



# **NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝŠŤ**

*Pořizovatel:  
Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta  
ve spolupráci s obcí Chýšť  
Září 2011*

**Obsah zadání:**

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace
- c) Požadavky na rozvoj území obce
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Pořízení nového Územního plánu Chýšť v souladu s požadavkem zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce ze dne 25.6. 2011.

Pořizovatelem Územního plánu Chýšť je Magistrát města Pardubic, vykonávající v souladu s ust. § 5 odst. 2 stavebního zákona působnost ve věcech územního plánování ve svém správním obvodu. Výkonem činnosti úřadu územního plánování byl pověřen Odbor hlavního architekta jako úřad územního plánování.

Pro spolupráci s pořizovatelem na Územním plánu Chýšť byl usnesením zastupitelstva ze dne 25.6.2011 určen zastupitel Miroslav Sirůček.

Návrh zadání je vypracován ve smyslu ust. § 47 odst. 1) stavebního zákona a v souladu s přílohou č. 6 Vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Obec Chýšť leží v Pardubickém kraji, severní hranici má společnou s obcemi Obědovice, Káranice, Stará Voda a Chudeřice, východní s obcemi Kratonohy a Kasalice, jižně sousedí s obcemi Voleč a Malé Výkleky, západní hranici má společnou s obcí Klamoš, severozápadně sousedí s obcí Nové Město nad Cidlinou. Obec Obědovice, Káranice, Stará Voda, Chudeřice, Michnovka, Nové Město nad Cidlinou a obec Klamoš leží ve správním území obce Hradec Králové. Obec Kasaličky, Voleč, Malé Výkleky jsou ve správním území obce Pardubice.

Územní plán bude zpracován v rozsahu administrativního území obce o rozloze 789 ha, které je tvořeno pouze katastrálním územím Chýšť.

K 31. 12. 2010 měla obec 206 obyvatel.

#### **a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.**

Návrh Územního plánu Chýšť bude zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády České republiky č. 929 dne 20. 7. 2009. Politika územního rozvoje stanovuje pro řešené území dále uvedené priority, rozvojové oblasti a osy, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a další úkoly.

##### ***Celorepublikové priority územního plánování mimo jiné jsou:***

- zachovávat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny,
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy),
- účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie,
- při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorové sociální segregaci, navrhopvat preventivní opatření,
- zohledňovat požadavek zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje,
- spolupráce s obyvateli území,
- ochrana nezastavěného území,
- podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitňování dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizaci fragmentace krajiny,
- nepřípustné vytváření hrdel na trasách silnic, silnice vést v dostatečném odstupu od obytné zástavby a center osídlení,

## Návrh zadání -Chýšť

- zvyšovat bezpečnost a plynulost dopravy, ochranu a bezpečnost obyvatelstva a jeho ochranu před hlukem a emisemi a vytvářet podmínky pro enviromentálně šetrné formy dopravy a další.

Rozvojová oblast je ovlivněna rozvojovou dynamikou krajských měst a obcí Přelouč.

Návrh Územního plánu Chýšť bude zpracován v souladu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále také „ZUR Pk“), které byly schváleny usnesením Zastupitelstva Pardubického kraje Z/170/10 dne 29. 4. 2010.

ZUR Pk požadují mimo jiné:

- vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních a regulačních plánů a při rozhodování o změnách využití území.
- péče o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území:
  - přírodní hodnoty
  - pozitivní znaky krajinného rázu
  - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel tj. nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, omezení fragmentace krajiny,
  - ochrana obyvatel před zdravotními riziky a narušené kvality prostředí (hluk, škodlivé látky v ovzduší, znečištění vod)
- stabilizace a vyvážený rozvoj hospodářských činností v území:
  - kvalita života obyvatel,
  - efektivní využívání zastavěného území a zachování celistvosti sídel, preference rekonstrukcí a přestaveb před výstavbou ve volné krajině,
  - pozemkové úpravy,
  - rekreační využití území,
  - dopravní obsluha území, technická vybavenost území

ZUR Pk stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území,
- c) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající sociální strukturou
- d) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.);
- e) zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě;

ZUR Pk stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
- zvyšovat retenční schopnost krajiny
- zajistit vymezení a územní ochranu koridorů technické a dopravní infrastruktury
- koordinovat rozvoj se sousedními obcemi
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny
- řešit vazby navazující silniční sítě na budoucí MÚK na R 35 a I/37 s cílem snížit zatížení obytného území sídel;

ZUR Pk vymezují následující veřejně prospěšné stavby a opatření, které se bezprostředně týkají obce Chýšť:

- a) VPO U 01- Žehuňská obora- Bohdaneč
- b) VPO U 54- Lhotáček – Soprečský rybník

Při řešení územního plánu je třeba zajistit koordinaci navrhovaných změn s navazujícím územím, zejména s ohledem na širší územní vztahy.

Respektovány budou rovněž návrhy vyplývající z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje.

### b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Úplná první aktualizace územně analytických podkladů (dále také „ÚAP 2010“) v rozsahu stanoveném stavebním zákonem byla dokončena v prosinci 2010. Obsahuje zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývajících z vlastností území. Pro vyhodnocení udržitelného rozvoje území a pro řešení problémů v územně plánovací dokumentaci je nezbytné tyto podklady využít. Údaje o území z dokumentu „Územně analytické podklady ORP Pardubice 1. aktualizace 2010“ oddělení územního plánování poskytne v souladu s §27 odst. 3 stavebního zákona, jako podklad pro projektanta územního plánu.

Územně analytické podklady hodnotí celé správní území ORP Pardubice se všemi klady a zápory tak, jak byly zjištěny. Obsahují především výčet skutečností z řady oblastí: kultury a kulturních památek, přírodních zdrojů, dopravní a technické infrastruktury, ochrany území, sociodemografie, hospodářství a dalších. Umožňují celkový pohled na správní území se všemi dostupnými vazbami.

V územně analytických podkladech bylo provedeno **hodnocení vyváženosti územních podmínek obcí** na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (sociální soudržnost společenství obyvatel - hospodářské podmínky - podmínky pro příznivé životní prostředí) se záměrem charakterizovat především dosažený stav, existující problémy a předpoklady dalšího rozvoje sídla z hlediska zajištění udržitelného rozvoje správního území hodnocené obce.

Obce byly v souladu s výše uvedeným hodnocením zařazeny do kategorií charakterizujících stav vyváženosti územních podmínek. Obec Chýšť je zařazena do kategorie E – samostatně ležící obec s nízkou vazbou na spádové obce nebo jádro.

Způsob hodnocení obce je uveden v následující tabulce:

CHÝŠŤ				charakter obce: E		
KATEGORIE	S	H	Z	DOBŘÝ	ŠPATNÝ	KARTOGRAM
2b	+	-	+	S, Z	H	H

### Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce

NÁZEV OBCE / kritérium		KÓD OBCE / hodnocení	Problém k řešení ÚPD
CHÝŠŤ		575097	
<b>S SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL</b>			
S1	Poloha obce k významným dopravním cestám (dostupnost, dojíždka do jiných obcí)	- výborná na dálnici - výrazné zatížení dopravou směřující na dálnici	
S2	Veřejná infrastruktura (občanské vybavení v obci, dojíždka)	- dostačující velikosti obce	

## Návrh zadání -Chýšť

S3	Dopravní dostupnost veřejnou dopravou	- poměrně dobrá	
S4	Zastavitelné plochy pro bydlení (dle ÚPD)	- dostačující	
S5	Vylidňování/nárůst počtu obyvatel	- stabilní území	
S6	Atraktivita území, zájem o bydlení v obci	- atraktivní pouze z hlediska kvalitního dopravního napojení na dálnici - možno posílit revitalizací centra obce	
S7	Perspektivy nároků na plochy pro občanskou vybavenost (změny jeho kapacit s ohledem na novou výstavbu)	- prozatím dostatečný pro předpokládaný rozvoj	
<b>H HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY</b>			
H1	Pracovní příležitosti (např. vymezení ploch pro výrobní činnost)	- v částečně místě	
H2	Nezaměstnanost	- mírně nadprůměrná	
H3	Dojíždka do zaměstnání (možnost ovlivnění změnami dopravní infrastruktury ORP)	- především osobní dopravou, poměrně na značnou vzdálenost	
<b>Z PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b>			
Z1	Podmínky pro bydlení (požadavky na stavební pozemky)	- poměrně dobré	
Z2	Podmínky pro rekreační využití	- nízké - možno posílit prostupnost krajiny	
Z3	Zájem o zachování stavu/kvalit/hodnot prostředí (protiklad zájmu o vymezení nových zastavitelných ploch)	- patrný	
Z4	Souvislosti nových zastavitelných ploch a nárok na veř. Infrastrukturu (na její kapacity s ohledem na její využití v nadmístním významu – jiná obec)	- spádová obec pro Malé Výkleky	

### Závady hygienické (ZH)

ZH 23	Zhoršená kvalita ovzduší	Celá ORP Pce	Viz obrázek 14 v kapitole A2.2.3
-------	--------------------------	--------------	----------------------------------

### Závady ve využití krajiny (ZK)

ZK 2	Oblasti s převahou nefunkčních prvků ÚSES	ORP	Viz problémový výkres
ZK 3	Nevymezené NRBK	ORP	Viz problémový výkres

### Problémy a střety záměrů na provedení změn v území

Vysvětlivky identifikace:

SLk - střet záměru s limitem kulturním

SLk	Střet s územím archeologických nálezů ÚAN (A016)	Celá ORP	Viz výkres limitů a kapitola A4.1.2
-----	--	----------	-------------------------------------

**Hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území obce Chýšť na základě výše uvedeného :**

Obec Chýšť je stabilizovaná obec s kvalitním dopravním napojením na dálnici. Žádoucí je zkvalitnění životního prostředí v obci (revitalizace centra).

**Hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území ORP Pardubice :**

Závěrečná SWOT analýza území ORP Pardubice hodnotí problémy sociálního pilíře, kterými jsou především tendence, které není možné z hlediska udržitelného rozvoje území dlouhodobě akceptovat: poměrně rozsáhlý suburbanizační proces soustředěný zejména do okraje měst a sídel s důsledky v oslabování jejich jadra, v záboru chráněné zemědělské půdy, v redukci přírodních ploch včetně zeleně nezbytné pro rekreaci a pohyb ve volné krajině. Zřetelné prostorové vymezení urbanizovaného území sídla a očištění příměstské krajiny od aktivit narušujících její obraz je podmínkou pro její každodenní rekreační využití - kapacita tohoto území pro denní rekreaci neodpovídá potřebám obyvatel.

Z hlediska hodnocení ekonomického pilíře dochází v území ORP Pardubice, i přes příznivé podmínky, k útlumu zemědělské výroby. Je zde přetížená silniční síť, zvláště v okolí měst, což je, spolu s jejich technickým stavem, nejslabší stránkou. Dokončení napojení území na nadřazený dopravní systém (D11 a R35) mimo urbanizovaná území, rozvoj nových technologií a vědeckotechnického výzkumu, budování obchvatů měst a obcí, rozvoj IDS a budování ČOV a kanalizací představuje příležitosti pro další rozvoj území. Významnými hrozbami pro území je oddalování výstavby silničních obchvatů měst a obcí a nárůst silniční dopravy, nevyužití „brownfields“, a negativní ekonomické vlivy suburbanizace.

V ORP Pardubice je z hlediska hodnocení environmentálního pilíře vysoké procento nefunkčních prvků lokálního ÚSES. Za téměř stoprocentně nefunkční lze označit ÚSES v jihovýchodní části území ORP Pardubice. Podíl ploch zvláště chráněných území v ORP Pardubice je, vzhledem k celorepublikovému průměru, značně podprůměrný. Tlak na zábor nezastavěných i nezastavitelných ploch (zemědělské, lesní půdy a zbytků přírodně hodnotných území) pro potřeby dopravních, průmyslových staveb a zařízení pro občanskou vybavenost a bydlení je stále značný a není úměrný stavu prostředí. Environmentální pilíř je hodnocen jako slabý.

Cílem pro územní plánování z hlediska hodnocení environmentálního pilíře je v první etapě zastavení zhoršování, stabilizace a v další etapě postupné zvyšování ekologické stability území, zejména:

- nerozšiřovat sídla za hranice současně vymezených zastavitelných území (dle § 55, odst.3 zák. 183/2006 Sb.), chránit území hranic sídel ve styku s volnou krajinou,
- posílit regeneraci a revitalizaci zastavěných částí sídel, především jejich jader,
- zajistit využití znehodnocených ploch, konverze brownfields,
- neprovádět změny funkčního využití ploch ze zeleně všech druhů, lesů a zemědělské půdy na jiné funkce (dle zák. 334/1992 Sb., zák. 114/1992 Sb. a zák. 460/2004 Sb. a zák. 289/1995 Sb.), s výjimkou VPS,
- chránit půdy s bonitou tř. I a II. (dle zák. 334/1992 Sb. a metodického pokynu OOLP/1067/96 ze dne 16.6.1992 odst.1),
- chránit všechny stávající prvky krajiny (dle zák. 114/1992 Sb. a zák. 460/2004 Sb.), respektovat všechny prvky ÚSES (dle zák. 114/1992 Sb.),
- zajistit účinnou spolupráci obcí při společném řešení veřejné infrastruktury a při posilování rekreačního potenciálu krajiny, zejména uvedených v kapitole B4.

- zpřístupnit volnou krajinu pro rekreační využití,
- postupně budovat chybějící prvky ÚSES (podle již schválených územně plánovacích dokumentací), k dobudování prvků ÚSES využít provádění komplexních pozemkových úprav,
- postupně budovat silniční obchvaty obcí s kapacitním napojením na nadřazený dopravní systém,
- preferovat hromadnou dopravu osob včetně dopravy v rámci aglomerace (Integrovaný dopravní systém),
- preferovat vyšší využití železnice pro nákladní dopravu.

Celkové hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území ORP Pardubice (vychází ze závěrečných výroků tematických SWOT analýz a z následného vyhodnocení podmínek jednotlivých obcí) je příznivé, správní území má, při vhodné koordinaci a spolupráci obcí předpoklady pro udržitelný rozvoj. Přes jeho různorodost a zjištěné disparity, poměrně vysokou citlivost na hospodářské změny a také při předpokládaném značném hospodářském zatížení území je možné vytvořit vhodné podmínky pro život.

Při zpracování územního plánu obce Chýšť je nutné problémy obce ve spojitosti s problémy celého území ORP Pardubice posoudit a jejich řešení v návrhu odůvodnit.

### **c) Požadavky na rozvoj území obce**

Rozvoj území obce bude řešen v souladu s principy udržitelného rozvoje území, tj. s vyrovnaností všech třech pilířů : životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti, dále v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí, z územně analytickými podklady, limity v území a se všemi dalšími podmínkami v území.

Jedním z principů územního plánu bude maximálně harmonické řešení přírodního zázemí a vytipování možností využití tohoto potenciálu pro možnou rekreaci či cestovní ruch (např. agroturistika, cykloturistika a další).

Projektant vyhodnotí účelné využití zastavěného území a vyhodnotí potřebu vymezení nových zastavitelných ploch (ve smyslu § 53 odst.5 písm. d) stavebního zákona), navrhne hlavní směry rozvoje území obce a dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturu. Nově vymezené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající urbanistickou strukturu obce, nebudou vytvářeny samoty; zastavitelné plochy budou mít bezkolizní a kapacitně vyhovující dopravní řešení. Plochy s rozdílným způsobem využití budou navrženy tak, aby nedocházelo k vzájemnému negativnímu ovlivňování jednotlivých funkcí.

Projektant navrhne rozsah ploch pro bydlení, který bude odpovídat přirozenému demografickému rozvoji obce Chýšť.

Plochy výroby a skladování budou územním plánem nadefinovány s ohledem na velikost správního území obce, s ohledem na blízkost krajských měst a obce Přelouč, a jejich umístění nebude ve střetu s ostatními plochami a s případnými limity a hodnotami v území.

### **d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)**

Urbanistická koncepce bude vycházet z požadavků stanovených v Politice územního rozvoje a v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje, zejména bude respektovat v nich uvedené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Návrh územního plánu prověří možnosti řešení problémů uvedených v územně analytických podkladech.



Navržené plošné uspořádání území obce vytvoří čitelnou urbanistickou strukturu, která uspořádáním jednotlivých funkčních ploch zastavěného i zastavitelného území vhodným řešením dopravní infrastruktury, řešením veřejného prostranství a občanského vybavení vytvoří dlouhodobě udržitelnou koncepci rozvoje obce. Plošné uspořádání území bude propojeno s uspořádáním prostorovým, které bude vycházet především ze stávajícího charakteru území, vytvoří hodnotovou hierarchii jednotlivých částí území společně s veřejným prostranstvím s jednoznačným důrazem na centrum obce.

Plochy bydlení a rekreace nebudou umísťovány do těsné blízkosti významných liniových zdrojů hluku.

V případě rozsáhlejších rozvojových ploch bude stanovena etapizace výstavby, aby nedošlo k narušení prostorové kompozice a kompaktnosti sídla. Velikost parcel v plochách pro bydlení bude omezena jak minimální, tak maximální výměrou, které musí v novém zastavitelném území převažovat.

Specifické podmínky budou vymezeny pro veřejný prostor (veřejná prostranství, tj. náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky apod.) sloužící obecnému užívání, s cílem zvýšit jejich kvalitu a posílit možnosti každodenní rekreace s přímou návazností na plochy pro bydlení a navazující volnou krajinu.

Koncepce uspořádání krajiny vyjde ze současného stabilizovaného stavu s cílem zachování krajinného rázu spolu s tvorbou krajinářské kompozice především doplněním zeleně a prvků ÚSES, které povede ke zlepšení kvality životního prostředí sídla. Projektant dále plošně vymezí lokální biokoridory a lokální biocentra dle dokumentu „Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro správní území obce s rozšířenou působností Pardubice“ zpracovaného v roce 2010, se zohledněním návaznosti na území sousedních obcí a upraví jejich označení.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - MINIS z 04/2010 (Metodika „MINIS - Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“ vydanou Pardubickým krajem v 04/2010).

## **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

### ***Dopravní infrastruktura***

Projektant návrhem územního plánu prověří, zda nejsou některé části obce nadlimitně zatížené dopravou a hlukem, v případě existence dopravních závad, navrhne v měřítku územního plánu jejich možné řešení.

Nové zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na stávající komunikace I/36 a D11.

Systém navržené dopravní infrastruktury územního plánu obce Chýšť bude řešen, dostatečně kapacitně a komplexně v návaznosti na všechny podmínky v území. Řešení bude obsahovat koncepci automobilové, pěší a cyklistické dopravy; navrženy budou komunikace pro pěší a cyklisty s minimem kolizních bodů s motorovou dopravou. Cyklistická doprava bude řešena v návaznosti na plochy rekreace; bude respektována navržená cyklotrasa dle Generelu cyklodopravy Pardubického kraje (viz. ÚAP 2010); s ohledem na rekreační potenciál území z hlediska širších vztahů bude cyklodoprava koordinována se sousedními obcemi.

Projektant v zastavitelných plochách navrhne dle jejich velikosti řešení dopravní infrastruktury.

### ***Technická infrastruktura***

Rozvoj jednotlivých systémů technické infrastruktury bude navržen v souladu s urbanistickou strukturou obce a v souladu s charakterem a funkčním využitím území.

Pro zastavitelné plochy, bude řešeno kompletní připojení na sítě technické infrastruktury dostupné na území obce. Zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování technické infrastruktury, budou mít v návrhu územního plánu vyznačeny koridory technické infrastruktury od bodů napojení. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude bilance potřeb vyčíslena po jednotlivých lokalitách (případně funkčních plochách) a zpracována do koncepce rozvoje jednotlivých sítí. Na rozvojových plochách bude řešen dopad všech známých limitů území, zásobování vodou, odvodnění, nakládání s odpadní vodou, připojení na teplo a energie, řešení telekomunikací, radiokomunikací a nakládání s odpady. Navržená infrastruktura uvnitř rozvojových ploch bude funkčně přípustná v každé ploše. Navržená infrastruktura bude vyhovovat plánované kapacitně území. Celková koncepce infrastruktury nebude bránit dalšímu rozvoji území.

### **Občanské vybavení**

Projektant v návrhu územního plánu posoudí kapacitu stávajícího a v případě potřeby navrhne potřebnou kapacitu a lokalizaci nového občanského vybavení.

### **Veřejná prostranství**

Stávající veřejná prostranství budou zachována, chráněna a doplněna strukturou nových prostranství. Každá navržená zastavitelná plocha pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení anebo smíšené obytné bude mít vymezenou plochu veřejného prostranství v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškami. Návrh územního plánu bude obsahovat také základní vybavení prostorů veřejných prostranství.

### **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Při řešení návrhu územního plánu musí být respektovány hodnoty stanovené územně plánovacími podklady. Projektant v návrhu územního plánu vyhodnotí způsob ochrany hodnotných hranic mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím. Územní plán určí rozsah těchto hranic, způsob ochrany jejich výrazu, vzájemné propojení urbanizovaného území a volné krajiny, ochranu historických cest, popřípadě alejí, v rámci řešeného území vymezí cenná území s významným přírodním a krajinným potenciálem (přírodní dominanty, významné přírodní horizonty, vyhlídkové body, významné linie vzrostlé zeleně, solitérní zeleň a další). Budou respektovány veškeré památné objekty, nemovitě kulturní památky a ostatní historicky, architektonicky a společensky významné objekty. Důraz bude kladen na zachování urbanistické struktury sídla s důrazem na centrální prostor.

Při tvorbě nového územního plánu bude zajištěna územní ochrana prvků podléhajících zákonné ochraně (ÚSES, chráněná území, VKP). Chráněny budou stávající plochy lesa. Zvláštní důraz bude kladen na ochranu zemědělského půdního fondu s tím, že nové rozvojové plochy budou přednostně situovány na pozemky nižší třídy ochrany.

### **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Nový územní plán bude koordinovat a zpřesňovat vymezení ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR PK.

ZÚR PK vymezují následující koridory pro umístění VPO procházející řešenou obcí:

- VPO U 01- Žehuňská obora- Bohdaneč
- VPO U 54- Lhotáček – Soprečský rybník

Územní plán v případě potřeby vymezí plochy a koridory VPS, VPO a asanace, pro které lze práva vyvlastnit a uplatnit předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšná opatření, a to opatření sloužící ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, opatření ke zvyšování retenčních schopností území, opatření k založení prvků územního systému ekologické stability a opatření k ochraně archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- stavby pro asanaci (ozdravení) území.

Územní plán v případě potřeby vymezení další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení,
- veřejná prostranství,
- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví.

V případě uplatnění předkupního práva bude nový územní plán, jeho textová část výroku obsahovat:

- seznam VPS a VPO,
- výpis pozemků s jejich parcelním číslem a s uvedením názvu katastrálního území – pro každou VPS a VPO samostatně, včetně výpisu pozemků, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem. Přitom se nerozlišuje, zda se jedná o část pozemku nebo pozemek celý,
- v čí prospěch je předkupní právo zřizováno (Obec – plným názvem, nebo kraj – plným názvem, nebo Česká republika – bez dalšího upřesňování),
- v odůvodnění územního plánu bude uvedeno, k jakému účelu budou VPS a VPO sloužit.

V případě asanací bude nový územní plán, jeho textová část výroku obsahovat výpis pozemků s jejich parcelním číslem a s uvedením názvu katastrálního území – pro každou asanaci samostatně, včetně výpisu pozemků, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem.

Územní opatření o stavební uzávěře, které omezí nebo v nezbytném rozsahu zakáže stavební činnost v území vymezeném novým územním plánem, bude příslušným úřadem vydáno bezprostředně po schválení zadání.

#### **h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, ochrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

##### ***Ochrana a tvorba životního prostředí***

Nový územní plán bude respektovat plochy a koridory územního systému ekologické stability (dále také „ÚSES“), vymezené ZÚR PK. Územní plán bude respektovat všechny jevy týkající se životního prostředí (přírodní hodnoty) obsažené ve zpracovaných územně analytických podkladech (výkres hodnot a limitů včetně textové části). Ve výkrese záměrů ÚAP je zobrazeno nové řešení navrženého systému lokálních ÚSES (dle zpracovaného dokumentu „Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro správní území obce s rozšířenou působností Pardubice“), které nový územní plán převezme a projedná.

Případné střety s výše uvedenými jevy a zásady jejich řešení budou v průběhu zpracování návrhu ÚP projednány s dotčenými orgány a krajským úřadem. Výsledky projednání budou promítnuty do řešení dokumentace územního plánu. Pozemky zemědělského půdního fondu zasažené návrhovými plochami budou vyhodnoceny v souladu s platnými předpisy. Bude

vybráno vždy takové řešení, které je nejvhodnější z hlediska zachování lesa, pozemků ZPF, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů.

### ***Ochrana veřejného zdraví***

Podmínkou řešení nového územního plánu je zajištění ochrany obyvatel před hygienickými závadami a dalšími jevy týkající se veřejného zdraví, které jsou stanoveny v územně analytických podkladech. Životní a obytné prostředí obce, zajištění ochrany obyvatel před nepříznivými účinky dopravy (zejména hluk a exhalace) jsou základní priority pro hledání vhodných řešení.

Nový územní plán svým návrhem řešení zohlední všechna ochranná pásma letiště Pardubice (viz ÚAP 2010) a bude respektovat vydaná závazná omezení civilní výstavby (především územní rozhodnutí č. j. ÚSO 975/98/Chu ze dne 9. 9. 1998, rozhodnutí č. j. ÚSO 444/98/Vg ze dne 25. 6. 1998).

### ***Ochrana kulturních hodnot***

Při řešení nového územního plánu budou respektovány jevy územně analytických podkladů, kterými jsou např. nemovitě kulturní památky, historicky významné stavby, architektonicky cenné stavby a také jejich soubory, urbanistické hodnoty, významné stavební dominanty a další. Územně analytické podklady dále obsahují vyznačené území s archeologickými nálezy, které je nutno respektovat.

### ***Civilní ochrana, obrana a bezpečnost***

Ochrana obyvatel, zdroje rizik a zóny havarijního plánování jsou určeny Havarijním plánem Pardubického kraje. Havarijní plán je základním dokumentem a slouží především jako plánovací dokument při provádění záchranných a likvidačních prací. Jeho tvorba vyplývá ze zák. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému.

K ochraně obyvatel patří také systém úkrytů a objekty civilní ochrany obyvatel, policie, požární ochrany a další. Všechny tyto jevy jsou obsaženy v ÚAP a při tvorbě nového územního plánu budou respektovány. V souladu s požadavky příslušných zákonů a s požadavky na vytváření předpokladů pro zajištění udržitelného rozvoje území bude vyhodnocen dopad případných rozvojových záměrů na vytváření podmínek stability a bezpečnosti obyvatel území ve vazbě na rozvoj a modernizaci prvků bezpečnosti území.

### ***Ochrana před povodněmi***

Problémem v oblasti vodního režimu je každoroční proměna půdy (kolem 12 ha) na zastavěné a zpevněné plochy, což znamená změnu možnosti přirozené infiltrace na téměř 100% odtok vody z území. Z toho vyplývá požadavek pro řešení nového územního plánu vymezování ploch a koridorů pro technická a biologická opatření ke zdržení vody v krajině a na uvážlivý rozvoj nových zastavěných a zpevněných ploch.

### ***Ochrana ložisek nerostných surovin a jejich těžby***

Chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin a poddolovaná území nejsou v řešeném území evidována a není zde stanoven dobývací prostor.

#### **i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Zjištěné střety, záměry a problémy v území jsou zpracovány v územně analytických podkladech (viz kapitola b), které jsou podkladem pro návrh územního plánu.

Při řešení střetů a problémů v území je nutno především ochránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, ochránit přírodní prvky, zemědělský a lesní půdní fond, chránit obytné prostředí před negativními účinky dopravy, zajistit prostupnost krajiny a její plné

využití pro rekreační funkce, minimalizovat důsledky střetů dopravní a technické infrastruktury s ÚSES a další.

**j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Projektant v rámci stanovení koncepce rozvoje obce navrhne hlavní směry rozvoje za respektování historického vývoje sídla, stávající urbanistické struktury a principu arondace. Územní plán bude obsahovat mj. údaje o velikosti současně zastavěného území obce, rozsahu nových zastavitelných ploch a ploch přestavby a vyhodnocení účelného využití zastavěného území ve vztahu k nutnosti vymezení zastavitelných ploch s ohledem na ochranu nezastavěných a nezastavitelných pozemků, primární ochranu ZPF a PUPFL a udržitelný rozvoj území.

Při vymezování ploch bude v maximální míře chráněn zemědělský a lesní půdní fond a omezována fragmentace volné krajiny, nebudou vytvářené samoty a bude zajištěna dobrá dostupnost veřejné zeleně a krajiny navazující na obec pro potřeby krátkodobé rekreace.

V případě výskytu zanedbaných, nebo nevyužitých ploch uvnitř kompaktního území obce navrhne územní plán jejich přestavbu a stanovení podmínek pro prostorové uspořádání, které zajistí plnohodnotné, zapojení do sídelní struktury.

Pro přestavbové, zastavitelné, ale i stávající plochy budou stanoveny podmínky prostorové regulace s ohledem na jejich efektivní využití a charakter území a na jejich širší funkční a prostorové vztahy. V případě rozsáhlejších rozvojových ploch bude navržena etapizace, aby nedošlo k narušení kompaktnosti sídla.

Bude zajištěna ochrana území před nekoncepčním a živelným zastavěním ploch a budou stanoveny podmínky pro řešení veřejného prostoru (veřejných prostranství).

Plochy výroby budou vymezovány v návaznosti na vyšší (nadřazený) systém dopravy a technické infrastruktury a vždy s ohledem na ochranu hodnot území a na minimalizaci negativních vlivů na plochy bydlení.

V rámci odůvodnění územního plánu budou všechny podané náměty na vymezení ploch vyhodnoceny a bude zdůvodněno přijaté řešení.

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Zpracování územní studie bude požadováno v plochách, u kterých podmínky prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze stanovit přímo územním plánem. Územní studie bude také požadována v případech podstatných změn ve využití území.

Všechny vymezené plochy a koridory, ve kterých územní plán uloží povinnost zpracování územní studie, budou mít svoje specifické označení včetně požadavků na obsah, rozsah, cíle, účel studie a požadavku na lhůtu pro jejich pořízení. Územní studie následně prověří organizaci území – dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, stanoví zásady prostorového uspořádání, blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace, případně další dle charakteru území.

Při zpracování nového územního plánu se prověří využití již zpracovaných stávajících územních studií.

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Vybrané plochy a koridory, ve kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, budou vymezeny na základě potřeby zdůvodněné v územním plánu. Pro tato vybraná území stanoví územní plán podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu vložení zadání regulačního plánu.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptáčí oblast**

Součástí návrhu územního plánu bude vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude doplněn po projednání návrhu zadání.

**n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Bude doplněno po projednání návrhu zadání.

**o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Textová a grafická část územního plánu bude zpracována v souladu s aktuální metodikou „MINIS - Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“ vydanou Pardubickým krajem v 04/2010 a v souladu s platnými právními předpisy v tištěné a digitální formě.

V době bezprostředně před veřejným projednáním, jako součást úprav dokumentace po posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem, zaktualizuje projektant vymezené zastavěné území a seznam pozemků dotčených předkupním právem a asanacemi.

**Textová část**

**Grafická část**

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

**Odůvodnění**

**Textová část**

Do textu odůvodnění územního plánu bude zahrnuto zdůvodnění funkčního využití a prostorového uspořádání území.

**Grafická část**

- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres širších vztahů 1 : 100 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Dokumentace územního plánu bude předána ve dvou výtiscích návrhu pro společné jednání ve dvou výtiscích po případné úpravě pro řízení o územním plánu a ve čtyřech výtiscích návrhu v čístopise a na elektronických nosičích ve formátu PDF, dále také pro potřeby

## Návrh zadání -Chýšť

aktualizace jevů UAP na elektronických nosičích ve formátu SHP nebo DXF. Pro jednotnou prezentaci Územního plánu způsobem umožňujícím dálkový přístup, budou jednotlivé etapy předávány také ve formátu PDF.

*Poznámka:*

*Uvedený rozsah dokumentace je minimální. Dokumentace může být případně doplněna o další výkresy, jejichž věcný obsah musí být s ostatní dokumentací shodný.*

**Příloha:**

Problémový výkres k návrhu zadání ÚP Chýšť