

# ZADÁNÍ

XVIIa. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA PARDUBICE

Pořizovatel:  
Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta

Leden 2013

# ZADÁNÍ

XVIIa. změny Územního plánu města Pardubice

## Obsah zadání:

1. Důvody pro pořízení XVIIa. změny Územního plánu města Pardubice
2. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;
3. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které je nutno prověřit
4. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
5. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
6. Případný požadavek na zpracování variant řešení
7. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresu a počtu vyhotovení
8. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů XVIIa. změny ÚPmP na udržitelný rozvoj území

## 1. Důvody pro pořízení XVIIa. změny Územního plánu města Pardubice

Město Pardubice má územní plán, který byl schválen 4. září roku 2001. Od této doby byly schváleny I., II., III., IV., V., VI., VII., VII.A, VIII., IX., X. a XII. změny územního plánu, které v převážné míře upravovaly funkční využití ploch v jednotlivých lokalitách na území města, vyjma VI. změny, která řešila koncepční dopravní řešení města.

Dne 26.6.2012 bylo Zastupitelstvem města Pardubic schváleno usnesením č. 888/2012 pořízení XVII. změny ÚPmP. Dne 11.12.2012 bylo Zastupitelstvem města Pardubic schváleno usnesení č. 1120/Z o vynětí změny územního plánu na pozemcích p.č. 507/2 a 507/3 k.ú. Pardubice ze XVII. změny ÚPmP a její schválení jako XVIIa). změny. Předmětem XVIIa). změny je prověření změny funkčního využití pozemků 507/2 a 507/3 k.ú. Pardubice z funkce zeleň rekreační na funkční využití bydlení předměstské.

### Vymezení území

Správní území Statutárního města Pardubice je vymezeno souborem katastrálních území: Pardubice, Černá za Bory, Dražkovice, Drozdice, Hostovice, Lány na Důlku, Mnětice, Nemošice, Nové Jesenčany, Ohrazenice, Opočíněk, Pardubičky, Popkovice, Rosice nad Labem, Semtín, Staré Čivice, Staročensko, Studánka, Svítkov a Trnová. Záměr XVIIa. změny územního plánu tak, jak jej schválilo dne 26.6.2012 Zastupitelstvo města Pardubic se dotýká pouze katastrálního území Pardubice.

## **2. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Změna týkající se pouze pozemků 507/2 a 507/3 k.ú. Pardubice prověří rozvoj ploch pro bydlení v dané lokalitě s ohledem na nadřazenou územně plánovací dokumentaci. Politika územního rozvoje České republiky zahrnuje území v rozvojové oblasti OB4 – Rozvojová oblast Hradec Králové-Pardubice. Mezi republikové priority dotýkající se XVIIa. změny územního plánu patří podpora polycentrického vývoje sídelní struktury, 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 energii.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje pak stanovují 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. V péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území pak ukládají zachování a citlivé doplnění výrazu sídel tj. nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, omezení fragmentace krajiny, efektivní využívání zastavěného území a zachování celistvosti sídel, preference rekonstrukcí a přestaveb před výstavbou ve volné krajině. ZÚR stanovují zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich, m.j. zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území, zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.); zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě.

Z územně analytických podkladů vyplývají pro XVIIa. změnu územního plánu dle SWOT analýzy další požadavky. Za hrozbu jsou považovány tlaky na zástavbu všech volných ploch ve městech bez řešení širších vazeb, stále větší tlak na zábor zemědělské půdy a volné krajiny z důvodu výstavby, nežádoucí proces suburbanizace, estetické devastace krajinného rázu, zhoršování prostupnosti volné krajiny. Slabou stránkou je označena snížená hodnota krajinného rázu, podprůměrný podíl zvláště chráněných území, málo ekologicky stabilních ploch, snížená biodiverzita, intenzivní zemědělská krajina s minimálním podílem zeleně, rozšiřování zastavěných a zastavitelných území na úkor zemědělské půdy a volné krajiny, zasahování do nejcennějších zbytků přírodního prostředí – říčních niv. Tlak na zábor nezastavěných i zastavitelných ploch (zemědělské, lesní půdy a zbytků přírodně hodnotných území) pro potřeby dopravních, průmyslových staveb a zařízení pro občanskou vybavenost a bydlení je stále značný. Ráz polabské krajiny, která rychle ztrácí vysokou zeleň, je nutno zachovat. Značný význam zde má vybudování a propojení funkční sítě prvků ÚSES (územního systému ekologické stability).

Technická infrastruktura v území je na velmi dobré úrovni, zásobování vodou a energiemi je spolehlivé a nemá zásadní problémy. Silnou stránkou správního obvodu ORP Pardubice je jeho stabilita sociální a ekonomická, kterou prozatím výrazně neohrožují některé nové negativně se projevující tendence spojené s růstem ekonomických aktivit a s požadavky na bydlení. Vnitřními problémy obvodu jsou především tendence, které není možné s hlediska udržitelného rozvoje území dlouhodobě akceptovat: poměrně rozsáhlý suburbanizační proces soustředěný zejména do okraje měst. Je vhodné využít specifických kvalit území – kulturních památek a dalších architektonických hodnot, fenoménu řek a jejich niv v sídlech i mimo ně, četných vodních ploch a přírodních prvků krajiny včetně rozvoje v tomto regionu tradičního jezdeckví, cyklistiky nebo agroturistiky. Tyto cíle mohou být negativně ovlivněny tlaky na nevhodné využití území, které přináší pouze krátkodobý ekonomický efekt, a které snižují nebo zcela vylučují plné využití historicky vzniklých hodnot území. Nové rozvojové plochy musí být začleněny do okolní krajiny, s důrazem na řešení hranice zastavitelného a nezastavitelného území. Výsledky územně analytických podkladů budou při návrhu XVIIa. změny zohledněny a případně zapracovány do návrhu územního plánu.

Daná lokalita se nachází na rozhraní zastavěných ploch pro bydlení a funkční plochy zeleně rekreační, v sousedství městského parku sloužícího pro volnočasovou aktivitu občanů města. Při návrhu zastavitelné plochy bude zohledněna analýza zastavěných a zastavitelných ploch zpracovaná Odborem hlavního architekta v květnu 2010. Nové rozšíření zastavitelné plochy bude řádně odůvodněno projektantem, a to jak s ohledem na tuto analýzu, tak s ohledem na § 53 odst. 5 písm.f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona. Při orientování nových obytných ploch do území je nezbytné chránit dochované hodnoty přírodní, historické a civilizační a tyto hodnoty návrhem podporovat. Je nutné respektovat území plošné památkové ochrany – MPR, OP MPR, NKP, OP NKP popř. další architektonicky cenné soubory v blízkosti lokality, které sice nejsou zapsané v ÚSKP ČR, ale významnou měrou se podílejí na historické struktuře sídla. Nedílnou součástí MPR a jejího OP je i přírodní rámeček města, v němž se daná lokalita nachází. Při vymezení plochy budou zohledněny přirozené územní prvky – přírodní prvky, cestní síť, hodnotná urbanistická struktura, charakter území, podmínky jeho dopravní dostupnosti apod. Bude vymezena hranice mezi urbanizovaným územím a volnou (přírodní) krajinou, v případě potřeby budou navržena opatření ke zkvalitnění přechodu obrazu sídla v krajině a krajinného rázu. Současné vymezení územního systému ekologické stability, navržené v rámci stávajícího územního plánu, nebude návrhem změny dotčeno.

### **3. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které je nutno prověřit**

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se v rámci XVIIa. změny ÚPmP nepředpokládá.

### **4. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Nepředpokládá se požadavek na vymezení veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace. Pokud návrh XVIIa. změny vyvolá v rámci koncepčního řešení potřebu k umístění výše uvedených zásahů, zpracovatel případně navrhne veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace a vymezení pro ně potřebné plochy. Asanace budou podrobně specifikovány a zdůvodněny.

### **5. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se vzhledem k rozsahu změny nepředpokládá.

### **6. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

XVIIa. změna územního plánu bude zpracována v etapách návrh a vydání územního plánu. Variantní návrh XVIIa.změny vzhledem k rozsahu lokality nebude zpracováván, zpracování variant se nepředpokládá.

## **7. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresu 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 podobě.

### **Textová část**

Bude zpracována v potřebném rozsahu dle vyhl. č. 500/2006 Sb.

**Výkresová část** bude zpracována v potřebném rozsahu dle vyhl. č. 500/2006 Sb., bude obsahovat:

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

### **Odůvodnění**

#### **Textová část**

Bude zpracována v potřebném rozsahu dle vyhl. č. 500/2006 Sb.

#### **Výkresová část**

- *Koordinální výkres 1 : 5 000*
- *Výkres širších vztahů 1 : 50 000*
- *Výkres předpokládaných záborů půdních fondů 1 : 5 000*

### **Digitální forma předání dokumentace**

Výkresová část - standardní vektorové datové vrstvy (v GIS)

Textová část (formáty DOC, XLS, PDF)

#### **Formát výstupů**

- *digitální zpracování splní požadavky Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů v GIS, verze 2.2, duben 2010 (MINIS)*
- *odevzdaná data budou topologicky správné digitální vektorové vrstvy s popisnými atributy v souřadnicovém systému S-JTSK.*
- *Požadavky na formát: formát SHP: při odevzdání ve formátu SHP musí být připojeny soubory DBF dle zásad ESRI*

### **Počet vyhotovení**

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, vždy s podklady umožňujícími vystavení úplné dokumentace na portálu města.

### **Právní stav**

Dokumentace právního stavu bude odevzdána ve čtyřech výtiscích v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona s odkazem na §189 odst. 1 stavebního zákona. Digitální forma předání dokumentace bude ve výkresové části ve standardní vektorové datové vrstvy (v GIS), v textové části ve formátu DOC, XLS, PDF.

## **8. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů XVIIa. změny ÚPmP na udržitelný rozvoj území**

Požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí se vzhledem k velikosti záměru a jeho umístění nepředpokládá. Záměr nezasahuje do oblastí Natura 2000 ani do evropsky významné lokality a nemá ani jiný negativní dopad na území.