



# Změna č. 5 územního plánu CHRUDIM

atelier URBI s.r.o., urbanisticko-architektonická projekční kancelář, Chopinova 9, Brno, 623 00

září 2022





# **ZMĚNA Č. 5**

## **ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRUDIM**

**Textová část řešení změny územního plánu**

Objednatel: Město Chrudim  
Pořizovatel: Městský úřad Chrudim, OÚPRR

Zhotovitel:  
Řešitelé:

Atelier URBI, spol. s r.o.  
Ing. arch. Martina Kabelková  
Ing. Hana Vyvialová

Brno, září 2022

číslo paré:

# ÚZEMNÍ PLÁN CHRUDIM – ZMĚNA Č.5

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

A.	Řešení ÚP	3
A.1	Vymezení zastavěného území.....	3
A.2	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
A.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení .....	3
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch.....	3
A.3.3	Vymezení ploch přestavby.....	4
A.3.4	Sídelní zeleň .....	6
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování .....	6
A.4.1	Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura.....	6
A.4.2	Koncepce dopravní infrastruktury .....	6
A.4.3	Vodní hospodářství.....	6
A.4.4	Energetika .....	6
A.4.5	Spoje .....	6
A.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů .....	6
A.5.1	Základní zásady uspořádání krajiny .....	6
A.5.2	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
A.5.3	Územní systém ekologické stability .....	6
A.5.4	Protierozní opatření .....	6
A.5.5	Záplavová území .....	6
A.5.6	Dobývání nerostů.....	6
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	7
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití .....	7
A.6.2	Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy .....	7
A.6.3	Návrh podmínek využití pro nezastavěné plochy.....	8
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla .....	8
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	8
A.7.1	Veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva .....	8

A.7.2	Veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění bez uplatnění předkupního práva .....	9
A.7.3	Návrh objektů k asanaci .....	9
A.8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	9
A.8.1	Stavby veřejné vybavenosti.....	9
A.8.2	Veřejná prostranství .....	9
A.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	9
A.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti .....	9
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. ....	10
A.12	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	10
A.13	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	10
A.14	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona .....	10
A.15	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	10

- (1) Za obsah se vkládá text:

**„Definice pojmů:**

Ustoupené podlaží – je nejvyšší nadzemní podlaží stavby, jehož obvodové stěny jsou ustoupeny minimálně na třech stranách objektu o minimálně 1,2 m oproti obvodovým konstrukcím předcházejícího nižšího podlaží. Hrubá podlažní plocha (HPP) ustupujícího podlaží nesmí přesáhnout 80 % HPP předcházejícího podlaží.“

## A. ŘEŠENÍ ÚP

### A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (2) Upravuje se datum vymezení zastavěného území, ruší se „31. ledna 2018“ a nahrazuje se „1. dubna 2022“. Rozloha zastavěného území se mění z „882,0“ na „888“ ha. Upravuje se rozloha nezastavěného území z „2440,2“ na „2434,2“ ha.

### A.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- (3) Za třetí odstavec se vkládá následující text (jako odstavec čtvrtý): „V řešeném území se nad rámec vymezený památkovou ochranou, vyskytují další významné místní urbanistické a architektonické hodnoty hodné ochrany. Jedná se o areál Městského parku, který lze považovat za stěžejní dílo zahradního umění s cennou kompozicí domácích i introdukovaných dřevin z konce 19. století a 1. poloviny 20. století. Dále se jedná o architektonický objekt autobusová zastávka „Chrudim, Podhůra“, která je jednou z mála zachovaných funkcionalistických čekáren v Pardubickém kraji. Jde o dílo významného prvorepublikového chrudimského architekta Cyrila Luhana z konce 50. let 20. století“

### A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení

##### A.3.1.1 Urbanistická koncepce řešení

Beze změny.

#### A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

##### A.3.2.1 Zóna bydlení

###### Rozvojové plochy pro bydlení v bytových domech

- (4) U plochy Z1 se upravuje výškové omezení: „4 NP + ustupující podlaží“ se nahrazuje „ 5 NP + ustupující podlaží“

Vkládá se „Z45 plocha přestavby a využití ruderalního území (součást ZPF) v ulici Průmyslové, max. 4 NP + ustoupené podlaží“.

###### Rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech městského typu

- (5) Ruší se text „Z75a – Markovice Vrchovská“.

V dalším odstavci se ruší se část věty „a Markovice, obě“ Vkládá se text: „V Markovicích probíhá intenzivní výstavba, významná část zastavitelných ploch byla již realizována, zbývá cca 6 ha rozvojových ploch pro bydlení v RD.“

**A.3.2.2 Rekreace**

- (6) V pátém odstavci se ruší „Z33b Topol“.

**A.3.2.3 Občanské vybavení, sport (mimo veřejnou vybavenost)**

Beze změny.

**A.3.2.4 Výroba a skladování**

Beze změny.

**A.3.2.5 Plochy specifické**

Beze změny.

**A.3.3 Vymezení ploch přestavby**

- (7) Do výčtu ploch přestavby se přidává odrážka:
- „Přestavba bývalého R-klubu a navazujících ploch na bydlení v bytových domech.“

**Přehled návrhových ploch**

- (8) následující tabulka se mění pouze v zobrazených řádcích, červeně zvýrazněny jsou měněné položky, přeškrtnuté řádky se ruší, zeleně označené řádky byly nově vloženy:

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP CHRUDIM											Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]									Podmínky využití
	kód	využití	B	R	O	P	S	D	T	V	X	
Z 1	BH	bydlení hromadné – v bytových domech - areál VCES	31 296									přestavbové úz.
Z 11	BI	bydlení individuální – v RD / městské a příměstské - Stromovka	157 623									dle RP
Z 17	BI	bydlení individuální – v RD / městské a příměstské - K Presům	42 636									na částech pozemků 2012/2, 2019/1 a 2117 nebude vydáno ze strany VUSS Pardubice souhlasné závazné stanovisko s jakoukoliv výstavbou
Z 25	BI	bydlení individuální – v RD / městské a příměstské - Markovice	60 803									
Z 31	BV	bydlení individuální – v RD / venkovské a rozptýlené - Topol	17 009									
Z 33b	RZ	rekreace – zahrádkářské osady – doplnění proluky Topol		1974								
Z 45	BH	bydlení hromadné - v bytových domech - Průmyslová	15 812									
Z 51a	OK	občanské vybavení – velká komerční zařízení - Transporta			32 991							
Z 51b	VD	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba								47 757		
Z 53	OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – za tenis, kurty			4 420							přestavbové území
Z 74	SM	plochy smíšené obytné – městské - Skřivánek, RD					34 592					
Z 75	SM	plochy smíšené obytné – městské - Markovice, RD					7 712					
Z 75a	BI	bydlení individuální – v RD / městské a příměstské - Markovice Vrchovská	12 064									podmínkou výstavby je, že koncept zastavění bude odsouhlasen architektem města a bude řešit i chodník podél ulice Vrchovské, dále musí být zajištěna koordinace a průjezdnost s navazující lokalitou OM, lze posoudit nutnost přeložky VN
Z 88a	OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura – Dr. Milady Horákové			2 390							
Z 95	DS	dopravní infrastruktura - silniční - JZ obchvat II.a III.tř.						71 727				
Z 111	VD	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba - severozápad								146 473		
Z 126	RZ	rekreace – zahrádkářské osady - Píšťovy		1 199								
Z 138	TI	technická infrastruktura							971			
Z 143	VD	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba- rozšíření haly								532		
Celkem			826 948	83 967	258 557	313 692	423 175	1 507 735	6 443	475 769	54 358	
Celkem všechny návrhové plochy			3 950 644									

**A.3.4 Sídlní zeleň**

Beze změny.

**A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ****A.4.1 Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura**

Beze změny.

**A.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury**

Beze změny.

**A.4.3 Vodní hospodářství**

Beze změny.

**A.4.4 Energetika**

Beze změny.

**A.4.5 Spoje**

Beze změny.

**A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ****A.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny**

Beze změny.

**A.5.2 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití**

Beze změny.

**A.5.3 Územní systém ekologické stability**

Beze změny.

**A.5.4 Protierozní opatření**

Beze změny.

**A.5.5 Záplavová území**

Beze změny.

**A.5.6 Dobývání nerostů**

Beze změny.



## **A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)**

### **A.6.1 Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití**

Beze změny.

### **A.6.2 Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy**

#### **A.6.2.1 Plochy bydlení**

- (9) V podkapitole A.6.2.1.1 Bydlení hromadné - v bytových domech (BH) v odstavci „Podmíněně přípustné“ se nakonec vkládá text: „ Plocha přestavby Z1 je zastavitelná za podmínky souhlasu vodoprávního úřadu.“
- (10) Následně se vkládá text: „Realizace plochy Z 45 je podmíněna prokázáním splnění požadavků ochrany před hlukem a vibracemi.“

#### **A.6.2.2 Plochy rekreace**

Beze změny.

#### **A.6.2.3 Plochy občanského vybavení**

Beze změny.

#### **A.6.2.4 Plochy veřejných prostranství (PV)**

Beze změny.

#### **A.6.2.5 Plochy smíšené obytné**

Beze změny.

#### **A.6.2.6 Plochy dopravní infrastruktury**

Beze změny.

#### **A.6.2.7 Plochy technické infrastruktury**

Beze změny.

#### **A.6.2.8 Plochy výroby a skladování**

Beze změny.

#### **A.6.2.9 Plochy specifické – vojsko (X)**

Beze změny.

### **A.6.3 Návrh podmínek využití pro nezastavěné plochy**

#### **A.6.3.1 Plochy systému sídelní zeleně**

Beze změny.

#### **A.6.3.2 Plochy zemědělské (NZ, NZz)**

Beze změny.

#### **A.6.3.3 Plochy lesní (NL)**

Beze změny.

#### **A.6.3.4 Plochy přírodní (NP)**

Beze změny.

#### **A.6.3.5 Plochy smíšené nezastavěného území (NS)**

Beze změny.

#### **A.6.3.6 Plochy smíšené nezastavěného území s ochrannou funkcí (NSo)**

Beze změny.

#### **A.6.3.7 Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

Beze změny.

### **A.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla**

#### **A.6.4.1 Zastavěné a zastavitelné území**

Beze změny.

#### **A.6.4.2 Nezastavěné území**

Beze změny.

#### **A.6.4.3 Výškové zónování**

- (11) Ve třetím odstavci se za první větu vkládá: „V lokalitě VCES je naopak přípustná zástavba vyšší, omezená na 5 NP + ustupující podlaží.“

## **A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **A.7.1 Veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva**

#### **A.7.1.1 Koridory dopravní infrastruktury**

Beze změny.

**A.7.1.2 Veřejně prospěšná opatření**

Beze změny.

**A.7.2 Veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění bez uplatnění předkupního práva****A.7.2.1 Koridory dopravní infrastruktury**

(12) Vkládá se text „VD05 komunikace místní“

**A.7.2.2 Plochy a koridory technické infrastruktury**

Beze změny.

**A.7.2.3 Veřejně prospěšná opatření**

Beze změny.

**A.7.2.4 Veřejně prospěšné stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Beze změny.

**A.7.3 Návrh objektů k asanaci**

Beze změny.

**A.8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO****A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti**

Beze změny.

**A.8.2 Veřejná prostranství**

Beze změny.

**A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Beze změny.

**A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

(13) Do výčtu se přidává bod:

„Lokalita ulice Průmyslová (zastavitelná ploch Z45).“

Lhůta se stanovuje: „v případě územní studie v ulici Průmyslová do čtyř let od vydání změny č.5.“

**A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 Sb.**

Beze změny.

**A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

I. etapa výstavby

(14) V bodě „Markovice“ se ruší „ Z25e, Z25f a Z25g.“

II. etapa výstavby

Beze změny.

**A.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Beze změny.

**A.14 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

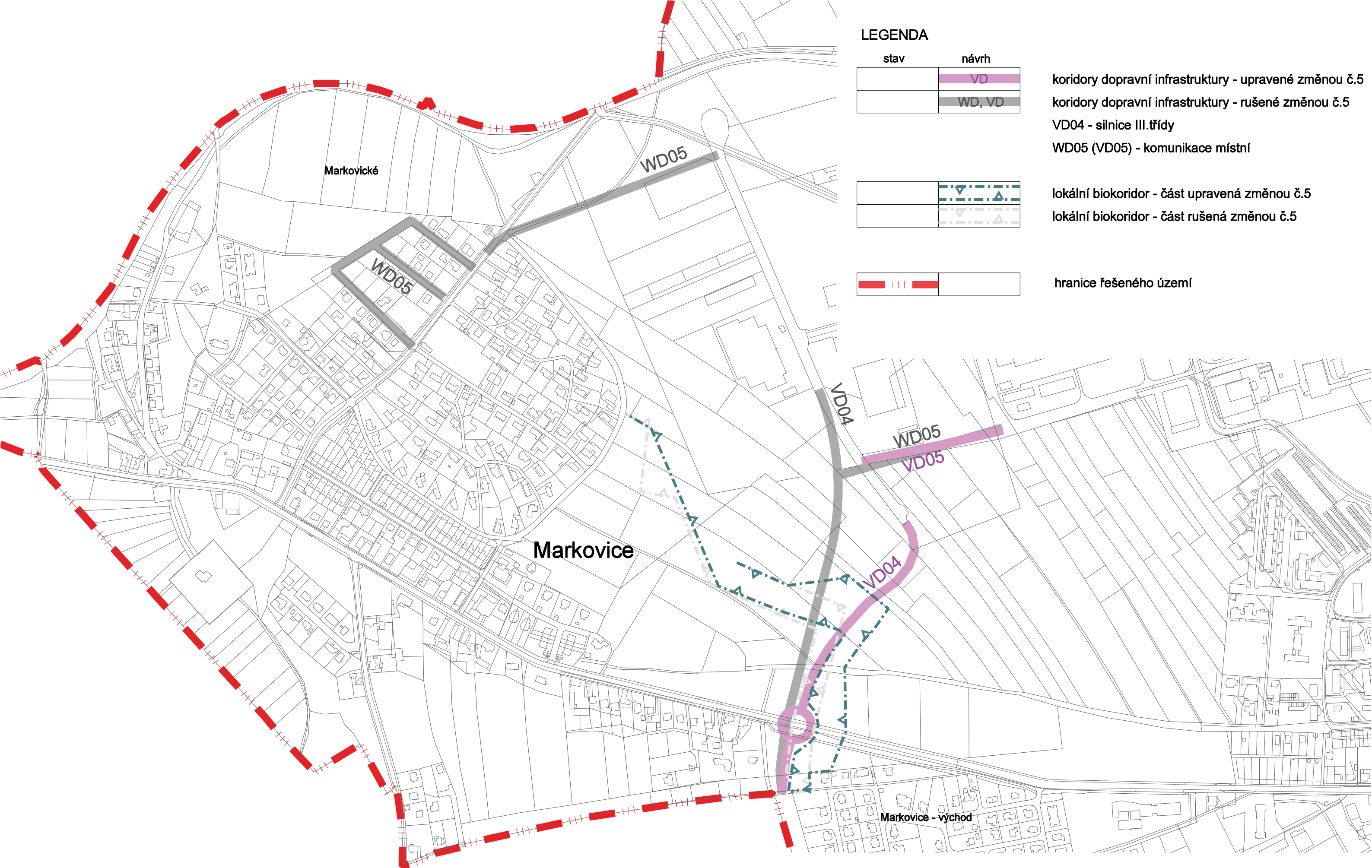
Beze změny.

**A.15 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

(15) Textová část řešení změny č. 5 ÚP má celkem 10 stran. Grafická část obsahuje 4 výkresy, respektive jejich výřezy.







LEGENDA

stav	návrh
	VD
	WD, VD

koridory dopravní infrastruktury - upravené změnou č.5

koridory dopravní infrastruktury - rušené změnou č.5

VD04 - silnice III.třídy

WD05 (VD05) - komunikace místní


lokální biokoridor - část upravená změnou č.5

lokální biokoridor - část rušená změnou č.5

--	--

hranice řešeného území

Změna č. 5 územního plánu Chrudim

1 : 5 000

7 / Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření  
a asanací - výřez