**Odbor výstavby 3.5.**

Pro jednání zastupitelstva města dne: 20.3.2023

Zpracoval: Dagmar Korcová, Bc. Roman Poláček

Předkládá: Pavel Čížek, místostarosta města

**Změna č. 4 Územního plánu města Svitavy**

**Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města dne 17. 3. 2021 na svém zasedání schválilo obsah Změny č. 4 Územního plánu Svitavy (dále též jen „Změna“) ve čtyřech lokalitách. Dalších 6 lokalit bylo schváleno na jednáních zastupitelstva města dne 23.6.2021, dne 8.9.2021 a dne 31.1.2022. Na základě žádosti byla ze Změny vypuštěna lokalita č. 1.

Městský úřad Svitavy, odbor výstavby, jako pořizovatel Změny předkládá Zastupitelstvu města v souladu s ustanovením § 54, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále též jen „stavební zákon“), návrh na vydání **ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SVITAVY.**

Pořizovatel projednal návrh Změny s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich uplatněných stanovisek byl návrh upraven.

Změna je v souladu s požadavky 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, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 a Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 3.

Pořizovatel prověřil Změnu z hlediska cílů a úkolů dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Změna je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování a koncepcí ochrany nezastavěného území. Koncepce řešení krajiny vychází z přírodních podmínek a historických vazeb v území a Změnou nebyla měněna.

Změna respektuje přírodní hodnoty s legislativní ochranou a podmínky pro prostorové uspořádání a ochranu hodnot území a krajinného rázu, stanovené v platném územním plánu.

Ve volné krajině nejsou navrženy žádné další zastavitelné plochy.

S navrženým řešením vydal souhlas podle § 5, odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje č.j. KrÚ 4439/2023/OŽPZ/Bo ze dne 13. 1. 2023.

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále té že jen „PÚR“) 2008 a Zásadami územního rozvoje (dále též jen „ZÚR“) Pardubického kraje vydal dne 24.1.2023 Krajský úřad Pardubického kraje dne 24.1.2023 souhlasné stanovisko pod čj. KrÚ 6817/2023.

K návrhu nebyla podána žádná připomínka, ani námitka.

Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 8 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále též jen „správní řád“) při projednávání návrhu Změny nebylo nutno řešit.

Návrh Změny je zveřejněný na webových stránkách města Svitavy, na webové adrese: <http://www.svitavy.cz/obcan-a-urad/informace/uzemni-plan>

| označení | popis dílčích změn | katastr. území |
| --- | --- | --- |
| **Z4/1** | dílčí změna byla vypuštěna |  |
| **Z4/2** | * změna stabilizované plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (**OK**) a části stabilizované plochy veřejného prostranství (**PV**) na plochu přestavby (**230**) smíšenou obytnou (**SM**) | Svitavy - předměstí |
| odůvodnění | Jedná se o záměr vlastníka na přestavbu stávajícího komerčního areálu, zahrnujícího velkosklady a administrativní budovy, na polyfunkční areál (obchod, bydlení, služby, drobná nerušící výroba a parkování). Dílčí změna vytváří, v souladu s prioritami stanovenými v *PÚR ČR* (čl. 19) a *ZÚR Pk* (čl. 6c, 7b), podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území, doplnění výrazu sídla a urbanistické struktury a revitalizaci bývalého komerčního areálu. | |
| **Z4/3** | * změna částí stabilizované plochy veřejného prostranství (**PV**) na stabilizované plochy výroby a skladování (**V**) na pozemcích parc. č. 2131/100, 2135/4, 2136/4 | Svitavy - předměstí |
| odůvodnění | Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem. Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví žadatele dílčí změny a bezprostředně přiléhají ke stabilizované ploše výroby. | |
| **Z4/4** | * změna části stabilizované plochy veřejného prostranství (**PV**) na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (**SM**) na pozemcích parc. č. 1403/12, 1403/13 * aktualizace zastavěného území + související vymezení stabilizovaných ploch: * plocha smíšená obytná (**SM**) * plocha veřejného prostranství (**PV**) * související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**51\***), vymezené v platném ÚP pro plochu smíšenou obytnou (**SM**) | Čtyřicet Lánů |
| odůvodnění | Na pozemcích parc. č. 1403/12, 1403/13 byla v platném ÚP vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství, ve které bylo uvažováno s realizací místní obslužné komunikace. Vzhledem k realizaci dětského hřiště, v rámci opravy Svitavského stadionu, nelze komunikaci v původně vymezené ploše vybudovat (daná komunikace by neměla pokračování). Z tohoto důvodu se uvedené pozemky staly součástí stavebního pozemku pro bydlení a dílčí změna tak uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem.  Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, související vymezení stabilizovaných ploch (**SM**, **PV**) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem po částečné realizaci záměru. V této souvislosti je také upraven rozsah zastavitelné plochy (**51\***). | |
| **Z4/5** | * změna části stabilizované plochy veřejného prostranství (**PV**) na plochu přestavby (**231**) smíšenou výrobní (**VS**) | Svitavy - předměstí |
| odůvodnění | Jedná se o záměr na rozšíření výrobního areálu v lokalitě Tolstého, ve vhodném území u dráhy, bez dopadu na obytné prostředí. Dílčí změna vytváří, v souladu s prioritami stanovenými v *PÚR ČR* (čl. 17, 19) a *ZÚR Pk* (čl. 7b), podmínky pro hospodářský rozvoj a pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území. | |
| **Z4/6** | * rozdělení zastavitelné plochy (**123\***), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (**OK**), na dvě zastavitelné plochy (**123a\*** + **123b\***) + změna využití zastavitelné plochy (**123a\***) na občanské vybavení – veřejná infrastruktura (**OV**) | Svitavy - předměstí |
| odůvodnění | Rozdělení zastavitelné plochy (**123\***) bylo provedeno tak, aby bylo, v části původně vymezené rozvojové plochy navazující na plánovanou přeložku silnice I/43, umožněno provést změnu využití na občanské vybavení – veřejná infrastruktura (**OV**). Důvodem je záměr na vybudování společného areálu záchranné služby a hasičského záchranného sboru s napojením na plánovanou komunikaci I/43. Dílčí změna vytváří, v souladu s prioritami stanovenými v *PÚR ČR* (čl. 27, 28) a *ZÚR Pk* (čl. 7a), podmínky pro posílení kvality života obyvatel a vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou. Realizací stanoviště integrovaného záchranného systému dojde ke zrychlení možnosti zásahů na budoucí dálnici D35 a přeložce silnice I/43. | |
| **Z4/7** | * změna části stabilizované plochy občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (**OM**) na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (**SM**) * změna části stabilizované plochy občanské vybavení – veřejná infrastruktura (**OV**) na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (**SM**) | Svitavy - předměstí |
| odůvodnění | Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem. Dle aktuální mapy KN, se v předmětné lokalitě (ul. Uzavřená) nachází stavby rodinných domů. Z tohoto důvodu byly části území převedeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných (**SM**). | |
| **Z4/8** | * změna části stabilizované plochy smíšené výrobní (**VS**) na plochu přestavby (**232**) smíšenou obytnou (**SM**) a stabilizovanou plochu veřejného prostranství (**PV**) | Svitavy - předměstí |
| odůvodnění | Jedná se o záměr vlastníka na přestavbu části bývalého výrobního areálu na bydlení. Dílčí změna vytváří, v souladu s prioritami stanovenými v *PÚR ČR* (čl. 19) a *ZÚR Pk* (čl. 6c, 7b), podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území, doplnění výrazu sídla a urbanistické struktury a revitalizaci bývalého výrobního areálu.  Související vymezení stabilizované plochy (**PV**) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem a zahrnuje stávající prostranství s obslužnou komunikací v ul. Dimitrovova, ze které bude řešena obsluha navazující plochy přestavby (**232**). | |
| **Z4/9a** | * aktualizace zastavěného území + související vymezení stabilizované plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (**OK**) * související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**59\***), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (**OK**) | Čtyřicet Lánů |
| odůvodnění | Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, související vymezení stabilizované plochy (**OK**) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem po částečné realizaci záměru. V této souvislosti je také upraven rozsah zastavitelné plochy (**59\***). | |
| **Z4/9b** | * aktualizace zastavěného území + související vymezení stabilizované plochy specifické - střelnice (**XS**) * související zrušení zastavitelné plochy (**163**) specifické - střelnice (**XS**) | Čtyřicet Lánů |
| odůvodnění | Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, související vymezení stabilizované plochy (**XS**) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem po realizaci záměru. V této souvislosti je také zrušena zastavitelná plocha (**163**). | |
| **Z4/10** | * změna části stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (**NS**) na zastavitelnou plochu (**233**) výroby a skladování (**V**) | Svitavy - předměstí |
| odůvodnění | Jedná se o záměr na rozšíření výrobního areálu v lokalitě Pražská, v území bez dopadu na obytné prostředí. Vymezení zastavitelné plochy (**233**) umožňuje rozvoj a zlepšení obsluhy (vybudování nové přístupové komunikace) navazujícího stabilizovaného výrobního areálu.  Dílčí změna vytváří, v souladu s prioritou stanovenou v *PÚR ČR* (čl. 17), podmínky pro hospodářský rozvoj. Záměr je v souladu s nadřazenou ÚPD (*ZÚR Pk*). Dle *ZÚR Pk* patří Svitavy do území vykazujícího relativně vyšší míru problémů, zejména z hlediska udržitelného rozvoje území. *ZÚR Pk* zařazují Svitavy do *rozvojové osy republikového významu* (**OS 9**) a stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:   * rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do Svitav   *ZÚR Pk* dále vymezují město Svitavy jako střední centrum, které je centrem rozvojové oblasti a stanovují mj. tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:  rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti výroby a služeb vytvářející větší počet pracovních příležitostí | |
| **Z4/11** | * zrušení koridoru technické infrastruktury (**16TK**), vymezeného v platném ÚP pro přeložku nadzemního vedení el. energie 22 kV * související zrušení veřejně prospěšné stavby (**VT10**), vymezené v platném ÚP pro přeložku nadzemního vedení el. energie vn | Moravský Lačnov |
| odůvodnění | Jedná se o požadavek na zrušení koridoru technické infrastruktury (**16TK**) a související zrušení veřejně prospěšné stavby (**VT10**). Důvodem je blokování možnosti výstavby v zahrádkářské kolonii Pod Hrází. Pokud by někdy byla přeložka nadzemního vedení el. energie vn realizována, bude provedena formou podzemního kabelu a vymezený koridor tak nemá nadále opodstatnění. | |
| **Z4/12** | * rozdělení zastavitelné plochy (**47\***), vymezené v platném ÚP pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), na dvě zastavitelné plochy (**47a\*** + **47b\***) + změna využití zastavitelné plochy (**47b\***) na plochu bydlení – kombinované (**B**) * související vymezení stabilizované plochy dopravní infrastruktury specifické – hlavní účelové komunikace (**DU**) * související úprava navazující zastavitelné plochy (**193**), vymezené v platném ÚP pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**) * související úprava navazující zastavitelné plochy (**199**), vymezené v platném ÚP pro plochu veřejné (sídelní) zeleně (**ZV**) * související úprava rozsahu a rozdělení navazující zastavitelné plochy (**200**), vymezené v platném ÚP pro veřejnou (sídelní) zeleň (**ZV**), na tři zastavitelné plochy (**200a\*** + **200b\*** + **200c\***) * související úprava hranice specifické oblasti (**X2**), vymezené v platném ÚP pro *specifickou oblast s prioritou revitalizace krajinného rázu* | Svitavy – předměstí  Čtyřicet Lánů |
| odůvodnění | Rozdělení zastavitelné plochy (**47\***) bylo provedeno tak, aby bylo, na jižním okraji původně vymezené rozvojové plochy, možno provést změnu využití na plochu bydlení - kombinované (**B**). Důvodem je záměr na realizaci 13 nízkopodlažních bytových domů vilového charakteru, dle zpracované podrobnější dokumentace. Dílčí změna umožňuje umisťování jak bytových, tak rodinných domů.  Vymezení stabilizované plochy (**DU**) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem a zahrnuje stávající účelovou komunikaci, která bezprostředně navazuje na upravovanou zastavitelnou plochu (**47\***). V této souvislosti byl také upraven rozsah dalších navazujících zastavitelných ploch (**193** a **199**), byla provedena úprava rozsahu a rozdělení navazující zastavitelné plochy (**200**) na tři zastavitelné plochy (**200a\*** + **200b\*** + **200c\***) a úprava hranice specifické oblasti (**X2**). | |
| **Z4/13a**  **Z4/13b**  **Z4/13c**  **Z4/13d** | * zrušení podmínky zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu (**58**) * zrušení podmínky zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu (**111**) * zrušení podmínky zpracování územní studie pro specifickou oblast (**X1**) * zrušení podmínky zpracování územní studie pro specifickou oblast (**X2**) | Svitavy – předměstí  Čtyřicet Lánů |
| odůvodnění | V rámci změny č. 4 byla prověřena potřeba stanovení podmínky zpracování územní studie pro zastavitelné plochy (**58** a **111**). Jedná se o plochu smíšenou výrobní (**VS**) a plochu občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (**OK**). Vzhledem ke skutečnosti, že jsou obě plochy vymezeny v území mezi stávající železniční tratí a navrženou přeložkou silnice I/43 (tyto aktivity jsou zde směrovány i v rámci *ZÚR Pk*), bez dopadů na obytné prostředí a hodnoty území, byla podmínka zpracování územní studie pro obě plochy zrušena.  Podmínka zpracování územní studie pro specifické oblasti (**X1** a **X2**) byla rovněž zrušena. Důvodem je jednak skutečnost, že je zpracována a zaregistrována ÚS veřejných prostranství pro západní území města Svitavy, zahrnující částečně území specifických oblastí, a dále zejména proto, že aktuálně probíhá zpracování ÚS krajiny ORP Svitavy, zahrnující celé řešené území, a podmínka zpracování územní studie pro specifické oblasti (**X1** a **X2**) tak pozbývá smysl. | |

| ostatní dílčí změny (bez identifikace) | |  |
| --- | --- | --- |
| - | * doplnění ploch změn v krajině do výkresu základního členění území | |
| odůvodnění | Doplněno na základě obsahu přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb. Provedená úprava se v grafické části ÚP plně projeví až v úplném znění po vydání změny č. 4, neboť se změny č. 4 fakticky netýká - všechny plochy změn v krajině byly řešeny v platném ÚP a změna č. 4 se jich nedotýká. | |
| - | * aktualizace technické infrastruktury dle aktuálních ÚAP | |
| odůvodnění | Aktualizováno dle platné legislativy. | |
| - | * aktualizace limitů využití území dle aktuálních ÚAP | |
| odůvodnění | Aktualizováno dle platné legislativy. | |

Do kompletních materiálů vztahujících se k projednávané Změně lze nahlédnout na úřadu územního plánování Městského úřadu Svitavy (Dagmar Korcová, tel. 461 550 291, email: [dagmar.korcova@svitavy.cz](mailto:dagmar.korcova@svitavy.cz)) nebo při jednání zastupitelstva města dne 20.3.2023, kde budou rovněž k dispozici.

Příloha:

* Prezentace s lokalizací a popisem jednotlivých lokalit Změny

**Návrh na usnesení**:

Zastupitelstvo města

1. **ověřuje**

**soulad Změny č. 4 Územního plánu Svitavy s Politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, se stanovisky dotčených orgánů a se stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje.**

1. **vydává**

**formou opatření obecné povahy Změnu č. 4 Územního plánu Svitavy.**

**Z: vedoucí odboru výstavby**