

# Obec Ejpovice

Zastupitelstvo obce Ejpovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## v y d á v á změnu č. 1 územního plánu Ejpovice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Ejpovice</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Jolana Zahrádková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: <b>Jaromír Kalčík</b> funkce: <b>starosta obce</b>	

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	
datum vyhotovení: <b>únor 2023</b>	
vypracoval: <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

## Územní plán Ejpovice se mění takto:

- ◆ V kapitole A. podkapitole A.1 bod (A01) nově zní: „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 27. 2. 2023.“
- ◆ V kapitole A. podkapitole A.1 bod (A02) nově zní: „Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.“
- ◆ V kapitole C. podkapitole C.2.1 se na konec tabulky zastavitelných ploch vkládají dva nové řádky ve znění:

”

Z32	V – plocha výroby a skladování	1,22
Z33	DS – plocha pro silniční dopravu	0,30

“.

- ◆ V kapitole D. podkapitole D.1.1 se do bodu (D06) na konec výčtu zastavitelných ploch a ploch přestavby na konec řádku k) doplňuje čárka a vkládá se další řádek ve znění: „l) Z33 pro zachování prostupnosti území kolem průmyslové zóny.“
- ◆ V kapitole E podkapitole E.5 se na konec bodu (E19) před tečku vkládá text: „ , Z33“.
- ◆ V kapitole O. se z nadpisu vypouští text ve znění: „k němu připojené“.

- ◆ Kapitola O. nově zní:

„Počet listů (stránek) územního plánu 19 (37)  
Počet výkresů grafické části 4 “.

Počet listů (stránek) změny územního plánu 1 (2)  
Počet výkresů grafické části 2

# **odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ejpovice**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny .....	5
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	5
c) 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.....	12
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	13
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	13
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	14
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	14
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	14
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	15
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	15
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	17
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	18
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	18
n) text s vyznačením změn.....	18
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	18
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	20
q) vypořádání připomínek.....	20

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
c) schéma řešených území v měřítku	1 : 15 000.

## **a) postup při pořízení změny**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Ejpovice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 1 územního plánu Ejpovice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Jaromíra Kalčíka jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

*bude doplněno na základě projednávání*

## **b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PUR“ či „politika územního rozvoje“)

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též také „PÚR“ či „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území obce Ejpovice do rozvojové osy **OB5 Plzeň**. Ta zahrnuje území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzeň. Tato dynamika rozvoje je podpořena polohou na dálnici D5 a na III. tranzitním železničním koridoru. Obě stavby zasahují přímo do správního území obce, řešeného území změny se však netýkají.

V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena specifická oblast **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení platné územně plánovací dokumentace podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Platná územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Správního území obce se dotýká záměr **E17**: koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec- Chrást a Chrást–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Chrást a Přeštice. Důvodem jejich vymezení je umožnění navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zajišťující zvýšení spolehlivosti v oblasti západních Čech. Záměr, resp. koridor pro jeho umístění je zpřesněn

v platné územně plánovací dokumentaci obce Ejpvovice. Řešené území změny není tímto záměrem dotčeno.

Dle dostupných informací včetně zpřesnění v zásadách územního rozvoje a po prostudování politiky není předpoklad, že řešené území změny č. 1 Ejpvovice bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola B. výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *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 – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna navrhuje rozšíření průmyslové části v sídle, čímž umožní rozšíření pracovních míst v sídle, a tím může i prohloubit zájmu o bydlení v obci, oblast je situována v logickém směru v klínu mezi stávající výrobní areál a budoucí přeložku silnice – blíže k záměru viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *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 územního plánu se této problematiky nedotýká;*

- 18 podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost – změna navrhuje rozšíření výrobního areálu, které počítá s nárůstem nabídky pracovních míst - blíže k záměru viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 19 vytvářet předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – změna se této problematiky zásadně nedotýká, záměr rozvoje výroby je vklíněn mezi stávající výrobu a návrh přeložky silnice II/605;
- 20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 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 a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury – změna navrhuje rozšíření výrobního areálu a zároveň částečné přeložení procházející místní komunikace tak, aby nedošlo k zamezení její průchodnosti - blíže k záměru viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch v platné územně plánovací dokumentaci je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu navrhuje částečné přeložení procházející místní komunikace tak, aby nedošlo k zamezení její průchodnosti - blíže k záměru viz kapitola komplexní zdůvodnění;

- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v platné územně plánovací dokumentaci je umožněno např. umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu se této problematiky dotýká v podobě částečného přeložení místní komunikace tak, aby nedošlo k zamezení prostupnosti území pro člověka - blíže k záměru viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nová rozvojová plocha výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod; v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciaálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola F. výroku;
- 26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území ani do něj neumísťuje veřejnou infrastrukturu;
- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její



*rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na již stanovené rozvojové směry;*

- *28 zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou platné územně plánovací dokumentace včetně změny vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu navrhuje částečné přeložení místní komunikace procházející řešeným územím tak, aby nedošlo k zamezení její průchodnosti - blíže k záměru viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna nemění jednotlivé koncepce;*
- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *32 posoudit při stanovování urbanistické koncepce kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.*

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, vydané dne 2. 9. 2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje (dále jen „ZPK“) č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 3. 2014 usnesením ZPK č. 437/14, Aktualizace č. 2, vydané dne 10. 9. 2018 usnesením ZPK č. 815/18, a Aktualizace č. 4, vydané dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24. 1. 2019.

Návrh změny spolu s územním plánem respektují priority územního plánování Plzeňského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správní území obce je zahrnuto do rozvojové oblasti **OB5 Rozvojová oblast Plzeň**. Změna územního plánu spolu s platným územním plánem respektují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území. V rozvojové oblasti:

- je podporován rozvoj obslužné funkce (využívání kvalifikované pracovní síly),
- jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj denní rekreace obyvatel Plzně a okolí,
- jsou vytvářeny podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury.

Platná územně plánovací dokumentace včetně změny č. 1 zejména podporuje:

- vymezení dostatku zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí,
- usměrňování suburbanizační tendence rozvoje obce, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytváří funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obce),
- minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit.

Do územních plánů jsou zapracovány a zpřesněny záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5 zásad.

Zásady územního rozvoje vymezují tyto **záměry**:

- **I/26** – Ejpovice – Plzeň – Domažlice – Česká Kubice,
- **trať č. 176** Ejpovice – Chrást u Plzně – Radnice přeložka, obec Břasy včetně Kyšické spojky,
- **dálková cyklotrasa** Praha – Plzeň – Regensburg včetně odbočení na Lískovou,
- **regionální biokoridory RK2004, RK2006.**

Zásady územního rozvoje vymezují záměry veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**:

- **ZD176/01** – trať č. 176 – Ejpovice – Chrást u Plzně – Radnice přeložka, obec Břasy včetně Kyšické spojky
- **ZD170/02** – trať č. 170 – optimalizace úseku Zbiroh – Rokycany s přeložkou v Rokycanech
- **E02** – vedení 2 x 110 kV Chrást - Černice
- **E20** – zdvojení vedení ZVN 400 kV Chrást - Přeštice

Do platného územního plánu bylo zapracováno a zpřesněno vedení jednotlivých dopravních koridorů, které jsou součástí **multimodálního koridoru** - koridor vysokorychlostní dopravy **VR1** (Nürnberg-) hranice SRN/ČR Plzeň – Praha.

Změna č. 1 územního plánu Ejpovice se nedotýká žádného z výše uvedených záměrů.

Ve správním území obce se nacházejí dvě maloplošná zvláště chráněná území dle § 14 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění – přírodní památka Ejpovické útesy a přírodní památka Pod starým hradem. Tyto skutečnosti jsou promítnuty a respektovány v platném územním plánu, do řešeného území změny nezasahují. Územní plán vymezuje a zpřesňuje skladebné prvky regionálního ÚSES, které se nacházejí na území obce. Systém regionálního ÚSES je funkčně doplněn v platném územním plánu o skladebné prvky

lokálního ÚSES, jsou vytvořeny podmínky pro zajištění jeho funkčnosti a také je zajištěna jeho návaznost na sousední obce. Do řešeného území změny č. 1 nezasahuje žádný z prvků ÚSES.

Správní území obce je dle stanovení cílových charakteristik krajiny zařazeno do **Plzeňské oblasti** – 1 (západní část obce) a **Rokycanské oblasti** – 3 (východní část obce). Na území kraje je vymezeno 38 prostorově oddělených rázovitých oblastí krajiny. Jejich charakter vytváří především způsob a výraznost jejich vlastního krajinného ohraničení. Druhá skupina klíčových charakteristik je tvořena zvláštnostmi uvnitř celků (singularitami). Těmi jsou nejvýznamnější krajinné singularity – krajinné veduty (tvořené čelními svahy) a krajinné póly (tvořené více či méně izolovanými, ale relativně výrazně převýšenými kopci). V Plzeňském kraji je takových singularit 169.

Územní rezervy v zásadách územního rozvoje nejsou vymezeny ve správním území obce.

Na návrh řešení změny se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje ani žádné další požadavky vyplývající ze širších vztahů v území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny respektuje záměry ze zásad územního rozvoje, tj. nejsou vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

**Návrh změny územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

#### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

##### Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

##### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

##### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

### **c) 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**

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území 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. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změny ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelná plocha je vymezena s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení nových monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. Stávající areály jsou respektovány. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

## **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je zpracován do textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území v rámci správního území obce a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

## **e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*bude doplněno na základě projednávání*

**f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady 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. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh 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 (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

**g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

V návaznosti na kapitulu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

**h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

V návaznosti na kapitulu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

## **i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole. Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit využití zejména na pozemcích p. č. 857, 1176, 1173/17, 884/6, 1173/5, 884/8, 1173/18, 884/9, 1173/16, 884/16, 1173/4, 884/7, 1173/8, 1173/3, 1173/9 a 1173/11 v k. ú. Ejpovice, spočívající ve vymezení zastavitelné plochy V – plochy výroby a skladování z důvodu plánované přístavby výrobní haly
  - byla vymezena plocha pro výrobu a skladování, plocha pro silniční dopravu

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit využití zejména na pozemcích p. č. 857, 1176, 1173/17, 884/6, 1173/5, 884/8, 1173/18, 884/9, 1173/16, 884/16, 1173/4, 884/7, 1173/8, 1173/3, 1173/9 a 1173/11 v k. ú. Ejpovice, spočívající ve vymezení zastavitelné plochy V – plochy výroby a skladování z důvodu plánované přístavby výrobní haly
  - Záměrem investora je rozšíření stávajícího prosperujícího výrobního areálu společnosti Körber Pharma Packing Materials s. r. o. severovýchodním směrem. Rozvoj jiným směrem není možný z důvodu plánovaných záměrů vlastníků pozemků. Současně z hlediska provozních souvislostí je výhodný severovýchodní směr. Dotčené pozemky leží v klínu stávajícího areálu a budoucí přeložky silnice II/605 na průměrně a podprůměrně produkčních půdách zemědělského půdního fondu. Jelikož se jedná o rozšíření stávajícího areálu, resp. výrobní haly, je zajištěno bezproblémové napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. Vlivem rozšíření výroby by nemělo dojít ke zvýšení hlukové zátěže (uvnitř továrny pracují lidé v nejvíce exponovaných místech na hluk v kategorii, která nevyžaduje žádná zvláštní opatření), doprava není vedena přes obydlenu část obce (zachovány stávající dopravní vztahy včetně směřování), ale je směřována přímo na dálnici. Areál zachovává dostatečný odstup od obytné zástavby. Navíc je v územním plánu podél její linie směrem k výrobě navržena zeleň, která by měla mírnit případné rušivé vlivy. Z hlediska zaměstnanosti rozšíření výrobního areálu společnosti umožní navýšení počtu nových pracovních míst o více jak sto zaměstnanců v průběhu 10ti let. Dochází jak ke zvýšení atraktivity místa pro trvalé bydlení s možností zaměstnání v místě bydliště, tak k pozitivnímu efektu rozvoje v místě dlouhodobě působící společnosti. Návrh rozvoje areálu přetíná na p. č. 1173/1 okolo procházející pozemní komunikaci. Aby nebyla narušena prostupnost území, je po obvodu zájmového území navrhována nová komunikace (polní cesta) pro pěší, cyklisty a silniční dopravu nahrazující stávající pozemní komunikaci (polní cestu) vně výrobního areálu.

### **j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území, výklad pojmů**

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 27. 2. 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona.

Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území obce Ejpovice. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení či výrobě a skladování. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

## **j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena.

## **j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce se nemění. Do tabulky zastavitelných ploch byl doplněn záměr rozvoje výroby a skladování a dopravní infrastruktury – podrobnosti k záměru viz úvod kapitoly j).

## **j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Pouze do podkapitoly D.1.1 Pozemní komunikace se do výčtu vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby doplňuje záměr dopravní infrastruktury obcházející návrh ploch výroby a skladování – podrobnosti k záměru viz úvod kapitoly j).

## **j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Pro zachování prostupnosti krajiny se změnou vymezuje zastavitelná plocha dopravní infrastruktury, což bylo promítnuto také do kapitoly E.5 Prostupnost krajiny – podrobnosti k záměru viz úvod kapitoly j).

## **j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

## **j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

## **j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva.



#### **j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

#### **j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **j) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **j) 13. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **j) 14. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

V návaznosti na změny právních předpisů byl aktualizován název kapitoly i samotný obsah, kde byly vypuštěny nadbytečné údaje k odůvodnění územního plánu.

### **k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně a intenzivně využíváno. Změnou je vymezena jedna zastavitelná plocha pro rozvoj výroby a skladování a dopravní infrastruktury navazující na zastavěné území vklíněná mezi stávající provoz a navrhovanou přeložku silnice II/605 – blíže viz komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj stávajícího výrobního areálu neobejde. Zastavitelná plocha představuje jedinou možnost rozšíření kapacit stávajícího provozu v územní dlouhodobě působící společnosti.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

**n) text s vyznačením změn**

viz samostatná příloha

**o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					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 erozí činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
V	výroba a skladování	0,9909			0,5705	0,4204		0,0000	NE	ANO	NE	NE
V - celkem	výroba a skladování	0,9909	0,0000	0,0000	0,5705	0,4204	0,0000					
DS	silniční doprava	0,3180			0,0750	0,2430		0,0000	NE	ANO	NE	NE
DS - celkem	silniční doprava	0,3180	0,0000	0,0000	0,0750	0,2430	0,0000					
<b>CELKEM</b>		<b>1,3089</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,6455</b>	<b>0,6634</b>	<b>0,0000</b>					

**Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona**

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na koncepce včetně urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává v jedné ploše pro rozvoj výroby a skladování a v jedné ploše pro dopravní infrastrukturu. Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

Předmětem změny je rozšíření stávajícího prosperujícího výrobního areálu společnosti Körber Pharma Packing Materials s. r. o. severovýchodním směrem. Společnost dlouhodobě působí v průmyslové zóně vázané na mimoúrovňovou křižovatku dálnice D5. Při zvažování jiných možností rozvoje hráli roli záměry vlastníků okolních pozemků a neposlední řadě také provozní souvislosti v rámci výrobních kapacit. Rozvoj jiným směrem tak není vzhledem k uvedeným důvodům možný. Dotčené pozemky leží v klínu stávajícího areálu a budoucí přeložky silnice II/605 na průměrně a podprůměrně produkčních půdách. Promítla se snaha na minimalizaci dopadů na organizaci zemědělského půdního fondu. S ohledem na skutečnost rozšíření stávajícího provozu je zajištěno kvalitní napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Souvisejícím navrhovaným záměrem je přeložení stávající pozemní komunikace obepínající stávající výrobní areál. Okolo stávajícího areálu na p. č. 1173/1 prochází nezpevněná pozemní komunikace, která bude vlivem rozšíření výroby přeložena tak, aby nebyla omezena její funkčnost. Zajištěna je tak prostupnost území zejména pro pěší a cyklisty. V řešení změny tedy došlo i k návrhu dopravní infrastruktury reflektující tuto skutečnost.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty. Nejsou dotčeny pozemky zahrnuté do I. či II. třídy ochrany.

## **předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhovaným řešením nedochází k záboru PUPFL.

## **p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*bude doplněno na základě projednání*

## **q) vypořádání připomínek**

*bude doplněno na základě projednání*

### **Poučení:**

Proti změně č. 1 územního plánu Ejpovice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

### **Přílohy:**

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....  
Jaromír Kalčík  
starosta obce

.....  
Jaroslav Ženíšek  
místostarosta obce

# příloha odůvodnění změny č. 1 územního plánu Ejpovice

## text s vyznačením změn

příloha odůvodnění text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 1 územního plánu Ejpovice je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 1 územního plánu Ejpovice se týká pouze některých článků textu územního plánu Ejpovice, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Ejpovice, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Ejpovice, zůstávají beze změny.

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VÝKLAD POJMŮ

### A.1 Vymezení zastavěného území

- (A01) ~~Hranice zastavěného území na území obce Ejpovice je vymezena ke dni 1.3.2016~~Zastavěné území je aktualizováno ke dni 27. 2. 2023.
- (A02) ~~Hranice zastavěného území je v identickém rozsahu zobrazena ve všech výkresech grafické části Územního plánu Ejpovice.~~Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

### A.2 Výklad pojmů

- (A03) Pro účely tohoto územního plánu Ejpovice se rozumí:
- a) **areálem** zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití, zahrnující rovněž pozemky zeleně, pozemky manipulačních ploch, pozemky pro parkování a odstavování vozidel uživatelů areálu apod.,
  - b) **plochou brownfields (též jen brownfields)** nevyužívané či nedostatečně využívané pozemky nebo stavby, určené k regeneraci, případně asanaci a nové výstavbě v souladu s konkrétními prostorovými podmínkami a charakterem navazujícího území,
  - c) **mírou zastavění** maximální procentní podíl zastavěné plochy pozemku k celkové ploše pozemku či souboru pozemků v areálu s tím, že
    - c.1) zastavěnou plochou pozemku se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb,
    - c.2) zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny, přičemž plochy lodžii a arkýřů se započítávají,
    - c.3) u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny
    - c.4) u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny,
  - d) **komerční aktivitou** souhrnné označení pro výrobu, služby komerčního charakteru, obchod a skladování,
  - e) **drobným krajinným prvkem** porosty keřové a stromové zeleně (remízy, doprovody cest), solitérní stromy, zatravněné meze a průlehy, mokřady a lada převážně přírodního charakteru,
  - f) **lehká výroba** – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vyššími prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech; výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, zpravidla včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou; lehká výroba zahrnuje zejména obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství, a obdobných průmyslových odvětví; negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu,
  - g) **nerušící komerční aktivitou** komerční aktivita, která nenarušuje negativně své okolí, tedy splňuje příslušné hygienické limity dle platných právních předpisů, neomezuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou mírou životní prostředí okolního území a to stavebním řešením a technologií nezbytnými pro provádění komerční aktivity, vlastním provozem i obsluhou, zejména dopravní,
  - h) **nezbytnou dopravní infrastrukturou** dopravní infrastruktura místního významu sloužící výhradně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, zajišťující její napojení a obsluhu,

## C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a koridorů dopravní a technické infrastruktury

### C.2.1 Zastavitelné plochy

(C03) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 Výkres základního členění území jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

Označení	Využití plochy	Výměra (ha)
Z01	TI – plocha technické infrastruktury	0,10
Z03	SV - plocha smíšená obytná vesnická	0,57
Z04	SV - plocha smíšená obytná vesnická	1,41
Z05	SV - plocha smíšená obytná vesnická	0,52
Z06	SV - plocha smíšená obytná vesnická	0,78
Z07	SV - plocha smíšená obytná vesnická	2,10
Z10	SV - plocha smíšená obytná vesnická	0,34
Z12	DS – plocha pro silniční dopravu	0,60
Z13	SV - plocha smíšená obytná vesnická	0,26
Z14	V – plocha výroby a skladování	1,82
Z15	SV - plocha smíšená obytná vesnická	1,98
Z16	SV - plocha smíšená obytná vesnická	1,14
Z17	SV - plocha smíšená obytná vesnická	1,10
Z18	RI – plocha rodinné rekreace	0,36
Z19	DS – plocha pro silniční dopravu	0,15
Z21	V – plocha výroby a skladování	2,48
Z22	DS – plocha pro silniční dopravu	1,18
Z24	DS – plocha pro silniční dopravu	0,75
Z25	DS – plocha pro silniční dopravu	0,28
Z26	DS – plocha pro silniční dopravu	0,51
Z27	DS – plocha pro silniční dopravu	0,65
Z28	V - plocha výroby a skladování	4,40
Z29	SV - plocha smíšená obytná vesnická	0,70
Z30	SV - plocha smíšená obytná vesnická	0,20
Z31	P – plocha veřejných prostranství	0,34
<u>Z32</u>	<u>V – plocha výroby a skladování</u>	<u>1,22</u>
<u>Z33</u>	<u>DS – plocha pro silniční dopravu</u>	<u>0,30</u>

### C.2.2 Plochy přestavby

(C04) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 Výkres základního členění území jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Označení	Využití plochy	Výměra (ha)
P01	DS – plocha pro silniční dopravu	0,09
P02	P – plocha veřejných prostranství	0,32
P03	DS – plocha pro silniční dopravu	0,12
P04	DS – plocha pro silniční dopravu	0,33

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### D.1. Dopravní infrastruktura

(D01) Koncepce dopravní infrastruktury je založena na stabilizaci významných dopravních tahů, komunikací nižších tříd, veřejných komunikací a vytvoření podmínek ke zlepšení dostupnosti sídla a krajiny. Graficky je znázorněna ve výkresech *I.2A Hlavní výkres – urbanistická koncepce a upořádání krajiny*, *I.2B Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury* a *II.1 Koordinační výkres*.

#### D.1.1 Pozemní komunikace

(D02) Na území obce jsou stabilizovány jako plochy silniční dopravy (DS) stávající dálnice D5, silnice I/26, II/605, III/18017, III/18023, III/2327 a ostatní veřejné komunikace.

(D03) Na území obce je vymezen koridor dopravní infrastruktury **X01 pro umístění přeložky silnice II/605** (jihovýchodní obchvat Ejpovic), včetně veškerých ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této stavby (především náspy, zářezy, odvodňovací zařízení, propustky, apod.) a ochranné a izolační zeleně podél vedení stavby.

(D04) Koridor X01 nebo jeho část zaniká datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání vedení dopravní stavby nebo její části (např. kolaudačního souhlasu), pro niž je koridor vymezen, umístěné v tomto koridoru. Pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochou koridoru X01 nedotčené realizací dopravní stavby nebo její části, pro niž je koridor vymezen, zůstává po zániku koridoru platný způsob využití stanovený v územním plánu.

(D05) Na území obce je vymezen koridor dopravní infrastruktury X02 pro umístění komunikace spojující část obce Zelenka se silnicí II/605.

(D06) Pro doplnění dopravní sítě a umístění nových komunikací jsou vymezeny následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- a) **P01** pro zachování přístupu k železniční trati č. 170,
- b) **P03** pro zlepšení dopravní obslužnosti území,
- c) **P04** pro propojení stávajících a navrhovaných komunikací a lepší dopravní obslužnost území,
- d) **P05** pro propojení stávajících a navrhovaných komunikací a lepší dopravní obslužnost území,
- e) **Z12** pro zlepšení dostupnosti krajiny a rozšíření sítě komunikací,
- f) **Z19** pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy změn Z06,
- g) **Z22** pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z13, Z15, Z16, Z17 a Z29,
- h) **Z24** pro zlepšení dostupnosti krajiny a rozšíření sítě zemědělských komunikací,
- i) **Z25** pro zlepšení dostupnosti krajiny, rozšíření sítě zemědělských komunikací a propojení ploch změn Z24 a Z26,
- j) **Z26** pro zlepšení dostupnosti krajiny a rozšíření sítě zemědělských komunikací,
- k) Z27** pro zlepšení dostupnosti krajiny, rozšíření sítě zemědělských komunikací a využití stávajícího podchodu pod dálnicí D5.

**\*) Z33 pro zachování dostupnosti území kolem průmyslové zóny.**

(D07) Rozvojové plochy budou dopravně napojeny přednostně ze stávajících komunikací.

#### D.1.2 Doprava v klidu

(D08) Na území obce jsou respektovány a stabilizovány stávající plochy pro parkování. Jsou vyznačeny bodovou překryvnou značkou ve výkrese *I.2B Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury*. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby pro dopravu v klidu samostatně vymezeny nejsou.

(D09) Pro plochy změn v území platí zásada zajištění odstavných stání na vlastních pozemcích.



### **E.5 Prostupnost krajiny**

- (E17) Pro obsluhu pozemků a pro prostupnost krajiny zejména pro pěší a cyklisty jsou stabilizovány veřejné komunikace. Jsou vymezeny jako plochy pro silniční dopravu DS nebo jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití.
- (E18) Veřejné komunikace mohou být rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kap. F.
- (E19) Pro zlepšení prostupnosti krajiny se vymezují plochy Z12, Z24, Z25, Z26, Z27, Z33.
- (E20) Silnice a veřejné komunikace v nezastavitelném území budou opatřeny oboustrannou alejí s cílem snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy a zvýšení estetických kvalit krajiny.

### **E.6 Protierozní opatření**

- (E21) Pro zvýšení protierozní ochrany jsou specificky vymezeny plochy N05, N18, N19 se způsobem využití plochy přírodní (NP).
- (E22) Protierozní opatření mohou být v plochách smíšených nezastavěného území (NS) realizována dle potřeby.

### **E.7 Ochrana před povodněmi**

- (E23) Stanovené záplavové území řeky Klabavy je respektováno jako zásadní limit územního rozvoje.
- (E24) Podmínky pro řešení protipovodňových opatření jsou stanoveny v kap. D.2.8.

### **E.8 Rekreační využívání krajiny**

- (E25) Rekreační využití krajiny je zaměřeno na cyklistickou a pěší turistiku a na využití území v okolí vodní nádrže Ejpovice.
- (E26) Řešení infrastruktury pro pěší a cyklistickou turistiku je uvedeno v kap. D.1.5.
- (E27) Pro rekreační využití okolí vodní nádrže Ejpovice jsou vymezeny plochy se způsobem využití:
- a) rekreace hromadné (RH),
  - b) lesní / specifické rekreační využití (NLx),
  - c) smíšená nezastavěného území – rekreační (NSr),
  - d) smíšená nezastavěného území – sportovní využití (NSs).

### **E.9 Dobývání nerostů**

- (E28) Při rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektována chráněná ložisková území jako limit využití území.
- (E29) Pro dobývání ložisek v rozsahu dobývacího prostoru Kyšice nerostných surovin se vymezuje stabilizovaná plocha těžby nerostů (NG) a plocha změn v krajině N16. Pro zajištění ochrany chráněného ložiskového území Ejpovice se vymezuje stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území – nerostné suroviny (NSn).
- (E30) Při rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou respektována poddolovaná území jako limit využití území.

## O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ ~~K NĚMU PŘIPOJENÉ~~ GRAFICKÉ ČÁSTI

~~Textová část Návrhu územního plánu má celkem 47 stran včetně titulní strany a obsahu.~~

~~Grafická část Návrhu územního plánu obsahuje 4 výkresy:~~

<del>I.1 Výkres základního členění území</del>	<del>1 : 5 000</del>
<del>I.2A Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny</del>	<del>1 : 5 000</del>
<del>I.2B Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury</del>	<del>1 : 5 000</del>
<del>I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</del>	<del>1 : 5 000</del>

~~Textová část Odůvodnění Návrhu územního plánu má celkem 198 stran včetně titulní strany a obsahu.~~

~~Grafická část Odůvodnění Návrhu územního plánu obsahuje 3 výkresy:~~

<del>II.1 Koordinační výkres</del>	<del>1 : 5 000</del>
<del>II.2 Výkres širších vztahů</del>	<del>1 : 50 000</del>
<del>II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu</del>	<del>1 : 5 000</del>

~~Počet listů (stránek) územního plánu 19 (37)~~

~~Počet výkresů grafické části 4~~