



OBEC PŘEPYCHY

Přepychy, č.p. 5, 517 32 Přepychy, 494 628 111, 603 485 369

prepychy@prepychy.cz, www.prepychy.cz

Váš dopis / ze dne: CS/DD/12/19

Naše značka: OUP/533/2019/ZS

Vyřizuje: Zdeňka Seidelová

Přepychy dne: 18. července 2019

GAVLAS, spol. s r.o.
Lucia Komarníčka
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

Věc: Žádost o územně plánovací informaci a vodovodní přípojky

Vážený,

na základě Vaší žádosti Vám zasíláme dostupné informace k pozemkům (součástí jsou stavby čp. 96 a 144) parc. č. st. 139/1 a st. 139/2, v k.ú. Přepychy u Opočna, obec Přepychy.

Veškeré informace k funkčnímu využití území včetně jeho definice a dále parametry možné zástavby najdete v Územním plánu obce Přepychy, zveřejněné na stránkách obce <http://prepychy.cz/uzemni-plan/>. Kopie požadovaných kapitol přikládáme v příloze.

Vodovodní přípojka je zrealizovaná na oba objekty stavby čp. 96 a čp. 144. Dle provozovatele vodovodu společnosti AQUA SERVIS a.s. je vlastnictví přípojky zřízené před 1.1.2002 připisováno tomu, komu slouží, tedy vlastníku stavby připojené na vodovod. Viz: <https://www.aquark.cz/cs/zakaznický-servis/vodovodní-přípojka>

Kanalizace v dané lokalitě není a v nejbližší době se neplánuje. Případný projekt pro napojení ČOV s filtrem do Vojenického potoka schvaluje odbor ŽP Městského úřadu Dobruška. Kanalizace na přilehlé komunikaci č.p. 1133/4 je výškově nepoužitelná.

Přístupová cesta k danému objektu je možná pouze po velmi úzké místní komunikaci, slepé ulici. Při přívalových srážkách může danou lokalitou protékat větší množství vody z přilehlého údolí.

Obec Přepychy neplánuje v blízkém okolí dané lokality žádnou významnější komunikaci ani komerční zástavbu.

V případě dalších dotazů rádi odpovíme.

S pozdravem

Zdeňka Seidelová

Starostka obce Přepychy

Tel. 603 485 369

zdenka.seidelova@prepychy.cz

Přílohy : Dle textu



3.1.5. OH – Plochy občanského vybavení – hřbitovy

Jsou představované plochou stávajícího hřbitova na západním okraji zastavěného území obce Přepychy.

3.1.6. SV – Plochy smíšené obytné – venkovské

Jsou v územním plánu vymezené jako stávající i navržené. Jsou vedle funkční plochy „plochy bydlení v rodinných domech – venkovské“ nejběžnější funkční plochou zastavěného území. Tyto plochy jsou určeny zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), které svým umístěním na pozemku, hmotou, dispozicí a použitými materiály respektují skutečnost, že jsou umísťované do hodnotného krajinného vesnického prostředí. Funkčnost plochy je podmiňována tolerancí průvodních jevů provozovaných činností. Nové stavby pro bydlení budou navržené tak, aby nebylo třeba provádět dodatečná opatření k odstranění škodlivých vlivů ze silničního provozu na silnicích 2. a 3. třídy a na místních a účelových komunikacích.

3.1.7. SK – Plochy smíšené obytné – komerční

Jsou v územním plánu vymezené jako stávající poblíž centra obce. Tato funkční plocha je určena pro umísťování staveb pro komerční oblužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení včetně přechodného ubytování.

3.1.8. DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční

Jsou představované silnicemi 2. a 3. třídy a místními a účelovými komunikacemi na území obce. ÚP Přepychy řeší návrh koridorů pro dopravní napojení budoucí čistírny odpadních vod a pozemků v severní části katastrálního území.

3.1.9. TI – Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě

Tato funkční plocha je představována zejména plochami pro vodohospodářská opatření – čistírnu odpadních vod.

3.1.10. VD – Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba

Jsou určeny pro situování staveb pro drobnou a řemeslnou výrobu ve stavbách a na pozemcích, respektujících svým měřítkem venkovské prostředí. Tato funkční plocha je představována stávajícím areálem v severní části zastavěného území.

3.1.11. VS – Plochy smíšené výrobní

Tato funkční plocha je určena pro umístění smíšených činností výroby, skladování, služeb a administrativy. Jsou vymezené jako stávající i navržené.

3.1.12. PV – Plochy veřejných prostranství

Jedná se o významnější plochy s prostorotvornou a komunikační funkcí, součástí mohou být i plochy veřejné zeleně. Plochy veřejných prostranství zahrnují pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejného prostranství.

3.1.13. ZV – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Jedná se o vymezení významnějších ploch veřejné zeleně zejména v centru obce a jeho okolí, parkově upravených a veřejně přístupných.

přírody je zde zajištěna pokrytím biocentrem regionálního významu 1632 Dřízna.

ÚP Přepychy navrhuje nové zastavitelné plochy přednostně v návaznosti na zastavěné území. Zemědělské plochy zahrnuje územní plán do ploch s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské“ a „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“. Na území obce Přepychy se nepočítá s realizací větrných elektráren, fotovoltaické elektrárny jsou přípustné jen na zastavěných plochách ve vazbě na budovy (např. na střechách objektů).

5.2. Ochrana krajinného rázu

Při veškerých činnostech v území je nezbytné respektovat krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika místa a oblasti. Krajinný ráz je nutno chránit před činnostmi, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, dále s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Při doplňování a přestavbách struktury sídla je nutno směřovat k vytvoření nových hodnot harmonie měřítka a vztahu v krajině. Při ochraně charakteru obce je nutno zachovat charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při individuálním architektonickém výrazu, respektovat architektonické hodnoty stávajících objektů ležících ve vizuálním kontextu řešením hmot, objemu a použitých materiálů ve vnějším výrazu navrhovaných staveb.

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

5.3. Návrh územního systému ekologické stability

Na území obce se uplatňují prvky ÚSES regionálního a lokálního významu – regionální biocentrum 1632 Dřízna a regionální RK792 a RK793, je zapracován do ÚP Přepychy v souladu se Zásadami rozvoje Královéhradeckého kraje. Na území obce Přepychy jsou biocentra významu LBC17, LBC18, LBC19, LBC20 a LBC22 a biokoridory lokálního významu LBK2, LBK3, LBK5, LBK7 a LBK13. Územní systém ekologické stability je v ÚP Přepychy respektován.

5.4. Ochrana zemědělského půdního fondu

V ÚP Přepychy jsou navrženy pro stavební využití dosud volné plochy uvnitř zastavěného území obce a pozemky navazující na zastavěné území. Ke stavebnímu

6. 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 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Na území obce Přepychy vymezuje ÚP Přepychy následující plochy s rozdílným způsobem využití:

6.1. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro bydlení – rodinné domy

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství
- stavby občanského vybavení
- stavby pro rodinnou rekreaci – rekreační domy
- stavby související technické infrastruktury
- stavby související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- intenzita využití území – max. 30%
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků vně zastavěného území 900 – 1500 m²

6.2. Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby,



Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje vymezují pro zachování a rozvoj hodnot vzniklých spolupůsobením přírodních a lidských vlivů, jejichž výsledkem je jedinečný krajinný ráz, oblasti a podoblasti oblasti krajinného rázu, přičemž území obce Přepychy náleží podle tohoto vymezení do oblasti krajinného rázu 9 Opočensko. V rámci oblastí krajinného rázu jsou stanoveny cílové charakteristiky jednotlivých oblastí se shodným typem krajiny. Území obce Přepychy je řazeno k lesozemědělskému typu krajiny, které na území Královéhradeckého kraje převažují, jsou bohaté z hlediska druhové rozmanitosti. Tyto krajiny mají převážně polootevřený charakter a tvoří je mozaika lesních a zemědělských ploch, rozptýlená vegetace v krajině, území vesnic, menší vodní plochy a ostatní plochy. Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje stanovují pro celé území kraje z důvodu zachování charakteristických rysů jednotlivých oblastí se shodným typem krajiny tyto obecné zásady:

- Zemědělskou krajinu členit (ale neuzavírat) rozptýlenou zelení, umožňující průhledy krajinou pro zvýraznění její hloubky nebo různých dominant.

ÚP Přepychy navrhuje umístit rozvojové plochy v přímé návaznosti na zastavěné území obce a lokalizuje je převážně do poloh, v kterých nehrozí významné ovlivnění krajinného rázu a krajinných dominant.

Návrh ÚP Přepychy respektuje Koncepti ochrany přírody a krajiny Královéhradeckého kraje, která vychází z cílů a principů Státního programu ochrany přírody a krajiny. ÚP Přepychy jednoznačně vymezuje skladebné části územního systému ekologické stability, navrhuje opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a je v souladu s cíli nadřazených rozvojových dokumentací.

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

Návrh ÚP Přepychy podporuje ochranu krajinného rázu, omezuje negativní ovlivnění vzhledu sídla prostředky, které jsou na této úrovni k dispozici – stanovuje výškovou regulaci zástavby v jednotlivých plochách počtem podlaží a intenzitou stavebního využití pozemků v plochách a vymezuje plochy Z1, Z2, Z3 a Z26, ve kterých je stanovena podmínka pro rozhodování – prověření změn jejich využití územní studií s požadavkem harmonického zapojení nové zástavby do okolní zástavby a krajiny.

ZPF, PUPFL

Důsledky navrženého řešení na ZPF jsou vyhodnoceny podle zák. č. 334/1992 § 13/1994 Sb. ÚP Přepychy navrhuje celkem zábor 32,144 ha pozemků, z toho půdy je 29,246 ha.

Pozemky určené k plnění funkce lesa o výměře 1,224 ha jsou řešením Úze Přepychy dotčené návrhem suchého poldru v Dřízenském údolí.

Ochrana území před erozí je umožněna zařazením značného podílu zemědělských pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“, „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, vodohospodářské“ a „plochy



