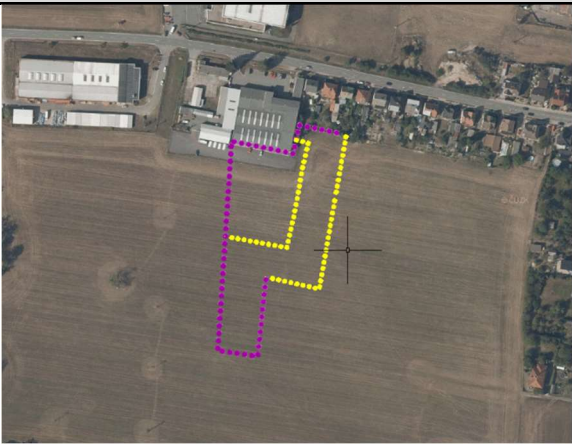
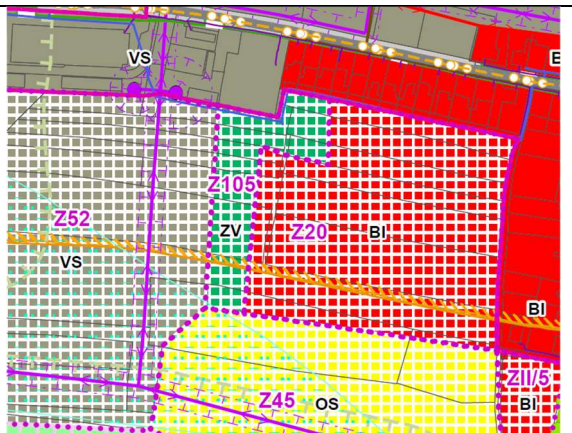
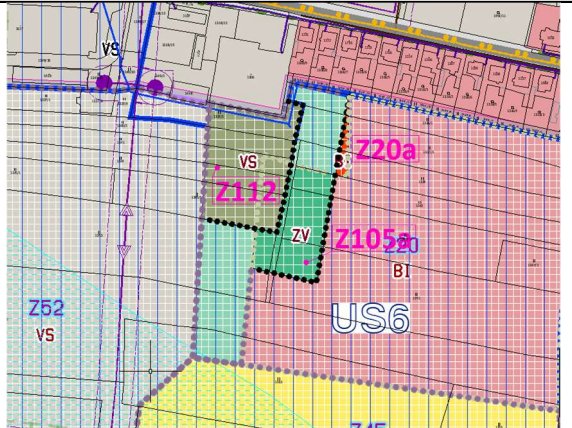
Lokalizace				
V platné ÚPD	Vymezeno jako plocha NZ – plochy zemědělské, mimo zastavěné území			
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese	
				
RZV	ZV – veřejná zeleň		BPEJ/třída ochrany	5.25.41/III.
Výměra	0,0958 ha		Druh pozemků	trvalý travní porost
Základní aspekty řešení	- Plocha navazuje na zastavěné území, na plochu RZV stejného typu. - Plocha přiléhá k pozemní komunikaci. - Záměrem je využití plochy pro umístění turistického mobiliáře. - Zástavba (např. typu přístřešek s posezením) by měla být řešena ve výškové hladině max. 1NP, se sklonitou střechou. - Charakter a umístění zástavby by mělo zohlednit okrajovou polohu lokality, návaznost na volnou krajinu a přírodně hodnotné prostředí. Lokalizace zástavby by měla být prověřena s ohledem na kvalitu porostu a míru narušení jeho okraje a jeho kompaktnosti zejména s ohledem na navazující přírodní hodnoty. - Upraveno je vymezení LBC MC 4 – plochy řešené změnou leží mimo LBC. - Pro možnost umístění zástavby bude nutno reálně posoudit podmínky s ohledem na výšku a charakter porostu a terénní konfiguraci. - Možnost využití plochy je dle ÚAP významně omezena rozsahem limitů využití území např.: - OP lesa, - OP přírodní rezervace - poloha v přírodním parku - OP hřbitova			

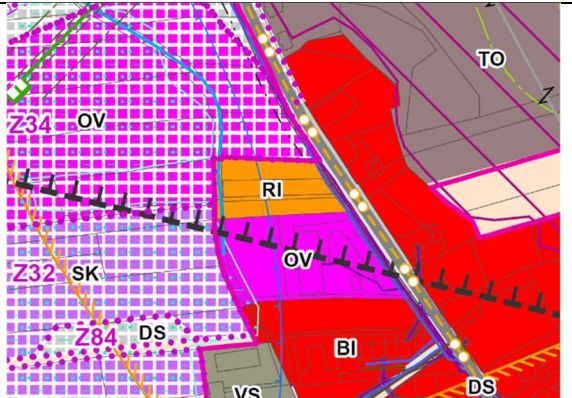
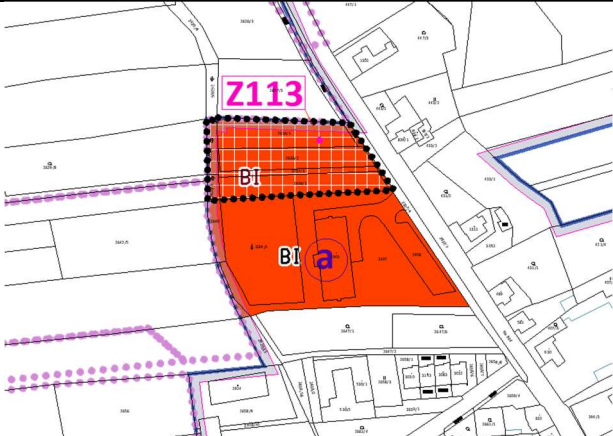
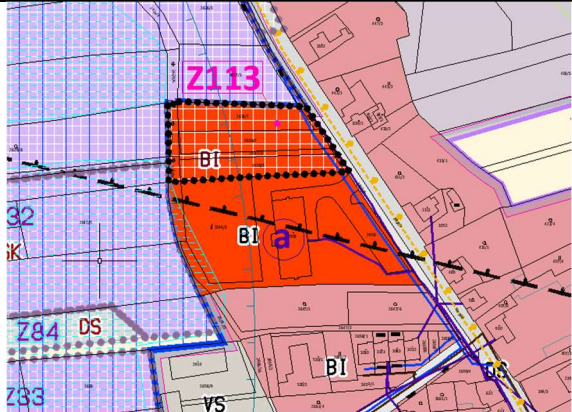
Zastavitelná plocha Z119

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. Ť/Z

Lokalizace				
V platné ÚPD	• Pás mezi zastavitelnou plochou Z4 a plochou dopravní infrastruktury - silniční • Vyznačeno jako plochy NZ – plochy zemědělské			
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese	
				
RZV	BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské		BPEJ/třída ochrany	5.13.00/II.
Výměra	0,1618 ha		Druh pozemků	orná půda
Základní aspekty řešení	• Plocha vyplňuje proluku mezi platnou ÚPD vymezenou zastavitelnou plochou a pozemní komunikací (hranicí zastavěného území). • Plocha řeší zřejmou nesprávnost ve vymezení této plochy jako plochy NZ, která v této lokalizaci a plošném vymezení nemohla plnit stanovené hlavní využití pro tento typ plochy RZV. • Plocha doplňuje vymezení zastavitelné plochy Z4 tak, aby nevznikaly zbytkové, obtížně využitelné plochy. • Plocha není primárně určena pro umístění zástavby, ale především pro možnost řešení technické infrastruktury. • Možnost využití plochy je dle ÚAP významně omezena rozsahem limitů využití území např.: ○ průchodem tras sítí technické infrastruktury; ○ režimem ochranného pásma katodové ochrany; ○ blízkostí liniového zdroje hluku (pozemní komunikace).			

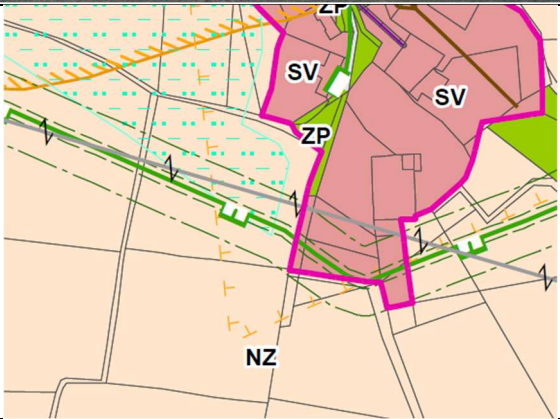
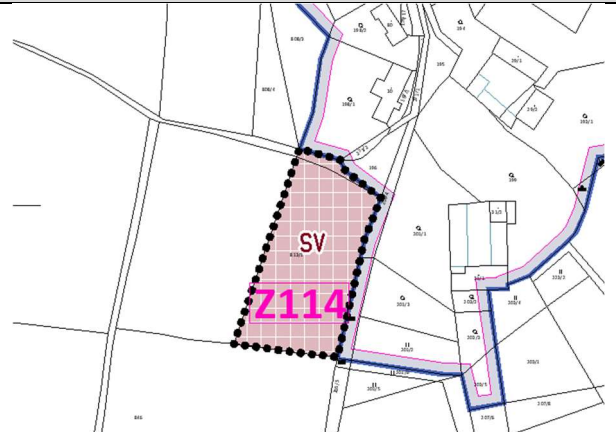
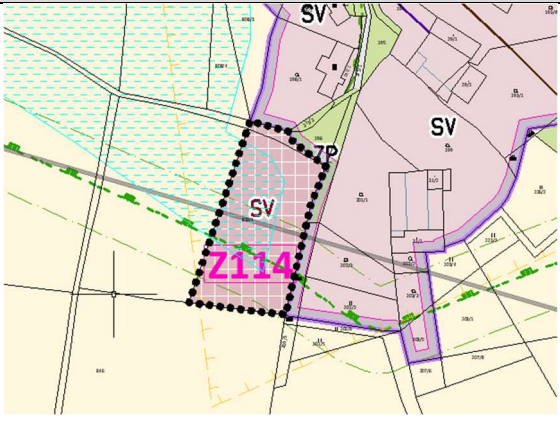
b) Změny na návrh fyzické nebo právnické osoby:

Zastavitelná plocha Z112			
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. J/Z			
Lokalizace	 		
V platné ÚPD	• plocha leží mimo zastavěné území, ve vymezené zastavitelné ploše • vyznačeno jako plochy ZV – plochy veřejných prostranství, okrajově jako plocha BI – plochy bydlení- rodinné domy - městské a příměstské 		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
			
RZV	VS – plochy smíšené výrobní ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské		BPEJ/třída ochrany 5.54.11/III.
Výměra	0,8735 ha		Druh pozemků trvalý travní porost
Základní aspekty řešení	• Plocha v rozsahu již vymezené zastavitelné plochy mění v řešených částech způsob vymezení ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly vytvořeny podmínky pro možnost rozšíření stávajícího výrobního areálu. Zároveň řešení změny reaguje úpravami navazujících ploch změn tak, aby byla zachována koncepce uspořádání ploch – vymezení plochy veřejné zeleně jako izolačního prvku mezi touto plochou a plochou smíšenou výrobní. Upraveno je vymezení pásu veřejné zeleně – plocha změny Z105a a vymezení plochy bydlení – plocha Z20a. Pás veřejné zeleně je upraven tak, aby v celém jeho průběhu podél plochy výroby měl konstantní šířku.		

Zastavitelná plocha Z113			
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. K/Z			
Lokalizace	 		
V platné ÚPD	• plocha leží v zastavěném území, • vyznačeno jako stabilizovaná plocha RI • navazuje na ni vymezená zastavitelná plocha Z34 pro funkci OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura 		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
			
	RZV	BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	BPEJ/třída ochrany
	Výměra	0,3430 ha	5.22.10/III. 5.51.11/IV.
Základní aspekty řešení	Druh pozemků		trvalý travní porost orná půda ostatní plocha
	• Plocha je ve Změně č. 3, přestože je v platné ÚPD vyznačena jako plocha stabilizovaná, vyznačena jako plocha zastavitelná, pro požadovanou plochu typu BI. Jako plocha zastavitelná je vymezena z důvodu, že v evidenci KN není na dotčených pozemcích evidována žádná stavba. • Plocha společně s navazující plochou ležící jižně (ve Změně č. 3 ozn. „a“), jsou vymezeny ve stejném typu plochy RZV a navazují na stabilizované plochy BI vyznačené v platné ÚPD. • Plochu lze napojit na veřejnou infrastrukturu – dopravní a technickou. • Umístění a řešení zástavby bude zohledňovat polohu při liniovém zdroji hluku. • Možnost využití plochy je dle ÚAP významně omezena rozsahem limitů využití území např.: ○ plocha leží v rozsahu koridoru TSA; ○ OP pozorovacích vrtů a pramenů ČHMU.		

Zastavitelná plocha Z114

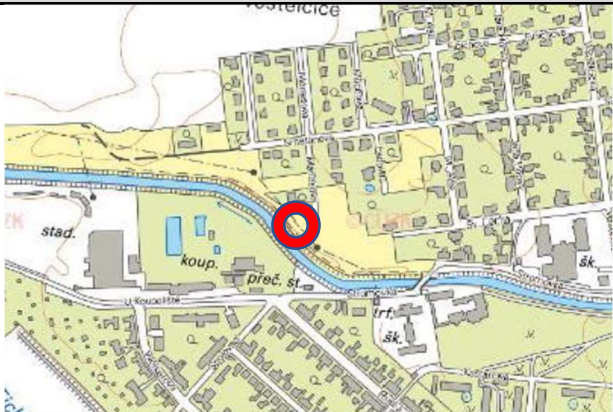
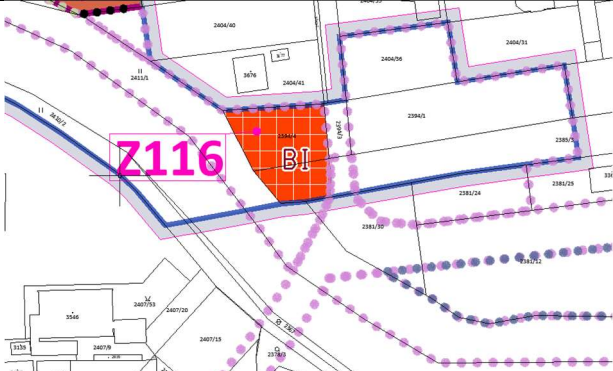
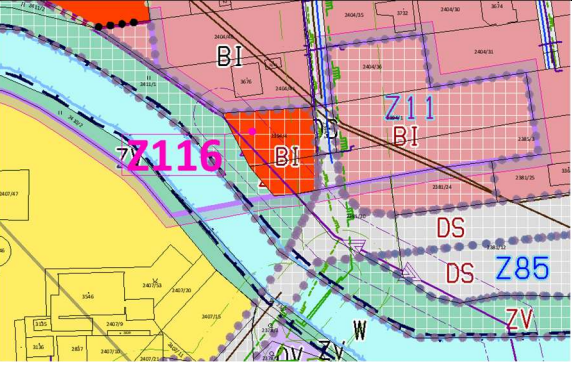
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. L/Z

Lokalizace				
V platné ÚPD	- Plocha navazuje na zastavěné území - Vyznačeno jako plochy NZ – plochy zemědělské			
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese	
				
RZV	SV – plochy smíšené obytné venkovské		BPEJ/třída ochrany	5.54.00/III. 5.54.10/III.
Výměra	0,3518 ha		Druh pozemků	orná půda
Základní aspekty řešení	- Plocha navazuje na zastavěné území, jehož plocha je vyznačena ve shodném typu plochy RZV. - Charakterem zástavby by měla nová zástavba navázat na charakteristické znaky navazující venkovské zástavby. - Plocha nevybočuje z vymezení rámce urbanizovaného území. - Možnost využití plochy je dle ÚAP významně omezena rozsahem limitů využití území např.: - Plocha leží v rozsahu ÚAN; - Trasa, OP a BP plynovodu; - Trasa radiového směrového spoje; - Plocha odvodňovacích zařízení. - Z výše uvedeného vyplývá, že zástavba by měla být situována do severní části plochy mimo rozsah zásadních omezení.			

Zastavitelná plocha Z115

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. O/Z

Lokalizace				
V platné ÚPD	- Plocha navazuje na zastavěné území - Vyznačeno jako plochy NZ – plochy zemědělské			
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese	
RZV	SV – plochy smíšené obytné venkovské		BPEJ/třída ochrany	5.54.10/III.
Výměra	0,0917 ha		Druh pozemků	trvalý travní porost
Základní aspekty řešení	- Plocha navazuje na zastavěné území, jehož plocha je vyznačena ve shodném typu plochy RZV jako navazující stabilizované plochy. - S ohledem na charakter zástavby v sídle není vymezena plocha změny v požadovaném typu plochy RZV – RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Charakterem zástavby by měla nová zástavba navázat na charakteristické znaky navazující venkovské zástavby. - Plocha je vymezena mezi zastavěným územím a objektem, který je Změnou č. 3 zahrnut do zastavěného území. - Vymezení zastavitelné plochy do ní zahrnuje i části dalších pozemků tak, aby nevznikaly nežádoucí zbytkové plochy a zastavěné území spolu se zastavitelnou plochou tvořily celistvou plochu urbanizovaného území. - O umístění zástavby v ploše bude možno rozhodnout, pokud bude prokázána možnost zajištění odpovídajícího dopravní obsluhy.			

Zastavitelná plocha Z116			
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. P/Z a Q/Z			
Lokalizace	 		
V platné ÚPD	- Plocha leží ve vymezené zastavitelné ploše Z77 - Vyznačeno jako plochy ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň 		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
			
	RZV	BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	BPEJ/třída ochrany
	Výměra	0,1094 ha	Druh pozemků
Základní aspekty řešení	- Plocha leží ve vymezené zastavitelné ploše pro jiný typ plochy RZV. - Navazuje na zastavěné území. - Rozšiřuje zástavbu jižním směrem podél západní strany ulice Mánesova. - Možnost napojení na veřejnou infrastrukturu – dopravní a technickou. - Možnost využití plochy je dle ÚAP významně omezena rozsahem limitů využití území např.: - Nadzemní vedení elektro vč. OP – možno přeložit nebo řešit zemním kabelem; - Trasy plynovodů VTL a STL vč. Op a BP.		
	5.22.10/III. zahrada		

Zastavitelná plocha Z120

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. I/Z

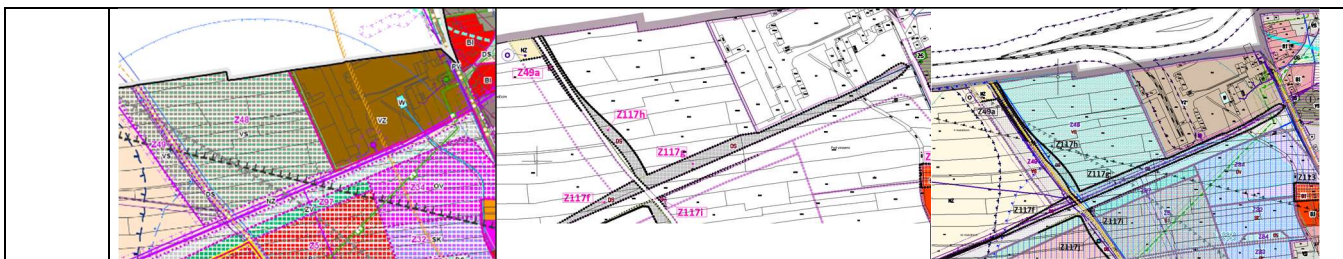
Lokalizace				
V platné ÚPD	• plocha leží mimo zastavěné území • vyznačeno jako plochy ZP – plochy zeleně přírodního charakteru			
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese	
	RZV	BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	BPEJ/třída ochrany	není ZPF
	Výměra	0,3028 ha	Druh pozemků	ostatní plocha
	Základní aspekty řešení	• Plocha vyplňuje proluku mezi souvislým obestavením pozemní komunikace v lokalitě rodinných domů. • Možnost napojení na veřejnou infrastrukturu – dopravní a technickou. • Zástavba by měla být umístěna do východní části plochy ve vazbě na ulici Okružní. • Západní část plochy by měla být využita s ohledem na blízkost liniového zdroje hluku – zahrada. • V maximálně možném rozsahu by měl být v západní části plochy zachován vzrostlý porost, který tvoří rámec pozemní komunikace (silnice II/317). • Využití plochy bude respektovat režim ochranného pásma vodního zdroje.		

Zastavitelná plocha Z117

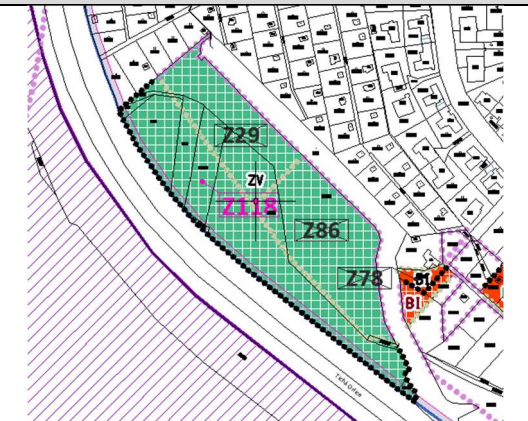
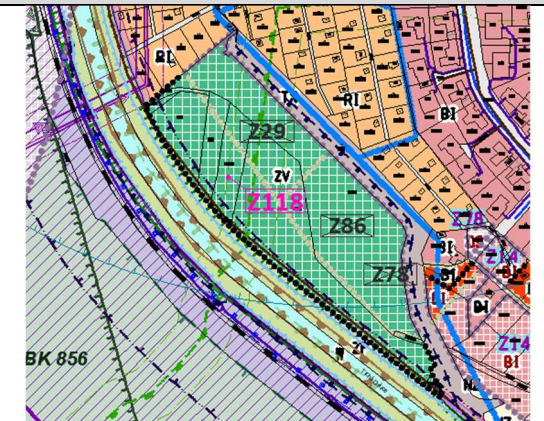
(skládá se z několika polygonů Z117a – Z117j)

Z důvodu zajištění souladu územně plánovací dokumentace města a kraje jsou vymezeny polygony ploch změn, které dle poskytnutého podkladu, který prověřoval možnosti trasování přeložky silnice II/312, budou součástí tohoto záměru. V místech, kde jsou oproti platné ÚPD navrhovány dílčí úpravy trasování, napojení, řešení křížení apod., jsou vyznačeny plochy stejným způsobem jako v platné ÚPD, tj. formou zastavitelné plochy, resp. plochy změny (v západní části řešeného území). Plochy změny jsou vyznačeny s plošnou rezervou z důvodu zajištění podmínek pro realizaci záměru (pro stavební činnosti). Tam, kde dochází k podstatné změně trasování, jsou plochy pro záměr přeložky silnice II/312 vyznačeny „překryvným“ koridorem dopravní infrastruktury (transparentní grafické vyznačení nad stabilizovanými plochami). Na prověřovanou další variantu možných úprav trasování je pak ve změně č. 3 ÚP Choceň reagováno vymezením ploch územních rezerv.

označení plochy změny	vymezení v platné ÚPD	vymezení v hlavním výkrese v konfrontaci s podrobnějším podkladem	vymezení v koordinačním výkrese
Z117a			
Z117b Z117c			
Z117d Z117e			
Z117f Z117g Z117h Z117i Z117j Z49a			



Zastavitelná plocha Z118

Lokalizace						
V platné ÚPD	- Plocha leží v zastavěném území - Vyznačeno jako zastavitelné plochy pro: - RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci - BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské - Vyznačeno jako stabilizovaná plocha NZ – plochy zemědělské					
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese			vyznačení v koordinačním výkrese		
						
RZV	ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň			BPEJ/třída ochrany	5.56.00/I.	
Výměra	2,0670 ha			Druh pozemků	orná půda	
Základní aspekty řešení	- Plocha je řešena na základě požadavku Městského úřadu Vysoké Mýto, Odboru stavebního úřadu a územního plánování, úřadu územního plánování ze dne 25.8.2020 - Důvodem je ztížená možnost dopravního napojení vymezených zastavitelných ploch, které leží vně realizovaného protipovodňového opatření, tzn. že zastavitelné plochy Z29 a Z86 z řešení ÚP vypuštěny a jsou nahrazeny zastavitelnou plochou pro ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň. - Plocha veřejné zeleně naváže na stávající přírodní hodnoty – říční nivu řeky Tiché Orlice, která jako vodní tok požívá ochrany – přírodní park. Bude sloužit pro volnočasové aktivity obyvatel navazujících rozsáhlých ploch bydlení. - Vybavenost parku bude provedením, materiálovým řešením a lokalizací zařízení (mobiliář) reagovat na polohu v záplavovém území.					

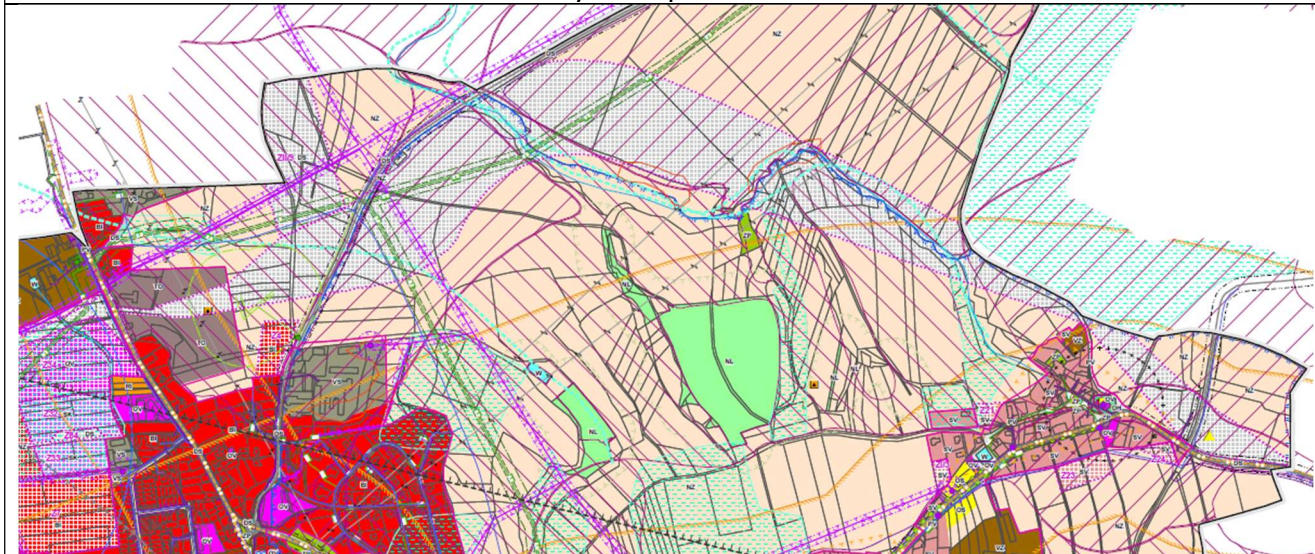
2. KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Z důvodu zajištění souladu územně plánovací dokumentace města a kraje jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury pro záměry vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

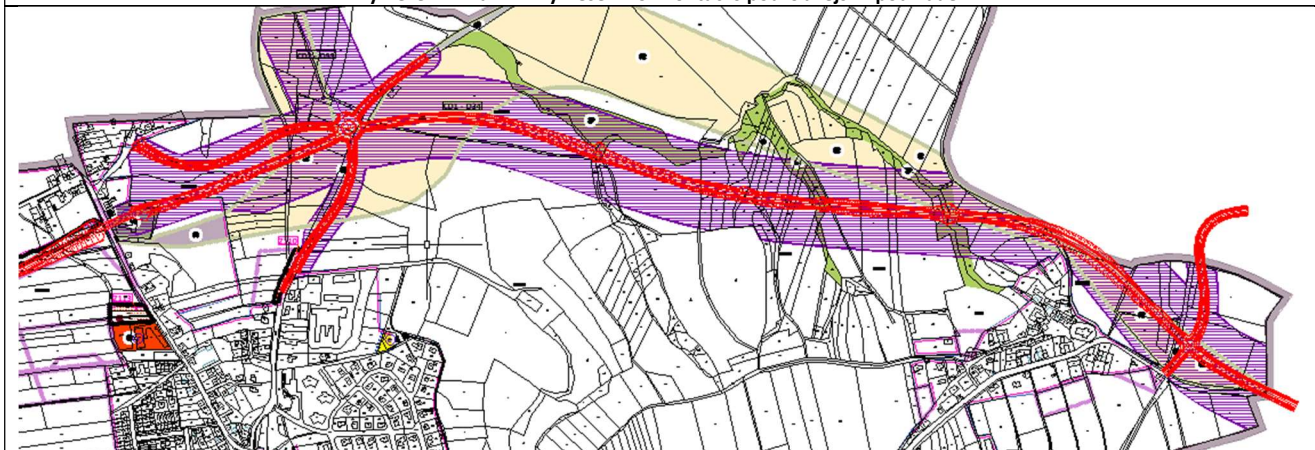
Pro dopravu silniční:

- **CD1-D34**, který je vymezen pro záměr přeložky silnice II/312

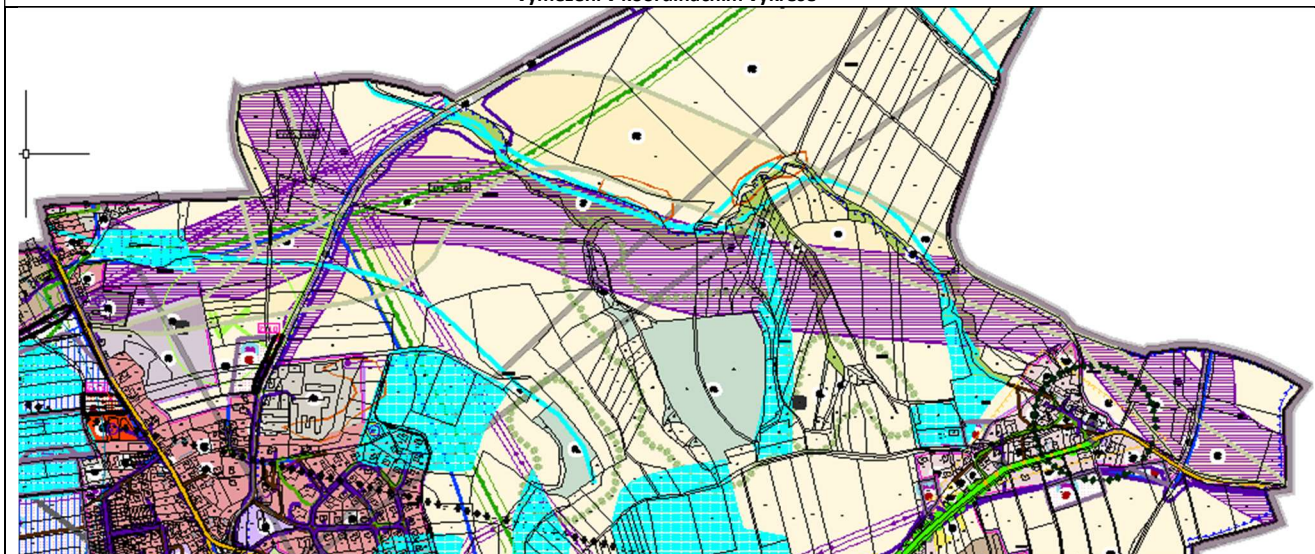
vymezení v platné ÚPD



vymezení v hlavním výkrese v konfrontaci s podrobnějším podkladem

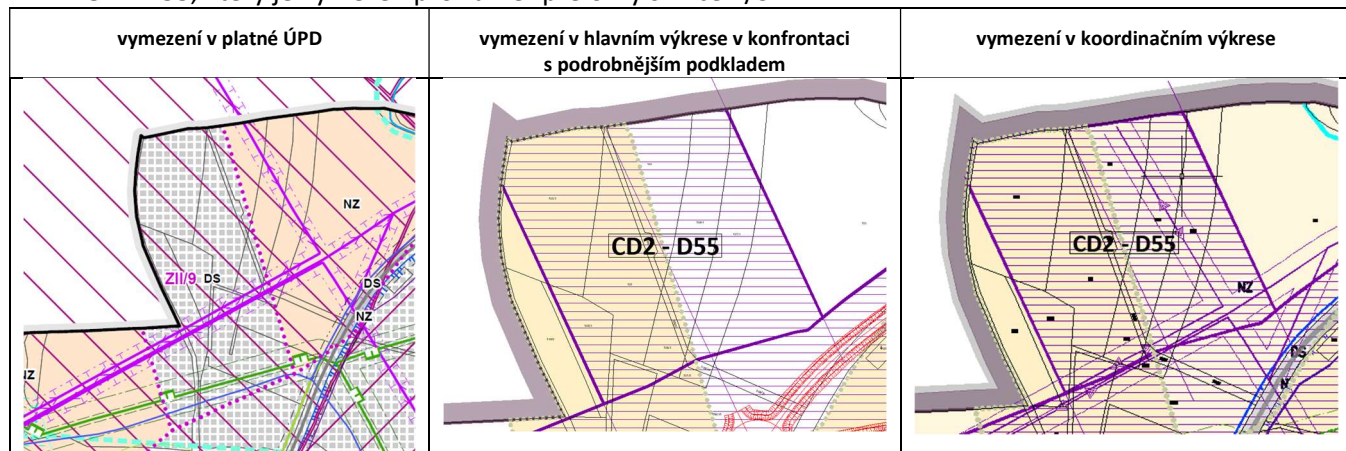


vymezení v koordinačním výkrese



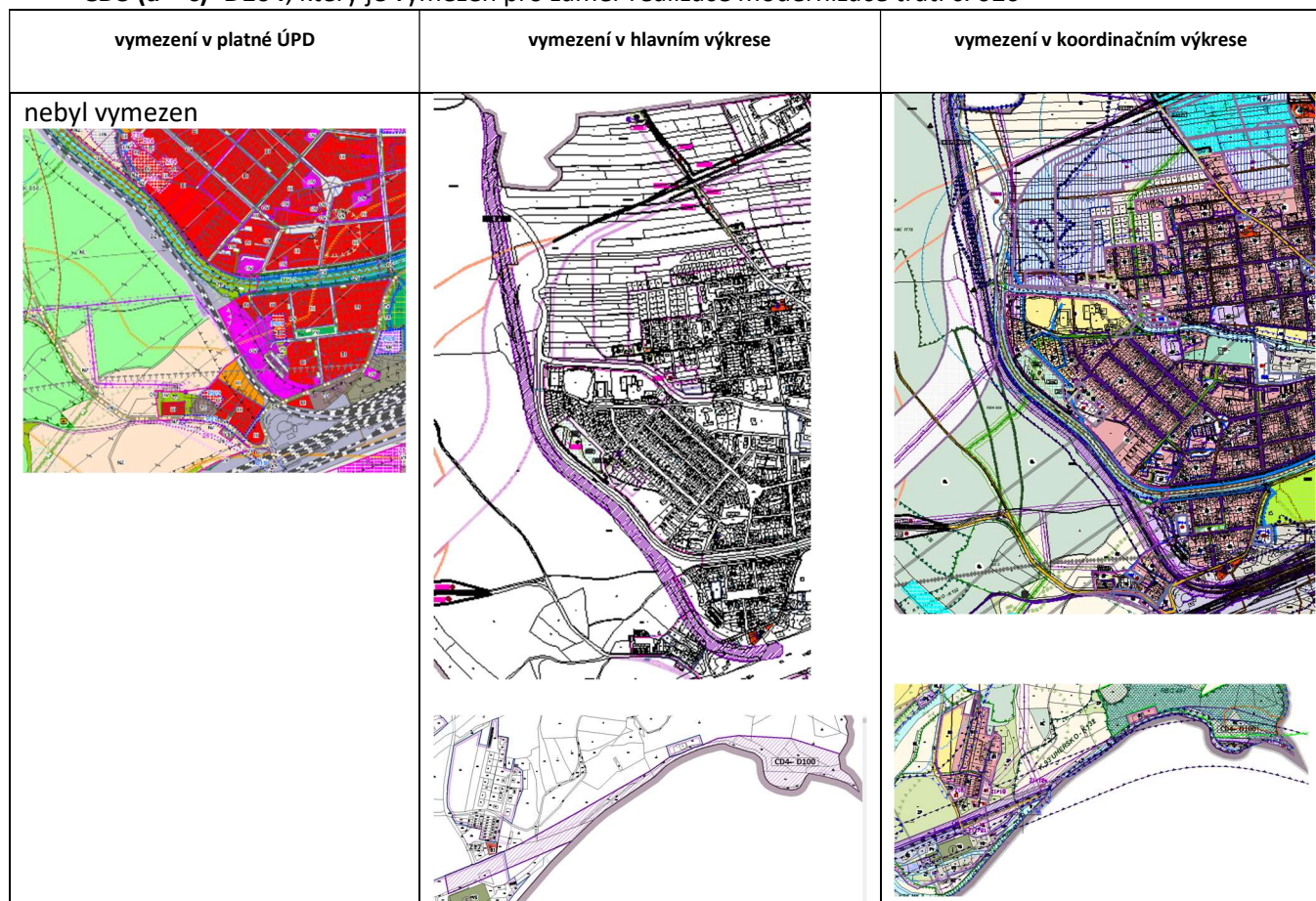
Plochy, které jsou v platné ÚPD vyznačeny jako plochy dopravní infrastruktury – silniční (návrh) a Změnou č. 3 jsou z řešení vypouštěny, aby byly nahrazeny koridorem dopravní infrastruktury, jsou vyznačeny jako plochy stabilizované v souladu s reálným stavem v území.

- **CD2-D55**, který je vymezen pro záměr přeložky silnice II/317



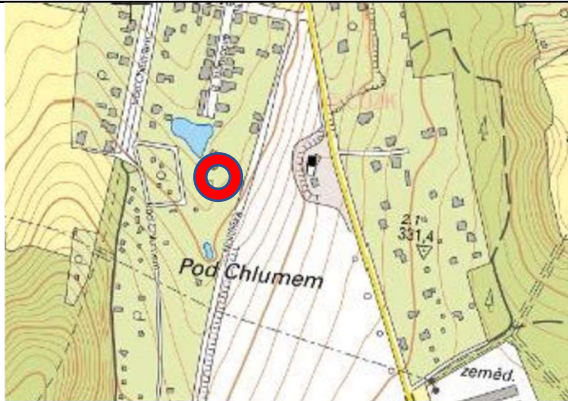
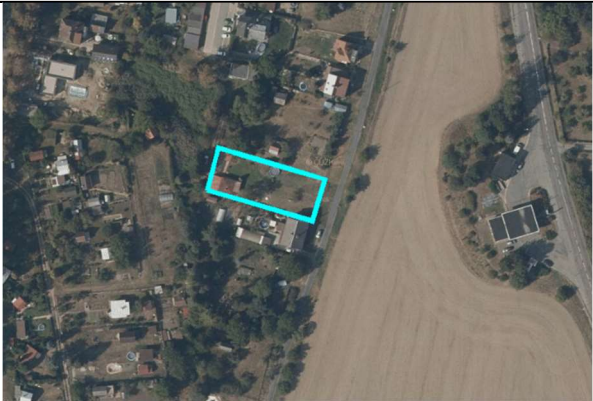
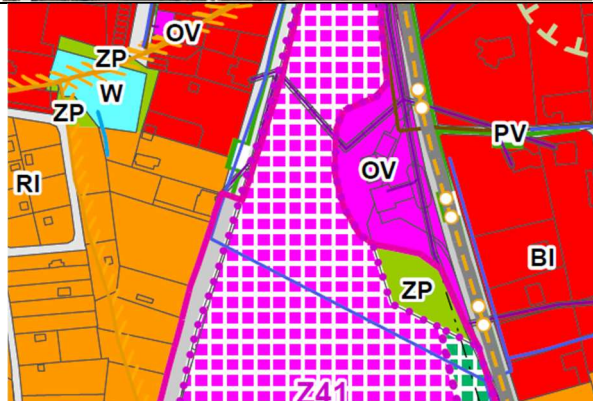
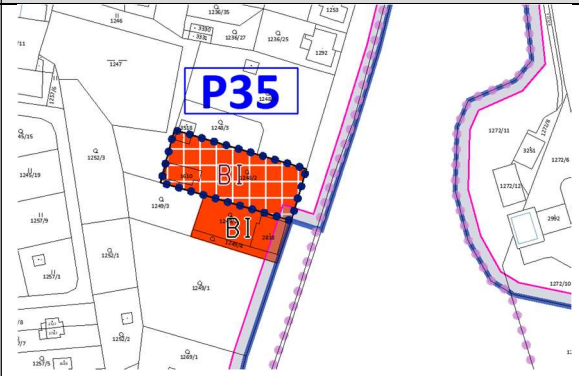
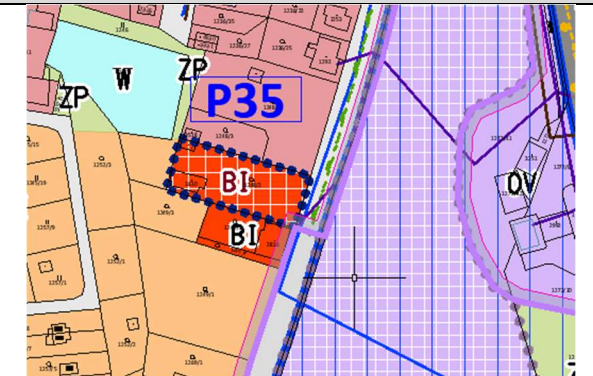
Pro dopravu železniční:

- **CD3 (a – c) -D104**, který je vymezen pro záměr realizace modernizace trati č. 020

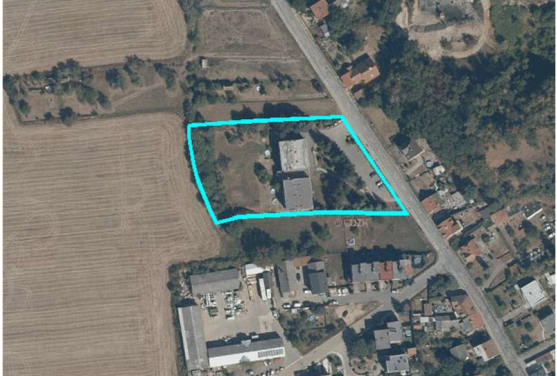
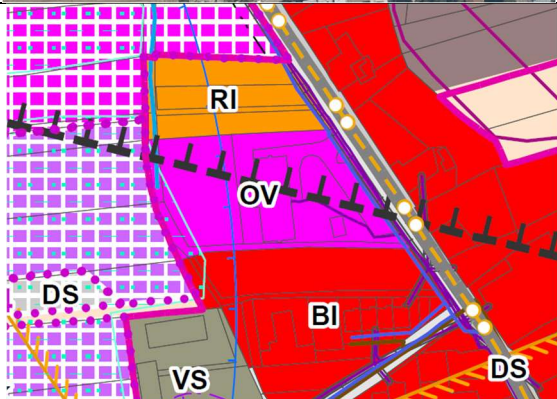
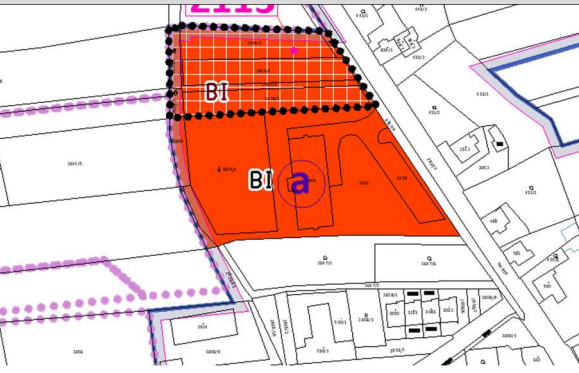
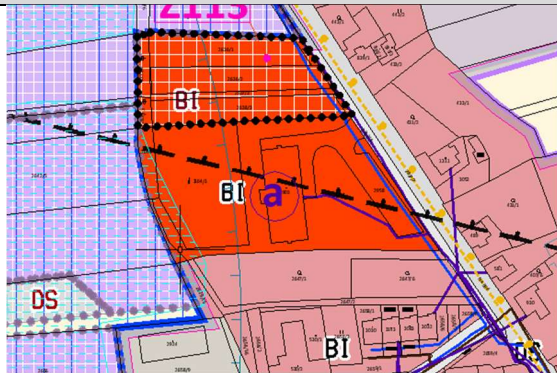


Koridor je vymezen v šířkových parametrech dle ZÚR Pk.

3. Plochy přestavby:

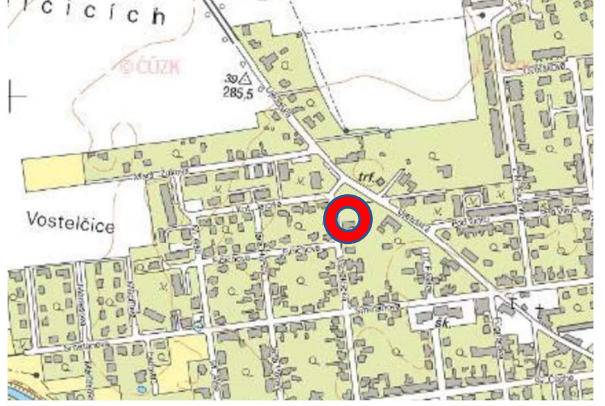
Plocha přestavby P35			
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. F/P			
Lokalizace			
	V platné ÚPD		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
			
	RZV	BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	BPEJ/třída ochrany 5.54.11/IV.
	Výměra	0,111 ha	Druh pozemků zahrada
	Základní aspekty řešení	Plocha leží na rozhraní funkcí BI a RI (bydlení a rekreace). S ohledem na reálný stav v území, kdy na sousedním pozemku (jižně) v ploše RI je realizován rodinný dům, není důvodné trvat na vymezení předmětného pozemku jako plochy RI. S ohledem na zajištění komplexního přístupu k řešení je v souladu s reálným stavem v území jako stabilizovaná plocha s funkcí BI vyznačen zastavěný stavební pozemek stávajícího rodinného domu.	

4. **OSTATNÍ ÚPRAVY, soulad s reálným stavem:**
a) **Změny z vlastního podnětu Města Choceň:**

Stabilizovaná plocha, pracovní označení a)		
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. E/P		
Lokalizace	 	
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura 	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese	vyznačení v koordinačním výkrese
		
RZV	BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	
Základní aspekty řešení	Stávající objekt je v evidenci KN veden jako objekt občanského vybavení. Slouží jako dům pečovatelské služby, což lze považovat za specifickou formu bydlení. S ohledem na záměry města je upraveno vymezení plochy v typu plochy RZV tak, aby stávající využití bylo v souladu se stanovenými podmínkami využití pro plochy BI a zároveň, aby Město, jako vlastník mohl realizovat své záměry bez nutnosti pořízení Změny ÚP.	

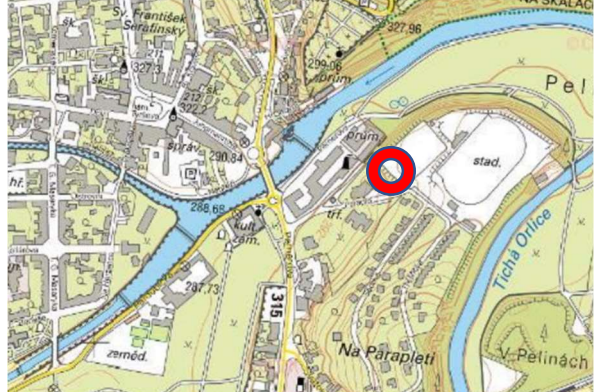
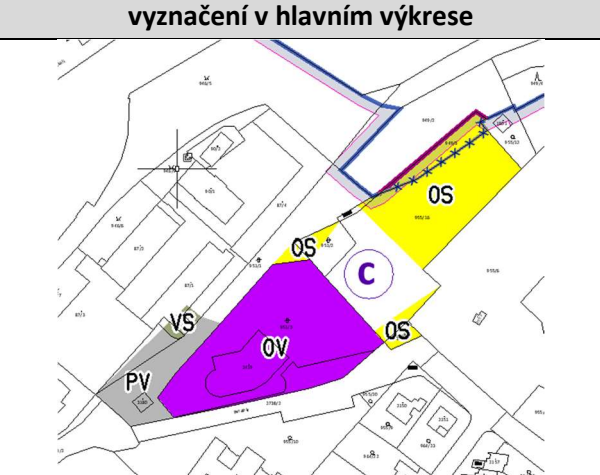
Stabilizovaná plocha, pracovní označení b)

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. Ř/P

Lokalizace		
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese	
		vyznačení v koordinačním výkrese
Základní aspekty řešení	RZV BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské Stávající objekt je v evidenci KN veden jako rodinný dům. Rodinný dům zde reálně stojí. 	
	obr. použit z internetový stránek mapy.cz/panorama	

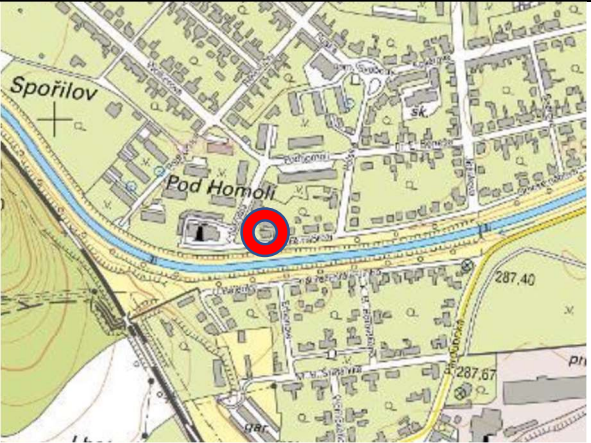
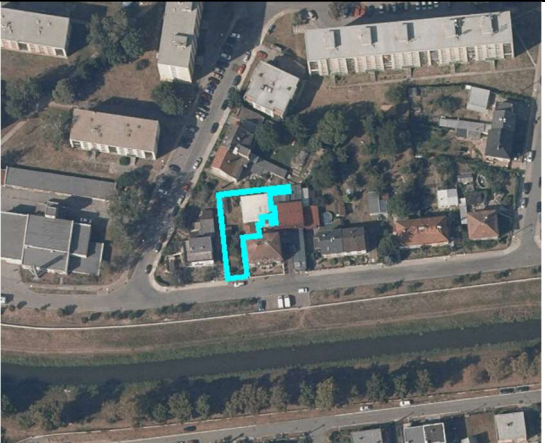
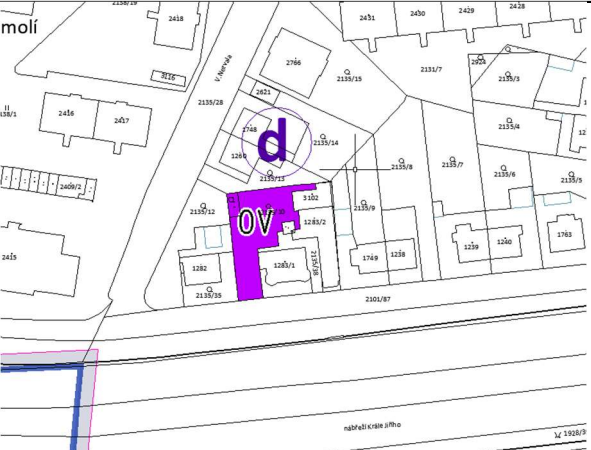
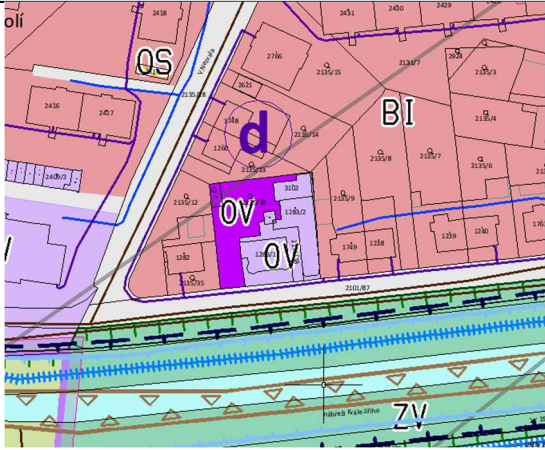
Stabilizovaná plocha, pracovní označení c)

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. S/P, Š/P

Lokalizace		
V platné ÚPD	Stabilizované plochy: - OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese 	vyznačení v koordinačním výkrese 
RZV	OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura VS – plochy smíšené výrobní PV – plochy veřejných prostranství	
Základní aspekty řešení	Odstranění zřejmých nesprávností – zbytkových ploch (na okrajích), které nekorrespondují s vymezením hlavní (určující) plochy v typu plochy RZV. Jihozápadní část plochy, kde je např. domov mládeže, je vymezena jako plocha OV. Severovýchodní část jako plocha OS – leží v rozsahu sportovního hřiště. V souvislosti s komplexním řešením lokality je v souladu s reálným stavem vymezena plocha veřejného prostranství v uličním prostoru (Paraple).	

Stabilizovaná plocha, pracovní označení d)

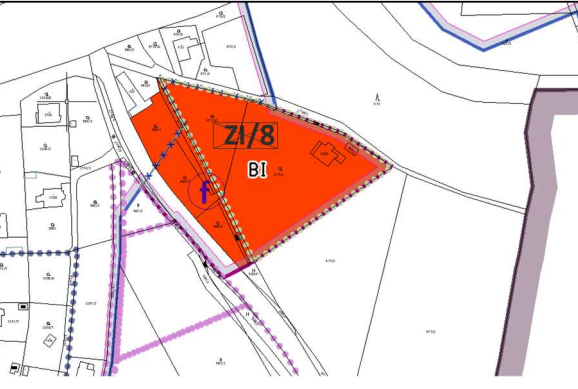
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. U/P

Lokalizace				
V platné ÚPD	Stabilizované plochy: - OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura			
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese	
				
RZV	OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura			
Základní aspekty řešení	Vymezení celý zastavěného stavebního pozemku bylo sjednoceno do jednoho typu plochy s rozdílným způsobem využití – OV. Podmínky využití tohoto typu plochy RZV umožňují realizaci zástavby jak pro občanské vybavení, komerční zařízení, tak pro bydlení.			

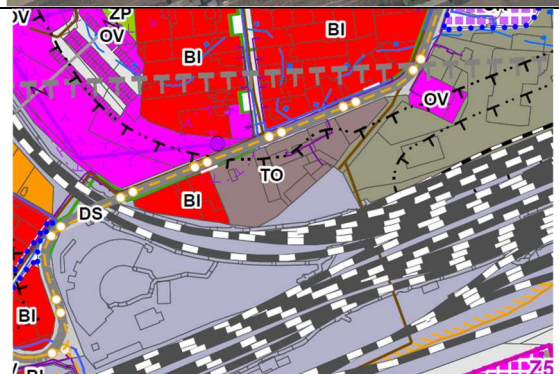
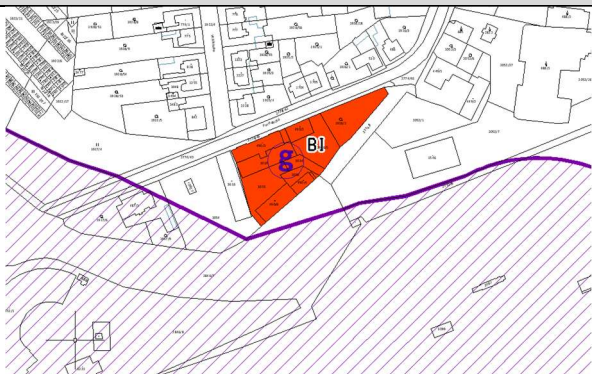
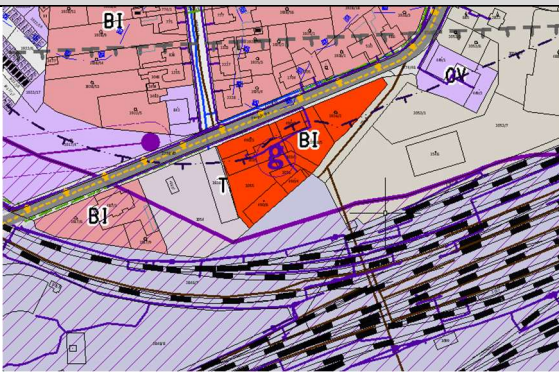
Stabilizovaná plocha, pracovní označení e)

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. M/P

Lokalizace			
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: NZ – plochy zemědělské		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
RZV	OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení BI - plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské		
Základní aspekty řešení	Na pozemku 386/144 je zrealizováno sportovní hřiště – proto včetně zbytkových ploch mezi tímto pozemkem a hranicí zastavěného území je vymezeno jako plocha OS. Drobná plocha na východním okraji je součástí zastavěného stavebního pozemku rodinného domu – proto je vymezena jako BI, stejně jako ostatní plocha pozemku rodinného domu.		

Stabilizovaná plocha, pracovní označení f)		
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. T/P		
Lokalizace	 	
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: - NZ – plochy zemědělské Zastavitelná plocha: - BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese	vyznačení v koordinačním výkrese
		
RZV	OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	
Základní aspekty řešení	V souvislosti s aktualizací vymezení hranice zastavěného území byla zastavitelná plocha ZI/8 s ohledem na realizovanou zástavbu vymezena jako plocha stabilizovaná. Zbytková plocha mezi nově vymezenou stabilizovanou plochou (v platné ÚPD zastavitelnou plochou ZI/8) vyhodnocena jako proluka mezi touto plochou a pozemní komunikací a proto je vyznačena rovněž jako plocha stabilizovaná a je zahrnuta do zastavěného území.	

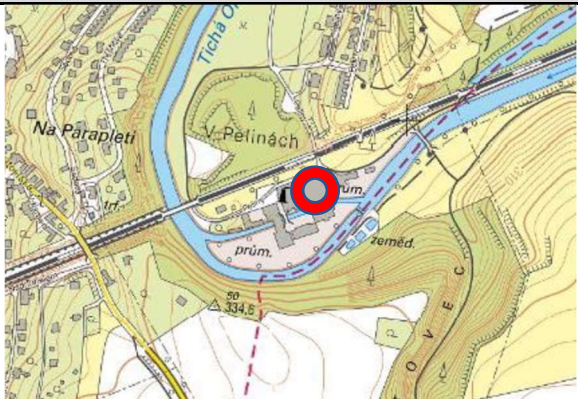
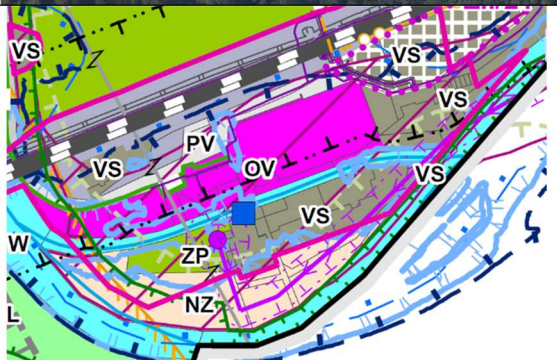
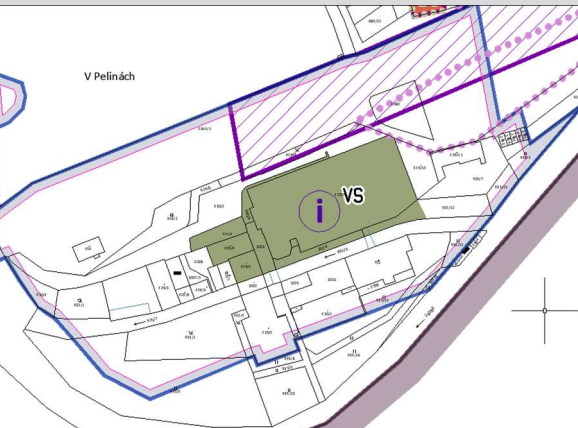
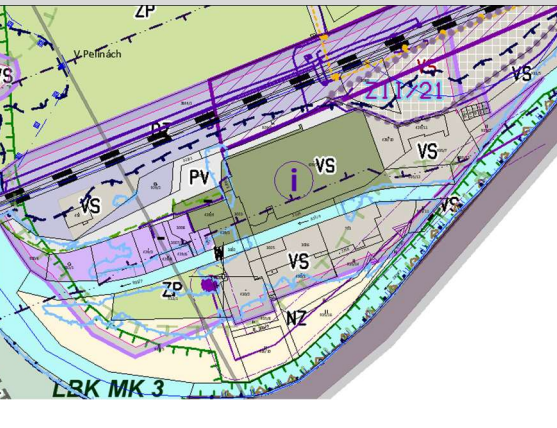
b) Změny na základě žádostí fyzické nebo právnické osoby:

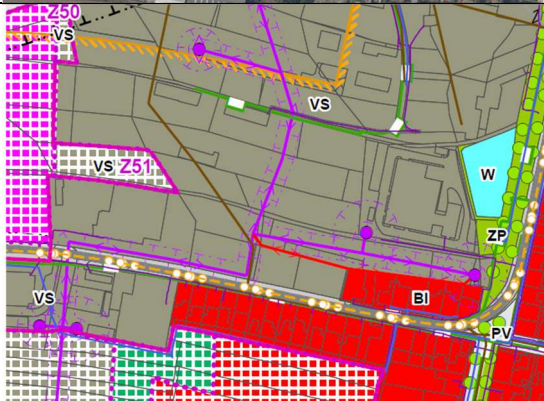
Stabilizovaná plocha, pracovní označení g)		
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. A/P		
Lokalizace		
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: TO – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese	vyznačení v koordinačním výkrese
		
RZV	BI - plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské	
Základní aspekty řešení	Zastavěné pozemky v poloze u ulice Pardubická jsou evidované v KN jako zastavěná plocha a nádvoří – bytový dům, objekt na jižním okraji plochy jako rodinný dům. Jedná se tedy o zastavěné stavební pozemky staveb s hlavní funkcí bydlení.  obr. použit z internetových stránek mapy.cz/panorama Sběrný dvůr je provozován na sousedních pozemcích (západně).	

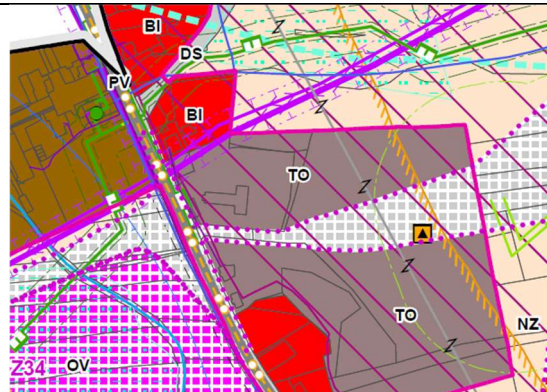
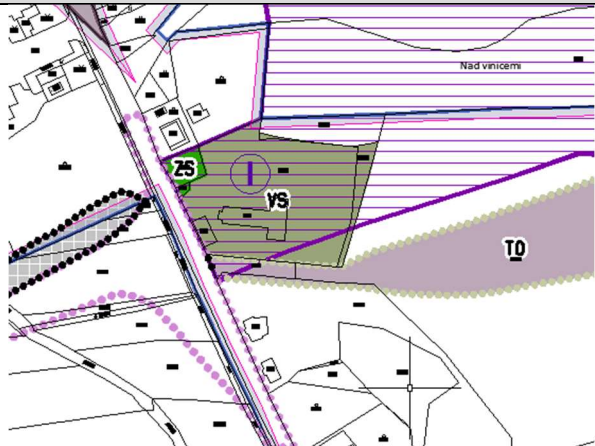
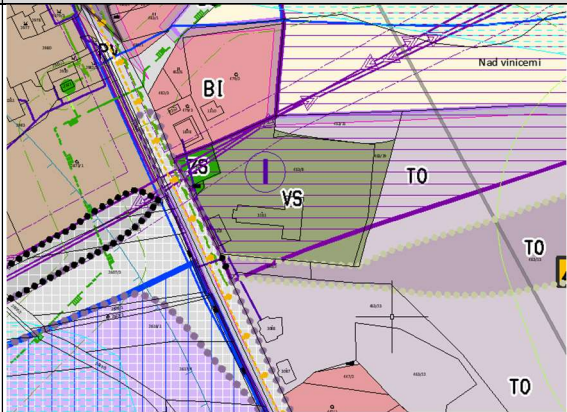
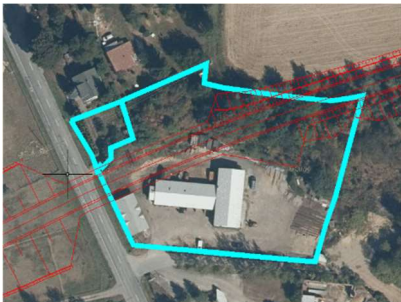
Stabilizovaná plocha, pracovní označení h)

V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. B/P

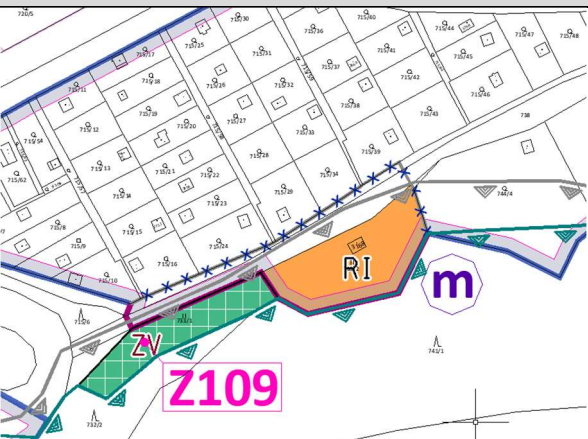
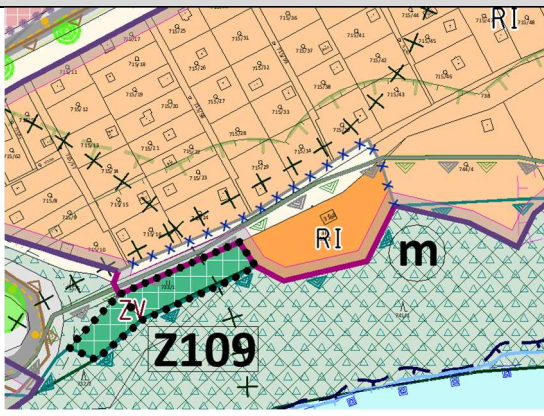
Lokalizace			
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: VS – plochy smíšené výrobní		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
RZV	OV - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura		
Základní aspekty řešení	Zastavěný pozemek je evidován v KN jako zastavěná plocha a nádvoří – objekt občanské vybavenosti ve vlastnictví Pardubického kraje (s právem hospodaření - Obchodní akademie a SOŠ cestovního ruchu). <i>obr. použit z internetový stránek mapy.cz/panorama</i> Jak je patrné z obrázku, těmito údaji odpovídá reálný stav v území.		

Stabilizovaná plocha, pracovní označení i) V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. C/P, D/P		
Lokalizace		
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese 	vyznačení v koordinačním výkrese 
RZV	VS - plochy smíšené výrobní	
Základní aspekty řešení	Zastavěný pozemek je evidován v KN jako zastavěná plocha a nádvoří – průmyslový objekt a jiná stavba.  mapy.cz/panorama Jak je patrné z obrázku, těmto údajům odpovídá reálný stav v území. obr. použit z internetových stránek	

Stabilizovaná plocha, pracovní označení j), k)		
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. G/P, H/P		
Lokalizace	 	
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: VS – plochy smíšené výrobní	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese	vyznačení v koordinačním výkrese
		
RZV	VS - plochy smíšené výrobní s doplňkovou charakteristikou „zemědělská výroba“	
Základní aspekty řešení	Ve Změně č. 3 ÚP bylo zachováno vyznačení plochy s rozdílným způsobem využití, tj. plochy VS s tím, že plocha předmětných pozemků byla graficky vyznačena tzv. doplňkovou charakteristikou, která je popsána v textové části ÚP, v podmínkách využití ploch VS v podmíněném využití, kde je specifikováno, že stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu jsou na této ploše přípustné, pokud bude prokázáno, že negativní vlivy provozovaných činností negativně neovlivní nejbližší plochy, pro které jsou stanoveny limitní hodnoty posuzovaných negativních vlivů. Tato podmínka bude uplatňována v případě realizace nové zástavby (stavby pro zemědělství), případně rekonstrukcí a přístaveb stávajících. Podmínky stanovené územním plánem jsou závazné pro rozhodování o změnách v území. Stávající stavby a zařízení, pokud jsou realizovány v souladu se správním rozhodnutím (např. územní rozhodnutí, stavební povolení) nejsou zpětně dle stavebního zákona posuzovány. Cílem řešení je vytvoření podmínek pro možnost dalšího provozování stávajících činností při zachování celistvosti koncepčního záměru výrobní zóny města.	

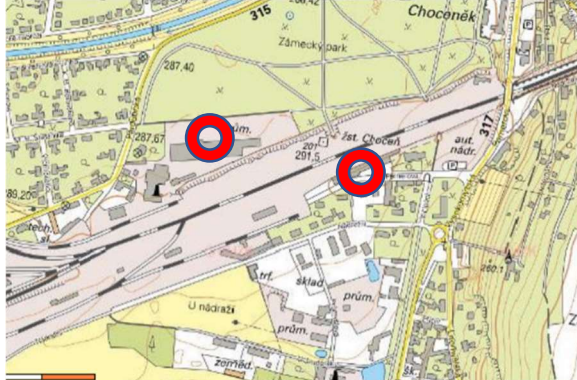
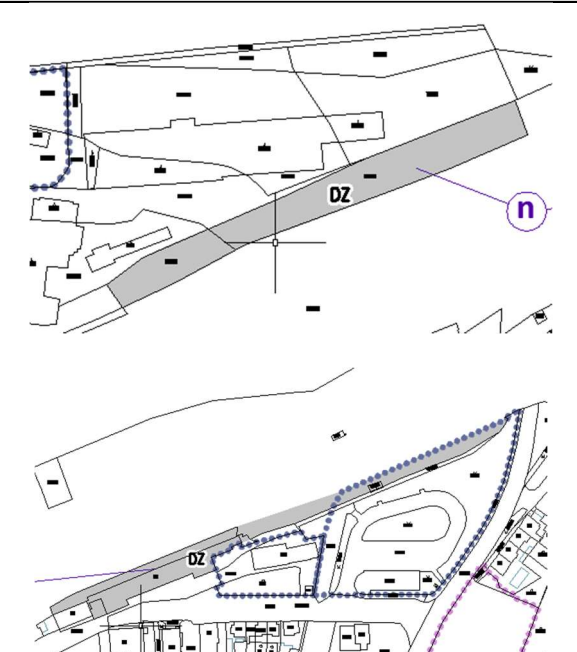
Stabilizovaná plocha, pracovní označení I) V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. CH/P		
Lokalizace		
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: - TO – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady Zastavitelná plocha: - DS – plochy dopravní infrastruktury - silniční	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese 	vyznačení v koordinačním výkrese 
RZV	VS - plochy smíšené výrobní ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené koridor dopravní infrastruktury - silniční	
Základní aspekty řešení	Na ploše je provozován samostatný uzavřený areál, který nesouvisí s činnostmi provozovanými v kontaktním území.   Proto je vyčleněn z ploch TO a graficky vyznačen jako plocha s rozdílným způsobem využití VS. Zároveň je změnou vyznačen koridor dopravní infrastruktury, který se významně dotýká i předmětné plochy. Na obrázku je patrné, že záměr přeložky silnice by měl být v části plochy	

		řešen přemostěním, v části se dotýká násypovým tělesem. Tato problematika bude dále upřesňována a podmínky dohadovány při rozhodování o změnách v území (především pro záměr dopravní infrastruktury, který je zároveň specifikován jako veřejně prospěšná stavba).
--	--	---

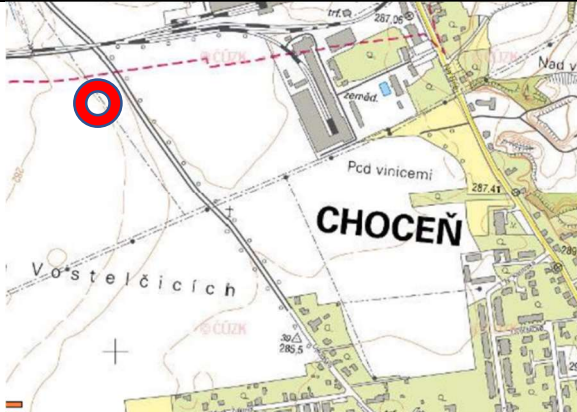
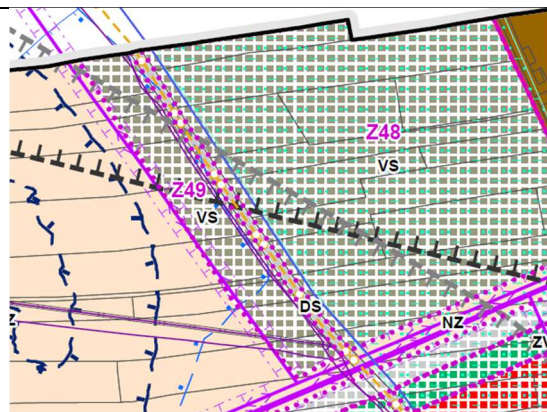
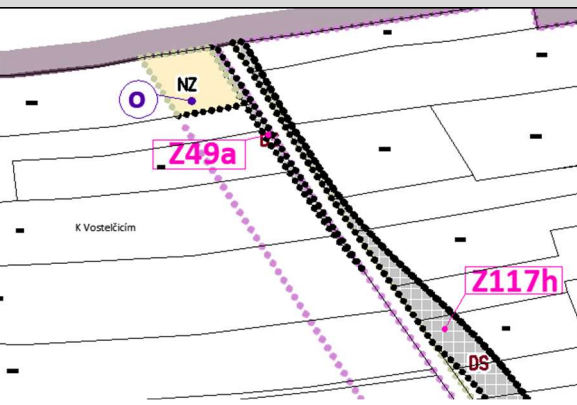
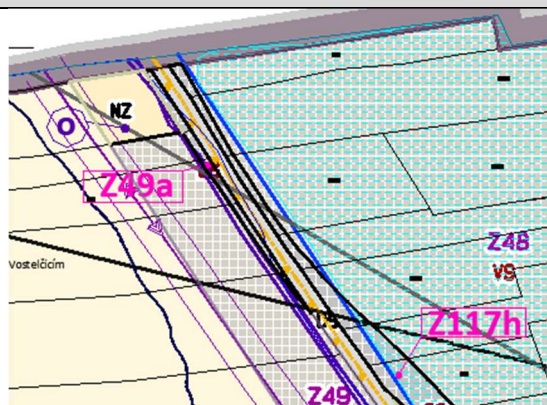
Stabilizovaná plocha, pracovní označení m)		
V obsahu Změny č. 3 ÚP Choceň v grafické příloze ozn. N/P		
Lokalizace		
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: NZ – plochy zemědělské	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese	vyznačení v koordinačním výkrese
		
RZV	RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	
Základní aspekty řešení	Na ploše je v KN evidován zastavěná plocha a nádvoří – stavba pro rodinnou rekreaci. Proto při aktualizaci vymezení hranice zastavěného území byl pozemek vyhodnocen jako zastavěný stavební pozemek a byl tudíž zahrnut do zastavěného území. Pak i celý pozemek byl vyznačen jako plocha stabilizovaná pro funkci RI.	

Stabilizovaná plocha, pracovní označení n)

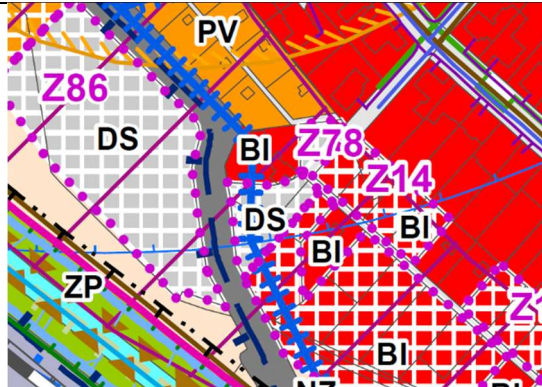
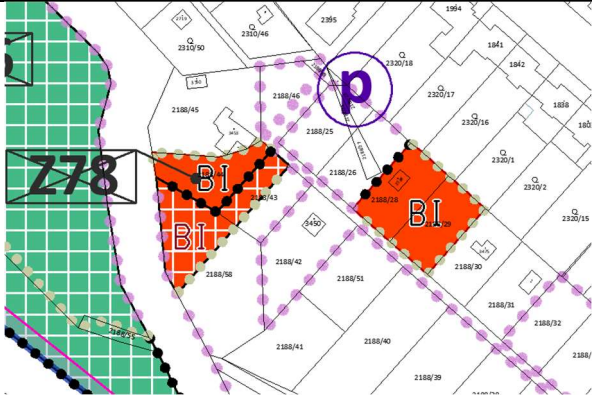
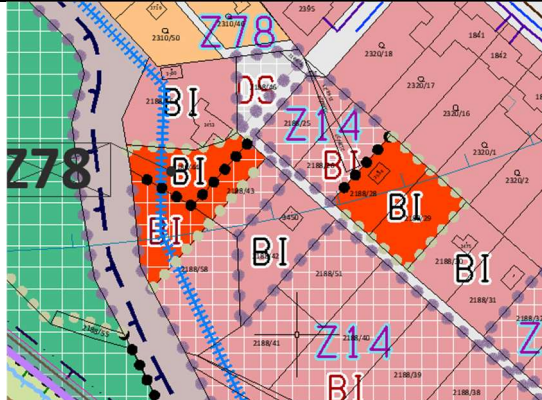
připomínka Českých drah ke Zprávě o uplatňování ÚP Choceň

Lokalizace		
V platné ÚPD	Stabilizovaná plocha: - VS – plochy smíšené výrobní - OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura Zastavitelná plocha - OV - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese	
		
	vyznačení v koordinačním výkrese	
RZV	DZ – plochy dopravní infrastruktury - železniční	
Základní aspekty řešení	V souladu s reálným stavem a údaji v evidenci KN, byly odpovídajícím způsobem najdi vyznačeny drážní pozemky.	

Stabilizovaná plocha, pracovní označení o)

Lokalizace			
V platné ÚPD	Zastavitelná plocha VS – plochy smíšené výrobní		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
			
RZV	NZ – plochy zemědělské		
Základní aspekty řešení	Plocha je řešena na základě požadavku Městského úřadu Vysoké Mýto, Odboru stavebního úřadu a územního plánování, úřadu územního plánování ze dne 25.8.2020. Redukován je plošný rozsah zastavitelné plochy Z49 tak, aby pozemek 2578/2 byl v celé rozsahu vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití NZ. Tato úprava je navržena z důvodu směny pozemků s Pozemkovým úřadem.		

Stabilizovaná plocha a úprava vymezení zastavitelné plochy, pracovní označení p)

Lokalizace			
V platné ÚPD	Zastavitelná plocha • BI - plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské • DS – plochy dopravní infrastruktury - silniční		
Řešení Změny č. 3 ÚP Choceň	vyznačení v hlavním výkrese		vyznačení v koordinačním výkrese
			
RZV	BI – plochy bydlení – rodinné domy – městské a příměstské		
Základní aspekty řešení	Pozemek parc. č. 2188/44 byl vyhodnocen jako zastavěný pozemek rodinného domu a je proto vyznačen jako plocha stabilizovaná ve funkci BI. Tímto vymezením je plošně redukován rozsah zastavitelné plochy Z78 (vymezeno v platném ÚP pro DS). Dále byl rozsah zastavitelné plochy Z78 redukován tak, že jeho jižní část byla zahrnuta do zastavitelné plochy Z14, která je vymezena pro funkci BI a tato plocha je vyznačena ve shodném typu plochy RZV, tj. BI. Část zastavitelné plochy Z14 je v rozsahu již realizované zástavby vyznačena jako plocha stabilizovaná, a tudíž je její plošný rozsah o tuto plochu redukován. Plocha je řešena na základě požadavku Městského úřadu Vysoké Mýto, Odboru stavebního úřadu a územního plánování, úřadu územního plánování ze dne 25.8.2020		

d) ÚPRAVY VÝKRESU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ:

Změna č. 3 ÚP Choceň upravuje označení jednotlivých plocha a koridorů pro VPS a VPO s ohledem na skutečnost, že se jedná o plochy pouze s možností vyvlastnění. Proto v kódu ploch vypouští písmeno „W“ a nahrazuje ho písmenem „V“.

Z důvodu zajištění souladu s nadřazenou ÚP – ZÚR Pk – je upraveno vymezení ploch pro VPS dopravní infrastruktury. Dále jsou do grafické přílohy doplněny koridory dopravní infrastruktury.

V dílčím úseku je drobně upraveno vymezení VU1 – NRBK K93 v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z109.

e) AKTUALIZACE LIMITŮ A OSTATNÍCH JEVŮ:

S ohledem na to, že součástí předaných dat platné ÚPD byla data grafických entit dle metodiky MINIS, nebyly jejich součástí data o limitech, které jsou vyznačeny v koordinačním výkrese. Proto byl koordinační výkres v rozsahu vyznačení limitů využití území vytvořen z poskytnutých dat územně analytických podkladů ORP Vysoké Mýto v rozsahu jižní části řešeného území. Před dokončením zpracování návrhu Změny č. 3 byly pořizovatelem poskytnuta data aktuálních ÚAP, podle kterých byly doplněny limity využití území i do severní části řešeného území.

f) ÚPRAVY v textové části:

Upraveny jsou názvy kapitol textové části v souladu s platnou legislativou.

Doplněno je vysvětlení vybraných pojmů použitých při řešení Změny č. 3.

Do textové části jsou doplněny texty související s řešením Změny č. 3 zejména:

1. upraveno je datum, ke kterému je aktualizováno vymezení hranice zastavěného území;
2. ve výčtu ploch změn jsou rušena označení jednotlivých záměrů, které jsou Změnou č. 3 z řešení ÚP vypouštěny, doplňována jsou označení pro nové záměry řešené Změnou č. 3;
3. doplněn je výčet vymezených koridorů dopravní infrastruktury (silniční a železniční), které jsou do řešení Změny č. 3 doplněny z důvodu zajištění souladu se ZÚR Pk a jsou pro tyto koridory stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách v území;
4. s ohledem na platnou legislativu, potřeby úřadu územního plánování a stavebního úřadu vycházející ze zkušeností s platnou ÚPD a požadavky Města Choceň s ohledem na budoucí rozvoj města a ochranu jeho hodnot jsou upraveny podmínky jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití;
5. s ohledem na upravené vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření je upraven jejich výčet v textové části, upraveno je jejich značení a doplněna je jejich charakteristika;
6. do kapitoly I.2.a) „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ je doplněna charakteristika vymezeného koridoru územní rezervy R3 a jsou stanoveny podmínky pro územní ochranu záměrů, pro které jsou územní rezervy vymezeny;
7. Doplněn je výčet ploch, ve kterých je zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti podmínkou pro rozhodování. Jedná se o plochy plošně rozsáhlé, vymezené pro rozvoj zejména bydlení, občanského vybavení, výroby i rekreace.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán – Krajský úřad Pardubického kraje, OŽPZ ve svém stanovisku zn. 86393/2019/OŽP/Le ze dne 4. 12. 2019 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významnou lokalitu Hemže – Mýtkov.

Dotčený orgán – Krajský úřad Pardubického kraje, OŽPZ – oddělení integrované prevence ve svém stanovisku č. jednací KrÚ 6104/2020/OŽPZ/CH ze dne 24. 01. 2020 uvedl, že došel k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona (SZ)

Dotčený orgán – Krajský úřad Pardubického kraje, OŽPZ ve svém stanovisku zn. 86393/2019/OŽP/Le ze dne 4. 12. 2019 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významnou lokalitu Hemže – Mýtkov.

Dotčený orgán – Krajský úřad Pardubického kraje, OŽPZ – oddělení integrované prevence ve svém stanovisku č. jednací KrÚ 6104/2020/OŽPZ/CH ze dne 24. 01. 2020 uvedl, že došel k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí, a tudíž ani vyhodnocení na udržitelný rozvoj území nebylo Obsahem Změny č. 3 ÚP Choceň požadováno. Proto nebude uplatněn postup podle ust. § 50 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Dotčený orgán – Krajský úřad Pardubického kraje, OŽPZ ve svém stanovisku zn. 86393/2019/OŽP/Le ze dne 4. 12. 2019 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významnou lokalitu Hemže – Mýtkov.

Dotčený orgán – Krajský úřad Pardubického kraje, OŽPZ – oddělení integrované prevence ve svém stanovisku č. jednací KrÚ 6104/2020/OŽPZ/CH ze dne 24. 01. 2020 uvedl, že došel k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí, a tudíž ani vyhodnocení na udržitelný rozvoj území nebylo Obsahem Změny č. 3 ÚP Choceň požadováno. Proto nebude uplatněn postup podle ust. § 50 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Rozvoj města probíhá v souladu s vydaným ÚP Choceň (vč. Změn č. 1 a č. 2). Nová zástavba je realizována na vymezených zastavitelných plochách.

Jakým způsobem jsou postupně naplňovány zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem pro hlavní funkce urbanizovaného území, je patrné z následující tabulky. V ní jsou uvedeny údaje o typu plochy s rozdílným způsobem využití, pro kterou je plocha vymezena a jaká plocha je již zastavěna. Dále jsou v tabulce červeně uvedeny úpravy zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP, které byly provedeny v rámci Změny č. 3 (změna funkčního využití). V posledním sloupci jsou pak uvedeny výměry zastavitelných ploch, které jsou nově vymezeny Změnou č. 3.

ozn. plochy - v platné ÚPD, - ve Změně č. 3	funkční využití - v platné ÚPD	zastavěno /ha/	změna funkčního využití	výměra ploch navržených ve Změně č. 3 /ha/
Z52	VS	0,0799		
Z53	VS	0,0805		
ZII/3	BI	0,15		
Z19	BI	0,2453		
ZI/8	BI	0,7147		
Z17	BI	0,0525		
ZII/11	OV	0,1688		
Z110	BI	0,0275		
ZII/2	BI	0,1914		
ZII/1	BI	0,1502		
ZII/27	BI	0,1789		
Z14	BI	0,0797		
Z78	DS	0,0385		
ZI/4	SV	0,178		
ZI/3	SV	0,1911		
ZII/17	SV	0,0847		
Z109	ZV			0,0958
Z119	BI			0,1618
Z112	VS, ZV, BI		0,8735	
Z113	BI			0,343
Z114	SV			0,3518
Z115	SV			0,917
Z116	BI			0,1094
Z120	BI			0,3028
Z118	ZV		2,0267	
zastavitelné plochy celkem		2,6117	2,9405	1,4563

Z výše uvedené tabulky vyplývá:

- z vymezených zastavitelných ploch v platném ÚP bylo dosud zastavěno 2,6117 ha ploch;
 - z toho 1,7377 ha v plochách BI;
 - z toho 0,4538 ha v plochách SV;
 - z toho 0,1604 ha v plochách VS;
- Změnou č. 3 je nově vymezeno 0,917 ha ploch pro funkci BI, tj. o 0,8207 ha méně, než bylo prostavěno;
- Změnou č. 3 je nově vymezeno 0,4435 ha ploch pro funkci SV, tj. o 0,0103 ha méně, než bylo prostavěno;
- pro funkci VS nebyla Změnou č. 3 vymezena žádná nová zastavitelná plocha;
- pro funkci ZV je nově vymezena zastavitelná plochy v rozsahu 0,0958 ha. Tato plocha bude využívána pro umístění turistického mobiliáře, který bude sloužit pro zkvalitnění nabídky vybavení pro turistické využití řešeného území;
- Změnou č. 3 bylo na ploše 2,9405 ha změněno vyznačení vymezené zastavitelné plochy do jiného typu plochy s rozdílným způsobem využití;

- a. Z toho na ploše 2,067 ha je vymezena plocha pro veřejnou zeleň, která nahradila plochy změn pro funkce rekreace a dopravy. Tato úprava byla provedena zejména s ohledem na skutečnost, že plocha leží v rozsahu záplavového území Q100.

Většina ploch řešených Změnou č. 3 jsou drobné plochy doplňující stávající strukturu zástavby a významným způsobem neovlivňují bilanci ploch, které jsou v platné ÚPD vymezeny ve víc než dostatečném rozsahu.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond:

Vyhodnocení záborů pro nové zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 3

Katastrální území Choceň (651974)

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělsko u půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z113	BI – bydlení - rodinné domy	0,2331			0,2300	0,0031		0,0	ne	ne	ne	ne
Z116	BI – bydlení - rodinné domy	0,1094			0,1094			0,0	ne	ne	ne	ano
Z119	BI – bydlení - rodinné domy	0,1618		0,1618				0,0	ne	ne	ne	ne
plochy bydlení celkem		0,5043		0,1618	0,3394	0,0031						
Z114	SV - smíšené obytné - venkovské	0,3518			0,3518			0,0	ne	ano	ne	ne
Z115	SV - smíšené obytné - venkovské	0,0917			0,0917			0,0	ne	ne	ne	ne
pl. smíšené obytné venk. celkem		0,4435			0,4435							
Z118a	ZV - veřejná zeleň	0,9111	0,9111		0,0958			0,0	ne	ne	ne	ne
Z109	ZV - veřejná zeleň	0,0958						0,0	ne	ne	ne	ne
plochy veřejné zeleně celkem		0,9111	0,9111		0,0958							
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		1,9547	0,9111	0,1618	0,8787	0,0031		0,0	x	x	x	x

Vyhodnocení záborů pro plochy změn se změnou funkčního využití

Katastrální území Choceň (651974)

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z118b	ZV - veřejná zeleň	1,1565	1,1565					0,0	ne	ne	ne	ano
Z105a	ZV - veřejná zeleň	0,2564				0,2564		0,0	ne	ne	ne	ne
plochy veřejné zeleně celkem		1,4129	1,1565			0,2564						
Z20a	BI - bydlení - rodinné domy	0,0224				0,0224		0,0	ne	ne	ne	ne
plochy rekreace celkem		0,0224				0,0224						
Z112	VS - plochy smíšené výrobní	0,4268				0,4268		0,0	ne	ne	ne	ne
plochy veřejných prostranství celkem		0,4268				0,4268						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		1,8621	1,1565			0,7056		0,0	x	x	x	x

ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

Katastrální území Choceň (651974), Dvořísko (633933),

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z117h	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,3727			0,3727			0,0	ne	ne	ne	ne
Z117a	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,0179				0,0179		0,0	ne	ne	ne	ne
Z117b	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	1,0037				1,0037		0,0	ne	ne	ne	ne
Z117c	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,7132				0,7132		0,0	ne	ne	ne	ne
Z117f	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,3930			0,3930			0,0	ne	ne	ne	ne
Z117g	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	1,0175			1,0175			0,0	ne	ne	ne	ne
Z49a	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,0531			0,0531			0,0	ne	ne	ne	ne
Z117i	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,0479			0,0479			0,0	ne	ne	ne	ne
Z117j	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,3787			0,3787			0,0	ne	ne	ne	ne
Z117i	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,0479			0,0479			0,0	ne	ne	ne	ne
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		4,0456			2,3108	1,7348		0,0	x	x	x	x

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Katastrální území Choceň (651974), Hemže (638269)

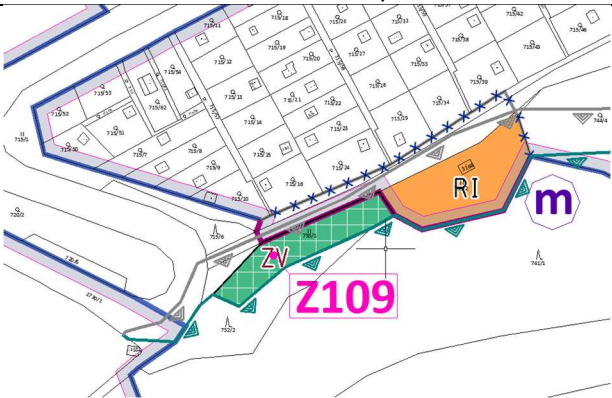
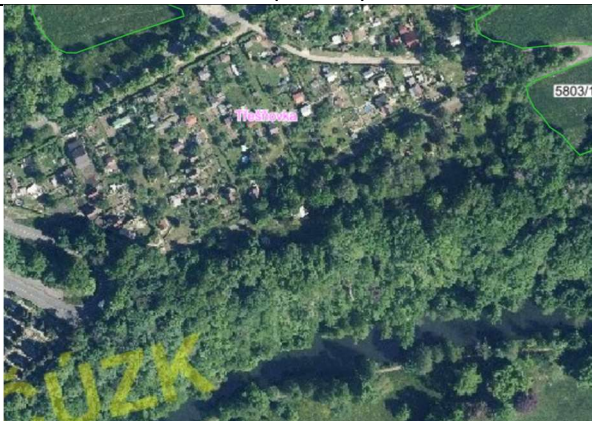
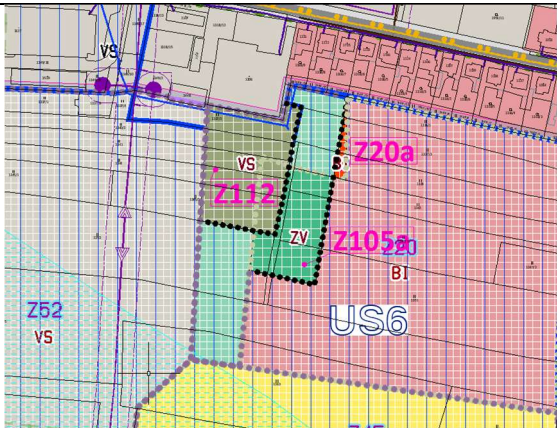
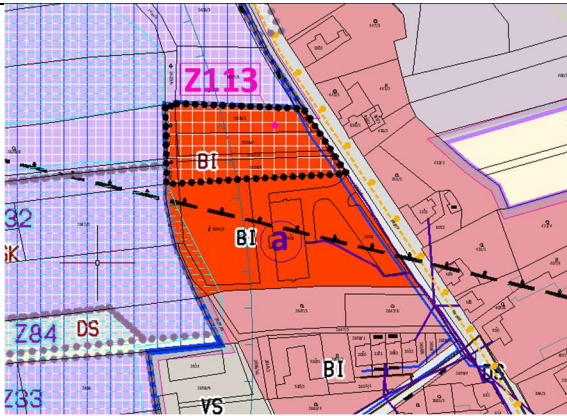
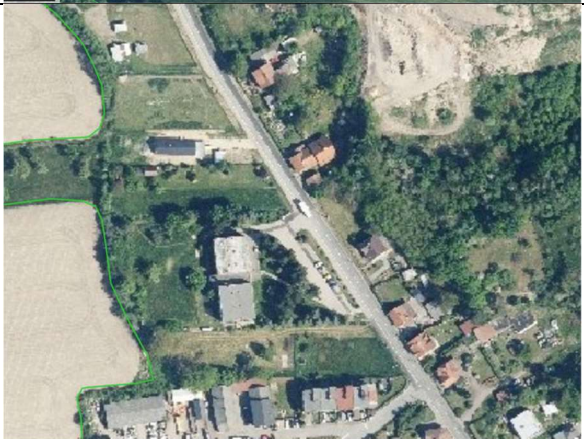
ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
CD1-D34	koridor dopravní infrastr. - silniční	8,1263	3,514	4,1772			0,4351	0,0	ne	ne	ne	ne
CD2-D55	koridor dopravní infrastr. - silniční	0,3862		0,3862				0,0	ne	ne	ne	ne
CD3a - D104	koridor dopravní infrastruktury - železniční	0,0000						0,0	ne	ne	ne	ne
CD3b - D104	koridor dopravní infrastruktury - železniční	0,0000						0,0	ne	ne	ne	ne
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		8,5125	3,5140	4,5634			0,4351	0,0	x	x	x	x

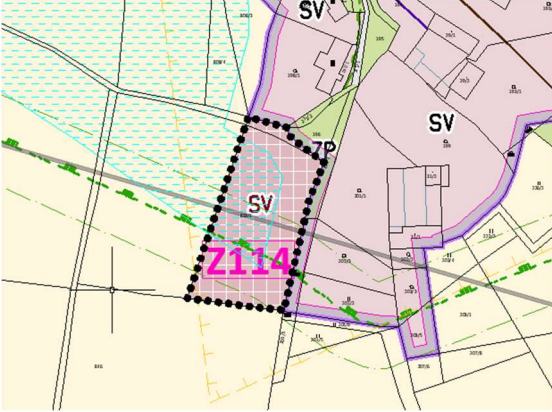
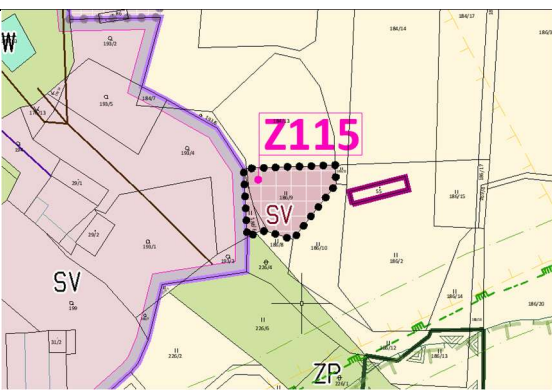
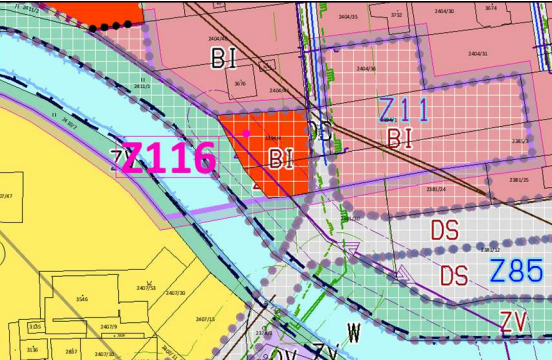
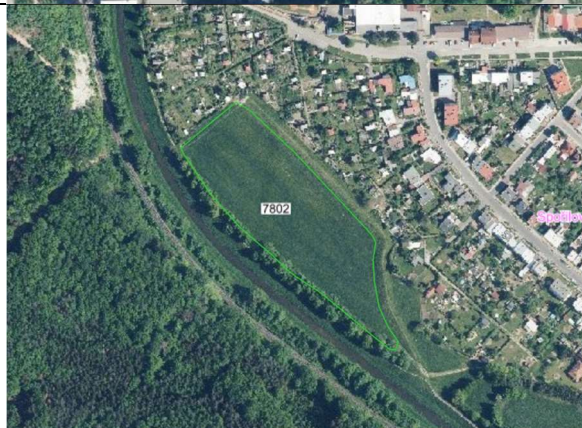
Zábory pro realizaci záměrů v koridorech dopravní infrastruktury jsou stanoveny odborným odhadem. Pro koridor CD1-D34 byla pro odborný odhad stanovena šíře koridoru 25 m, pro koridor CD2-D55 šíře koridoru 20 m.

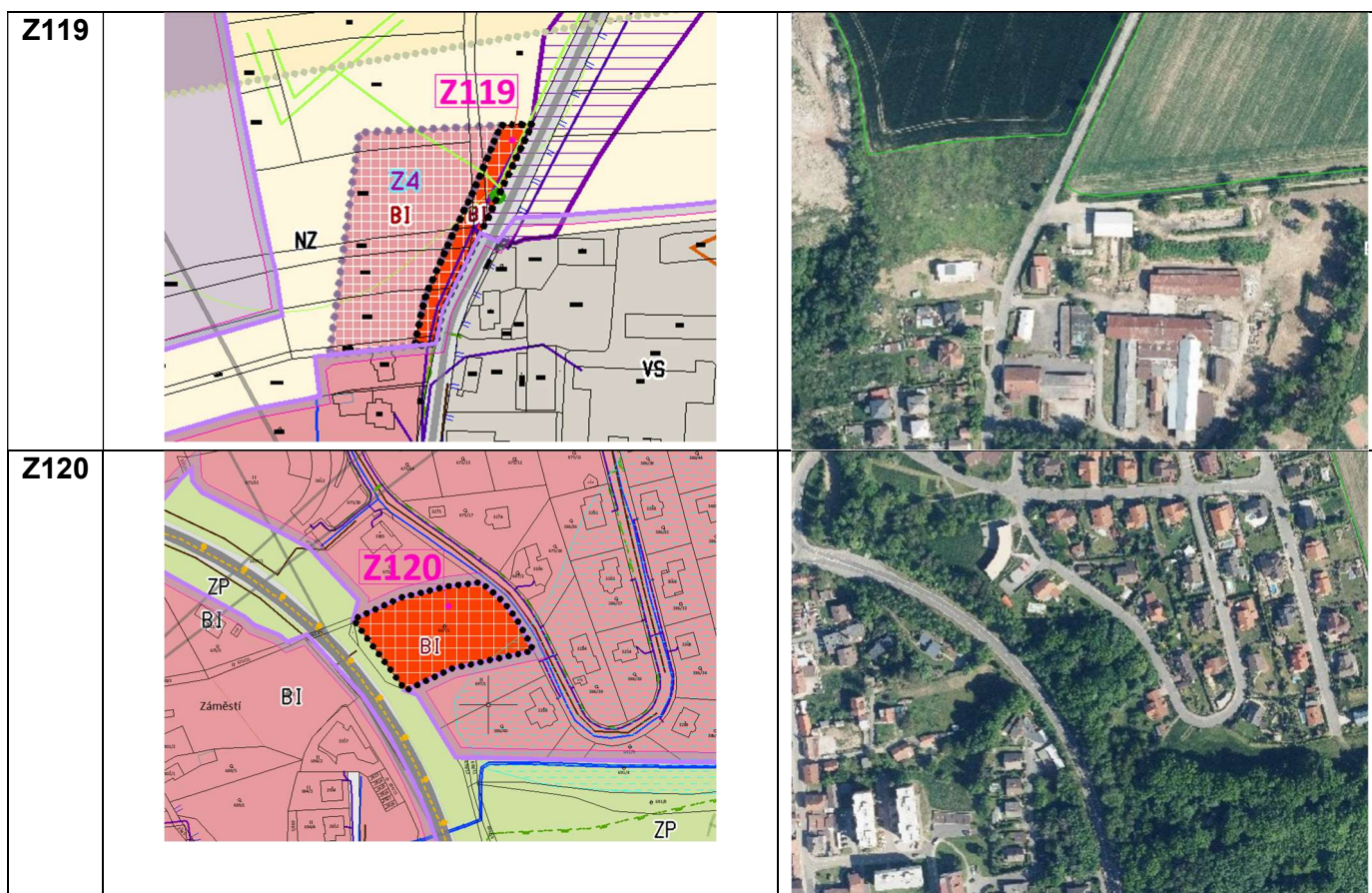
Odůvodnění a popis řešení jednotlivých lokalit je uveden v předchozím textu.

Pro zpracování grafické přílohy – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – je využit pro vyznačení průběhu hranic BPEJ podklad získaný z veřejného zdroje <http://services.cuzk.cz/vfk/ku/>. Z digitálního mapového podkladu získaného exportem z výměnného formátu VFK byla využita data pro průběh hranic BPEJ a jejich číselnou identifikaci.

Porovnání záměrů s údaji v <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

Ozn.	Řešení územního plánu	LPIS (účinné)
Z109		
Z112		
Z113		

Z114		 4809/3 R 19,48 ha Zemědělské družstvo Mostek ID:7281 22.03.2017
Z115		
Z116		
Z118		



Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

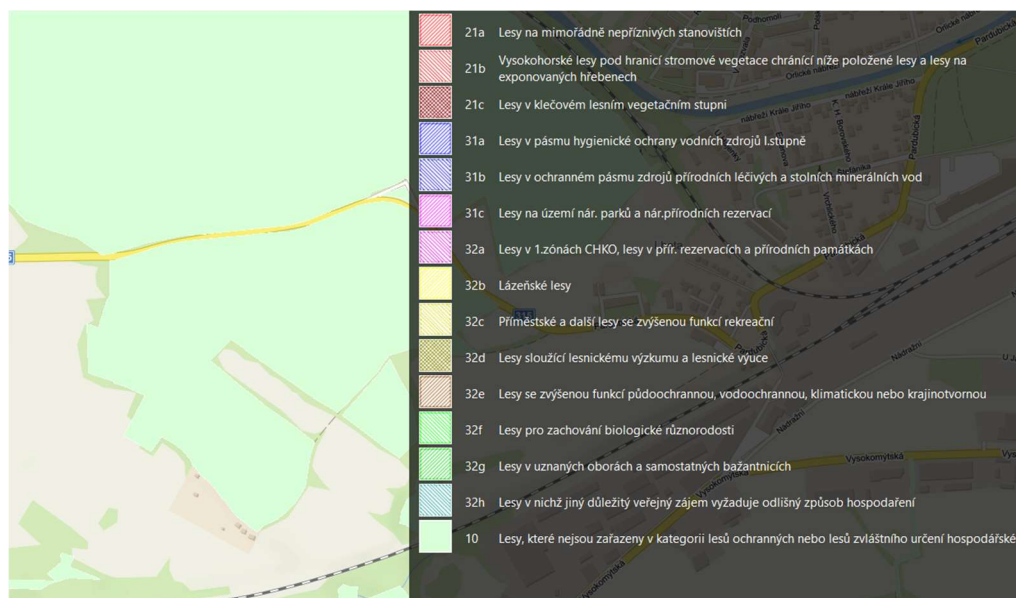
Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou řešením Změny č. 3 ÚP Choceň ve smyslu vymezených zastavitelných ploch s výjimkou ploch pro dopravní infrastrukturu dotčeny.

Lesních pozemků se dotýkají záměry dopravní infrastruktury, které jsou ve Změně č. 3 ÚP Choceň řešeny z důvodu zajištění souladu ÚPD města a ÚPD vydanou krajem.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

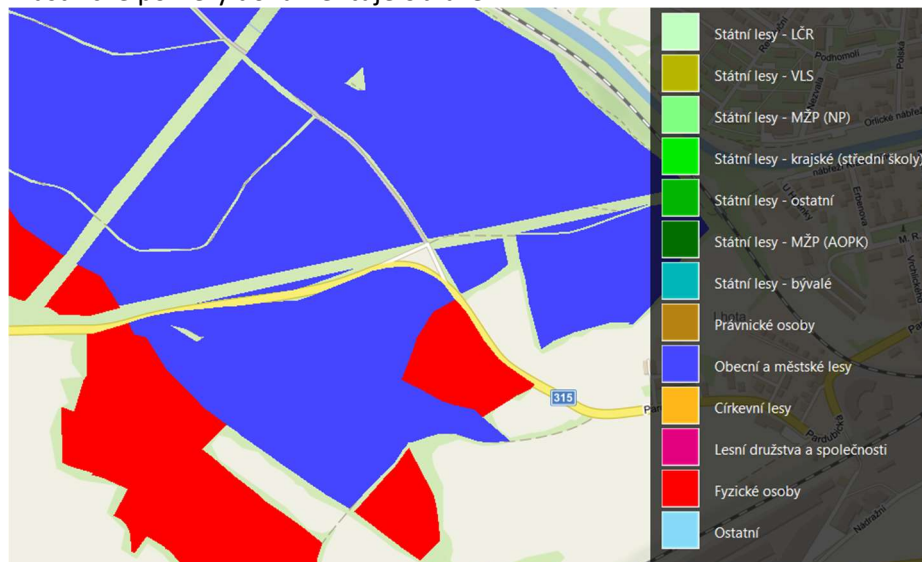
Katastrální území Choceň (651974)

ozn. plochy	navržené využití	celkový zábor PUPFL (ha)
Z117d	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,8087
Z117e	DS - pl. dopravní infrastr. - silniční	0,7776
ZÁBOR PUPFL CELKEM (ha)		1,5863



Dle údajů na stránkách <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylhpovyst.html> se jedná o lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení - lesy hospodářské.

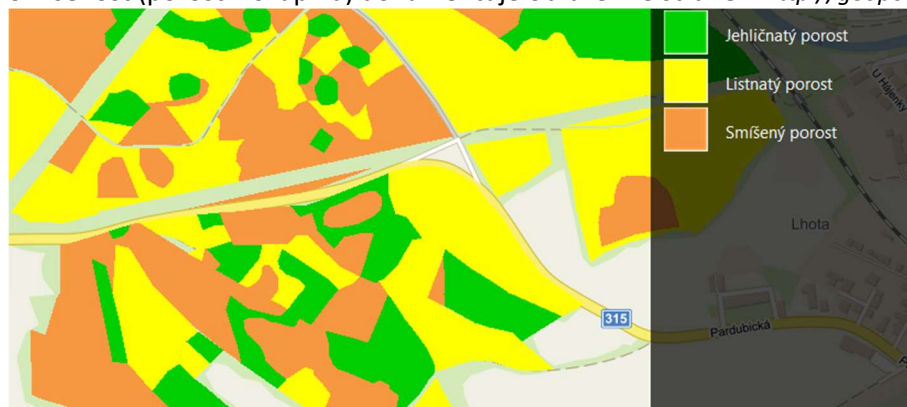
Vlastnické poměry dokumentuje obrázek:



Obr. použit ze stránek: <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylhpovyst.html>

Z obrázku je patrné, že les, jehož se dotýkají vymezené zastavitelné plochy, jsou zejména lesy městskými.

Smíšenost (porostní skupina) dokumentuje obrázek ze stránek: <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylhpovyst.html>



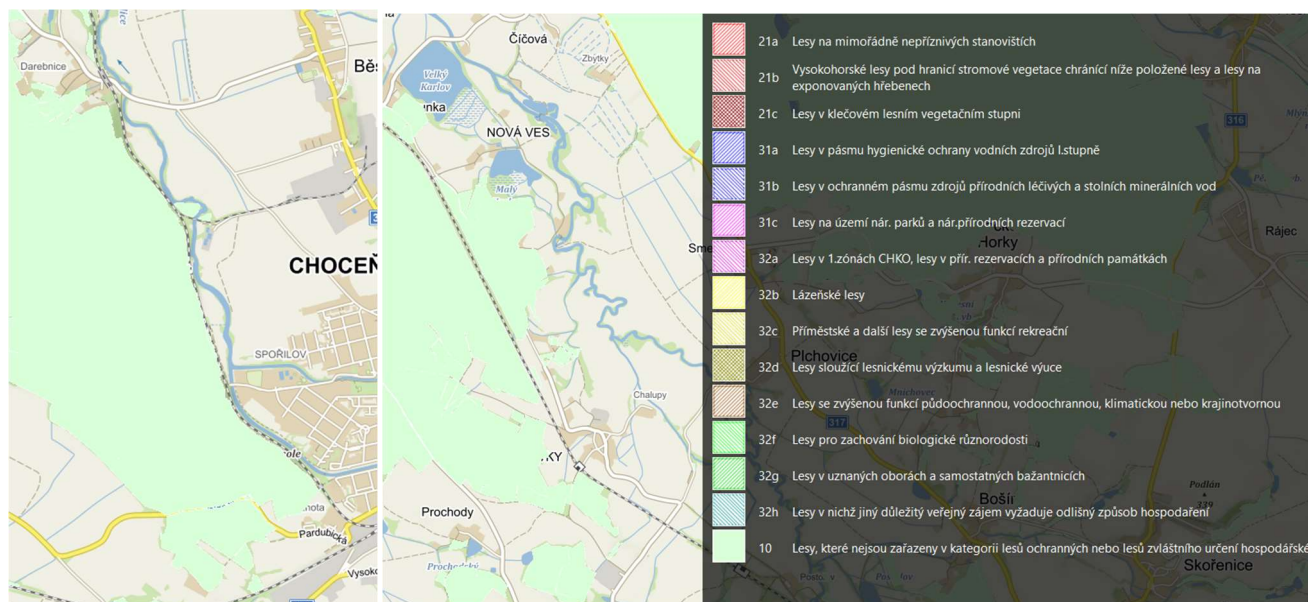
Z obrázku je patrné, že porost na lesním pozemku, jehož se dotýkají vymezené zastavitelné plochy, je většinou porost smíšený nebo listnatý. Jehličnatý porost se zde nachází na plošně méně významných plochách.

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Katastrální území Choceň (651974)

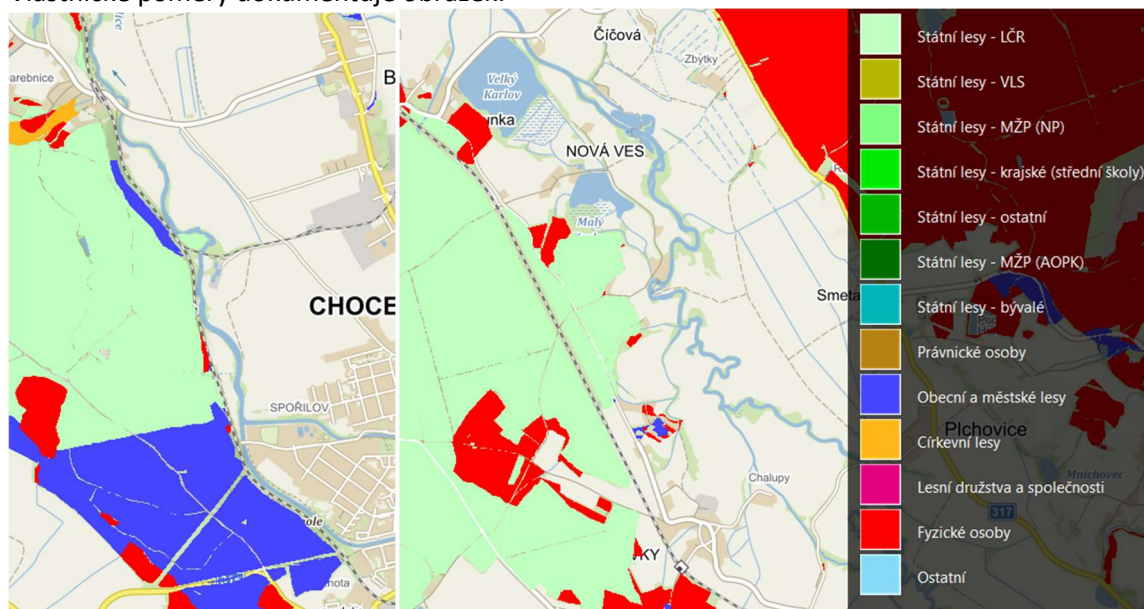
ozn. plochy	navržené využití	celkový zábor PUPFL (ha)
CD3a - D104	koridor dopravní infrastruktury - železniční	0,0826
ZÁBOR PUPFL CELKEM (ha)		0,0826

Záměrem jsou dotčeny lesní pozemky podél stávající tratě v místech, kde stávající drážní pozemky tvoří dostatečně široký koridor, který byl pro potřeby odborného odhadu stanoven v šíři 20 m.



Dle údajů na stránkách <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylhpovyst.html> se jedná o lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení - lesy hospodářské.

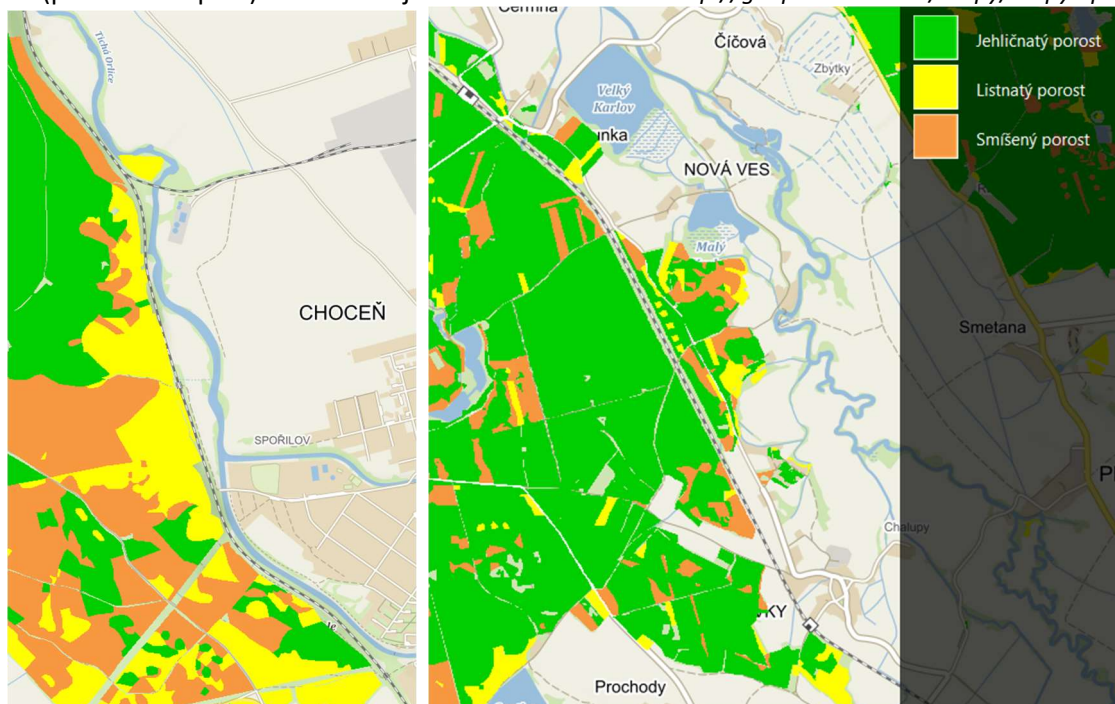
Vlastnické poměry dokumentuje obrázek:



Obr. použit ze stránek: <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylhpovyst.html>

Z obrázků je patrné, že les, jehož se dotýkají vymezené koridory dopravní infrastruktury (ve stanovené šíři 20 m pro potřeby odborného odhadu), jsou zejména lesy městskými a státními. Jen ojediněle se může záměr dotknout lesů ve vlastnictví fyzických osob.

Smíšenost (porostní skupina) dokumentuje obrázek ze stránek: <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylhpovyst.html>



Z obrázků je patrné, že porost na lesním pozemku, jehož se dotýkají vymezené koridory dopravní infrastruktury, je většinou v jižní části (obr. vlevo) porost smíšený nebo listnatý, v severní části (obr. vpravo) porost převážně jehličnatý.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

Text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn je v samostatné příloze textové části odůvodnění Změny č. 3 Choceň.

R. M., ze dne 15.2.2021 pod č.j. MUVM/11504/2021

Námítka k návrhu Změny č.3 Územního plánu Chocně

Změna územního plánu se provádí i kvůli změně způsobu využití plochy dříve P34 (VS - plochy smíšené výrobní) na nyní označeno jako „h“ (OV - občanská vybavenost) - viz. Příloha.

Jedná se o stabilizovanou plochu, kterou je třeba uvést do takového právního stavu, který odpovídá skutečnosti, jak pravil krajský úřad Pardubického kraje. S tím plně souhlasím.

Na ploše se nachází škola, která část pozemku již prodala. Nyní nechce využít další část svého pozemku, ale chce stavět do výšky.

Vzhledem k tomu, že plocha „h“ se nachází v ploše určené k bydlení - rodinné domy a záměrem školy (ta pozemky se stavbou v ploše „h“ vlastní) již dříve bylo navýšení o další patro a to u hranice s bytovou zónou(sousedí přímo s RD nebo pozemky u RD), požadují, aby zde byla stanovena podmínka, že stavby/přestavby v této lokalitě „h“ budou max. výškově na úrovni okolních RD.

Důvod:

Výškově velké stavby svým vlivem na okolí ruší ráz přilehlé zástavby RD a svým působením nad míru únosnou budou působit na kvalitu/pohodu bydlení a zcela ruší právo na soukromí v ploše určené k bydlení.

Dále by došlo k výrazné ztrátě oslunění přilehlých RD a nadměrnému zastínění zahrad u těchto rodinných domů, čímž se výrazně sníží kvalita prostředí/bydlení.

Tento stav by vybočoval v podstatné míře z obecně oprávněně požadovaných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality na kvalitu prostředí/bydlení. Dále by došlo k omezení výhledu z bytových jednotek, snížení míry osvětlení a oslunění bytů a k narušení soukromí a následně i ke snížení tržní ceny za RD i pozemky. Chápu, že každý majitel nemůže očekávat absolutní neměnitelnost stavu a je naopak většinou povinen snášet zatížení, které přinášejí stavby v jeho okolí, ale v tomto případě je zde stabilizovaný stav a má námitka by neměla být příliš velkým zásahem do práv školy a to převyší pozitiva obyvatelů v okolní bytové zástavbě, a o to by mělo v územním plánu jít především.

Přílohy:

Vymezení území dotčené námitkou

Údaje podle katastru nemovitosti, dokládající dotčená práva

V Chocni dne 14. 2. 2021

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán města Chocně včetně projednávané Změny č.3 je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), kde je v § 43 odst. 3 uvedeno:

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.

Protože zastupitelstvo obce Chocně v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanovilo, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu, nelze v regulativech funkčního využití ploch použít podrobnost náležející regulačnímu plánu, a to je výškové omezení jednotlivých staveb v řešeném území města Chocně.

Územní plán v textové části kap. I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Veřejná infrastruktura - OV

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)

Tato podmínka prostorového uspořádání je závazná pro rozhodování stavebního úřadu, který rozhoduje o umístění stavby.

Posouzení, omezení či ohrožení práv třetích osob a jejich právem chráněných zájmů je v kompetenci místně a věcně příslušného stavebního úřadu, který tato práva šetří v řízení o umístění stavby.

F. V. a L. B. ze dne 15.2.2021 pod č.j. MUVM/11504/2021.

Změna využití území označeného v současném ÚP P14 - změna VS na OV.

Identifikační údaje osob podávající stanovisko ke změně:

L. B.

F. V.

Údaje dle katastru nemovitostí:

List vlastnický

Vlastnický podíl:

Stanovisko ke změně ÚP č. P14 na OV.

Změnu vítáme z důvodu okolní zástavby rodinnými domy. Ke změně máme jedinou připomínku.

V rozhodnutí o umístění stavby a vydání stavebního povolení vydaném stavebním úřadem Choceň pod spisovou značkou Výst /1367/2017/Ve je na str. 15 k našim připomínkám následující rada.

Stavební úřad je tedy uvést, že dotčené osoby, pokud se nyní cítí být kráceny na svých právech a namítají obecně nevhodnost umístění předmětné stavby do daného území, si měli svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, uvedenou v územním plánu, kterou považují pro sebe za přijatelnou.

Kopii části tohoto rozhodnutí se str. 15 v příloze zasíláme. Na základě této rady stavebního úřadu Choceň, v době, kdy dochází k novému projednání územního plánu, vznášíme následující stanovisko.

Naše parcela č. 1219/2 přímo sousedí s blokem D. Viz. Situace 1:250 str. 3. přílohy. Blok D je v současné době ruina bývalé zámečnické dílny **a** musí být odstraněna. Tento prostor bude zřejmě znovu zastavěn. **Připomínáme proto, aby nová výstavba nebyla vyšší, než je současná úroveň střechy stávající dílny.**

Odůvodnění:

Toto území v letech 1950 -1989 využívalo strojírenské učiliště ČKD Choceň. V bloku A, B byly učebny pro teoretickou výuku a v bloku C, D byly dílny pro praktickou výuku. Pro tehdejší množství žáků území plošně a prostorově vyhovovalo.

V dnešní době je vlastníkem Pardubický kraj a hospodářem OA střední škola cestovního ruchu Choceň. Od roku 2016 začala připravovat projekt nové školy. Vyčlenila cca 1/3 území s budovou bývalé školy objekt A ze staveniště nové školy. Jedná se o nejlukrativnější část pozemku, kde nebyla prováděna žádná výroba. Na zbývající 2/3 plochy se nevešel počet žáků a chyběly vyčleněné učebny z bloku A. Proto začala škola v novém projektu zvyšovat podlaží nad blokem C a D. **Nadstavbou bloku D by došlo k znehodnocení naší nemovitosti.**

Závěr je takový, že na řešeném území je možné požadovaný počet žáků bez problému umístit a nemusí být zvyšována výšková úroveň bloku D. Viz. období 1950 -1989.

Vyčlenění 1/3 území není nikde písemně zdůvodněno. Jedná se asi o prodej. Na projednání změny č. 3 ÚP na MěÚ Choceň nebyl přítomen vlastník pozemků, nebo jeho zástupce s podpisovým právem k prodeji nemovitostí. Bude-li naše připomínka kladně zahrnuta do změny č. 3 ÚP Choceň, bude projednání nového projektu školy bez větších problémů.

Příloha: Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení číst str. 1,3,14,15,16,17. Spisová značka Výst/1367/2017/Ve.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán města Chocně včetně projednávané Změny č.3 je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), kde je v § 43 odst. 3 uvedeno:

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.

Protože zastupitelstvo obce Chocẽň v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanovilo, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu, nelze v regulativech funkčního využití ploch použít podrobnost náležející regulačnímu plánu, a to je výškové omezení jednotlivých staveb v řešeném území města Chocẽň.

Územní plán v textové části kap. I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Veřejná infrastruktura - OV

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)

Tato podmínka prostorového uspořádání je závazná pro rozhodování stavebního úřadu, který rozhoduje o umístění stavby.

Posouzení, omezení či ohrožení práv třetích osob a jejich právem chráněných zájmů je v kompetenci místně a věcně příslušného stavebního úřadu, který tato práva šetří v řízení o umístění stavby.

Zpracoval: Pořizovatel

Vyhodnocení připomínek

V zákonné lhůtě nebyly podány žádné připomínky.

Zpracoval: Pořizovatel

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

I. Územní plán

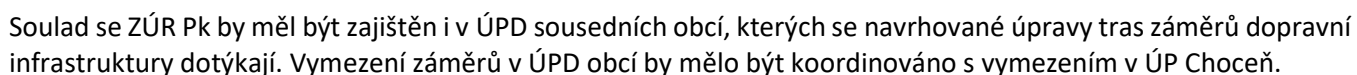
II.A – textová část odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Chocẽň (počet stran 78) + příloha - srovnávací text s vyznačením změn

II.B – grafická část:

II.B1	Koordinační výkres	1:5000
II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

Výkres širších vztahů – výřez není samostatně vyhotoven. Změny územního plánu prověřované z podnětu města a fyzických nebo právnických osob neovlivňují širší vztahy v území. Jedná se o drobné plochy v návaznosti nebo uvnitř zastavěného území sídel řešeného území. Záměry dopravní infrastruktury nadmístního významu jsou vymezeny z důvodu zajištění souladu nadřazené dokumentace vydané krajem a dokumentací vydanou městem.

Záměry nadmístního významu řešené v ZÚR Pardubického kraje:



Poučení

Proti Změně č. 3 Územního plánu Choceň vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Ing. Jan Ropek, starosta

.....
místostarosta

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.