

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU MLÝNSKÝ OSTROV



pořizovatel: Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta
únor 2017

- Pořízení regulačního plánu „Mlýny“ bylo schváleno Zastupitelstvem města Pardubice usnesením č. ZM/632/2015 dne 17. 12. 2015. Zastupitelstvo města zároveň usnesením č. ZM/633/2015 postoupilo Návrh zadání pořizovateli územního plánu k projednání dle stavebního zákona.
- Regulační plán je pořizován souběžně s novým územním plánem města Pardubice
- Podkladem pro regulační plán je zaregistrovaná studie Mlýnský ostrov Pardubice, zpracovatel UNIT architekti, s r.o., 12/2016

a) Vymezení řešeného území

- Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno v příloze č. 1 tohoto zadání
- Řešené území se nachází v katastrálním území Pardubice, je ohraničeno ze severu korytem Spojišského odpadu, ze západu řekou Chrudimkou, z jihu a východu náhonem Halda a odpadem L.
- Součástí řešeného území jsou kromě ploch přestavby na smíšené území městské, i stabilizované plochy podél východní strany ulice Na Ležánkách, veřejná prostranství ulic Na Ležánkách a Mezi mosty a vodní toky Chrudimky, Náhon Halda a odpad L, včetně nábřeží.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem stabilizovat urbanistickou strukturu území kompaktního města v historickém jádru Pardubic a s cílem vytvořit optimální podmínky pro občanské vybavení (ve smyslu §6 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů) městského charakteru v kombinaci s bydlením městského typu.
- Vymezení pozemků a návrh jejich využití bude provedeno s cílem nalezení vhodného rozmístění jednotlivých způsobů využití, tedy občanského vybavení a bydlení v řešeném území s ohledem na:
 - stávající objekty v zájmu památkové péče (Automatické mlýny)
 - polohu řešeného území v exponované poloze v těsném sousedství historického jádra města
 - bezprostřední vazbu řešeného území na park Na Špici a nábřeží řeky Chrudimky.
- Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků v řešeném území s ohledem na návrh optimálního plošného a prostorového uspořádání řešeného území.
- Regulační plán pro jednotlivé stavební pozemky zajistí podmínky pro uspokojení nároků na odstavování resp. parkování vozidel dle platných právních předpisů.

Požadavky na vymezení pozemků pro smíšenou obytnou zástavbu (bydlení a občanské vybavení)

- Regulační plán prověří možnosti nového využití stávajících památkově chráněných objektů Automatických mlýnů, zajistí jejich zachování, citlivé propojení s novou zástavbou a zejména navrhne vhodný způsob zapojení Automatických mlýnů do polyfunkčního území městského centra.
- Regulační plán vymezí pozemky především pro výstavbu polyfunkčních domů (sdružujících v jednom stavebním celku funkci bydlení a nebytové funkce, zpravidla funkce občanského vybavení), pro výstavbu staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení.
- Regulační plán vytvoří podmínky pro možné umístování občanského vybavení v přízemí (v parteru) navrhované zástavby, a to zejména u polyfunkčních objektů bezprostředně přiléhajících k veřejným prostranstvím.
- Regulační plán prověří vymezení celoměstsky významných zařízení veřejného občanského vybavení v rámci ploch přestavby v řešeném území.

Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství

- Regulační plán vymezí spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na síť technické infrastruktury.
- Regulační plán vymezí veřejná prostranství plně v souladu s požadavky § 22 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- Regulační plán vymezí pozemky veřejných prostranství vytvářející nově navrhovanou uliční síť v návaznosti na stávající veřejná prostranství (ulice U Mlýnů podél řeky Chrudimky, ulice Mezi Mosty a Na Ležánkách).
- Regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.

Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury

- Řešené území bude dopravně napojeno připojením na stávající komunikační systém (ulice Mezi Mosty a Na Ležánkách).
- Systém pozemních komunikací pro motorová vozidla v řešeném území bude zokruhován, řešení bude minimalizovat nutnost zřizování obřadních míst na slepě zakončených komunikacích.
- Pozemní komunikace zajišťující dopravní obsluhu vymezovaných stavebních pozemků, které budou součástí navrhované uliční sítě, budou řešeny přednostně jako místní komunikace IV. třídy (dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění), tedy jako místní komunikace funkční skupiny D1 – se smíšeným provozem – obytné zóny (dle platné ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací).
- Navrhované parametry pozemních komunikací pro motorová vozidla budou umožňovat přístup požární techniky a přístup vozidel pro svoz odpadu.
- Regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů a s ohledem na ochranu kulturních hodnot v území.
- Pohyb cyklistů se v řešeném území předpokládá v rámci komunikací pro provoz motorových vozidel společně s automobily.
- Obecně bude kladen důraz na zlepšení prostupnosti území ve směru sever – jih, západ – východ, na dostatečné parametry pozemků komunikací pro zajištění bezpečného pohybu pěších a cyklistů. Bude posílena pěší a cyklistická prostupnost podél řeky Chrudimky.
- Regulační plán prověří prostupnost podél náhonu Halda a Spojišského dopadu

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Regulační plán stanoví v řešeném území požadavky na maximální výšku zástavby. Maximální hladina zástavby, odstup od NKP a hmotové uspořádání zachová dominantní prostorové působení Mlýnů.
- Regulační plán navrhne strukturu zástavby s ohledem na zachování dominantního prostorového působení Mlýnů a soulad s urbanistickou kompozicí historického centra města.
- Regulační plán vytvoří předpoklady pro vznik zástavby městského charakteru, která bude spoluutvářet hranu městského nábřeží podél řeky Chrudimky a urbanisticky propojí Staré Město s Bílým Předměstím.
- Zástavba podél západní hranice řešeného území bude orientována směrem k nábřeží Chrudimky, aby toto nábřeží aktivizovala a plnila funkci přirozené sociální kontroly nábřeží.
- Regulačním plánem budou závazně stanoveny požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb. Pro jednotlivé části řešeného území, případně jednotlivé pozemky budou stanoveny

vhodné kombinace prostorových regulativů definujících limity zástavby a to zejména s využitím následujících regulativů:

- stavební čáry vnější / uliční (směrem k přilehlému veřejnému prostranství) pro hlavní objekt i vedlejší objekty na pozemcích
- podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích
- maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného podkroví)
- maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu
- v případě potřeby dovolené tvary a případně sklony střech
- intenzita využití pozemků (koeficient podlažních ploch a/nebo koeficient zastavění a/nebo koeficient zeleně apod.).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky na ochranu přírodních hodnot

- Podél západní a severní hranice řešeného území jsou vymezeny prvky ÚSES. Podél severní hranice je vymezeno regionální biocentrum BC 162 vložené do nadregionálního biokoridoru sledujícího tok řeky Labe. Podél západní hranice řešeného území je vymezen regionální biokoridor BK 1340/1 sledující tok řeky Chrudimky. RP bude respektovat vymezený ÚSES a navrhne řešení veřejných prostranství podél řek Labe a Chrudimky tak, aby byly zachovány přírodní hodnoty a zároveň bylo umožněno v maximální míře využívat nábřeží veřejností a pro pohyb pěších, případně i cyklistů.
- Regulační plán navrhne řešení, která posílí atraktivitu ploch veřejných prostranství podél řeky, a umožní vytvoření městského charakteru nábřeží s převahou zpevněných ploch uzpůsobených pro pohyb a pobyt chodců mimo ÚSES a se zachováním zeleně v rámci ÚSES.

Požadavky na ochranu kulturních hodnot (zejména urbanistických a architektonických)

- Řešené území leží v ochranném pásmu městské památkové rezervace Pardubice a v těsné blízkosti MPR Pardubice. Jihovýchodní hranici řešeného území vymezuje perníštejnský umělý náhon Halda, který je nemovitou kulturní památkou. Regulační plán zohlední tyto skutečnosti a řešením zejména prostorového uspořádání zástavby bude respektovat kulturní hodnoty v okolí.
- V řešeném území se nachází národní nemovitá kulturní památka Winternitzův motorový mlýn (mlýn a silo). Regulační plán vytvoří podmínky pro nové využití těchto objektů a ve vztahu k těmto památkovým hodnotám citlivě naváže řešením okolní zástavby tak, aby v cílovém stavu nebylo oslabeno jejich dominantní působení.

Požadavky na ochranu civilizačních hodnot

- V regulačním plánu bude respektována stávající veřejná dopravní infrastruktura vymezená v ÚP Pardubice (ulice Mezi Mosty a Na Ležánkách), budou prověřeny možnosti dopravního napojení řešeného území na komunikaci ul. Na Ležánkách.
- Řešení regulačního plánu bude respektovat sousední plochu veřejné zeleně (park Na Špici) a navrhne další možnosti pěšího propojení řešeného území s parkem Na Špici a s nábřežím Labe i Chrudimky.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury

- Viz Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury (bod b) tohoto zadání).

Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury

- Regulační plán navrhne řešení technické infrastruktury na základě bilančního výpočtu nárůstu potřeby na úrovni všech systémů technické infrastruktury.
- Regulační plán navrhne dostatečné zdroje požární vody podle platných právních předpisů.
- dostatečné zdroje požární vody podle platných právních předpisů.

- Regulační plán navrhne dešťové vody z jednotlivých objektů zachycovat a likvidovat v řešeném území, dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu.
- V regulačním plánu bude řešen způsob umístění zařízení objektů technické infrastruktury - např. distribučních trafostanic v množství a kapacitě dle bilančního výpočtu nárůstu potřeby elektrické energie v území.
- Veškeré rozvody elektrické energie (VN, NN a veřejné osvětlení) budou navrženy jako podzemní.
- V regulačním plánu budou případně vymezena místa pro umístění sběrných hnízd pro nádoby na tříděný odpad v optimální docházkové vzdálenosti.
- Řešení technické infrastruktury bude navrženo v souladu s rozvojovými dokumenty města a s podklady správců jednotlivých typů technické infrastruktury.

Požadavky na řešení veřejného občanského vybavení

- Viz Požadavky na vymezení pozemků pro občanské vybavení (bod b) tohoto zadání).

Požadavky na řešení veřejných prostranství

- Viz Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství (bod b) tohoto zadání).

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění

- Regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění všechny pozemky nově navrhovaných pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území a pro zajištění pěší a cyklistické propustnosti řešeného území.
- Regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění vybrané nově navrhované stavby a zařízení technické infrastruktury.

Požadavky na veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění

- Regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění pozemky dotčené plochou regionálního biocentra BC 162 v prostoru podél Spojišského odpadu, pokud se prokáže nezbytnost zajištění funkčnosti prvku ÚSES.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva

- Regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch města Pardubice veškeré pozemky veřejných prostranství, která neplní primárně dopravní funkci v řešeném území (parky, dětská hřiště, veřejná zeleň apod.).
- Regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pozemky nově navrhovaných staveb občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu.

g) Požadavky na asanace

- Regulační plán nemusí stanovit žádné konkrétní požadavky na asanace. V rámci řešeného území se nevyskytují žádné stavby vyžadující asanaci jako podmínky využití území.
- Návrh případných asanací se zaměří především na stavby, které byly realizovány v rozporu s kulturně historickými hodnotami NKP a narušují celkový obraz památkově chráněného území.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

- Z Územně analytických podkladů ORP Pardubice (aktualizace 2012) vyplývají pro řešené území následující konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu:
 - zohlednit vymezení zóny s nebezpečím exploze
 - zohlednit problém / požadavek udržení pásu zeleně podél vodních toků
 - zohlednit střet celého území s ÚAN (území s archeologickými nálezy)
 - zohlednit střet celého území se zhoršenou kvalitou ovzduší
 - zohlednit požadavky ochranného pásma letiště pardubice a ochranných pásem souvisejících s provozem letiště Pardubice
- V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.
- Případné další požadavky vyplývající pro řešení regulačního plánu ze zvláštních právních předpisů budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- Regulační plán nenahradí v řešeném území žádné územní rozhodnutí.

j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

- V rámci řešeného území se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Předpokládá se, že řešení regulačního plánu nebude mít žádný vliv na předmět ochrany EVL Pardubice nacházející se v Tyršových sadech ve vzdálenosti cca 150 m od řešeného území přes řeku Chrudimku. Podél severní a západní hranice je na okraji řešeného území vedena hranice regionálního prvku ÚSES (biocentrum BC 162 na severu, biokoridor BK 1340/1 na západě).
- V rámci řešeného území neumožní regulační plán umístění žádné stavby nebo žádného zařízení, které by podléhalo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.
- Dle vyjádření Krajského úřadu Pardubického kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství není požadováno v rámci návrhu regulačního plánu zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- Regulační plán vymezí plochy a opatření, které budou řešeny plánovací smlouvou, která zaváže budoucí investory v lokalitě podílet se na jejich realizaci.

I) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

- Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- Návrh regulačního plánu bude zpracován a regulační plán bude vydán shodně v následujícím rozsahu dokumentace:
 - Textová část
 - Grafická část
 - Hlavní výkres v měřítku 1:500
 - (Hlavní výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Výkres způsobu využití pozemků a na Výkres umístění a prostorového uspořádání staveb)
 - Výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni v měřítku 1:500
 - Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1:500
 - Výkres pořadí změn v území v měřítku 1:500 (pokud bude v regulačním plánu stanovena etapizace)
- Odůvodnění návrhu regulačního plánu bude zpracováno a odůvodnění regulačního plánu bude vydáno shodně v následujícím rozsahu dokumentace:
 - Textová část
 - Grafická část
 - Koordinační výkres v měřítku 1:500
 - Výkres širších vztahů v měřítku hlavního výkresu územního plánu
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:500
- Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx, tabulky ve formátu *.xls nebo *.xlsx, případně bude celá textová zpráva předána ve formátu *.indd. Zároveň bude textová část odevzdána ve formátu *.pdf
- Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu *.shp nebo *.dgn nebo *.dwg a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf.
- Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
 - návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 stavebního zákona – 2x
 - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona – 2 x
 - regulační plán pro vydání dle § 69 stavebního zákona – 4x.

Řešené území

