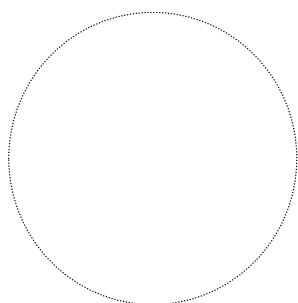


Návrh XIII. Změny Územního plánu města Pardubice pro veřejné projednání

Zpracovatel:

QARTA ARCHITEKTURA s.r.o.,
IČO: 26110113,
se sídlem Jindřišská 889/17, 11000 Praha 1,

Ing. arch. David Wittasek, autorizovaný architekt ČKA č. 03 078



doc. Ing.arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
IČO: 718 43 647,
Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky,

Objednavatelé:

Edouard Perra
bytem: Sokolovská 94/61, Karlín, 186 00 Praha 8

Nicole Wagnerová
bytem: Sokolovská 94/61, Karlín, 186 00 Praha 8

Martina Šedivec
bytem: 3809 Draper avenue Montreal, Quebec, H4A 2n9, Canada

Jana Šedivec
bytem: 60 Checkerberry Hill, North Hatley, Quebec, Job 2co, Canada,

Statutární město Pardubice
IČO: 002 74 046,
Se sídlem Perštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice

Pořizovatel:

Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta
Perštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice
Mgr. David Schaffer

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo města Pardubice

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

pořizovatel:

Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Mgr. David Schaffer

Zastupitelstvo města Pardubice, příslušné podle ust. § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, ve spojení s ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 a ust. § 55 odst. 2 stavebního zákona, ust. §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ust. § 171 a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

XXIII. změnu územního plánu města Pardubice,

jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Pardubice č. 42/2001, schválenou usnesením Zastupitelstva města Pardubice č. 401 Z ze dne 4. 9. 2001 a byla postupně změněna následujícími změnami:

Změna ÚPD	OZV/OOP	Usnesení ZmP č.	Usnesení ZmP ze dne
I. změny	OZV č. 42/1-2002	579/Z	25. 6. 2002
II. a III. změny	OZV č. 7/2003	106 Z	23. 9. 2003
IV. změny	OZV č. 3/2004	220 Z	11. 5. 2004
V. změny	OZV č. 18/2004	306 Z	14. 12.2004
VII. změny	OZV č. 2/2006	10Z/2006	7. 2. 2006
VII.A změny	OZV č. 9/2006	314Z/2006	19. 9. 2006
VIII. změny	OZV č. 10/2006	358Z/2006	17. 10. 2006
IX. změny	OOP	1060Z/2008	4. 11. 2008
VI.A změny	OOP	1482Z/2009	16. 6. 2009
VI. změny	OOP	ZM/N 14014	30. 3. 2010
XII. Změna	OOP	1945 Z/2010	11. 5. 2010
X. změny	OOP	734 Z/2012	6. 3. 2012
XV. změny	OOP	1686Z/2014	27. 01. 2014
XVIIa. změna	OOP	1819 Z/2014	13. 5. 2014
XVIII. změna	OOP	Z/2137/2017 Z/2138/2017	23. 11. 2017
XVIIb. změna	OOP	Z/2163/2017 Z/2164/2017 Z/2165/2017	14. 12. 2017
XVIIb-1. změna	OOP	Z/2739/2018, Z/2740/2018, Z/2741/2018	21. 6. 2018

XXI. změna	OOP	Z/1539/2020 Z/1540/2020	24. 09. 2020
XX. změna	OOP	Z/2115/2021 Z/2116/2021 Z/2117/2021	29.4.2021
XXII. změna	OOP	Z/881/2023	18.12.2023

(dále též jen „ÚP Pardubice“).

Výroková část

1 Navržené změny v ÚP města Pardubice

V rámci XXIII Změny ÚP Pardubice jsou v rámci správního území města Pardubice, lokality Nová Cihelna navrženy následující změny:

1. rozšíření stávající zastavitelné plochy systému silniční dopravy VI/22/1k o plochu XXIII/22/1k tak, aby cílové vymezení této plochy odpovídalo požadavkům na potřebné šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace celé rozvojové lokality Nová Cihelna a nárokům na její napojení na stávající dopravní infrastrukturu města v souladu se zpracovanou Územní studií Nová Cihelna;
2. vymezení dvou dílčích zastavitelných ploch bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) XXIII/22/4u v lokalitě Nová Cihelna, a to v souvislosti s úpravou vymezení základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna (viz bod č. 1 výše);
3. vymezení plochy veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění XXIII/VD/84/M pro stavbu sítě hlavních obslužných komunikací rozvojové lokality Nová Cihelna v rozsahu ploch systému silniční dopravy VI/22/1k a XXIII/22/1k;
4. vymezení koridoru dopravní infrastruktury XXIII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84) pro dílčí rozšíření stávajícího koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem, a to v souvislosti s projektovou přípravou napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovanou přeložku silnice I/36;
5. drobné úpravy regulativů využití plochy s rozdílným způsobem využití BS – bydlení vícepodlažní sídlištní v rozsahu zastavitelné plochy s kódem VI/22/3u vymezené v platném ÚP města Pardubice.

(dále v textu společně též jen „Navržené změny“).

2 Změny v textové části ÚP města Pardubice

ÚP Pardubice se v důsledku Navržených změn v **textové části** mění následovně:

- [1] V části I. § 3 Vymezení pojmů, odst. 2 stanovující členění řešeného území, části Urbanizované území se za stávající text první odrážky doplňuje text: „a XXIII. Změnou Územního plánu města Pardubice je zastavěné území v rozsahu celého správního území města Pardubice aktualizováno ke dni 30. 9. 2024“.
- [2] V části I. § 7 Zásady uspořádání bydlení a občanského vybavení se doplňuje nový odstavec č. 17, který zní:

„(XXIII. Změna):

a) Ve XXIII. Změně jsou vymezeny tyto plochy změn bydlení:

1. Dvě dílčí zastavitelné plochy XXIII/22/4u bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) v lokalitě Nová Cihelna, a to v souvislosti s úpravou vymezení základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna.“
- [3] V části I. § 10 Zásady uspořádání komunikačních systémů se za konec textu doplňuje nový odstavec č. 13, který zní:

„13) (XXIII. Změna)

Ve XXIII. Změně jsou vymezeny tyto plochy a koridory změn dopravní infrastruktury:

„Za účelem vytvoření vhodných podmínek pro územním plánem předpokládanou výstavbu v lokalitě Nová Cihelna a v souvislosti s probíhající realizací stavby severovýchodního obchvatu města Pardubice (přeložka silnice I/36) a projektovou přípravou stavby napojení lokality Nová Cihelna na severovýchodní obchvat Pardubic, vymezuje XXIII. Změna Územního plánu města Pardubice následující plochy změn a koridory změn pro úpravu uspořádání základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna:

(i) dvě dílčí zastavitelné plochy systému silniční dopravy XXIII/22/1k pro rozšíření stávající zastavitelné plochy VI/22/1k tak, aby vymezení této plochy odpovídalo požadavkům kladeným na šířkové uspořádání navrhovaného základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna a na polohu jeho napojení na realizovaný severovýchodní obchvat města, a to dle podrobnější Územní studie Nová Cihelna;

(ii) koridor dopravní infrastruktury XXIII/CD2 pro dílčí rozšíření koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem, a to v souvislosti s upřesněním polohy napojení základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna na realizovaný severovýchodní obchvat města Pardubice.

Koridory jsou primárně určeny pro umístování hlavních staveb komunikací a k nim náležejících přímo souvisejících staveb a zařízení (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, křižovatky) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané úpravy komunikací, přeložky inženýrských sítí, polních cest, protipovodňových opatření), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.“

- [4] V textové části ÚP Pardubice Části OOP, které nelze zapracovat do jednotlivých § původní OZV se v kapitole a) Vymezení zastavěného území text ruší a nahrazuje se novým, který zní:

„Aktualizace zastavěného území byla vymezena XXIII. Změnou Územního plánu města Pardubice v rozsahu celého správního území města k datu 30. 9. 2024. Aktualizace zastavěného území je zobrazena v jednotlivých výkresech grafické části a jeho vymezení je v souladu s platnou legislativou (ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění k 30.6.2024, ve spojení s ust. § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).“

- [5] V textové části ÚP Pardubice Části OOP, které nelze zapracovat do jednotlivých § původní OZV, v kapitole c) Navrhované úpravy funkčního využití území, dopravního systému města, vymezení zastavitelných území (ploch) a území (ploch) navržených ke změně funkčního využití, se v článku 2.1.35. za stávající text doplňuje text:

„(XXIII. Změna)

„Za účelem vytvoření vhodných podmínek pro dopravní napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovaný severovýchodní obchvat města Pardubice (přeložku silnice I/36) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. dešťové usazovací nádrže, propustky, křižovatky, přeložky inženýrských sítí apod.), se vymezuje koridor dopravní infrastruktury XXIII/CD2 pro dílčí rozšíření koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem. Současně XXIII. Změnou dochází k vymezení koridoru dopravní infrastruktury XXIII/22/1k, který plynule navazuje na koridory XXII/CD2 a XXIII/CD2, a který slouží pro budoucí realizaci základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna a jeho napojení na stávající komunikaci Hradecká v severní části lokality a na realizovaný severovýchodní obchvat města (přeložku silnice I/36).“

- [6] V textové části ÚP Pardubice Části OOP, které nelze zapracovat do jednotlivých § původní OZV, v kapitole l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se text prvního odstavce ve znění „Územní studie bude pořízena do 5 let od vydání XVIIb. Změn, bude schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti.“ ruší.

- [7] V textové části ÚP Pardubice Části OOP, které nelze zapracovat do jednotlivých § původní OZV, v kapitole l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v bodě označeném XV. změny – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v územní podmíněno zpracováním územní studie text třetího odstavce ve znění „Územní studie bude registrována v evidenci územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let ode dne nabytí účinnosti XVIIb. Změny Územního plánu města Pardubice“ ruší.

- [8] V textové části ÚP Pardubice Části OOP, které nelze zapracovat do jednotlivých § původní OZV, v kapitole l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití se v článku s názvem Cihelna – zastavitelná plocha 78/z včetně navazujících ploch zeleně a bydlení, poslední věta prvního odstavce nově zní: „Součástí územní studie budou i koridory dopravní infrastruktury XXII/CD2 a XXIII/CD2.“

- [9] V příloze č. 1 Vyhlášky města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, v regulativech využití funkční plochy Bydlení vícepodlažní sídlištní – BS, se doplňuje ve druhém odstavci za text uvedený v závorce do závorky text nový, který zní: „v zastavitelné ploše VI/22/3u min. 51% podlahové plochy“.

- [10] V příloze č. 1 Vyhlášky města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, v regulativech využití funkční plochy Bydlení vícepodlažní sídlištní – BS, se

v přípustném využití doplňkovém se ve třetí odrážce v rámci textu „pro lokalitu Cihlena BSc:“ se opravuje chybné označení funkční plochy a tento text nově zní „pro lokalitu Cihelna BS:“.

- [11] V příloze č. 1 Vyhlášky města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, v regulativech využití funkční plochy Bydlení vícepodlažní sídlištní – BS, se v přípustném využití doplňkovém v 9. odrážce za text „zařízení pro služby a výrobní služby bez negativních vlivů na životní prostředí o podlahové ploše do 200 m²“ text nový, který zní: „v zastavitelné ploše VI/22/3u do 1000 m²“.
- [12] V příloze č. 1 Vyhlášky města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, v regulativech využití funkční plochy Bydlení vícepodlažní sídlištní – BS, se v přípustném využití doplňkovém v 17. odrážce za text „stavby a zařízení technického vybavení“ doplňuje text nový, který zní: „a infrastruktury“.
- [13] V příloze č. 1 Vyhlášky města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, v regulativech využití funkční plochy Bydlení vícepodlažní sídlištní – BS, se za přípustné využití doplňkové doplňuje nový text, který zní: „V zastavitelné ploše VI/22/3u lze v rámci hlavního, přípustného i přípustného doplňkového využití umístit i nízkopodlažní stavby pro bydlení.“.
- [14] V příloze č. 1 Vyhlášky města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, v regulativech využití funkční plochy Bydlení vícepodlažní sídlištní – BS, se doplňuje v Nepřípustném využití ve třetí odrážce za text „stavby pro občanskou vybavenost koncentrovanou“ text nový, který zní: „vyjma staveb občanské vybavenosti v zastavitelné ploše VI/22/3u“.
- [15] V příloze č. 2 Vyhlášky města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice se tabulka bod bodem 84 ruší a nahrazuje novou tabulkou, která zní:

84) Dopravní obsluha a napojení lokality Cihelna – na ulici Hradecká a komunikaci I/36 (pozn. upravené změnou č. XXII a změnou č. XXIII)			
označení	Dotčené pozemky	Předkupní právo ve prospěch § 101 SZ	§ 170 SZ
VI/WD/84/M	k.ú. Pardubice: 1601/8, 4286/7, 4286/4, 4286/3, 4286/2, 4323/5, 3618/4, 3618/5, 3618/3, 3615/2, 3615/1, 5162/27, 3648/1, 3648/9	M	ano
XXIII/VD/84/M	k.ú. Pardubice: 4286/3, 4286/2, 4286/4, 4285/1, 4322/4, 4321/5, 4321/2, 4321/1, 4320, 3523, 3524, 3623/5, 4385/1, 4387, 4385/3, 4388, 4390, 4389, 4379/1, 4379/2, 4377, 4386, 4358, 1584/11, 1582/5, 1582/3, 1584/9	-	ano
XXII/VD/84	k.ú. Pardubice: 5168/46, 5207/16, 1563/13, 2678/1, 1574/11, 1574/12, 1601/15, 1574/14, 1584/9, 1584/8, 1574/13, 1574/8, 1575, 1584/12, 1574/10, 1579/5	ne	ano
XXIII/VD/84	k.ú. Pardubice: 1574/14, 1601/15, 1584/9, 1584/7, 1601/14, 1557/9, 1574/12, 1557/8, 1574/11, 2678/1, 1563/1, 1561/1, 5207/16	-	ano

- [16] V textové části ÚP Pardubice se v části Sektor sever definující jednotlivé zastavitelné plochy se v druhém sloupci tabulky označení plochy s kódem území VI/22/1k doplňuje o označení „XXIII/22/1k“ a v pátém sloupci tabulky se číslo 0,87 ha nahrazuje číslem „2,13 ha“.
- [17] V textové části ÚP Pardubice se v části Sektor sever definující jednotlivé zastavitelné plochy se v druhém sloupci tabulky u ploch s kódem území VI/22/2,3,4u doplňuje označení „XXIII/22/4u“ a v pátém sloupci tabulky se číslo 15,26 ha nahrazuje číslem „13,95 ha“.
- [18] V textové části ÚP Pardubice v části Koridory dopravní infrastruktury se ve druhém sloupci tabulky označení koridoru XXII/CD2 doplňuje o označení, které zní: „XXIII/CD2“, v pátém sloupci tabulky se číslo 1,38 ha nahrazuje číslem „2,04 ha“, a v šestém sloupci tabulky se za koridor s označením XXII/CD2, doplňuje označení „XXIII/CD2“.

3 Změny v grafické části ÚP města Pardubice

ÚP města Pardubice se v **grafické části** mění/doplňuje tak, jak je zobrazeno ve:

1. Výkresu základního členění území 1 : 5 000
2. Hlavním výkresu 1 : 5 000
3. Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
4. Výkres širších vztahů 1: 25 000

Odůvodnění

1. Postup při pořizování změny územního plánu

XXIII. Změna územního plánu města Pardubice je dle ust. § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění k 30.6.2024 (dále jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vše ve znění účinném ke dni 30.6.2024. XXIII. Změna územního plánu města Pardubice je zpracována v souladu s pokyny uvedenými ve schváleném obsahu změny územního plánu, které vymezily rozsah a podmínky zpracování návrhu změny územního plánu. Formální, tj. textové a grafické zpracování dokumentace je přehledné a jednoznačné.

Dne 13.11.2023 byl městu Pardubice podán Edouardem Perrou, Nicole Wagnerovou, Martinou Šedivec a Janou Šedivec, zastoupenými Mgr. Tomášem Běhounekem, advokátem, ev.č. ČAK 10774, na základě plné moci, návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem pro lokalitu „Nová Cihelna“ z důvodu zamýšlené realizace stavby projektu Kašpar River & Medical Park. Odbor hlavního architekta (dále také jen „pořizovatel“) návrh na pořízení změny územního plánu převzal, posoudil jeho úplnost a jeho soulad s právními předpisy. Pořizovatel navrhovatele vyzval k doplnění stanovisek dle ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. Požadovaná stanoviska byla navrhovateli doplněna dne 28.11.2023. Návrh na pořízení změny územního plánu byl navrhovateli následně dne 4.12.2023 upraven.

Nezbytnou součástí návrhu na pořízení změny územního plánu byla v souladu s požadavky ustanovení § 55a odst. 2 stavebního zákona dvě stanoviska Odboru životního prostředí Krajského úřadu Pardubického kraje, ve kterých se posuzuje, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Pardubického kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Oddělení integrované prevence ve svém stanovisku č. j.: KrÚ 92492/2023/OŽPZ/UD ze dne 28.11.2023 uvedl, že podle § 10i a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, není k podnětu na pořízení změny územního plánu Pardubice požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán ochrany přírody, tj. rovněž Odbor životního prostředí Krajského úřadu Pardubického kraje ve svém stanovisku č.j. KrÚ 94748/2023 ze dne 23.11.2023 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

K návrhu na pořízení změny územního plánu pořizovatel vydal stanovisko podle ust. § 46 stavebního zákona (č.j. MmP 161527/2023 ze dne 6.12.2023) a zpracoval návrh obsahu změny územního plánu. Veškeré uvedené podklady byly předány zastupitelstvu města Pardubice k rozhodnutí.

Pořízení XXIII. Změny územního plánu města Pardubice (dále jen „XXIII. Změna“) včetně jejího obsahu bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Pardubice č. Z/884-886/2023 ze dne 18.12.2023 (dále jen „usnesení ZmP 2023“). Usnesením ZmP 2023 bylo mj. schváleno, že XXIII. Změna bude pořízena zkráceným postupem (dle ust. § 55a a §55b stavebního zákona) na základě návrhu podaného Edouardem Perrou, Nicole Wagnerovou, Martinou Šedivec a Janou Šedivec, zastoupenými Mgr. Tomášem Běhounekem, advokátem, ev.č. ČAK 10774 (dále jen „navrhovatelé“), za podmínky, že zpracování návrhu změny územního plánu plně uhradí navrhovatelé na základě trojstranné smlouvy mezi městem, zhotovitelem a navrhovateli.

Pořízení XXIII. Změny bylo schváleno s ohledem na usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1663/2017 ze dne 30.3.2017: „Zastupitelstvo města Pardubice schvaluje XX. změnu územního plánu jako poslední pořizovanou změnu před vydáním nového Územního plánu města Pardubice s výjimkou změn týkajících se veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a zcela výjimečných smysluplných změn, které nesnesou časový odklad“ (dále také jen „usnesení ZmP 2017“), kdy ve smyslu znění přijatého usnesení ZmP 2017 vyhodnotili zastupitelé v roce 2023 XXIII. Změnu jako zcela výjimečnou smysluplnou změnu, která nesnese časový odklad.

Výjimečnost XXIII. Změny je navrhovatel odůvodněna jedinečností a velikostí plánované investice a jejími přínosy pro Statutární město Pardubice, což doložili ve svém návrhu na pořízení XXIII. Změny a jeho aktualizaci.

Vzhledem k tomu, že se jednalo dle usnesení Zastupitelstva města Pardubice o zcela výjimečnou smysluplnou změnu, která nesnese časový odklad, vybralo Statutární město Pardubice zhotovitele XXIII. Změny přímým zadáním veřejné zakázky malého rozsahu, a to v souladu s platným zadávacím řádem města Pardubice. Přitom bylo nutné brát v potaz i skutečnost, že současně probíhá pořizování nového Územního plánu města Pardubice, které pro úřad znamená rovněž vysoké časové a pracovní vytížení. Z uvedených důvodů je jasné zřetelné, že pro zpracování návrhu XXIII. změny územního plánu bylo nutné předem počítat s dobře rozvrženou, systematickou a především soustavnou prací jak pořizovatele, tak i zhotovitele. Z těchto důvodů Statutární město Pardubice jako objednatel oslovil pro pořízení XXIII. Změny společnost QARTA ARCHITEKTURA s.r.o., IČ: 261 10 113, se sídlem Jindřišská 889/17, 110 00 Praha 1, která by se tvorbě návrhu XXIII. Změny ve spolupráci s doc. Ing.arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D. plnohodnotně věnovala a jejíž práci navrhovatel na základě výše uvedeného usnesení ZmP 2023 plně uhradí.

Zhotovitel objednavateli na výzvu doložil mj. své kvalifikační předpoklady zajištěné mj. prostřednictvím spolupráce s doc. Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D., která má dlouhodobé zkušenosti se zpracováváním územně plánovací dokumentace. Pořizovatel po schválení pořízení XXIII. změny územního plánu města Pardubice a uzavření trojstranné smlouvy o dílo předal veškeré podklady pro zpracování Návrhu XXIII. změny územního plánu zhotoviteli.

Po převzetí návrhu změny územního plánu od zhotovitele svolal pořizovatel v souladu s § 55a odst. 1, 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona veřejné projednání návrhu změny územního plánu.

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

V rámci změny č. XXIII ÚP Pardubice nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Navržené změny ÚP Pardubice se omezují pouze na lokalitu Cihelna a sami o sobě nijak neovlivní sousední správní území.

Změnou č. XXIII ÚP Pardubice nejsou dotčeny žádné nadmístní záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ani ochrany přírody a krajiny, včetně územního systému ekologické stability. Změna č. XXIII ÚP Pardubice respektuje koridor pro umístění stavby D10 – přeložka silnice I/36 Pardubice - severní tangenta, navazuje na něj a vytváří vhodné podmínky pro budoucí napojení lokality Nová Cihelna na komunikaci I/36.

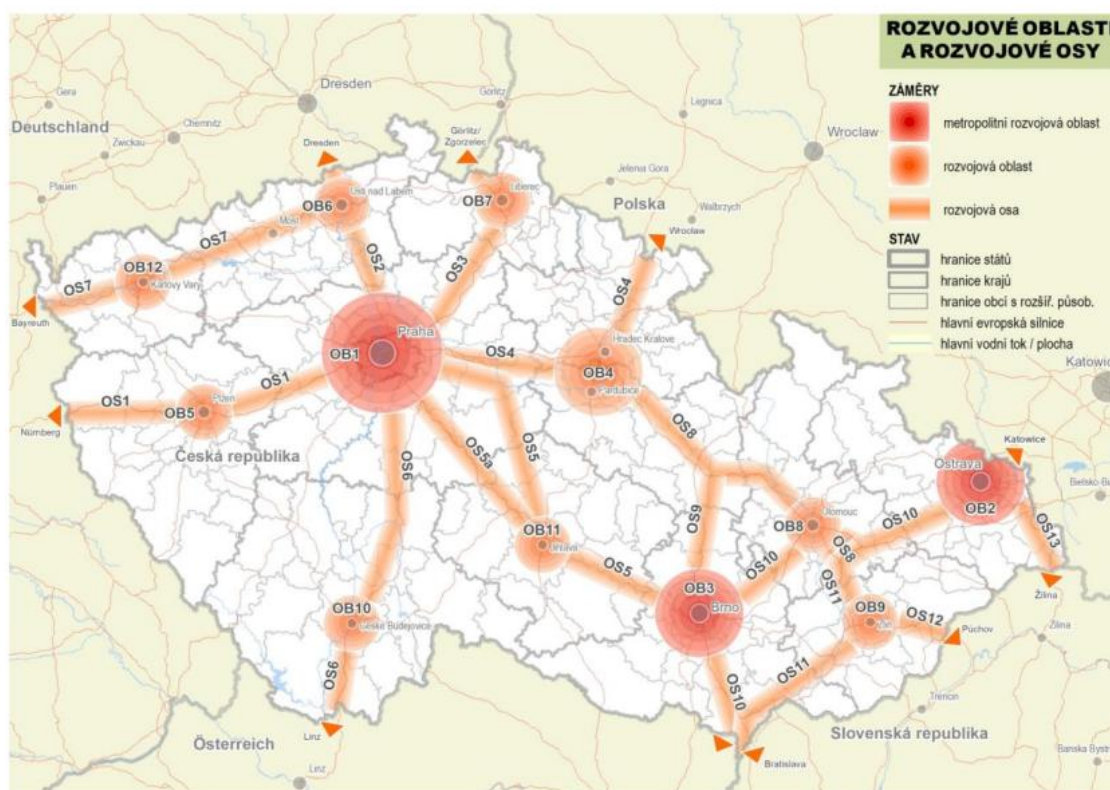
3. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou Krajem

3.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, ve znění platnému k 1.3.2024 (dále jen „PÚR“), vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území města Pardubice leží v rozvojové oblasti OB4 Rozvojová oblast Hradec Králové/Pardubice a na rozvojových osách OS8 Hradec Králové/Pardubice - Moravská Třebová – Mohelnice – Olomouc – Přerov a OS4 Rozvojová osa Praha-Hradec Králové/Pardubice (podél dálnice D11) – Trutnov - hranice ČR/Polsko (Wrocław). Další větev této rozvojové osy je Praha – Kolín – Chvaletice - Pardubice (podél železničního spojení Praha – Kolín - Pardubice). Navržená XXIII. Změna územního plánu s ohledem na svůj charakter nemá vliv na důvody vymezení rozvojové oblasti OB4 ani rozvojové osy OS4. Nastavené podmínky respektování rozvojové oblasti OB4 i rozvojové osy OS4 v Územním plánu města Pardubice zůstávají v platnosti i po vydání navržené XXIII. Změny.

Schéma Rozvojových oblastí a rozvojových ploch v PÚR



SPECIFICKÉ OBLASTI

Správní území města Pardubice se nachází ve specifické oblasti vymezené PÚR, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem. Navržená XXIII. změna ÚP Pardubice s ohledem na svůj charakter žádným způsobem nerozšiřuje zastavitelné plochy v předmětné lokalitě, ani nijak nesnižuje podíl ploch nezastavěného území, volné krajiny ani ploch zeleně. Nastavené podmínky platného ÚP města Pardubice zohledňující požadavky PÚR z hlediska problematiky využívání území ohrožených suchem

jsou Změnou č. XXIII respektována a zůstanou v platnosti i po vydání navržené XXIII. Změny.

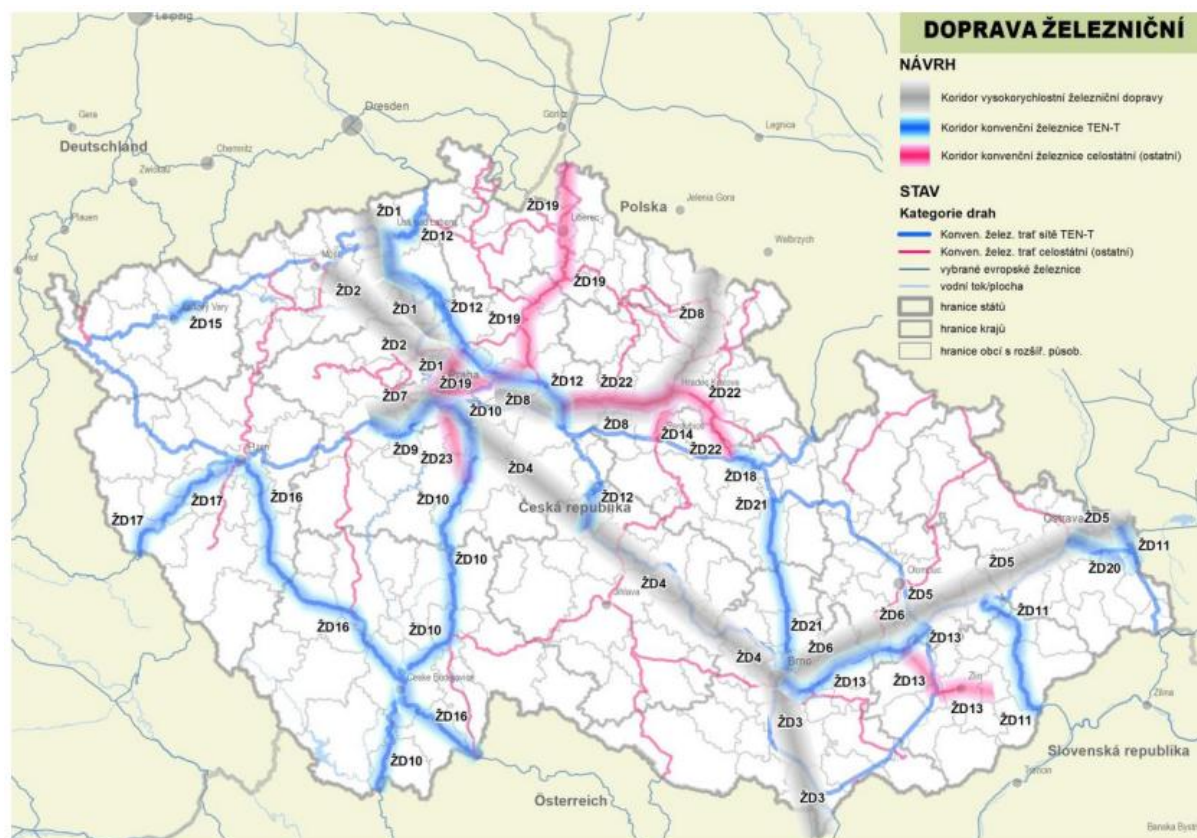
PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PÚR dále vymezuje koridory a plochy pro záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím města Pardubice prochází nebo se v něm nachází následující vymezené plochy či koridory:

Železniční doprava

ŽD 14 - Jedná se o koridor pro celostátní trať v úseku Pardubice – Hradec Králové z důvodu vysoké intenzity osobní dopravy.

Schéma železniční dopravy v PÚR



Vodní doprava

VD 1 - Jedná se o koridor vodní dopravy Labe (Pardubice – hranice ČR/Německo – Drážďany) vymezený pro vytvoření podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. Součást TEN-T – transevropské dopravní sítě.

Veřejné terminály s vaznou na logistická centra

V rámci správního území Pardubic jsou rovněž vymezeny plochy pro veřejné terminály a přístavy s vazbou na logistická centra (dále VTP).

Schéma vodní, letecké dopravy a veřejných terminálů s vazbou na logistická centra v PÚR



Navržená XXIII. Změna ÚP města Pardubice plně respektuje veškeré výše uvedené plochy či koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu vymezené Politikou územního rozvoje v platném znění. Řešení XXIII. Změny ÚP města Pardubice nijak nezasahuje do ploch ani koridorů dopravní a technické infrastruktury vymezených v PÚR ČR.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

PÚR stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný ÚP Pardubice tyto obecné priority a cíle naplňuje. Navržené změny žádným způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platnou PÚR. Priority a cíle územního rozvoje definované PÚR a ÚP Pardubice budou i nadále plně respektovány.

3.2. Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Vláda ČR vydala usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024 Územní rozvojový plán. V souladu s § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, se pro první územní rozvojový plán § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.

Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Měrunice s Územním rozvojovým plánem s ohledem na výše uvedené není provedeno.

3.3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen „ZÚR“) ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 stanovují priority a úkoly územního plánování v rámci Pardubického kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a rozhodování o změnách v území, včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR. ZÚR zpřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti, specifické oblasti a plochy/koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu republikového významu vymezené v PÚR (viz čl. 3.1.). ZÚR dále vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu v rámci Pardubického kraje. Platný ÚP města Pardubice veškeré zásady a úkoly stanovené ZÚR splňuje a respektuje. XXIII. Změna ÚP města Pardubice nijak nemění stanovenou koncepci rozvoje Pardubického kraje stanovenou ZÚR, přičemž zásady a požadavky na rozvoj a rozhodování v území stanovené ZÚR jsou i nadále plně respektovány.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÚR dále vymezují koridory a plochy pro významné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do území řešeného XXIII. Změnou ÚP Pardubice, tj. lokality Nová Cihelna, přímo nezasahuje žádná plocha či koridor pro záměr dopravní a technické infrastruktury vymezený v ZÚR. V blízkosti severovýchodní části lokality Cihelna je ZÚR jako veřejně prospěšná stavba vymezen koridor D10 - přeložka silnice I/36 Pardubice - severní tangenta, přičemž tento záměr je v současné době realizován. XXIII. Změna územního plánu města Pardubice tento koridor i konkrétní záměr respektuje, navazuje na něj a vytváří vhodné podmínky pro budoucí napojení lokality Nová Cihelna na komunikaci I/36.

ZÚR v lokalitě Cihelny nevymezují žádné plochy či koridory pro záměry technické infrastruktury nadmístního významu.

ZÚR Pardubického kraje – lokalita Cihelna

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY



ZÚR vymezují územní systémy ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do lokality Cihelna a území řešeného Změnou č. XXIII územního plánu města Pardubice nezasahuje žádný biokoridor nebo biocentrum nadregionálního a regionálního významu vymezené ZÚR. Na jihozápadní hranici řešeného území se nachází funkční regionální biocentrum 916 – Pardubické Labe, jehož funkci navržená XXIII. Změna územního plánu města Pardubice žádným způsobem neovlivní. Obdobně navržená XXIII. Změna nemá žádný vliv ani na osu nadregionálního biokoridoru K 73 Bohdaneč – Vysoké Chvojno, která se nachází v blízkosti jižní hranice řešeného území a který je ZÚR vymezen jako veřejně prospěšné opatření územního systému ekologické stability.

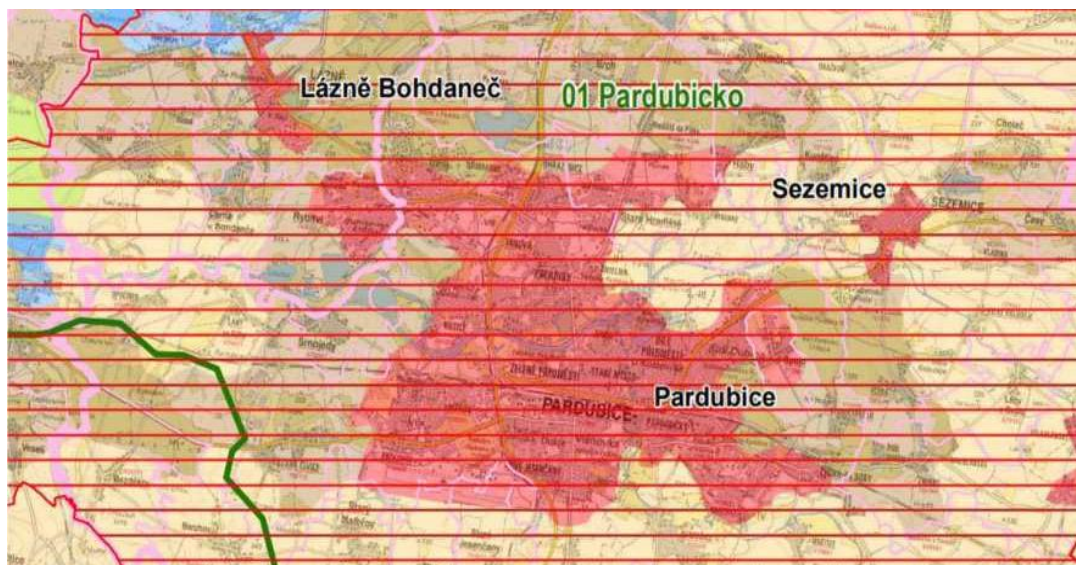
STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZPRACOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Dle ZÚR je lokalita Nová Cihelna součástí vymezené krajiny 01 Pardubicko, pro kterou jsou stanoveny mj. následující cílové kvality:

- harmonická krajina nížinné tabule,
- stabilizovaná různorodá sídelní struktura s významným městským centrem Pardubice a dalšími většími městy Holic a Lázně Bohdaneč s řadou menších venkovských sídel s minimálními nároky na zábor volné krajiny,
- zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny, a to řeky Labe, Chrudimka a Loučná jako přírodní krajinné osy prostupující volnou krajinou i zastavěnými územími sídel, historická rybníční soustava; památková krajinná zóna Kladrubska jako specifický krajinářsky cenný prostor a venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou,
- zachované vizuální charakteristiky krajiny, a to historické, vizuálně hodnotné siluety řady menších sídel s dominantami kostelů a s velkým podílem zelených prvků; dominantu vrchu a hradu Kunětická hora jako zásadní prvek určující vizuální vnímání krajiny; prostorové výhledové osy Heřmanův Městec-Kunětická hora a Luže-Kunětická hora.

Navržená XXIII. Změna územního plánu města Pardubice stanoví cílové kvality krajiny 01 Pardubicko respektuje a navazuje na ně.

Výřez z výkresu krajin, pro které se v ZÚR stanovují cíle kvality



PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

ZÚR stanovují rozsáhlé podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. S ohledem k omezené povaze změn vymezených ve XXIII. Změně ÚP města Pardubice není možné, aby XXIII. Změna ÚP města Pardubice komplexně plnila veškeré podmínky ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Popsány jsou proto dále pouze podmínky, jichž se navržené změny týkají:

- Navrženými změnami ÚP města Pardubice se nevymezují nové zastavitelné plochy; území řešené XXIII. změnou, tj. lokalita Nová Cihelna se nachází v přímé návaznosti na již zastavěné území a aktuálně realizovanou stavbu přeložky silnice I/36; Navrženou změnami ÚP Pardubice tak nedochází k narušení přírodních a krajinných hodnot území,
- Navržené změny ÚP města Pardubice svým charakterem žádným způsobem nenarušují podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území;
- XXIII. změna ÚP města Pardubice zcela respektuje podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot; v důsledku Navržených změn dojde ke zlepšení podmínek pro polyfunkční využití předmětného území kombinující udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce, navazující občanské vybavení, specializované zdravotnické zařízení a zařízení podporující související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví; zároveň XXIII. Změna ÚP města Pardubice vytváří vhodné podmínky pro budoucí napojení lokality Nová Cihelna na stávající dopravní infrastrukturu města, konkrétně na realizovanou přeložku silnice I/36.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PARDUBICKÉHO KRAJE

ZÚR stanovují priority územního plánování Pardubického kraje pro zajištění udržitelného rozvoje jeho území. S ohledem k zanedbatelnému rozsahu a významu Navržených změn ÚP města Pardubice není možné, aby tato změna plnila veškeré priority územního plánování Pardubického kraje stanovené ZÚR. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly, jichž se Navržené změny ÚP týkají.

Jednou ze zásadních priorit územního plánu města Pardubice je vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.

XXIII. Změnou ÚP města Pardubice dojde ke zlepšení podmínek pro polyfunkční využití předmětného území kombinující udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce, navazující občanské vybavení a specializované zdravotnické zařízení a zařízení podporující související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví. Celá lokalita Nová Cihelna je řešena v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu města, zejména aktuálně realizovanou přeložku silnice I/36 – severovýchodní obchvat Pardubic.

4. Vyhodnocení souladu návrhu XXIII. Změny ÚP města Pardubice s cíli a úkoly územního plánování

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v § 18 a § 19 stavebního zákona, přičemž lze konstatovat, že návrh XXIII. Změny ÚP města Pardubice, jak je podrobně uvedeno níže, tyto cíle a úkoly respektuje. S ohledem k zanedbatelnému rozsahu a významu navržených změn je níže posouzen soulad s těmi cíli a úkoly územního plánování, které se Navržených změn výslovně týkají:

4.1. Soulad s cíli územního plánování

soulad s § 18 odst. 1

Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti rozvoje území města je XXIII. Změnou ÚP města Pardubice respektován. XXIII. Změna vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj města. Tento rozvoj nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro bydlení, realizaci nových lékařských zařízení, vymezení prostorů pro rekreaci a relaxaci obyvatel města, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.

soulad s § 18 odst. 2

Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání lokality Cihelna je zajištěna kontinuitou a návazností na platný ÚP města Pardubice a zpracované územně analytické podklady. Zároveň je zajištěn soulad navržené XXIII. Změny s konceptem nového územního plánu, který město Pardubice paralelně pořizuje.

soulad s § 18 odst. 3

XXIII. Změna Územního plánu města Pardubice respektuje a koordinuje veřejné i soukromé záměry v předmětném území, stejně jako výstavbu a jiné činnosti ovlivňující jeho rozvoj. XXIII. Změna zajišťuje veřejný zájem na optimální dopravní obslužnosti rozvojového území Nová Cihelna a jeho optimálním dopravním napojení na nadřazený komunikační systém města vymezením šířkově odpovídající sítě páteřních obslužných komunikací celého rozvojového území. Páteřní síť komunikací včetně jejího napojení na přeložku silnice I/36 vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění.

soulad s § 18 odst. 4

Navržená XXIII. Změna Územního plánu města Pardubice respektuje podmínky ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Řešení XXIII. Změny do žádných z hodnot území města Pardubice nezasahuje a nepředstavuje ani žádné nepřímé ohrožení. Rovněž respektuje hospodárné využívání zastavěného území, ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, když navrhuje toliko dílčí úpravy ve vymezení již dříve vymezených a schválených zastavitelných ploch a respektuje tak princip

dlouhodobě udržitelného rozvoje města.

**soulad s § 18
odst. 5**

Není s ohledem na nevýznamný charakter změny řešen.

**soulad s § 18
odst. 6**

Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán. Není s ohledem na charakter změny řešeno.

4.2. Soulad s úkoly územního plánování

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
a)**

Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž výstupy a doporučení XXIII. Změna Územního plánu města Pardubice využívá a zohledňuje.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
b)**

Lokalita Cihelna je v ÚP města Pardubice popsána jako významné rozvojové území, jehož význam by měl do budoucna růst. Cílem Navržených změn je zlepšení podmínek pro polyfunkční využití předmětného území kombinující udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce, navazující občanské vybavení a specializované zdravotnické zařízení a zařízení podporující související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví a dále vytvoření vhodných podmínek pro napojení lokality Cihelna na stávající, realizovanou či připravovanou dopravní a technickou infrastrukturu (např. napojení na právě realizovanou silnici I/36). XXIII. Změna tak v řešeném území vhodně doplňuje a rozvíjí již dříve stanovenou koncepci využití dané lokality.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
c)**

XXIII. Změna ÚP města Pardubice reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Řešení XXIII. Změny vychází z aktuálního požadavku na polyfunkční rozvoj lokality Cihelna a realizaci základní dopravní a technické vybavenosti v řešeném území.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
d)**

XXIII. Změna ÚP města Pardubice respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nastavené v platném ÚP města Pardubice a vhodně je doplňuje. Rozhodování v území lokality Cihelna je v ÚP města Pardubice podmíněno zpracováním územní studie, která umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství v předmětné lokalitě specifikuje detailněji. Změna požadavek na zpracování územní studie i nadále zachovává.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
e)**

Není s ohledem na charakter XXIII. Změny řešeno. Rozhodování v území lokality Cihelna je v platném územním plánu města Pardubice podmíněno zpracováním územní studie, která umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství v předmětné lokalitě specifikuje detailněji. Změna

požadavek na zpracování územní studie i nadále zachovává.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
f)**

S ohledem na zanedbatelný obsah řešení XXIII. Změny ÚP města Pardubice není etapizace navrhována. Rozhodování v území lokality Cihelna je v platném územním plánu podmíněno zpracováním územní studie, která nezbytnost etapizace posoudí a případně stanoví. Změna požadavek na zpracování územní studie i nadále zachovává.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
g)**

Není s ohledem na zanedbatelný charakter XXIII. Změny řešeno.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
h)**

Není s ohledem na zanedbatelný charakter XXIII. Změny řešeno.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
i)**

XXIII. Změna č. ÚP města Pardubice v dané lokalitě navrhuje zlepšení podmínek pro polyfunkční využití předmětného území kombinující udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce, navazující občanské vybavení a specializované zdravotnické zařízení a zařízení podporující související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví a dále vytváří vhodné podmínky pro připojení lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
j)**

Není s ohledem na zanedbatelný charakter XXIII. Změny řešeno.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
k)**

XXIII. Změna ÚP města Pardubice vymezuje plochu dopravní infrastruktury XXIII/22/1k pro rozšíření

Za účelem vytvoření vhodných podmínek pro územním plánem předpokládanou výstavbu v lokalitě Nová Cihelna a v souvislosti s probíhající realizací stavby severovýchodní části obchvatu města Pardubice (přeložka silnice I/36), a projektovou přípravou stavby sjezdu pro napojení lokality Nová Cihelna na severovýchodní obchvat Pardubic, vymezuje XXIII. Změna dvě dílčí zastavitelné plochy systému silniční dopravy XXIII/22/1k pro rozšíření stávající zastavitelné plochy VI/22/1k tak, aby vymezení této plochy odpovídalo požadavkům kladeným na šířkové uspořádání navrhovaného základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna a na polohu jeho napojení na realizovaný severovýchodní obchvat města, a to dle podrobnější Územní studie Nová Cihelna.

Za účelem vytvoření vhodných podmínek pro projektovou přípravu a realizaci stavby dopravního napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovaný severovýchodní obchvat města Pardubice komunikaci (přeložku silnice I/36) (stavby sjezdu) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. dešťové usazovací nádrže, propustky, křižovatky, přeložky

inženýrských sítí apod.), se vymezuje koridor dopravní infrastruktury XXIII/CD2 pro dílčí rozšíření stávajícího koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
l)**

Není s ohledem na zanedbatelný charakter XXIII. Změny řešeno.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
m)**

Není s ohledem na zanedbatelný charakter XXIII. Změny řešeno.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
n)**

Není s ohledem na zanedbatelný charakter XXIII. Změny řešeno.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
o)**

Není s ohledem na zanedbatelný charakter XXIII. Změny řešeno.

**soulad s § 19
odst. 1 písm.
p)**

Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče byly navrženy XXIII. Změnou zohledněny.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

XXIII. Změna ÚP města Pardubice je zpracována v souladu s platnými právními předpisy na úseku územního plánování, a to zejména s ust. § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 30.6.2024, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění ke dni 30.6.2024, a vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění ke dni 30.6.2024.

Předmětem navržené XXIII. Změny ÚP města Pardubice je:

1. rozšíření stávající plochy systému silniční dopravy VI/22/1k o plochu XXIII/22/1k tak, aby cílové vymezení této plochy odpovídalo požadavkům na potřebné šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace celé rozvojové lokality Nová Cihelna a nárokům na její napojení na stávající dopravní infrastrukturu města v souladu se zpracovanou Územní studií Nová Cihelna;
2. vymezení dvou dílčích zastavitelných ploch bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) XXIII/22/4u v lokalitě Nová Cihelna, a to v souvislosti s úpravou vymezení základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna (viz bod č. 1 výše) ;

3. vymezení plochy veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění XXIII/VD/84/M pro stavbu sítě hlavních obslužných komunikací rozvojové lokality Nová Cihelna v rozsahu ploch systému silniční dopravy VI/22/1k a XXIII/22/1k;
4. vymezení koridoru dopravní infrastruktury XXIII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84) pro dílčí rozšíření stávajícího koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem, a to v souvislosti s projektovou přípravou napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovanou přeložku silnice I/36;
5. drobné úpravy regulativů využití plochy s rozdílným způsobem využití BS – bydlení vícepodlažní sídlištní v rozsahu zastavitelné plochy s kódem VI/22/3u vymezené v platném ÚP města Pardubice.

Navrženou XXIII. Změnou dochází ke zlepšení podmínek pro polyfunkční využití předmětného území kombinující udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce, navazující občanské vybavení a specializované zdravotnické zařízení a zařízení podporující související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví, a dále k vytvoření vhodných podmínek pro napojení lokality Cihelna na stávající i nově realizovanou dopravní infrastrukturu (zejména na silnici I/36).

Navržená XXIII. Změna navazuje na platný ÚP města Pardubice, respektuje jím nastavenou koncepci a řešení ploch s rozdílným způsobem využití, včetně zvoleného členění a pojmenování jednotlivých funkcí. Navržená XXIII. Změna zároveň respektuje řešení navržené novým územním plánem, který je městem Pardubice v současné době pořizován.

6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání na základě uplatněných stanovisek dotčených orgánů k návrhu XXIII. Změny ÚP města Pardubice.

7. Vyhodnocení souladu návrhu změny s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu

Společně s pořízením XXIII. Změny ÚP města Pardubice byl zastupitelstvem města Pardubice usnesením č. Z/886/2023 ze dne 18.12.2023 schválen Obsah XXIII. Změny Územního plánu města Pardubice (dále jen „Obsah změny“).

Z Obsahu změny vyplynuly následující požadavky na zpracování návrhu XXIII. Změny ÚP města Pardubice:

Požadavky

Plnění

bude vypracován v souladu s platným zněním stavebního zákona, Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;

Viz čl. 5 tohoto odůvodnění. XXIII. Změna ÚP města Pardubice je zpracována v souladu s platnými právními předpisy na úseku územního plánování, a to zejména s ust. § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 30.6.2024, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění ke dni 30.6.2024, a vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění ke dni 30.6.2024.

bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, v platném znění;

Viz čl. 3.1. tohoto odůvodnění. Návrh XXIII. Změny je zpracován v souladu se PÚR.

bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění;

Viz čl. 3.2. tohoto odůvodnění. Návrh XXIII. Změny je zpracován v souladu se ZÚR.

bude provedena aktualizace zastavěného území na základě ustanovení § 58 odst. 3 stavebního zákona;

V rámci návrhu XXIII. Změny č. byla provedena aktualizace zastavěného území v rozsahu celého správního území města Pardubice, a to ke dni 30. 9. 2024 (viz Grafická část XXIII. Změny).

bude zohledněno a zapracováno platné znění Územně analytických podkladů ORP Pardubice;

V rámci návrhu XXIII. Změny byly zohledněny a zapracovány všechny sledované jevy a limity využití území vyplývající z platných Územně analytických podkladů (viz Grafická část XXIII. Změny).

bude prověřena úprava textové části platného znění Územního plánu města Pardubice, která by výhradně pro plochu s kódem území VI/22/3U, nacházející se v lokalitě Nová Cihelna v rámci funkční plochy BS - bydlení vícepodlažní sídlištní, snížila minimální podíl podlahové plochy funkce bydlení na 50% a dále by upravila stanovené podmínky přípustného využití tak, aby v předmětném území bylo možné realizovat polyfunkční projekt Kašpar

XXIII. Změnou dochází k dílčí úpravě regulativů plochy s rozdílným způsobem využití BS – bydlení vícepodlažní sídlištní, v rozsahu území VI/22/3u v lokalitě Cihelna, a to za účelem zlepšení podmínek pro polyfunkční využití předmětného území kombinující udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce, navazující občanské vybavení a specializované zdravotnické zařízení a zařízení podporující související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví.

Medical Center & River Park;

bude prověřeno vymezení páteřní veřejné dopravní infrastruktury lokality Nová Cihelna (v platném územním plánu označena jako plocha VL/22/1k) jako veřejně prospěšné stavby a vymezení koridoru pro její umístění v šířce odpovídající urbanistickým a architektonickým požadavkům na podobu komunikací vyplývajících z Územní studie Nová Cihelna, která byla pro předmětnou lokalitu zpracována v roce 2022;

XXIII. Změnou je vymezeno rozšíření stávající plochy systému silniční dopravy VI/22/1k o plochu XXIII/22/1k tak, aby cílové vymezení této plochy odpovídalo požadavkům na potřebné šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace celé rozvojové lokality Nová Cihelna a nárokům na její napojení na stávající dopravní infrastrukturu města v souladu se zpracovanou Územní studií Nová Cihelna.

Dále je vymezena plocha veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění XXIII/VD/84/M pro stavbu sítě hlavních obslužných komunikací rozvojové lokality Nová Cihelna v rozsahu ploch systému silniční dopravy VI/22/1k a XXIII/22/1k.

Dále je vymezen koridor dopravní infrastruktury XXIII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84) pro dílčí rozšíření stávajícího koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem, a to v souvislosti s projektovou přípravou napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovanou přeložku silnice I/36.

V souvislosti s úpravou vymezení základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna jsou vymezené dvě dílčí zastavitelné plochy bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) XXIII/22/4u.

Nové vymezení všech výše uvedených ploch a koridoru vyplývá z Územní studie Nová Cihelna, která byla pro předmětnou lokalitu zpracována v roce 2022, resp. z její aktualizaci, která je paralelně s XXIII. Změnou zpracovávána.

XXIII. Změna je navrhována v návaznosti na převymezení zastavitelných ploch v severní části lokality Cihelna, které bylo předmětem XXII. změny a které v jižní části výrazně rozšířilo zastavitelnou plochu RS.

Účelem navržené XXIII. Změny je dále vytvoření vhodných podmínek pro napojení předmětné lokality na stávající dopravní infrastrukturu

v souvislosti s probíhající realizací stavby přeložky silnice I/36 (severovýchodní obchvat města Pardubice), a projektové přípravy stavby sjezdu pro napojení lokality Nová Cihelna.

posoudí předmětné území s důrazem na ochranu dochovaných přírodních hodnot území a ochranu přírodních limitů; ochranu historických a kulturních hodnot území; na zastavení rozrůstání města do volné krajiny; zachování kompaktního města a zachování charakteru samostatných sídel v krajině;

Viz čl. 3.2. a 4 tohoto odůvodnění. Navržená XXIII. Změna respektuje ochranu dochovaných přírodních hodnot území, přírodních limitů a ochranu historických a kulturních hodnot území. XXIII. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy, pouze je vzájemně převymezuje, a tudíž nezpůsobuje jakékoli nové rozrůstání zástavby města do volné krajiny nad rámec platného ÚP města Pardubice. XXIII. Změna zachovává kompaktní město a charakter samostatných sídel v krajině.

prověří změnou řešenou lokalitu z hlediska vhodnosti funkčního vymezení a z hlediska napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;

Viz výše.

Prostorová koncepce

bude prověřeno zachování pohledových os centrum Pardubic – Kunětická hora;

Navrženou XXIII. Změnou nedochází k jakékoli změně výškové regulace v lokalitě Cihelna stanovených platným Územním plánem města Pardubice. Pohledové osy centrum Pardubic – Kunětická hora a Heřmanův Městec-Kunětická hora jsou plně respektovány.

návrh prostorové regulace bude stanoven s ohledem na charakter území okraje města přecházející do volné krajiny;

XXIII. Změnou územního plánu dochází k dílčí úpravě regulativů plochy s rozdílným způsobem využití BS – bydlení vícepodlažní sídlištní v rozsahu zastavitelné plochy VI/22/3u v lokalitě Cihelna, a to za účelem vytvoření vhodných podmínek pro umístění vícepodlažních i nízkopodlažních samostatných objektů pro bydlení a polyfunkčních objektů, které umožní pro okrajové části rozvojového území Nová Cihelna přirozený přechod od vícepodlažní sídlištní zástavby k nízkopodlažní zástavbě rodinných domů a prostoru volné krajiny.

zohlední schválenou Územní studii Nová Cihelna, resp. definuje rozsah nové územní

XXIII. Změnou územního plánu je plně respektován požadavek ÚP Pardubice na

studie pro řešené území a zároveň zachová podmínku zpracování územní studie pro rozhodování v území pro území nová Cihelna;

prověří stanovení etapizace, která pro dané rozvojové území navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury; etapizace bude prověřena z důvodu zajištění účelného využití území, návazností na technickou a dopravní infrastrukturu při zohlednění jejich dosavadních kapacit;

zpracování Územní studie Nová Cihelna v předmětném území.

V návaznosti na vydání XXII. změny ÚP města Pardubice a schválení pořízení XXIII. Změny ÚP města Pardubice je paralelně zpracovávána aktualizace Územní studie Nová Cihelna, jejíž náležitosti jsou stanoveny v platném územním plánu.

S ohledem na obsah navržené XXIII. Změny Územního plánu města Pardubice není pro lokalitu Cihelna etapizace navržena. V rámci aktualizace územní studie Nová Cihelna bude provedena komplexní dopravní studie napojení lokality na stávající či realizovanou veřejnou dopravní infrastrukturu a prověření minimálních nezbytných kapacit pro realizaci rozvoje lokality Cihelna v rozsahu platného Územního plánu města Pardubice, vč. Změny XXIII.

Aktualizovanou územní studií Nová Cihelna tak bude mj. jednoznačně identifikována potřeba zkapacitnění dopravní či technické infrastruktury a případně i bude stanovena související etapizace výstavby v předmětném území.

Krajina a zeleň

navrhne vhodným způsobem propojení zelené infrastruktury s vyústěním ve funkčních plochách veřejné zeleně a příměstské krajiny. Maximálně musí být zohledněny vazby na okolní prvky ÚSES (územím prochází lokální biokoridor). Pro Pardubice je typické množství vegetačních prvků a ploch ve struktuře města a tento fenomén je třeba dále zakládat a rozvíjet v nových čtvrtích (viz Strategie zkvalitnění veřejných prostranství města Pardubice). Území spadá do oblasti krajinného rázu, který zasluhuje ochranu;

bude nadále respektovat a v maximální míře podporovat prvky zeleně definované Územní studií sídelní zeleně města Pardubice zpracované v roce 2021;

XXIII. Změnou ÚP města Pardubice nedochází k jakémukoli rozšíření zastavitelných ploch, záborů zemědělského půdního fondu či funkčních ploch zeleně. Dochází pouze k dílčím úpravám vymezení zastavitelných ploch systému silniční dopravy a bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) v lokalitě Nová Cihelna, a dále k rozšíření koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 směrem na jih o koridor XXIII/CD2. Ani v jednom případě se přitom nejedná o vymezení zcela nových ploch, ale toliko o změnu uspořádání ploch při zachování původního celkového plošného rozsahu. Rozšíření koridoru XXII/CD2 o koridor XXIII/CD2 nevyvolá plošně rozsáhlejší zábor pro předmětnou komunikaci, ale cílem rozšíření koridoru je toliko vytvořit podmínky pro větší flexibilitu pro přesné

bude respektovat požadavek územního plánu na ochranu a rozvoj ploch zeleně, jako významné součásti urbanistické struktury území, vč. kompozičního obrazu města, a to zejména kolem vodních toků ve vazbě na rekreační lesy a příměstskou krajinu, a zároveň posilovat přírodní rámec města navržený systémy ekologické stability;

Doprava

u základní páteřní dopravní struktury v lokalitě Nová Cihelna prověří, v souladu s platným Územním plánem města Pardubice, její vymezení jako veřejně prospěšné stavby a vymezení s tím souvisejícího koridoru pro její umístění;

umístění komunikace.

Koncepce krajiny a sídelní zeleně stanovené platným Územním plánem města Pardubice nejsou XXIII. Změnou Nijak dotčeny a jsou tak plně respektovány.

V rámci aktualizace Územní studie Nová Cihelna bude stanovena podrobnější koncepce architektonických i urbanistických prvků v předmětné lokalitě, vč. veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně.

XXIII. Změnou je vymezeno rozšíření stávající plochy systému silniční dopravy VI/22/1k o plochu XXIII/22/1k tak, aby cílové vymezení této plochy odpovídalo požadavkům na potřebné šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace celé rozvojové lokality Nová Cihelna a nárokům na její napojení na stávající dopravní infrastrukturu města v souladu se zpracovanou Územní studií Nová Cihelna.

Dále je vymezena plocha veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění XXIII/VD/84/M pro stavbu sítě hlavních obslužných komunikací rozvojové lokality Nová Cihelna v rozsahu ploch systému silniční dopravy VI/22/1k a XXIII/22/1k.

Dále je vymezen koridor dopravní infrastruktury XXIII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84) pro dílčí rozšíření stávajícího koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem, a to v souvislosti s projektovou přípravou napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovanou přeložku silnice I/36.

V souvislosti s úpravou vymezení základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna jsou vymezené dvě dílčí zastavitelné plochy bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) XXIII/22/4u.

u vymezeného koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury prověří související dopravní napojení, které kapacitně vyhoví předpokládanému objemu provozu a nedojde tím k celkovému zhoršení stávající dopravní situace v lokalitě a v přilehlém okolí.

XXIII. Změnou je vymezen koridor dopravní infrastruktury XXIII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84) pro dílčí rozšíření stávajícího koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem, a to v souvislosti s projektovou přípravou napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovanou přeložku silnice I/36.

Účelem Navržených změn je mj. vytvoření vhodných podmínek pro napojení předmětné lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v souvislosti s probíhající realizací stavby severovýchodní části obchvatu města Pardubice I/36, a projektové přípravy stavby sjezdu pro napojení lokality Cihelna.

Dopravní napojení lokality Cihelna a území řešeného Změnou XXIII. na veřejnou dopravní infrastrukturu města Pardubice je předpokládáno zejména v severovýchodní části území na přeložku silnice I/36, která je v současné době realizována, a dále v severozápadní části území na ulici Hradecká.

V rámci aktualizace Územní studie Nová Cihelna bude provedena komplexní dopravní studie napojení lokality na stávající či realizovanou veřejnou dopravní infrastrukturu a prověření minimálních nezbytných kapacit pro realizaci rozvoje lokality Cihelna v rozsahu platného Územního plánu města Pardubic, vč. XXIII. Změny.

8. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení

8.1. Zdůvodnění navrženého řešení

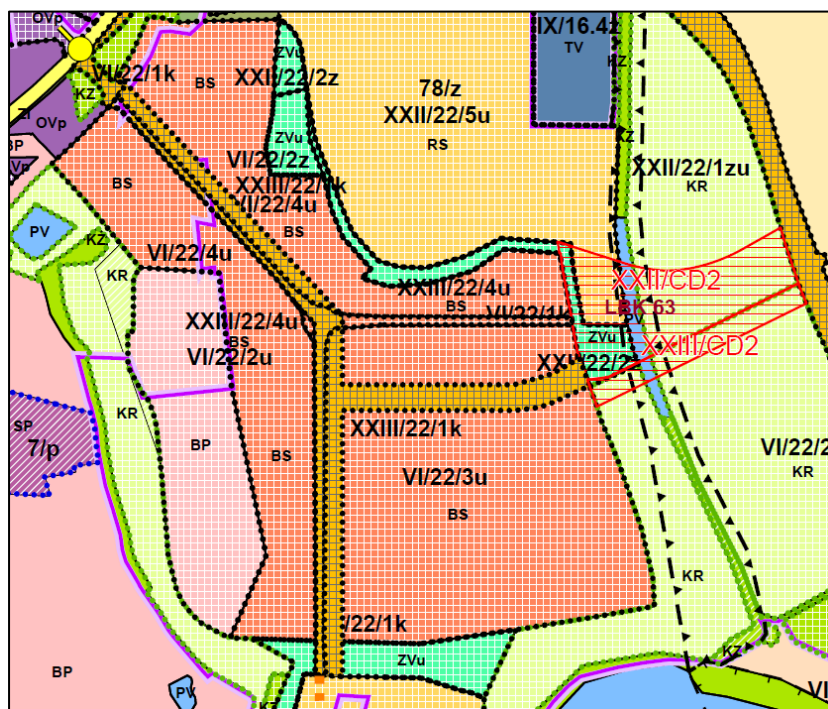
XXIII. Změna Územního plánu města Pardubice se (nad rámec aktualizace zastavěného území, která je provedená v rozsahu celého správního území města Pardubice) týká výhradně části rozvojového území Nová Cihelna, a to v následujícím rozsahu (označeno modrou obrysovou hranicí:

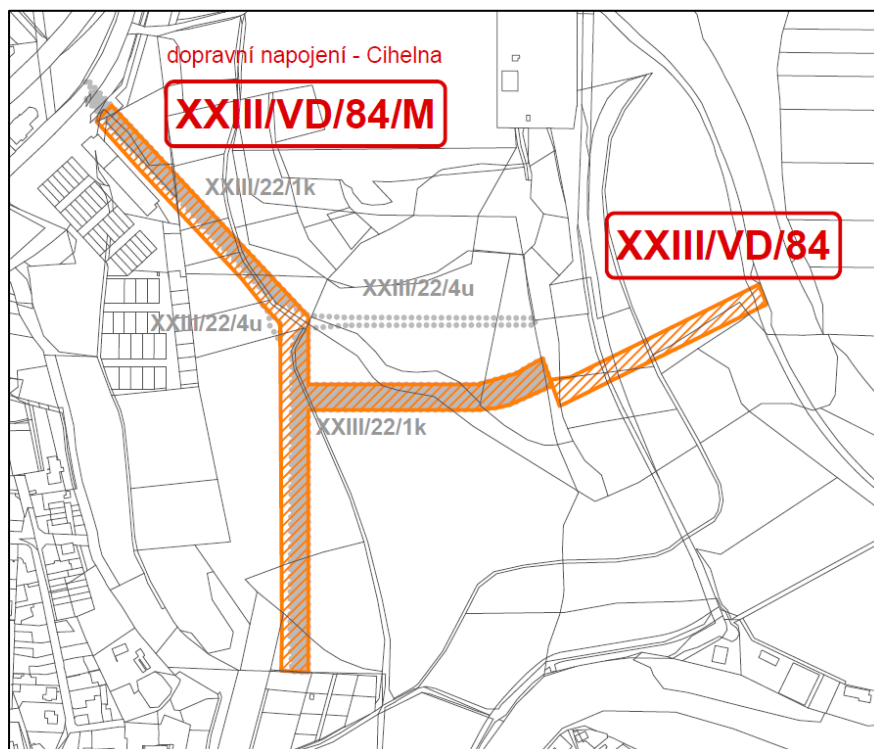
Výřez Hlavního výkresu platného ÚP města Pardubice se zobrazením hranice území řešeného XXIII. Změnou:

V rámci XXIII. změny č. ÚP města Pardubice jsou navrženy následující změny:

1. rozšíření stávající zastavitelné plochy systému silniční dopravy VI/22/1k o plochu XXIII/22/1k tak, aby cílové vymezení této plochy odpovídalo požadavkům na potřebné šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace celé rozvojové lokality Nová Cihelna a nárokům na její napojení na stávající dopravní infrastrukturu města v souladu se zpracovanou Územní studií Nová Cihelna;
2. vymezení dvou dílčích zastavitelných ploch bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) XXIII/22/4u v lokalitě Nová Cihelna, a to v souvislosti s úpravou vymezení základního komunikačního systému rozvojového území Nová Cihelna (viz bod č. 1 výše);
3. vymezení plochy veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění XXIII/VD/84/M pro stavbu sítě hlavních obslužných komunikací rozvojové lokality Nová Cihelna v rozsahu ploch systému silniční dopravy VI/22/1k a XXIII/22/1k;
4. vymezení koridoru dopravní infrastruktury XXIII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84) pro dílčí rozšíření stávajícího koridoru dopravní infrastruktury XXII/CD2 vymezeného v XXII. Změně Územního plánu města Pardubice jižním směrem, a to v souvislosti s projektovou přípravou napojení rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovanou přeložku silnice I/36;
5. drobné úpravy regulativů využití plochy s rozdílným způsobem využití BS – bydlení vícepodlažní sídlištní v rozsahu zastavitelné plochy s kódem VI/22/3u vymezené v platném ÚP města Pardubice.

Soutisk Hlavního výkresu platného ÚP města Pardubice s navrženou XXIII. Změnou:





8.1.1. Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy XXIII/22/1k

XXII. Změnou ÚP města Pardubice účinné od 8.5.2024 došlo k výraznému rozšíření zastavitelného území v severní části lokality Cihelna a k souvisejícímu vymezení koridoru XXII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84) pro připojení lokality Cihelna na přeložku silnice I/36 – severovýchodní obchvat města Pardubice. Zároveň bylo zahájeno pořízení aktualizace Územní studie Nová Cihelna, jejíž zpracování je podmínkou pro rozhodování v předmětném území. Za účelem vytvoření vhodných podmínek předpokládané výstavby ve zbývajících částech rozvojové lokality Nová Cihelna a vytvoření vhodných podmínek pro připojení této lokality na stávající i aktuálně realizovanou dopravní a technickou infrastrukturu je XXIII. Změnou ÚP města Pardubice navrhováno rozšíření stávající zastavitelné plochy systému silniční dopravy VI/22/1k o plochu XXIII/22/1k tak, aby cílové vymezení této plochy odpovídalo požadavkům na potřebné šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace celé rozvojové lokality Nová Cihelna a nárokům na její napojení na stávající dopravní infrastrukturu města v souladu se zpracovanou Územní studií Nová Cihelna. Navržená komunikace v severojižním směru je celá navržená na rozšíření, obslužná komunikace směřující ze středu rozvojové lokality Nová Cihelna na východ je navržena k přesunutí do nové polohy jižněji, než je současně vymezená poloha. A to v souvislosti s pokročilou projektovou přípravou napojení celé rozvojové lokality Nová Cihelna na již realizovanou přeložku silnice I/36 (severovýchodní obchvat Pardubice).

Upravená poloha a šířka ploch VI/22/1k a XXIII/22/1k odpovídá v cílovém stavu urbanistickým a architektonickým požadavkům na podobu páteřních obslužných komunikací navržených v Územní studii Nová Cihelna, která byla pro předmětnou lokalitu zpracována v roce 2022 (Atelier architektury a urbanismu, s.r.o., Ing. arch. Marek Wajsař), resp. z její aktualizace, která je

zpracovávána paralelně s XXIII. Změnou Zároveň respektuje aktuálně realizovanou stavbu přeložky silnice I/36 (severovýchodní obchvat) a stavbu sjezdu z této komunikace do lokality Cihelna, která se v současné době nachází ve fázi projektové přípravy stavby a povolovacího řízení.

V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy XXIII/22/1k pro hlavní obslužnou komunikaci dochází v rozvojové lokalitě Cihelna k dílčím korekcím ve vymezení dvou dílčích zastavitelných ploch bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) XXIII/22/4u. Navržené řešení je zároveň zcela v souladu s novým Územním plánem Pardubice, který je městem Pardubice aktuálně pořizován.

8.1.2. Odůvodnění vymezení plochy VPS XXIII/VD/84/M

Trasa hlavní obslužné komunikace v ploše VI/22/1k v platném ÚP města Pardubice je vymezena na pozemcích v soukromém vlastnictví, avšak pouze nepatrná část této plochy (část přiléhající ke komunikaci Hradecká a budoucí silnici I/36) jsou v platném ÚP vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Navržená XXIII. Změna vymezuje zastavitelnou plochu XXIII/22/1k pro rozšíření a částečnou úpravu trasy hlavní obslužné komunikace celé rozvojové lokality nadále na soukromých pozemcích.

Jakýkoli budoucí stavební rozvoj lokality Nová Cihelna je podmíněn vybudováním nezbytné páteřní veřejné dopravní a technické infrastruktury v kapacitách a technických parametrech odpovídajících využití stanoveném platným Územním plánem města Pardubice.

Předmětem navrhované XXIII. Změny ÚP města Pardubice je proto vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby XXIII/VD/84/M, a to v rozsahu celé výsledné páteřní místní obslužné komunikace, tedy v rozsahu zastavitelných ploch VI/22/1k a XXIII/22/1k. Jedná se totiž o dopravní infrastrukturu zřizovanou dle stavebního zákona ve veřejném zájmu, pro níž je v souladu se stavebním zákonem možné uplatnit institut vyvlastnění.

Navržené vymezení páteřní obslužné komunikace lokality Cihelna jako veřejně prospěšné stavby je rovněž v souladu s návrhem nového Územního plánu města Pardubice, který je v současné době pořizován. Z výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření nového územního plánu je patrné, že páteřní dopravní infrastrukturu lokality v celém rozsahu navrhuje rovněž jako veřejně prospěšnou stavbu s označením VDO97.

8.1.3. Odůvodnění rozšíření koridoru XXIII/CD2 / VPS XXII/VD/84 jižním směrem

XXII. Změnou Územního plánu města Pardubice účinné od 8.5.2024 došlo mj. k vymezení koridoru pro připojení rozvojové lokality Nová Cihelna na severovýchodní obchvat I/36. V platném územním plánu je tento koridor označen jako XXII/CD2 (veřejně prospěšná stavba XXII/VD/84).

V důsledku pokročilé fáze projektové přípravy stavby sjezdu z realizované přeložky silnice I/36 do lokality Cihelna a rovněž v důsledku aktualizace Územní studie Nová Cihelna, a to zejména podrobného rozpracování urbanistických a architektonických požadavků na podobu a umístění páteřních komunikací pro obsluhu celé rozvojové lokality (stanovených na základě dopravních studie), je nezbytné tento koridor rozšířit směrem na jih tak, aby bylo možné hlavní obslužnou komunikaci lokality, pro níž je vymezena zastavitelná plocha VI/22/1k a XXIII/22/1k, na tento sjezd bezpečně napojit, vč. všech souvisejících částí a příslušenství takové stavby. Oproti původním předpokladům je totiž místo napojení na přeložku silnice I/36 plánováno více na jihu.

Je proto nutné mírně upravit plochu koridoru XXII/CD2, aby v rámci podrobné projektové přípravy napojovací komunikace byla vytvořena větší flexibilita pro detailní umístění komunikace.

Rozšíření koridoru XXII/CD2 o plochu XXIII/CD2 je současně vymezené jako veřejně prospěšná stavba pro vyvlastnění XXIII/VD/84, stejně jako již dříve vymezená část koridoru s označením XXII/CD2 (VPS XXII/VD/84). Jedná se totiž o dopravní infrastrukturu zřizovanou dle stavebního zákona ve veřejném zájmu, pro níž je v souladu se stavebním zákonem možné uplatnit institut vyvlastnění.

8.1.4. Odůvodnění úpravy regulativů využití plochy s rozdílným způsobem využití BS v rozsahu zastavitelné plochy VI/22/3u

Důvodem navržené XXIII. Změny Územního plánu města Pardubice je plánovaná realizace projektu Kašpar River Park kombinujícího různé typy moderního městského bydlení, drobné služby, komerce a navazující občanské vybavení a zároveň realizace projektu specializovaného zdravotnického zařízení pavilonového typu Kašpar Medical Center zaměřeného mj. na rehabilitaci a ozdravné pobyty po operacích a úrazech s důrazem na zvyšování kvality života, vč. zařízení podporujícího související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví.

Za tímto účelem XXIII. Změna Územního plánu města Pardubice dílčím způsobem upravuje platné regulativy plochy s rozdílným způsobem využití BS – bydlení vícepodlažní sídlištní, a to pouze v rozsahu zastavitelné plochy VI/22/3u v rozvojové lokalitě Nová Cihelna. V rámci plochy VI/22/3u dochází zejména ke snížení minimálního podílu podlahové plochy funkce bydlení na 51 % a dále k přípustnosti nízkopodlažní polyfunkční a bytové výstavby respektující charakter území okraje města přecházející do volné krajiny. Navrženou XXIII. Změnou dojde k vytvoření vhodných podmínek pro polyfunkční využití předmětného území při zachování převažující funkce bydlení.

Vyznačení navržených změn v textové části platného ÚP Pardubice jsou samostatnou přílohou textové části – viz *Srovnávací text ÚP s vyznačením změn*.

8.1.5. Odůvodnění řešení dalších podmínek vyplývajících z Územního plánu města Pardubice

XXIII. Změnou je plně respektován požadavek platného ÚP Pardubice na zpracování územní studie pro rozhodování v předmětném území. Platná územní studie pro lokalitu Nová Cihelna byla zpracována a zaevidována v roce 2022. Tato územní studie ovšem svým dopravně-urbanistickým řešením neodpovídá současným požadavkům na řešené území (mj. v souvislosti s přijatou XXII. Změnou Územního plánu města Pardubice).

V důsledku schválení XXII. Změny a schválení pořízení XXIII. Změny ÚP města Pardubice bude nutné platnou Územní studii Nová Cihelna rovněž aktualizovat. Cílem by zejména měla být aktualizace dopravního a urbanistického konceptu řešeného území, dále pak koordinace a provázanost všech připravovaných záměrů v lokalitě s vazbou na budovanou přeložku silnice I/36 (severovýchodní obchvat města). Aktualizace Územní studie Nová Cihelna je pořizována paralelně se zpracováním XXIII. Změny a se touto změnou ÚP města Pardubice je i koordinována.

8.2. Zdůvodnění aktualizace zastavěného území

XXIII. Změna ÚP města Pardubice v souladu s návrhem Obsahu změny schváleným zastupitelstvem města Pardubice aktualizovala hranici zastavěného území, a to v rozsahu celého správního území města Pardubice ke dni 30. 9. 2024. Do zastavěného území jsou v souladu se stavebním zákonem nově zahrnuté všechny zastavěné stavební pozemky a proluky nad rámec hranice zastavěného území vymezení v poslední dosud pořízené XXII. Změně ÚP města Pardubice.

8.3. Zdůvodnění XXIII. Změny ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Z hlediska rozboru udržitelného rozvoje obsaženého v územně analytických podkladech lze konstatovat, že navržená XXIII. Změna ÚP města Pardubice spočívající ve vytvoření vhodných podmínek pro vybudování nezbytné páteřní veřejné dopravní infrastruktury v kapacitách odpovídajících využití stanoveném platným Územním plánem města Pardubice lokality Nová Cihelna a dále ve vytvoření vhodných podmínek pro polyfunkční využití předmětného území kombinující udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce, navazující občanské vybavení a specializované zdravotnické zařízení a zařízení podporující související vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví, respektuje ve všech ohledech zásady udržitelného rozvoje území města Pardubice.

8.4. Vyznačení změn v textové části Územního plánu města Pardubice

Vyznačení Navržených změn v textové části platného ÚP města Pardubice je samostatnou přílohou textové části – viz *Srovnávací text ÚP s vyznačením změn*.

9. Prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch

XXIII. Změnou. ÚP města Pardubice nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy. Dochází pouze k úpravě ve vymezení již dříve vymezených zastavitelných ploch bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) VI/22/3u, VI/22/4u a VI/22/1k. Je navrženo rozšíření zastavitelné plochy systému silniční dopravy VI/22/1k (nově vymezená zastavitelná plocha XXII/22/1k) na úkor zastavitelných ploch VI/22/3u a VI/22/4u (nově vymezené 2 dílčí zastavitelné plochy XXII/22/4u), aniž by byly vymezené zcela nové zastavitelné plochy.

10. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vlivů na životní prostředí

Krajským úřadem Pardubického kraje nebylo v uplatněných stanoviscích podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu XXIII. ÚP města Pardubice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného ustanovení vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo proto provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

11. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona a jeho zohlednění v návrhu změny územního plánu

Krajským úřadem Pardubického kraje nebylo v uplatněných stanoviscích podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu XXIII. ÚP města Pardubice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného ustanovení vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo proto provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje dle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona k návrhu koncepce podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, proto nebylo uplatněno.

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

XXIII. Změnou ÚP města Pardubice nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

XXIII. Změnou. ÚP města Pardubice nejsou navrhovány žádné nové plochy změn pro nezemědělské využití nad rámec ploch, pro něž byl zábor ZPF schválený v rámci některé z přechozích změn ÚP města Pardubice. Dochází pouze k úpravě ve vymezení již dříve vymezených zastavitelných ploch bydlení vícepodlažního sídlištního (BS) VI/22/3u, VI/22/4u a VI/22/1k. Je navrženo rozšíření zastavitelné plochy systému silniční dopravy VI/22/1k (nově vymezená zastavitelná plocha XXII/22/1k) na úkor zastavitelných ploch VI/22/3u a VI/22/4u (nově vymezené 2 dílčí zastavitelné plochy XXII/22/4u), aniž by byly vymezené zcela nové zastavitelné plochy.

Ani navržené rozšíření koridoru XXII/CD2 o plochu XXIII/CD2 nepředstavuje potenciální nový zábor ZPF. Rozšíření koridoru totiž nevyvolá větší zábor ZPF, ale jedná se toliko o vytvoření větší plochy pro možné následné přesnější umístění vlastní stavby napojení pátevní sítě místních obslužných komunikací rozvojové lokality Nová Cihelna na realizovanou přeložku silnice I/36 v rámci plochy koridoru. V důsledku pokročilé fáze projektové přípravy stavby sjezdu z realizované přeložky silnice I/36 do lokality Nová Cihelna a rovněž v důsledku aktualizace Územní studie Nová Cihelna, a to zejména podrobného rozpracování urbanistických a

architektonických požadavků na podobu a umístění páteřních komunikací pro obsluhu celé rozvojové lokality (stanovených na základě dopravních studie), je totiž nezbytné tento koridor rozšířit směrem na jih tak, aby bylo možné hlavní obslužnou komunikaci lokality, pro níž je vymezena zastavitelná plocha VI/22/1k a XXIII/22/1k, na tento sjezd bezpečně napojit, vč. všech souvisejících částí a příslušenství takové stavby. Oproti původním předpokladům je totiž místo napojení na přeložku silnice I/36 plánováno více na jihu. Je proto nutné mírně upravit plochu koridoru XXII/CD2, aby v rámci podrobné projektové přípravy napojovací komunikace byla vytvořena větší flexibilita pro detailní umístění komunikace.

XXIII. Změna ÚP města Pardubice nevymezuje žádnou plochu či koridor změn v rámci PUPFL a ani nezasahuje do pásma 30 m od okraje lesa.

14. Grafická část odůvodnění

Součástí grafické části odůvodnění navržené změny ÚP Pardubice jsou:

- Koordinační výkres 1 : 5 000

Jelikož řešení XXIII. Změny ÚP města Pardubice nemá žádný vliv na širší vztahy v území, není součástí odůvodnění Výkres širších vztahů.

Jelikož XXIII. Změnou ÚP Pardubice nedochází k jakýmkoli novým záborům zemědělského půdního fondu ani vlivu na PUPFL, není součástí odůvodnění navržené XXIII. Změny ani Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

15. Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání, vč. stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu rozhodnutí o námitkách.

16. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání, vč. stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu rozhodnutí o námitkách.