

ÚZEMNÍ STUDIE

Lázně Bohdaneč

ÚS – VI (Z.29+Z.59+P.7+K.11)

anonymizováno



Objednatel: GRESIN-INVEST s.r.o.

Zpracovatel: Atelier AURUM s.r.o.
Projektant: Ing. Pavel Petrů



Datum: 05/2025



ÚZEMNÍ STUDIE

Lázně Bohdaneč

ÚS – VI (Z.29+Z.59+P.7+K.11)

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1) Identifikační údaje	5
2) Seznam zkratk, význam pojmů	6
3) Postup při pořízení územní studie, informace k rozhodování o změnách v území	6
4) Předmět územní studie, její cíle a účel	7
5) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a z širších územních vztahů	10
6) Návrh urbanistického řešení	17
7) Podmínky pro využití území – limity využití území a další omezující vlivy	20
8) Návrh podmínek plošného a prostorového uspořádání území	20
9) Podmínky umístění a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury	21
10) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	24
11) Návrh etapizace	25
12) Požadavky na navazující změnu ÚP	25
13) Dokladová část	27

příloha č. 1 – Doplnující odůvodnění

B. GRAFICKÁ ČÁST:

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

B1 Širší vztahy	M 1:5000
B2 Katastrální + ortofotomapa	M 1:2000
B3 Situace – urbanistický návrh, prostorové uspořádání	M 1:1000
B4 Návrh řešení technické infrastruktury	M 1:1000
B5 Návrh řešení dopravní infrastruktury	M 1:1000

Dokumentace územní studie je zpracována dle požadavku § 37 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tj. data územní studie jsou předávána ve strojově čitelném formátu dle požadavků stanovených v příloze č. 25 k této vyhlášce – předáno na CD.

poznámka:

pozn. 1: Texty vyznačené *kurzívou* jsou citacemi z jiných dokumentů.

A. TEXTOVÁ ČÁST**1) Identifikační údaje**

Objednatel:	GRESIN-INVEST s.r.o., se sídlem Na Vypichu č.p. 46/6, 169 00 Praha zastoupený Oldřichem Gregorem, jednatelem společnosti
Pořizovatel:	Magistrát města Pardubic Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování Štrossova 44, 530 21 Pardubice tel.: 466 859 218, e-mail: mariana.zmitkova@mmp.cz
Zpracovatel:	Atelier AURUM s.r.o., se sídlem Jiráskova 21, 530 02 Pardubice, IČ 42937680, tel.: 466 612 213, 602 137 322, e-mail: aurum@aurumroom.cz, web: www.aurumroom.cz , zastoupený Ing. arch. Ivanou Petrů, jednatelem společnosti
	Projektant: Ing. Pavel Petrů autorizovaný architekt – č. autorizace ČKA 4476, aktivní autorizace pro obor územní plánování – typ A.2, autorizace uvedená v § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě), který je v souladu s ust. § 4 odst. 3 a ust. § 17 písm. b) zákona č. 360/1992 Sb. oprávněn vypracovávat územní studii
	Zpracovatelský kolektiv: Ing. Pavel Petrů Ing. arch. Ivana Petrů Ing. arch. Dana Suchánková Ing. arch. Jana Půlpytlová
	Odborná konzultace: doprava - Ing. Radek Michlík – VIAPROJEKT s.r.o.

Územní studií řešená lokalita leží v Lázních Bohdanči, v rozlehlé proluce v západní části města. Předmětem řešení je lokalita u výjezdu silnice II/333 z města jihozápadním směrem, tj. směrem na Živanice a Přelouč, resp. lokalita mezi ul. Dr. Tyrše a vodním tokem Brožovka, resp. plochy ležící severně od Pazderny, resp. **plochy Z.29, Z.59, P.7 a K.11 vymezené v ÚP** v jeho znění, které nabylo účinnosti 7. 3. 2025 a které je stále účinné i k datu 1. 5. 2025.

Lokalita je v platném ÚP řešena jako rozvojová, a to pro funkci občanské vybavenosti, výroby a skladování a zeleně. Tato územní studie bude sloužit jako odborný podklad pro pořizování změny Územního plánu Lázní Bohdaneč, a to Změny č. VI – o jejímž pořízení a obsahu již bylo zastupitelstvem města rozhodnuto. Předmětem jejího řešení by měla být ve vztahu k řešenému území této územní studie především změna požadovaného způsobu využití plochy Z.29, a to na plochy občanské vybavenosti, částečná redukce vymezení územní rezervy pro silniční dopravní infrastrukturu (R.3) a aktualizace vymezení zastavěného území.

Aktuálně jediným známým konkrétním stavebním záměrem v lokalitě je výstavba obchodního zařízení (marketu) v jižní části plochy Z.29 (na pozemcích p.č. 841/4, 841/17, 840, 839/4 a 839/5 v k.ú. Lázně Bohdaneč).

Tento záměr zřejmě není v souladu s podmínkami, které jsou stanoveny aktuálně platným územním plánem. **Zastupitelstvo města** dne 9. 3. 2022 **schválilo pořízení Změny č. VI Územního plánu Lázně Bohdaneč na návrh STROJON-výtahy s.r.o.,** Masarykovo nám. 508, 533 41 Lázně Bohdaneč, IČO: 28808533 a paní Jitky Jonášové, Gočárova 726, 533 41 Lázně Bohdaneč, což jsou osoby, které vlastní předmětné pozemky, a to usnesením 18.4. Obsah Změny č. VI. Územního plánu Lázně Bohdaneč byl schválen zastupitelstvem města dne 26. 6. 2024, a to usnesením 13.13.

Objednatel územní studie je nositelem výše popsaného záměru.

2) Seznam zkratk, význam pojmů

ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
k.ú.	katastrální území pozn: Všechny níže identifikované pozemky leží v k.ú. Lázně Bohdaneč.
NP	nadzemní podlaží
OP	ochranné pásmo
ozn.	označeno, označení
PRZV	plocha/plochy s rozdílným způsobem využití
RD	rodinný dům
STL	středotlaký plynovod
SZ	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
SSZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán, Územní plán Lázně Bohdaneč (v době dokončení zpracování ÚS je účinný ÚP ve znění po vydání jeho změn č. I/B, II, IV, V, VII, VIII a IX)
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie, „Územní studie Lázně Bohdaneč, ÚS – VI(Z.29+Z.59+P.7+K.11)“
V157	vyhláška č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
VN	elektro vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR Pk	Zásady územního rozvoje Pardubického kraje
navazující změna ÚP pořizovatel	Změna č. VI ÚP Magistrát města Pardubic (činnost zajišťuje Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování)
zadání, zadání ÚS	Zadání Územní studie – Lázně Bohdaneč, ÚS – VI (Z29+Z59+P7+K11), které zpracoval pořizovatel územní studie v dubnu 2022 - Ing. arch. Mariana Zmítková

Vysvětlení **dalších pojmů**, které jsou definovány pro účely ÚS, resp. pro navržené podmínky plošného a prostorového uspořádání území, jsou uvedeny v kap. 7 níže.

3) Postup při pořizení územní studie, informace k rozhodování o změnách v území

Pořizovatel na základě žádosti objednatele ze dne 22. 3. 2022 vyhotovil „Zadání územní studie Lázně Bohdaneč, ÚS – VI(Z29+Z59+P7+K11)“, které je datováno k dubnu 2022. Toto zadání je základním východiskem pro zpracování ÚS.

Sdělením Sp. zn.: OHA/34045/2022/Zm, č.j.: MmP 48448/2022 ze dne 25. 4. 2022, které bylo adresováno objednateli, pořizovatel doručil objednateli zadání (jako přílohu uvedeného sdělení) a uvedl základní požadavky na postup při pořizení ÚS, na který následně naváže proces pořizení příslušné změny ÚP.

Zadání bylo zpracováno v době účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V době zpracovávání ÚS nabyl své účinnosti „nový stavební zákon“, kterým je zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, účinnosti nabýly obdobně i prováděcí předpisy tohoto zákona. Zpracování a předání zadání ÚS lze považovat za činnost při pořizování územně plánovacích podkladů ukončenou přede dnem nabytí účinnosti SZ. Zpracování ÚS projektantem je činností, která se řídí novým stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy v jejich znění účinném k 31. říjnu 2024.

V textu zadání je reflektována (objednatel deklarovaná) dohoda mezi městem a objednatel, kdy je v něm uveden **účel studie, kterým je získání (územně plánovacího) podkladu pro změnu územního plánu**. Dále je

v zadání uvedeno, že zpracování ÚS zajistí na své náklady žadatel, což je plně v souladu s § 30 odst. 4 SSZ, resp. s § 68 odst. 3 SZ.

Před vlastním zpracováním a v průběhu zpracování ÚS projektantem proběhla řada konzultací a koordinačních jednání za účasti města, pořizovatele a dalších subjektů, kde byla řešena zejména koordinace záměrů v řešeném a kontaktním území (viz kap. Dokladová část). Návrh řešení ÚS závěry z těchto jednání reflektuje.

V období květen 2023 až květen 2025 zhotovitel pracovně projednal návrh řešení s pořizovatelem, s Městem Lázně Bohdaneč. Jako další krok postupu pořízení bude ÚS předložena pořizovateli ke schválení možnosti ji využít pro stanovený účel, tj. jako odborný podklad pro pořizování změny územního plánu.

Nejedná se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, tudíž není při pořízení postupováno podle § 68 odst. 4 SZ.

Součástí kap. 1 zadání ÚS jsou požadavky na konzultaci s vlastníky pozemků v řešené lokalitě a projednání se správcí technické infrastruktury. S ohledem na dobu trvání zpracování a pořizování územní studie a změnu podmínek, za kterých bylo zpracováno zadání ÚS, bylo s pořizovatelem dohodnuto, že projednání studie nebude z jeho strany vyžadováno. Změnou podmínek je mj. schválení obsahu Změny č. VI, kdy byly definovány komplexně a poměrně podrobně všechny požadavky na řešení Změny č. VI a uzavření dohod vztahujících se k jejímu pořízení. Zpracování návrhu Změny č. VI bude následovat. S ohledem na zásadu procesní ekonomie bylo dohodnuto, že není nezbytné, aby vlastníci dotčených pozemků byli zatěžováni konzultací řešení územní studie, když v brzké době bude následovat projednání návrhu změny územního plánu. Přitom předmětem řešení by v předmětné lokalitě byla shodná problematika.

Územní studie přitom představuje návrh řešení základních aspektů rozvoje území.

4) Předmět územní studie, její cíle a účel

4)1. Důvody pořízení ÚS

Mezi objednatelem a městem bylo dohodnuto, že před vyhotovením návrhu Změny č. VI (viz informace v kap. 1), bude nejdříve pořízena územní studie a teprve následně bude zpracován návrh změny územního plánu (jako podklad bude využita právě tato ÚS).

Po rozhodnutí zastupitelstva objednatel požádal pořizovatele o zpracování zadání ÚS, na základě zadání ÚS a v souladu s požadavky v něm uvedenými byl zpracován návrh územní studie.

4)2. Účel a cíl územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověření, posouzení a navržení urbanistického řešení předmětné lokality a jejího komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury a napojení na stávající území. Cílem je tedy *navržení urbanistické koncepce území, tj. především uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. vč. řešení tras a ploch veřejné infrastruktury, a vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů a návrh plošných a prostorových požadavků na uspořádání území.*

Primárním **účelem územní studie je získání podkladu pro změnu územního plánu**. Sekundárním účelem může být to, že navržené řešení by mělo být využitelné i poté, co bude vydána příslušná změna ÚP, a řešení studie se tak stane řešením, které bude v souladu s platným územním plánem.

(Z podstaty věci) je účelem pořízení této ÚS také vytvoření platformy pro koordinaci budoucích záměrů stavebníků se zájmy Města Lázně Bohdaneč a s cíli a úkoly územního plánování.

Dle ust. § 67 odst. 1 SZ *územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání.* V zadání ÚS je definováno,

na jaké problémy a úkoly je třeba zaměřit pozornost (splnění požadavků zadání je vyhodnoceno níže v průřezu celého textu).

Při zpracování ÚS byly prověřeny podmínky pro využití lokality, a to jako plochy převážně využívané pro „komerční městskou vybavenost“ (viz stanovené podmínky pro využití ploch „OU – občanské vybavení všeobecné“ v platném ÚP; před změnou č. IX uvažované jako „OVM - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a komerční zařízení malá a střední“). Je navržena **obecná urbanistická koncepce území**, a to zejm. prostřednictvím návrhů vymezení ploch, základní regulace uspořádání staveb (zásady koncepce rozvoje zástavby), organizace území, navrženo je vymezení veřejných prostranství a ploch zeleně.

Studie navrhuje zásady prostorového uspořádání (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu se zásadami ochrany a rozvoje hodnot území, které jsou definovány především prostřednictvím podmínek stanovených v ÚP.

Základní zásadou rozvoje území je požadavek, že nová zástavba bude realizována s ohledem a v návaznosti na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu stávající zástavby v sídle, resp. v nejbližším kontaktním území předmětné lokality.

Je nutné si uvědomit, že **územní studie** (na rozdíl např. od závazného územního plánu) **nestanovuje žádné podmínky, ale prověřuje a navrhuje řešení.**

4)3. Rozsah řešeného území

Řešené území se nachází na západním okraji Lázní Bohdaneč. Předmětem řešení ÚS je lokalita u výjezdu silnice II/333 z Lázní Bohdaneč jihozápadním směrem (tj. směrem na Živanice), resp. lokalita mezi ul. Dr. Tyrše a vodním tokem Brožovka, resp. plochy Z.29, Z.59, P.7 a K.11 a drobná stabilizovaná plocha vodní plochy a toky, které byly vymezeny v platném ÚP.

4.3.a. Přehled vlastníků pozemků zahrnutých do řešeného území, údaje k datu 10/2024 (dle veřejné databáze ČÚZK)

Zastavitelná plocha Z.29			
Z.29	841/4	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	841/17	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	840	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	839/4	J. J., Gočárova 726, 53341 Lázně Bohdaneč	
	839/5	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
Zastavitelná plocha Z.59			
Z.59	839/6	H. P. RNDr., Spojovací 131, 53341 Lázně Bohdaneč	
	839/7	L. J. Mgr., Kryšpínova 567/8, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10	
	839/2	P. J., Langrova 492, 53341 Lázně Bohdaneč	
Plocha přestavby P.7			
P.7	st. 842	SJM M. J. a M. M., Dr. Tyrše 326, 53341 Lázně Bohdaneč	
	841/3	SJM M. J. a M. M., Dr. Tyrše 326, 53341 Lázně Bohdaneč	
	841/15	Zemědělské a obchodní družstvo "Bratraců Veverkových" Živanice, č. p. 206, 53342 Živanice	
	841/16	B. I. Ing., Radomská 470/3, Bohnice, 18100 Praha 8	
		Česká republika (příslušnost hospodařit - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3)	
		K. O., č. p. 2, 53332 Čepí	
		M. L., Pivoňková 494/2, Lhota, 30100 Plzeň	
		P. M., Havlíčkova 328, 53401 Holice	

		STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
		VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	
Plocha změny v krajině K.11			
K.11	841/14	M. J., Dr. Tyrše 326, 53341 Lázně Bohdaneč	
	841/15	viz P.7	
	841/3	viz P.7	
	841/16	viz P.7	
	841/8	P. J. Ing., Dukelská 169, 53341 Lázně Bohdaneč	nejasný zásah – vymezení plochy K.11 není v této části vázáno na parcelní hranice
	841/10	SJM M. J. a M. M., Dr. Tyrše 326, 53341 Lázně Bohdaneč	
	841/9	Česká republika (příslušnost hospodařit - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3)	
	867/57	Zemědělské a obchodní družstvo "Bratřanců Veverkových" Živanice, č. p. 206, 53342 Živanice	nejasný zásah – vymezení plochy K.11 není v této části vázáno na parcelní hranice
	867/71	P. M., Havlíčkova 328, 53401 Holice	
	841/11	B. I. Ing., Radomská 470/3, Bohnice, 18100 Praha 8	
		Česká republika (příslušnost hospodařit - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3)	
		K. O., č. p. 2, 53332 Čepí	
		M. L., Pivoňková 494/2, Lhota, 30100 Plzeň	
		P. M., Havlíčkova 328, 53401 Holice	
		STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
		VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	
	867/63	B. I. Ing., Radomská 470/3, Bohnice, 18100 Praha 8	
		Česká republika (příslušnost hospodařit - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3)	
		K. O., č. p. 2, 53332 Čepí	
		M. L., Pivoňková 494/2, Lhota, 30100 Plzeň	
		P. M., Havlíčkova 328, 53401 Holice	
		STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
		VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	
	841/12	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	867/78	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	867/67	P. M., Havlíčkova 328, 53401 Holice	
	841/13	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	867/80	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	867/60	Zemědělské a obchodní družstvo "Bratřanců Veverkových" Živanice, č. p. 206, 53342 Živanice	
	867/69	STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč	
	849/1	J. J., Gočárova 726, 53341 Lázně Bohdaneč	
	867/82	J. J., Gočárova 726, 53341 Lázně Bohdaneč	
	867/1	Česká republika (příslušnost hospodařit - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3)	
Stabilizovaná plocha W			
	849/1	J. J., Gočárova 726, 53341 Lázně Bohdaneč	
	849/2	Česká republika (příslušnost hospodařit - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3)	

Návrhem řešení dotčení vlastníci - seznam:

1. STROJON-výtahy s. r. o., Masarykovo nám. 508, 53341 Lázně Bohdaneč
2. J. J., Gočárova 726, 53341 Lázně Bohdaneč
3. H. P. RNDr., Spojovací 131, 53341 Lázně Bohdaneč
4. L. J. Mgr., Kryšpínova 567/8, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10
5. P. J., Langrova 492, 53341 Lázně Bohdaneč
6. SJM M. J. a M. M., Dr. Tyrše 326, 53341 Lázně Bohdaneč
7. M. J., Dr. Tyrše 326, 53341 Lázně Bohdaneč
8. Zemědělské a obchodní družstvo "Bratřanců Veverkových" Živanice, č. p. 206, 53342 Živanice
9. B. I. Ing., Radomská 470/3, Bohnice, 18100 Praha 8
10. Česká republika (příslušnost hospodařit - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3)
11. K. O., č. p. 2, 53332 Čepí
12. M. L., Pivoňková 494/2, Lhota, 30100 Plzeň
13. P. M., Havlíčkova 328, 53401 Holice
14. VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8
15. P. J. Ing., Dukelská 169, 53341 Lázně Bohdaneč

5) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a z širších územních vztahů

5)1. Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem v době dokončení ÚS jsou Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění po vydání jejich aktualizací č. 1, 2, 3 a 4. V pořadí poslední vydanou aktualizací byla aktualizace č. 4, která nabyla své účinnosti dne 18. 7. 2024.



Řešené území je přímo dotčeno záměrem ZÚR Pk označeným D09 – „přeložka I/36 Lázně Bohdaneč“. V ÚP jsou pro realizaci této přeložky vymezeny zastavitelné plochy Z.46a a Z.46b (pro využití DS), které jsou dále kombinované s vymezením územní rezervy R.3, která de facto „rozšiřuje“ koridor pro umístění stavby přeložky. K tomuto záměru je v zadání ÚS uvedeno:

- „- z rozhodnutí Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství jako příslušného silničního správního úřadu ve věcech silnic č. j. KrÚ 73764/2020 z 09.10.2020 a na základě

rozhodnutí Ministerstva dopravy ČR č.j. 673/2019-120-SSU/3 z 11.10.2019, byla v I. etapě část původní silnice I/36 v délce 16,867 km, na katastrálním území Chýšť, Voleč, Rohovládová Bělá, Bukovka, Lázně Bohdaneč, Rybitví a Semtín, zařazena do sítě silnic II. třídy jako silnice č. II/211. Jedná se o úsek silnice od hranice Pardubického a Královéhradeckého kraje po křižovatku se silnicí III/32225 (směr Rybitví). Zároveň bylo upuštěno od přípravy stavby „Přeložka silnice I/36 – Lázně Bohdaneč“. Tato skutečnost bude řešena a zohledněna v ZÚR Pardubického kraje při jejich nejbližší aktualizaci.“

- „I přes to, že částí zastavitelné plochy Z29, přestavbové plochy P7 a plochy změny v krajině K11 prochází územní rezerva R3, podmínky využití těchto ploch dle územního plánu platí. Územní plán vymezuje plochy Z29, P7, K11 společně s plochou Z59 jako plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování zpracování územní studie ÚS – VI. Pro pořízení územní studie, pro její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje lhůta 8 let ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy Změny č. II ÚP Lázně Bohdaneč, tj. do 11. 10. 2025.“

Je zřejmé, že v území platí v současné době podmínky stanovené pro využití územních rezerv i podmínky pro jednotlivé PRZV. Přitom pro využití územní rezervy platí podmínky stanovené zejm. v § 56 odst. 5 SZ. Řešení ÚS předpokládá, resp. ÚS navrhuje, zrušení nebo redukci vymezení územní rezervy tak, aby se tato řešeného území vůbec nedotýkala.

5)2. Požadavky vyplývající z platného územního plánu

Platným územním plánem v době dokončení ÚS je Územní plán Lázně Bohdaneč ve znění po vydání jeho Změny č. IX, která je v pořadí poslední vydanou změnou, resp. po vydání jeho Změn č. I/B, II, IV, V, VII, VIII a IX. Změna č. IX ÚP nabyla své účinnosti 7. 3. 2025.

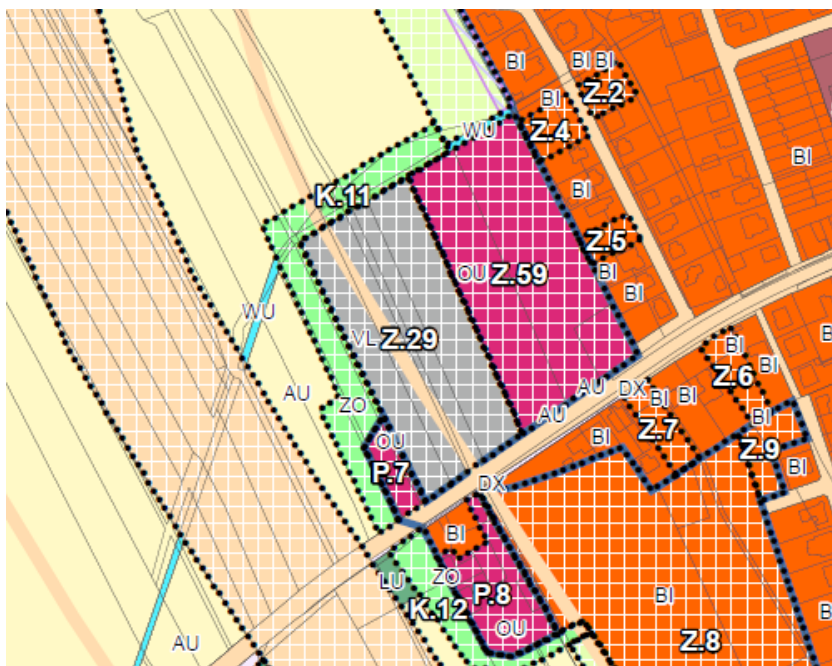
S ohledem na skutečnost, že účelem pořízení této územní studie je vznik podkladu pro změnu územního plánu, tak **podmínky stanovené v aktuálním znění ÚP nejsou pro její řešení závazné**, resp. územní studie se z podstaty věci má od části řešení platného ÚP odchýlit, **resp. by ÚS měla navrhnout požadavky na měněné části územního plánu navazující změnou ÚP.**

Základním záměrem investora studie ve směru k územnímu plánu je změna požadovaného způsobu využití plochy Z.29. Cílem studie je návrh řešení, který bude v souladu se zadáním a se záměrem investora studie, tedy komplexní řešení, které zkoordinuje zájmy v území, které bude v rámci územně plánovací činnosti obecně přijatelné a projednatelné.

Je žádoucí, aby návrh ÚS poměrně přesně definoval, co by mělo být v ÚP změněno a měl by být naznačen i vlastní návrh řešení měněných částí. Současně je třeba splnit požadavky zadání, z kterých je zřejmé, že návrh řešení studie by měl obsahovat i podrobnosti, které následně mohou být uplatňovány při vlastním rozhodování v území. Tj. i podrobnost, která nenáleží územnímu plánu bez prvků regulačního plánu. Teoreticky může připadat v úvahu i to, že se ÚP stane v budoucnu územním plánem s prvky regulačního plánu.

Je třeba zohlednit to, že k návrhu řešení navazující změny ÚP je třeba zajistit souhlasná stanoviska dotčených orgánů a pokud možno naplnit potenciál (z pohledu investora studie) kladného projednání s veřejností a vlastníky návrhem řešení dotčených nemovitostí (kteří mohou hájit své zájmy např. prostřednictvím připomínek k návrhu změny ÚP) a v neposlední řadě potenciál souhlasu samosprávy při vydávání změny ÚP.

5.2.a. Vymezení ploch v hlavním výkresu platného ÚP



obr. výřez z Hlavního výkresu ÚP

Zastavitelná plocha Z.29 – požadovaným způsobem využití dle platného ÚP je *Výroba lehká (VL)*, **předmětem navazující změny ÚP bude změna požadovaného způsobu využití na *Občanské vybavení všeobecné (OU)***;

Zastavitelná plocha Z.59 – požadovaným způsobem využití dle platného ÚP je *Občanské vybavení všeobecné (OU)*

Plocha přestavby P.7 – požadovaným způsobem využití dle platného ÚP je *Občanské vybavení všeobecné (OU)*, výslovným přípustným využitím plochy P.7 je i bydlení, jedná se o pozemek stávajícího RD, resp. o část stávajícího pozemku RD

Plocha změny v krajině K.11 - požadovaným využitím dle platného ÚP jsou *Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)*

Stabilizovaná plocha WU (část p.č. 849/1 a p.č. 849/2) – stávající způsob využití je *vodní a vodohospodářské všeobecné*

Do řešeného území, konkrétně do západní části, zasahuje územní rezerva **R.3** (navrhovaným způsobem využití je *Doprava silniční - DS*), **předmětem navazující změny ÚP bude změna vymezení plochy tak, aby rezerva do řešeného území nezasahovala.**

5.2.b. Podmínky pro využití PRZV stanovené v platném ÚP

Stanovené podmínky pro využití ploch „VL – výroba lehká“ nejsou pro řešení ÚS směrodatné, protože se předpokládá změna požadovaného způsobu využití plochy Z.29 na „OU – občanské vybavení všeobecné“. Investor studie nemíní rozvíjet funkci výroby v předmětné ploše.

Cílovým stavem je tak z hlediska způsobu využití homogenní řešení v plochách P.7, Z.29 a Z.59, tj. vytvoření podmínek pro rozvoj území v rámci souvislé plochy s požadovaným způsobem využití OU. Proto jsou zásadní podmínky stanovené ÚP pro tento typ plochy.

Dle ÚP platí pro plochy „**OU - občanské vybavení všeobecné**“ tyto podmínky:

Hlavní využití:

- občanské vybavení (veřejná infrastruktura - veřejná správa, ochrana obyvatelstva, sociální a zdravotní služby, péče o rodinu, tělovýchova a sport), občanské vybavení (komerční zařízení malá a střední - obchodní prodej, ubytování, stravování, služby) nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v sousedních plochách umožňujících umístění staveb pro bydlení,
- pro plochu P.4 občanské vybavení výhradně ve vazbě na cestovní ruch (stravování, nevýrobní služby, tělovýchova a sport).

Přípustné využití:

- bydlení v ploše P.7,
- bydlení v rámci staveb hlavního využití, vyjma plochy P.4,
- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- zeleň,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití území – max. 60 %, v plochách Z.22, Z.55, P.16 max. 90 %, v ploše P.4 max. 20 %,
- výšková hladina zástavby - respektovat současnou hladinu okolní zástavby, pro výstavbu v areálech základních škol umožnit i vyšší zástavbu, zachovat dominantní pozici kostela

Požadovaným způsobem využití plochy K.11 je „**ZO - zeleň ochranná a izolační**“:

Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití:

- ostatní plochy pro dopravu (chodníky),
- nemotorová doprava,
- liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Dva pozemky řešeného území jsou zahrnuty do stabilizované plochy „**WU – vodní a vodohospodářské všeobecné**“:

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití (stabilizace odtokových poměrů v krajině, akumulace vody a odvádění povrchových vod).

Přípustné využití:

- protipovodňová a protierozní ochrana území,
- chov ryb,
- rekreační vodní plavba,
- liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- mokřady,
- přírodě blízké ekosystémy,
- prvky ÚSES.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny, ekostabilizační funkce skladebných částí ÚSES a krajinný ráz
- stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch, přičemž bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb: 5 m; vztahuje se pouze na budovy
- maximální velikost zastavěné plochy stavby: 25 m²

5.2.c. Specifické podmínky pro využití ploch Z.29, Z.59, P.7 a K.11 stanovené v platném ÚP (textová část ÚP str. 24 a 25)

- využití plochy Z.29 bude možné po doložení nepřekročení hygienických limitů hluku z této plochy na hranicích nejbližších chráněných venkovních prostorů

Uvažovanou změnou způsobu využití plochy Z.29 na OU by podmínka postrádala dále smysl (pro plochu Z.59 (OU) žádná obdobná podmínka stanovena není).

- v ploše P.7 nebudou umístovány stavby a zařízení vyžadující ochranu před hlukem z plochy Z.29

Uvažovanou změnou způsobu využití plochy Z.29 na OU by podmínka zřejmě postrádala dále smysl. Podmínka zřejmě vyplývala z původně uvažovaného rozvoje výroby v ploše Z.29.

- využití ploch P.11 a Z.59 pro bydlení bude možné po doložení nepřekročení hygienických limitů hluku ze současné silnice II/333

V ploše Z.59 je bydlení přípustné výhradně v rámci staveb občanského vybavení. Obdobnou podmínku bude v případě změny požadovaného využití plochy Z.29 na OU zřejmě nutné změnou ÚP stanovit i pro plochu Z.29 (cílově určena pro OU).

- využití ploch P.7, P.8, P.9 a Z.31 pro stavby a zařízení vyžadující ochranu před hlukem bude možné po doložení nepřekročení hygienických limitů hluku z plochy Z.46a vymezené pro přeložku silnice I/36 a ze současné silnice II/333, včetně jejího napojení na přeložku silniční komunikace I/36, v těchto plochách se vylučuje trvalé bydlení

Vyloučení trvalého bydlení v této podmínce je v rozporu s podmínkami využití ploch OU (bydlení v ploše P.7 výslovně uvedeno jako přípustné využití) a dále je v přímém rozporu s druhou podmínkou stanovenou ve specifických podmínkách pro využití PRZV (str. 25 ÚP), kde je uvedeno, že „v plochách přestavby se nepřipouští nové stavby pro dosavadní způsob využití vyjma plochy P.7“ (součástí pozemku p.č. 842 je stavba č.p. 326 – rodinný dům). Je žádoucí tento rozpor v textové části ÚP jeho změnou odstranit.

Současně bude případně vhodné vyřešit změnu kategorie silnice, pro kterou je plocha Z.46a vymezena.

- zastavitelné plochy budou využívány postupně, počínaje jejich částmi navazujícími na ZÚ,
- srážkové vody z ploch určených pro novou zástavbu budou před svedením do kanalizace a vodního toku vsakovány nebo zadržovány v rámci dané plochy,

5.2.d. Základní podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v platném ÚP

Pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ÚP stanovuje mj. tyto podmínky:

- při výstavbě respektovat současnou prostorovou kompozici města s tím, že výšková hladina zástavby nesmí výrazně narušit současný krajinný ráz,
- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko) a navrhnout ozelenění,
 - inženýrské sítě umisťovat přednostně pod zem,
 - při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních a vytváření nových výhledů a průhledů, zejména na výškové dominanty města (kostel, základní škola),
 - v ZÚ a v zastavitelných plochách se na střechách budov nevylučuje umísťování fotovoltaických systémů,
 - zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky, aleje apod.),
 - zvyšovat prostupnost krajiny rozšiřováním, obnovou a údržbou cestní sítě,
 - v celém území města se připouští informační a reklamní zařízení ne větší než 0,6 m², umístěné do 2 m nad terénem,
 - v ZÚ a zastavitelných plochách se připouští informační a reklamní zařízení ne větší než 3 m², umístěné výhradně na stavbě, a to vždy 1 informační a reklamní zařízení na 1 stavbě.

ÚP nestanovuje další podmínky plošného a prostorového uspořádání zajišťující ochranu krajinného rázu, a proto k zásahům do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, bude v zastavitelných plochách a v plochách změn v krajině nadále vyžadován souhlas orgánu ochrany přírody.

5.2.e. Zásah do koncepce stanovené územním plánem

Dle zadání ÚS (str. 3) – Koncepčním záměrem územního plánu je přemístění stávající výroby z centra města (přestavbová plocha P5) do zastavitelné plochy VL výroby a skladování pro lehký průmysl na západním okraji území v úzké vazbě na budoucí obchvat. Navrhovaná koncepce rozvoje města počítá se zlepšením kvality obytného prostředí, zvýšením atraktivity města a podporu lázeňství. Územní studie má prověřit možná řešení vybraných problémů v území (v plochách Z29, Z59 a K11) a na základě jejího prověření proběhne změna stanovené koncepce územního plánu.

Ve stávajícím areálu společnosti STROJON-výtahy s. r. o. všechny budoucí změny v území (např. umístění záměrů) a stavební záměry musí být v souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených obytných centrálních (SC), tudíž jakýkoliv rozvoj výroby ve stávajícím areálu není zřejmě přípustný.

Z uvedeného vyplývá, že předmětem na studii navazující změny územního plánu nemusí být jen změna požadovaného využití plochy Z.29, ale její součástí může být i změna uvedeného bodu koncepce, tj. změna přístupu k „areálu Strojonu“, a to z hlediska požadovaného způsobu využití (části) plochy P.5. To zdánlivě se záměry společnosti GRESIN-INVEST nemá spojitost. Pokud ale je prodej pozemku vázán např. na vydání změny ÚP, tak je třeba počítat i s potenciálním rizikem komplikací při stabilizaci výroby v centru města při následné změně ÚP. Řešení změny v souvislosti s plochou P.5 je součástí schváleného obsahu Změny č. VI.

5.2.f. Koncepční záměry v kontaktním území

Z hlediska záměrů v kontaktním území je pro řešení ÚS důležité vymezení koridoru CNU.KD1, který je v ÚP popsán takto – „Pro zlepšení dopravní obsluhy západní části města a pro snížení dopravní zátěže v centru je navržen koridor dopravní infrastruktury CNU.KD1 pro realizaci místní komunikace a chodníků podél zastavitelné plochy Z.3b s návazností na stabilizovaný i plánovaný komunikační systém v rámci zastavitelné plochy Z.3b.“ Tento koridor je vymezen nad plochou změny v krajině K.15, pro kterou je stanovena v ÚP tato specifická podmínka: „- v plochách K.6 a K.15 budou zachovány atraktivní průhledy na město, které budou navrženy v rámci projektu využití těchto ploch.“ CNU.KD1 i K.15 jsou součástí řešení Územní studie „Lázně Bohdaneč, Územní studie ÚS-I (Z3b a K15) – SURPMO, duben 2015. Součástí řešení této studie je mj. „pojízdny chodník

P2". V textové části této ÚS je k tomuto uvedeno: „Detailní řešení plochy K15, včetně návrhu terénních úprav a ozelenění, je územním plánem ve „Specifických podmínkách pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití“ svěřeno projektu využití, proto si tato územní studie neklade za cíl předjímat blíže řešení tohoto projektu.“

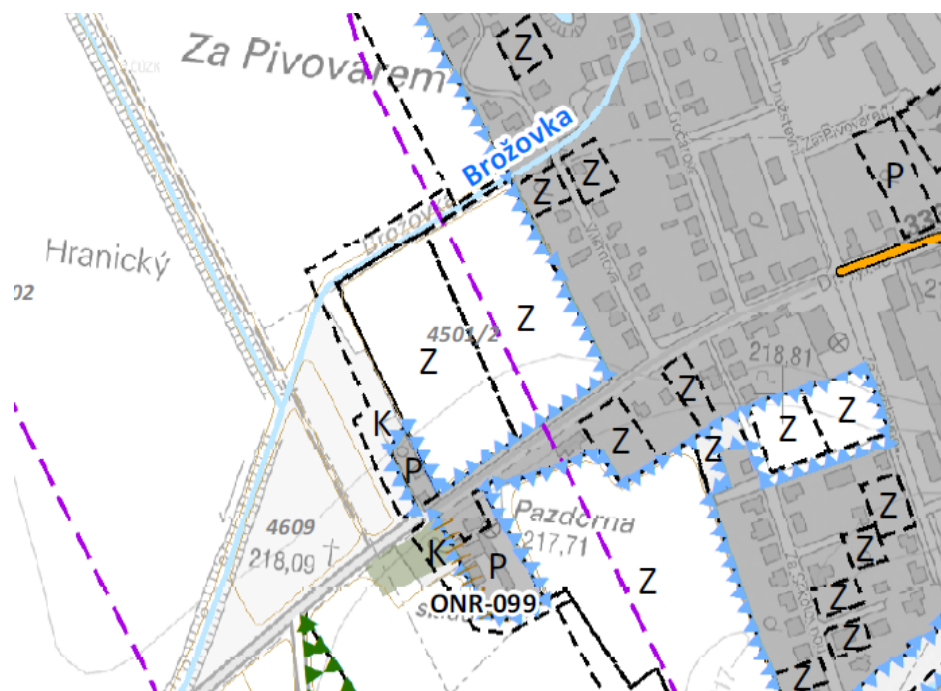
Zhotoviteli není známo řešení podrobnějšího projektu a ani zadání nespecifikuje žádný požadavek, který by s tímto záměrem souvisel. Zhotovitel se přesto domnívá, že je vhodné na toto řešení navázat, a proto jako součást řešení plochy K.11 navrhuje stezku, která na záměr chodníku P2 navazuje.

5)3. Požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství

V zadání je uveden požadavek na vymezení (souvisejícího) veřejného prostranství ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., kdy lze dovodit vazbu na ust. § 7 odst. 2 vyhlášky. Toto ustanovení se s ohledem na uvedení v části druhé této vyhlášky, která řeší výslovně požadavky na vymezení ploch a byla navázána k § 43 SSZ, týkala vymezení ploch v ÚP nebo ve změně ÚP. Požadavek je nicméně chápán tak, že z ÚS by mělo být zřejmé, jak by v navazující změně ÚP měla být plocha příslušného souvisejícího veřejného prostranství vymezena, případně jak by měly být stanoveny příslušné podmínky. Plocha je navržena v grafické části ÚS.

5)4. Požadavky vyplývající z Územní studie krajiny SO ORP Pardubice

Řešené území je v Územní studii krajiny SO ORP Pardubice (zprac. EKOTOXA s.r.o. v květnu 2019) dotčeno vyznačeným veřejně prospěšným záměrem dopravní infrastruktury (ZÚR Pk) a návrhem vymezení významného krajinného prvku – niva (VKPN) – modré trojúhelníky na obr. níže. Tento návrh je přitom v konfliktu s vymezenými rozvojovými plochami v ÚP („Z“ a „K“).



obr.: výřez z hlavního výkresu ÚSK SO ORP PARDUBICE

S ohledem na závaznost ÚPD není návrh nivy z územní studie krajiny reflektován a území je plánováno jako území určené k zastavění.

5)5. Požadavky vyplývající ze širších vztahů v území

Základní požadavky vyplývající ze širších vztahů v území jsou řešeny ve vazbě na výše uvedené a komentované požadavky. Z hlediska širších vztahů řešené území ovlivňuje zejm.:

- stávající zástavba v kontaktním území, která nesmí být rozvojem negativně ovlivněna,
- vliv stávající silnice II/333,
- potenciální vlivy z provozu na plánované silnici v ploše Z.46a,
- dopravní napojení stávající a plánované zástavby ze stávající silnice II/333 (mj. řešení Územní studie II (Z8+P8+K6+K12),
- možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

6) Návrh urbanistického řešení

6)1. Východiska pro návrh řešení

Návrh urbanistické koncepce ovlivňují tyto základní faktory, které v podstatě determinují základní prvky řešení:

- a) požadovaným způsobem využití ploch Z.29 a Z.59 (v cílovém stavu) jsou plochy občanského vybavení všeobecného (v kterém jsou mj. přípustné stavby a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, sociální a zdravotní služby a péči pro rodinu, tělovýchovu a sport, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby nesnižující kvalitu a pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení, přípustné je bydlení ve stavbách hlavního využití)
- b) možnosti dopravního napojení řešeného území na silnici II/333 jsou ovlivněné stávajícím stavem a řešením, které navrhla ÚS II (Z8+P8+K6+K12)
- c) terénní podmínky, stávající charakter území apod., stávající infrastruktura a její stav, navrhovaná infrastruktura,
- d) vybrané požadavky zadání:
 - *při návrhu staveb respektovat současnou prostorovou kompozici města s tím, že výšková hladina zástavby nesmí výrazně narušit současný krajinný ráz*
V současnosti je jediným známým záměrem obchodní zařízení v jihozápadní části území. Žádné další záměry nejsou známy. Řešení územní studie nemá za současných podmínek ambici navrhovat podrobné uspořádání zástavby (natož staveb) a dopravní a technické infrastruktury, jelikož prostorové a další nároky přípustných záměrů mohou být zásadně rozdílné.
 - *záměr bude respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko a navrhne ozelenění*
V současnosti se v případě ploch Z.29 a Z.59 jedná o proluku o rozměrech cca 180 x 190 m, která je intenzivně zemědělsky využívána. Z hlediska funkce je, resp. po navazující změně ÚP bude, území určeno k rozvoji jiného způsobu využití, než jaký mají navazující stabilizované plochy. Protože nejsou známy další záměry v řešeném území je poměrně komplikované navrhnout cílový charakter území. Je zřejmé, že rozvoj v řešeném území by neměl narušovat a negativně ovlivňovat stávající urbanizované území.
 - *bude stanoven charakter staveb tak, aby byl zachován tradiční, popřípadě vytvářen nový výhled, nebo průhled zejména na výškové dominanty města (kostel, základní škola)*
Místa potenciálních průhledů na dominanty města byly prověřeny. S ohledem na možný další stavební rozvoj v území, které není součástí řešeného území, nebylo žádné místo v řešeném území, z kterého by měl být zachován průhled, navrženo.
 - *stavební pozemky budou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci a inženýrské sítě*
Územní studie s ohledem na výše uvedené nenavrhuje vymezení jednotlivých stavebních pozemků.
 - *bude brán zřetel na urbanistické a architektonické souvislosti v kontaktním území*
Podmínky prostorového uspořádání, které ÚS navrhuje, zohledňují souvislosti

v kontaktním území.

- *bude řešena prostupnost lokalitou směrem do krajiny a stabilizovaného území*
Požadavek je splněn – viz konkrétní návrhy.
- *územní studie navrhne tyto regulativy v území:*
 - *stavební čáry*
 - *výškovou hladinu zástavby*
 - *typ zastřešení*
 - *míru využití území její specifikace (např. jakým procentem se započítává zatravněovací dlažba apod.)*
 - *oplocení*
 - *případně:*
 - *orientaci hřebene*
 - *koeficient zeleně a další.*

Je navržena nepřekročitelná stavební hranice a výšková hladina zástavby – viz grafická část ÚS.

- *projektant stanoví závaznost jím navržených regulativů*
Není kompetencí projektanta ani nástroje „územní studie“ stanovit závaznost navržených regulativů. ÚS je neopominutelným územně plánovacím podkladem, v tomto případě navíc primárně podkladem pro změnu ÚP. Teprve její návrh bude specifikovat závazné podmínky pro rozhodování v území.
- *projektant zohlední již vydaná a platná územní rozhodnutí pro předmětné území.*
Žádná platná rozhodnutí dosud nebyla žádným aktérem v území k rukám zhotovitele předložena (Jejich vydávání je mj. omezeno podmínkou stanovenou v ÚP).
- *další požadavky:*
 - *vyřešit koordinaci s navrženým koridorem silniční komunikace I/36*
 - *dopravní uspořádání uvnitř řešené plochy bude splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování, přístup složek záchranného systému, svozu odpadů*
 - *pozemní komunikace budou umístěny v plochách veřejného prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.*
 - *studie vyřeší dostatečnou kapacitu parkovacích stání,*
 - *parametry veřejného prostoru a charakter řešení bude respektovat bezpečnost provozu, umístění dopravy v klidu a umístění technické infrastruktury*
 - *řešení veřejného prostoru musí umožňovat řešení sjezdů tak, aby v rozhledu nebyly žádné překážky vč. oplocení*

Jedná se o skupinu obtížně splnitelných požadavků, a to s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Lze je ale splnit v následných procesech, a to i z toho důvodu, že se jedná o obecně uplatňované požadavky.

6)2. Základní principy navržené urbanistické koncepce

Území je v grafické části ÚS rozděleno na několik segmentů a částí. Koncepčně je území rozděleno na dvě základní části, které zohledňují aktuální vlastnické poměry. Jedná se o dvě souvislé „plochy občanského vybavení – komerčního“, které jsou vzájemně odděleny navrženou „plochou veřejného prostranství – uličním prostorem“. Další částí řešení je plocha veřejné zeleně, která je vymezena podél vodního toku Brožovka (při jeho jižním břehu). Pro zastavění jsou tedy navrženy dvě hlavní části – jihozápadní a severovýchodní.

V jihozápadní ploše občanského vybavení – komerčního jsou prostřednictvím nepřekročitelné stavební hranice vymezeny dva polygony umožňující zastavění budovami. Jeden se nachází v ploše Z.29 (označení je převzato

z ÚP), druhý v ploše P.7, tj. na stávajícím pozemku rodinného domu.

V rámci východní sekce je vymezen jeden polygon, v kterém je možné rozvíjet zástavbu, a který se nachází v ploše Z.59.

Východní hranice vymezeného uličního prostoru se nachází na rozhraní ploch Z.29 a Z.59, tj. celá tato plocha leží v Z.29. Z tohoto veřejného prostranství, jehož součástí bude veřejně přístupná pozemní komunikace, bude zajišťováno zpřístupnění budoucích pozemků staveb, a to buď přímo, nebo nepřímo, kdy na ni mohou navázat další pozemní komunikace a veřejná prostranství. Předpokládané hlavní vstupy z tohoto prostranství do území jsou vyznačeny v grafických přílohách.

V ploše, která odpovídá vymezení plochy K.11 (dle ÚP) je vymezena „plocha ochranné a izolační zeleně“ a dále stabilizované plochy vodního toku.

V jihozápadním polygonu (P.7) se předpokládá zachování bydlení s tím, že platí podmínky platného ÚP. To znamená, že je zde možný rozvoj i jiných funkcí, v souladu s podmínkami pro využití ploch OU.

Vymezení ploch v ÚS je v souladu s podmínkami platného ÚP s výjimkou plochy v Z.29, kde je předpokládána změna požadovaného způsobu využití.

Celková kapacita řešeného území:

rozloha řešeného území	4,34 ha
celková výměra veřejných prostranství:	4103 m ²
- z toho veřejná (pobyťová) zeleň	2082 m ²
- z toho uliční prostory	2021 m ²

Poznámka odůvodňující řešení:

V zadání je uveden požadavek respektovat vyhlášku č. 501/2006 Sb. Lze dovodit, že uvedený požadavek se vztahuje k ust. § 7 odst. 2 této vyhlášky (*pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*). Toto ustanovení se nacházelo v části druhé vyhlášky, která definuje obecné požadavky na vymezení ploch v územním plánu. Tedy jeho splnění bude požadavkem zejm. na navazující změnu územního plánu. S ohledem na změnu právních předpisů je nutné v souvislosti s tímto požadavkem reflektovat § 17 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Zde je uvedeno: „*Není-li v celé návrhové ploše občanského vybavení o rozloze větší než 20000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.*“ Jedná se o jiné vyjádření téhož požadavku.

Cílovým stavem je vymezení dvou zastavitelných ploch, jejichž požadovaným způsobem využití bude občanské vybavení. Součet výměr zastavitelných ploch Z.29 a Z.59 činí 34 114 m², tj. 3,4 ha. Lze dopočítat, že hodnota minimální výměry souvisejícího veřejného prostranství je při aplikaci přímé úměry rovna 1 700 m² (1 000 m² na každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení). Návrh řešení ÚS tedy příslušný požadavek s rezervou splňuje (veřejná pobyťová zeleň o výměře 2082 m²) – plocha je navržena při severní hranici ploch Z.29 a Z.59.

Pořizovatel ÚS se při pracovních konzultacích nad návrhem studie zamýšlel nad tím, zda by nebylo vhodné zvážit navržení podmínek takovým způsobem, aby realizace souvisejícího veřejného prostranství nezůstala časově odložena, aby byla realizována „ideálně s prvním realizovaným záměrem v předemtné lokalitě“, resp. aby veřejné prostranství bylo rozděleno alikvotně ke každému záměru, dle výměry zájmového území příslušné záměru. Z požadavku vyhlášky přitom při tomto přístupu vyplývá, že na 1 m² plochy záměru připadá 0,05 m² veřejného prostranství (tj. pro 1000 m² plochy záměru se jedná o 50 m²). K tomu lze podotknout, že platný ÚP pro žádnou zastavitelnou plochu takovou podmínku nestanovil, ani právní předpisy takový požadavek nestanovují. Nicméně obava z toho, že k vlastní realizaci souvisejícího veřejného prostranství nemusí vůbec dojít, je z pohledu péče o kvalitu vystavěného prostředí zcela relevantní.

Zhotovitel se domnívá, že záměrem právních předpisů, je pro zastavitelné plochy vybraných způsobů využití v územním plánu vymezit plochu pro „soustředěné veřejné prostranství“ o určité výměře, které má potenciál naplnit požadavky na kvalitu vystavěného prostředí a funkčnost veřejného prostranství (v řešené lokalitě nejspíše s rekreační či oddechovou funkcí). Rozptýlení drobných ploch (o výměře desítek či menších stovek m²) mezi jednotlivé záměry tuto ideu dle názoru zhotovitele nenaplní. Proto navrhuje vymezit plochu veřejného prostranství v severní části lokality, jejíž řešení může převzít ÚP. Navíc důležitým aspektem je stanovení míry

využití území, z které vyplývá příslušná podíl zeleně.

Při pořizování navazující změny ÚP lze např. stanovit závazné podmínky etapizace tak, aby při překročení určité míry využití zastavitelných ploch Z.29 a Z.59 bylo nutné pro možnost dalšího rozvoje toto prostranství realizovat. Investor studie návrh konkrétní podmínky etapizace v rámci této studie nepovažuje za nutný.

Další možností, jak tuto záležitost ošetřit, je realizace obdoby plánovací smlouvy, příslušná dohoda mezi městem a investory apod.

7) Podmínky pro využití území – limity využití území a další omezující vlivy

Při využívání území bude nutné respektovat zejm. tyto limity a ostatní omezující prvky:

- stávající trasy inženýrských sítí a možnosti se na ně napojit
- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- silniční ochranné pásmo
- vzdálenost 30 m od PUPFL
- hlavní odvodňovací zařízení (otevřené a část zatrubněná)
- ÚAN - (Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN IV) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru ÚAN I, ÚAN II i ÚAN III respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. "Oznámení stavebního nebo jiného záměru" lze zaslat na adresu Archeologického ústavu AV ČR)
- řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany - ČR
- OP RSS (Ministerstvo obrany ČR)
- OP letecké stavby:
 - OP radaru Pardubice – SRE přehledový radar letiště

Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (*dle údajů ÚAP – v území se nenachází investice do půdy*)
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy

Respektovány budou také další limity a omezující prvky v souladu s platnou ÚPD.

Další podmínky viz. kap. 10) *Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.*

8) Návrh podmínek plošného a prostorového uspořádání území

8)1. Vysvětlení a stanovení pojmů

- **stavební hranice** – Vymezuje plochu pro umístění staveb, které mají (svoji) zastavěnou plochu (viz §13 písm. o SZ). Obvodové konstrukce stavby (charakteru budovy) na ní nemusí být umístěny, nesmí ji však překročit směrem ven k hranici pozemku (parcely). Stavební hranice může být překročena přesahem střešní konstrukce, max. však o 2 m a při dodržení všech podmínek stanovených právními předpisy. Stavební hranice bude uplatňována při umísťování staveb, které určují charakter zástavby. Charakter zástavby přitom určují stavby hlavní (v případech souborů staveb) nebo stavby určující způsob využití pozemku (pokud je stavba dělena na stavební objekty – např. stavba občanské vybavenosti, kdy součástí pozemku této stavby je samostatně stojící garáž).

8)2. Regulační podmínky plošného, prostorového uspořádání území, intenzita využití pozemků

- Bude dodržována (v grafické části ÚS) vymezená stavební hranice.
- V ÚP je pro plochy OU stanoveno, že míra využití území je obecně stanovena v maximální přípustné hodnotě 60 %. V textové části ÚP je přitom uvedeno, že *Mírou využití území se rozumí poměr mezi stavebně zpevněnou částí plochy (stavbou hlavní, stavby doplňkové, dvorky či nádvoří, vjezdy, chodníky apod.) a částí plochy ponechanou v nezpevněném stavu (předzahrádka, zahrada apod.). Míra využití území se stanovuje pro celou vymezenou plochu i pro každou z ní oddělenou část (vyjma ploch změn v krajině).* Význam pojmu „každá oddělená část z plochy (vymezené v ÚP)“ není zcela jasný, ale může se jednat i o pozemek stavby. Odvozený požadavek, aby minimálně 40 % výměry pozemku stavby bylo realizováno ve „stavebně nezpevněném stavu“, může být v případě pozemků staveb občanského vybavení možná diskutovaný, a to mj. z hlediska účelnosti využití zastavěného území. Město trvá na zachování současného nastavení regulace, z toho důvodu není změna stanoveného parametru v ÚP navrhována.
- ÚS navrhuje výškovou hladinu zástavby omezit jednak z hlediska podlažnosti a jednak stanovením nepřekročitelné výšky staveb hodnotou v metrech. V ÚP je výšková hladina stanovena pro plochy OU „obecně“, a to ve vztahu k současné hladině okolní zástavby. V severovýchodní části řešeného území a v jihozápadní části (P7) je navrženo výšku staveb omezit na 2 NP – max. 8 m, ve zbývajících částech pak 3NP – max. 12 m – viz grafická část. S ohledem na široké možnosti využití je obtížné odhadovat konstrukční výšku typického podlaží budoucích staveb. Charakter zástavby je přitom určován jak počtem podlaží, tak skutečnou výškou staveb (budov). V obou stanovených variantách omezení tak platí vždy obě podmínky současně.
- Vzájemné odstupy staveb budou dodržovat podmínky stanovené aktuálními právními předpisy.
- Zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů.

9) Podmínky umístění a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury**9)1. Návrh řešení dopravní infrastruktury**

viz graf. příloha č. B.5 Situace - doprava

Řešené území přímo přiléhá ke stávající silnici II/333. Je možné ho tedy dopravně obsluhovat z této komunikace.

Jedná se o území v zastavěné části města s povolenou rychlostí max. 50 km/h.

Územní studie navrhuje křižovatku, která umožní napojení páteřní (obslužné) komunikace (v navrhované ploše uličního prostoru), a to v pozici v jižní části p.č. 839/5. Uspořádání křižovatky je zřejmé z grafické části – jedná se o křižovatku bez odbočovacích a připojovacích pruhů. Toto řešení umožňuje realizaci dopravního napojení zájmové části objednatele, resp. plánovaného obchodního zařízení (v jižní části vymezení Z29), a to bez zásahu do pozemků, které nejsou předmětem jeho zájmů. Kapacita tohoto řešení má určitou rezervu i pro další záměry v území.

Podmínky v území umožňují případné umístění další jedné křižovatky, která by mohla zajistit mj. obsluhu severovýchodní části řešeného území. Polohu této (druhé) křižovatky ÚS nefixuje, navrhuje rozmezí pro její umístění s ohledem na požadavky na vzdálenost křižovek dle ČSN 736110.

Platí podmínka, že při umísťování stavebních záměrů v řešeném území bude vždy posuzováno dopravní řešení z hlediska kapacity dopravního napojení na II/333, kdy bude posuzováno příslušné dopravní zatížení generované předmětným záměrem a skutečná dopravní situace, kterou bude ovlivňovat řada faktorů (např. způsoby využití dalších částí řešeného území, realizace v plánovaných rozvojových plochách v širším území,

realizace záměrů dopravní infrastruktury). Realizace západního obchvatu města a dalších úseků záměru silnice II/211 (původně I/36) může podmínky v širším území (především v ul. Dr. Tyrše) rasantně proměnit. Při následném umísťování každého konkrétního stavebního (investičního) záměru bude provedeno kapacitní posouzení dopravního napojení a případně i související dopravní sítě dle konkrétních uvažovaných kapacit stavebního záměru a dle skutečného stavu dopravní zátěže v době umísťování.

V průběhu zpracování ÚS byla prověřována možnost určení maximální dopravní zátěže, resp. kapacity, kterou mohu obě křižovatky splnit. Toto ale nelze určit, protože výpočet je možné provádět výhradně při znalosti všech kritérií a parametrů. Výpočty a posouzení dopravních modelů by byly v této fázi, kdy není dostatek relevantních informací, neúměrně náročné, a přitom obtížně využitelné při navazujícím rozhodování v území.

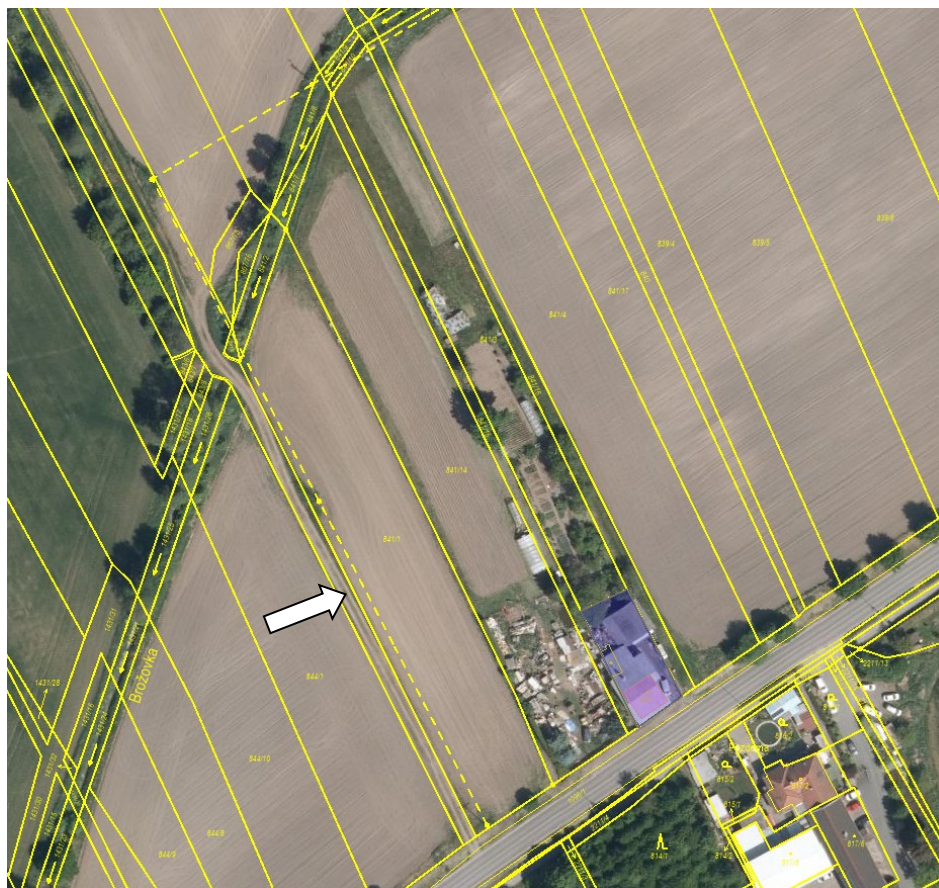
Jak je uvedeno v dalších částech textu, škála možností využití řešeného území je velice široká a s tímto širokým spektrem souvisí i velká variabilita skladby a množství dopravních cest.

Zpřístupnění řešeného území pro pěší a cyklisty bude provedeno v rámci řešení nové křižovatky nebo dvou křižovatek v ul. Dr. Tyrše., kdy podél stávající silnice II/333 je vedena společná stezka pro pěší a cyklisty. Umístění přechodu u „fixované křižovatky“ je vyznačeno ve výkrese.

V řešeném území, resp. v plochách Z.29 a Z.59 bude rozvíjen „vnitřní systém pěší a cyklistické dopravy“. Při řešení jednotlivých dílčích záměrů bude zajištěna návaznost a kontinuita tras pro pěší a cyklisty (např. chodníky, přechody, stezky) od „nástupních bodů“ u budoucích přechodů či přejezdů v ul. Dr. Tyrše. A to vždy tak, aby byla zajištěna obsluha (zpřístupnění pro pěší a cyklisty) jednotlivých staveb v řešeném území (např. obchodních zařízení, sportovišť) z nástupních bodů a současně aby byla zajištěna možnost je propojit s navrženým systémem „pěších propojení, chodníků, cyklostezek“, resp. s jejich úseky, které jsou souběžné se severozápadní hranicí řešeného území. Z důvodu neznalosti podoby záměrů není z pohledu zhotovitele vhodné trasu těchto propojení v tuto chvíli v rámci ÚS fixovat. Proto jsou v grafické části vyznačena polohově nefixovaná propojení pro pěší a cyklisty, kdy platí, že každý jednotlivý záměr bude muset příslušnou část propojení řešit (zajistit prostupnost přes příslušnou část řešeného území) a další dílčí rozvojový záměr bude muset na předchozí řešení navazovat. Nelze tedy např. realizovat záměr v severozápadní části řešeného území, aniž by bylo zajištěno propojení na stávající stezku v ul. Dr. Tyrše.

V rámci ploch izolační a ochranné zeleně a veřejné zeleně je navržen systém tras pro propojení pro pěší a cyklisty, který navazuje na stávající a plánovanou infrastrukturu (např. chodník v ploše K.15, napojení do ul. Vilémova, stezka pro chodce a cyklisty v ul. Dr. Tyrše).

Řešení stezky v západní části území je variantní. Plocha K.11 se totiž nachází na pozemcích, které jsou v současnosti oplocené a vlastnický stabilizované. Jihozápadně od řešeného území se přitom nachází cesta na p.č. 843/5 (ostatní plocha – komunikace), jejíž zapojení do systému cestní sítě by mohlo být z hlediska proveditelnosti záměru příznivější:



9)2. Návrh řešení technické infrastruktury

V rámci provedeného zaměření části řešeného území byly zaměřeny i trasy sítí TI, jejich vyznačení bylo koordinováno i s daty ÚAP.

Ve veřejném prostranství ul. Dr. Tyrše se nachází stávající trasy vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, veřejného osvětlení, vedení elektro NN, plynovod STL, trasa sítě elektronických komunikací.

Při jihovýchodní hranici řešeného území se nachází kabel sítě elektronických komunikací. Není navrhováno jeho přeložení. To bude nutné realizovat v případě jeho kolize s jednotlivými záměry. Záležitost bude řešena individuálně.

V severní části řešeného území se nachází nadzemní vedení elektro, na které je navázáno ochranné pásmo.

Podmínky pro napojení záměrů budou stanovovány oprávněnými institucemi v rámci projektové přípravy jednotlivých záměrů, kdy budou zohledňovány všechny relevantní skutečnosti v území. Vedle široké škály možností využití se nyní nedají předpokládat ani časové aspekty možných změn v území.

Stavební pozemky budou v dalších fázích vymezeny tak, aby byly splněny požadavky ust. § 140 odst. 3 SZ, tj. tak, aby na nich bylo mj. vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami jejich:

1. akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,
2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo
3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

Srážkové vody z komunikací by měly být zasakovány v dílčích plochách veřejné zeleně, které budou součástí uličních a veřejných prostorů, případně v navržených plochách veřejné zeleně.

Rozsah zpevněných ploch by měl být úměrně minimalizován a měly by lokálně být navrhovány povrchy s co možná nejmenším koeficientem odtoku (např. dlážděné nespárované povrchy), žádoucí je realizace zasakovacích průlehů a dalších opatření.

Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území budou po výstavbě srovnatelné se stavem před ní – nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů. Pokud bude prokázáno, že podmínky pro zasakování jsou zhoršené, bude navrženo nakládání s dešťovými vodami pomocí zasakovacích objektů umístěných v plochách veřejné zeleně. Tyto objekty budou přepadem napojeny na navrženou dešťovou kanalizaci a přebytečná voda odvedena do nejbližší vodoteče.

Také skladby povrchů budou řešeny s ohledem na umožnění zasakování dešťových vod – např. odstavné plochy a plochy vjezdů na pozemky z dlažby, případně zatravněvací dlažby apod.

Podrobnější návrh způsobu hospodaření a nakládání se srážkovými vodami bude řešen v dalších stupních přípravy jednotlivých záměrů, řešení bude zohledňovat odtokové poměry z území, které budou vyhodnoceny na základě hydrogeologického průzkumu a výsledků vsakovací zkoušky.

Veřejné osvětlení je možné řešit samostatně nebo napojit na stávající systém. Konkrétní místo případného napojení bude upřesněno v navazujících stupních přípravy záměrů.

Nároky na kapacity jednotlivých sítí nelze v současné době odpovědně stanovovat ani předpokládat. Zcela odlišné nároky na technickou infrastrukturu má např. zimní stadion či plavecký bazén a park, které v území mohou být teoreticky realizovány. Uvedení konkrétních hodnot by mohlo být značně zavádějící.

9)3. Veřejná prostranství

Veřejným prostranstvím jsou plochy a prostory přístupné každému bez omezení, které slouží obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (viz § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích).

Územní studie navrhuje v souladu s platnou legislativou (přiměřeně viz § 17 V157 a požadavek zadání) "s vymezením návrhové plochy související plochu veřejného prostranství", a to v severní části řešeného území v návaznosti na stávající vodní tok.

9)4. Nakládání s odpady

Odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy a odpadovým hospodářstvím ve městě. V případě, že při využití ploch určených pro zastavění (zejm. zastoupení bydlení) vznikne potřeba realizace místa pro separovaný odpad, bude toto místo realizováno v ploše, která tímto využitím bude dotčena.

10) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

10)1. Ochrana hodnot území

Ochranu hodnot území dostatečně zajišťují podmínky stanovené územním plánem, kdy předmětné území bylo vymezeno jako rozvojové území a bylo projednáno jeho zařazení do zastavitelných ploch. Předpokládá se navazující změna požadovaného způsobu využití západní části řešeného území – viz výše.

10)2. Ochrana veřejného zdraví

Územní plán řeší v rámci stanovení podmínek pro využití v něm vymezených ploch jejich vzájemné ovlivňování. Úpravy podmínek jsou navrženy v kap. 11).

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) nesmí překračovat nad přípustnou mez limity uvedené v platných právních předpisech.

10)3. Civilní ochrana, obrana a bezpečnost

V řešeném území budou respektovány podmínky a požadavky Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje, ve smyslu příslušných právních předpisů platných v době rozhodování o stavebních záměrech.

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany. Budou respektovány požadavky příslušných orgánů z hlediska výšky staveb a možného ovlivnění funkce radiolokačního prostředku.

10)4. Ochrana před povodněmi

Řešené území není dotčeno vyhlášeným záplavovým územím. Protipovodňová opatření nejsou předmětem návrhu.

11) Návrh etapizace

Stanovení pořadí změn v území není navrženo.

12) Požadavky na navazující změnu ÚP

Územní studie navrhuje tyto požadavky na navazující změnu ÚP:

- [1.] Korigovat vymezení plochy územní rezervy R.3 pro plochy dopravy silniční (DS) tak, aby její vymezení nezasahovalo do zastavěného území a zastavitelných ploch. Dle aktuálních právních předpisů jsou v územně rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití rezervy podstatně ztížit nebo znemožnit.
- [2.] Změnit požadovaný způsob využití plochy Z.29 na Občanské vybavení všeobecné (OU). Při východní hranici vymezenou návrhovou plochu DS.
- [3.] Výškovou hladinu zástavby stanovit specificky – viz grafická část ÚS – 2 NP – max. 8 m/ 3NP – max. 12 m.
- [4.] Provéřit změnu vymezení „západní větvě“ K.11. Zohlednit stávající oplocenou zahradu – potenciální rozšíření vymezení západním směrem.
- [5.] Provéřit možnost změny stanoveného omezení změn v území, a to ve vazbě k vlastnímu návrhu vymezení ploch změnou ÚP (vymezení ploch může např. definovat strukturu veřejných prostranství – např. podmínku územní studie ponechat pouze v ploše Z.59, kde není aktuálně znám žádný záměr. (V případě, že město bude požadovat, aby v ploše Z.29 byla „tato ÚS využívána jako podklad pro rozhodování, tak mohou být realizovány procesy, které „umožní změnu možnosti jejího využití“).
- [6.] Upravit specifické podmínky pro využití ploch Z.29, Z.59, P.7 a K.11.:
 - a. hygienické limity – zrušení podmínky
 - b. hygienické limity – doplnění podmínky
 - c. P.7 – zrušení vyloučení trvalého bydlení
- [7.] Vyřešit vnitřní nesoulad v ÚP – v podmínkách pro využití ploch OU je bydlení v ploše P.7 uvedeno jako přípustné využití; v jiném místě je uvedena výjimka pro plochu P.7 ze specifických podmínek (tedy se připouští nové stavby pro dosavadní způsob využití);
- [8.] Doplnit plochu Z.29 do výčtu ploch pro podporu rozvoje rekreace a cestovního ruchu.
- [9.] Vymezit související plochu veřejného prostranství + související úpravy
 - a. ZO -> ZV

- b. vymezení samostatné plochy na úkor Z.29 a Z.59
- [10.] Prověřit možnosti stanovení podmínek etapizace ve vztahu k realizaci souvisejícího veřejného prostranství.
- [11.] Prověřit vymezení zastavěného území, v jehož rozsahu je vymezena plocha přestavby P.7 (prověřit rozsah zastavěných stavebních pozemků), případně prověřit související změnu vymezení PRZV); prověřit změnu vymezení jihozápadní části plochy K.11, kdy bude posouzena proveditelnost tohoto záměru.

Schéma možnosti změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v navazující změně územního plánu – v hlavním výkresu (v kterém se obvykle zobrazují jen měněné části):

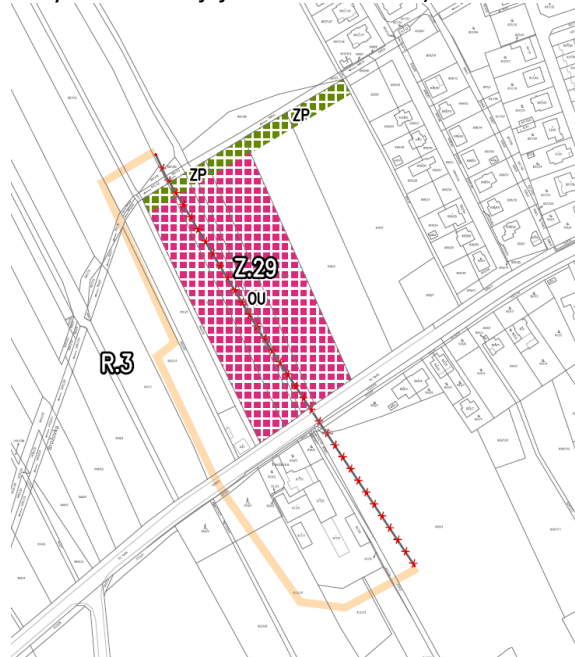
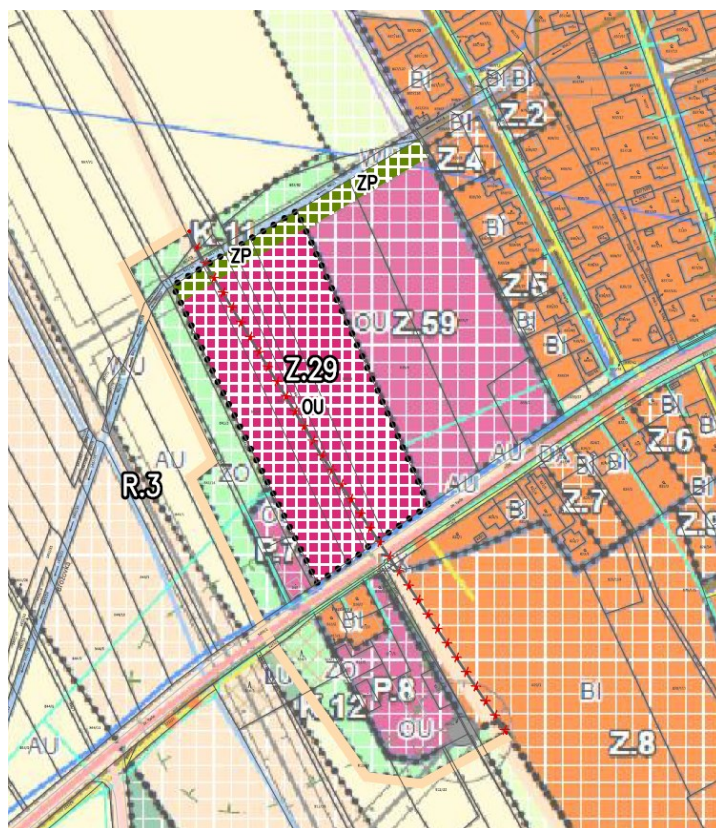


Schéma možnosti změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v navazující změně územního plánu – v koordinačním výkresu:



13) Dokladová část**Postup pořizování Územní studie:**

- 26. 4. 2022 - pořizovatel zaslal investorovi zadání ÚS
- 4. 5. 2022 - investor předal zpracovateli zadání ÚS
- 24. 5. 2022 - pracovní konzultace v sídle pořizovatele (pořizovatel, investor, zhotovitel)
- 9. 11. 2022 - pracovní schůzka (zástupci města, zhotovitel); dopravní řešení
- 23. 11. 2022 - konzultační schůzka mezi zástupci města a pořizovatelem
- 14. 2. 2023 - koordinační schůzka (Langrova síň); zpracován zápis a prezenční listina
- 15. 6. 2023 - město zaslalo investorovi připomínky ke konceptu návrhu
- 19. 6. 2026 - zpracovatel obdržel stanovisko Krajského ředitelství policie Pardubického Kraje
- 23. 6. 2023 - zpracovatel zaslal městu a pořizovateli reakci na připomínky města
- 3. 7. 2023 - pořizovatel zaslal zpracovateli připomínky k zaslanému návrhu
- 24. 7. 2023 - pracovní konzultace v sídle pořizovatele (pořizovatel a zpracovatel)
- 25. 7. 2023 - zpracovatel pořizovateli zaslal návrh úpravy dokumentace
- 15. 12. 2023 - pořizovatel informoval zpracovatele o jeho souhlasu s provedenými úpravami a možnosti pokračovat ve zpracovávání
- 31. 1. 2024 - pracovní konzultace na MÚ (zástupci města, investor, zpracovatel), zpracován zápis z jednání
- 9. 2. 2024 - pracovní jednání mezi městem a pořizovatelem; zaslán pokyn k upravení řešení vymezení plochy veřejné zeleně
- 8. 3. 2024 - pracovní konzultace v sídle pořizovatele (zástupci města Lázně Bohdaneč, pořizovatel a zpracovatel)
- 10. 4. 2024 - pracovní konzultace v kanceláři starosty (zástupci města Lázně Bohdaneč, investor a zpracovatel); zpracován zápis z jednání
- 1. 11. 2024 - pracovní konzultace v sídle pořizovatele (pořizovatel a zpracovatel); revize současných podmínek – dohoda o změně požadavků na projednání ÚS z důvodů procesní hospodárnosti
- 22. 5. 2025 - odsouhlasení věcného řešení pořizovatelem
- 2. 6. 2025 - projednání ÚS na radě města – definován požadavek, aby poznámky zhotovitele nebyly uvedeny v textové části ÚS
- 4. 6. 2025 - upravení dokumentace dle požadavku rady města
- červen 2025 - projednání ÚS v radě a zastupitelstvu města, následné předložení ÚS pořizovateli ke schválení možnosti využití ÚS pro stanovený účel

Seznam dalších aktivit souvisejících s ÚS nebo s navazující změnou č. VI ÚP:

- 9. 3. 2022 - zasedání ZM Lázně Bohdaneč – schválení pořízení změny č. VI
- 26. 6. 2024 - zasedání ZM Lázně Bohdaneč – schválení obsahu Změny č. VI

Stanovisko Krajského ředitelství Policie Pardubického kraje – Dopravní inspektorát:



Pomáhat a chránit

KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE PARDUBICKÉHO KRAJE

Územní odbor Pardubice
Dopravní inspektorát



JID: PCR17ETRF098544523

Č. j. KRPE-52837-2/ČJ-2023-170606

Pardubice 19. června 2023
Počet stran: 2

Ateliér Aurum s. r. o.
Jiráskova 21
53002 Pardubice

Stanovisko DI k záměru

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Pardubice, dopravní inspektorát, jako orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve smyslu ust. § 1 zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, ve znění pozdějších předpisů se na podkladě Vaší žádosti, ze dne 9. června 2023, seznámil s předloženým záměrem. Jedná se o záměr územní studie "Lázně Bohdaneč, ÚS - VI (Z29+Z59+P7+K11)".

K předloženému záměru studie "Lázně Bohdaneč, ÚS - VI (Z29+Z59+P7+K11)" Vám sdělujeme následující:

- 1) Způsob provedení připojení komunikace na silnici č. II/333 i provedení komunikace a uličního prostoru samotného musí odpovídat jak stávajícím právním, tak i technickým předpisům (např. připojení obchodní jednotky levým odbočovacím pruhem, atd.)
- 2) Zvolený způsob připojení a provedení uličního prostoru navržené komunikace musí odpovídat předpokládaným intenzitám provozu v návrhovém období dle ČSN 73 6110.
- 3) Bude dodržena vzdálenost křižovatek na silnici č. II/333 dle ČSN 73 6110.

Pokud budou výše uvedené podmínky splněny, lze konstatovat, že návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.
Žádáme Vás, při písemném styku uvádějte naše číslo jednací.

Rožkova 2757
530 02 Pardubice

www.policie.cz

Tel.: 974 566 250
E-mail: epodatelna.policie@pcr.cz
ID DS: ndihp32

380.5290.98544891

Zpracoval:
por. Ing. Jiří Moučka
tel.: 974566257

npor. Ing. Miroslav Vápeník
vedoucí dopravního inspektorátu
z r. por. Ing. Jiří Moučka
podepsáno elektronicky