

# ZADÁNÍ

## Územní studie

*Srch – lokalita R2*

pro pořízení změny ÚP Srch

*zpracované v souladu s ustanovením § 67 až § 69 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění  
pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“)*

---

<b>Pořizovatel:</b>	Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování
<b>Oprávněná úřední osoba:</b>	Mgr. David Šebesta
<b>Datum:</b>	Únor 2025

## Obsah

A/	CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE .....	3
B/	ROZSAH A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
1.	Vymezení řešeného území .....	4
2.	Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a širších vztahů .....	4
3.	Požadavky na rozvoj území, cíle řešení .....	6
4.	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území .....	7
5.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	7
6.	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	8
a)	Dopravní infrastruktura.....	8
b)	Technická infrastruktura .....	8
c)	Občanské vybavení.....	8
d)	Veřejná prostranství.....	8
7.	Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů .....	8
a)	Ochrana a tvorba životního prostředí .....	10
b)	Ochrana veřejného zdraví .....	10
c)	Ochrana kulturních hodnot .....	10
d)	Civilní ochrana, obrana a bezpečnost.....	10
e)	Ochrana před povodněmi .....	10
C/	OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE.....	10
	Textová část:.....	10
	Grafická část: .....	10

Územní plán Srch (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 6. 7. 2014 a jeho Změna č. 1 dne 8. 8. 2023. Předmětem tohoto zadání je území, které bylo dle původního územního plánu zařazeno do plochy územní rezervy R2 pro rodinné bydlení venkovské, následná Změna č. 1 ÚP však tuto územní rezervu R2 z koncepce ÚP vypustila.

Obec Srch (dále jen „žadatel“) na základě ustanovení § 30 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“) požádala dne 21. 2. 2024 Oddělení územního plánování Odboru hlavního architekta Magistrátu města Pardubic (dále také jen „pořizovatel“) o pořízení nové územní studie pro plochu vypuštěné územní rezervy R2 v rámci katastrálního území Srch.

Účelem a cílem pořízení nové územní studie tedy je zajistit rozvoj obce v souladu s územním plánem. Územní studie bude reflektovat aktuální potřeby obce a technické možnosti výstavby v závislosti na majetkových vztazích a nově zjištěných skutečnostech souvisejících např. s vybudováním a vhodnějším napojením dopravní a technické infrastruktury. Zpracováním návrhu územní studie bude pověřen autorizovaný architekt a územní studie bude v rámci přípravy konzultována s dotčenými subjekty.

Žadatel dle ustanovení § 68 odst. 2 NSZ zajistí zpracování územní studie na své náklady. Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 67 až § 69 NSZ.

Projektant zkonzultuje územní studii s obcí a se správcem technické infrastruktury. Ve spolupráci s obcí bude zvážena konzultace se všemi dotčenými vlastníky a zapracování jejich případných podnětů nebo požadavků. Doklady o všech uskutečněných konzultacích budou součástí územní studie. Pořizovatel zváží, zda bude návrh územní studie konzultován s příslušnými dotčenými orgány. Pořizovatel zveřejní studii poté, kdy schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území, v Národním geoportálu územního plánování.

## **A/ CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE**

Hlavním cílem územní studie je prověření, posouzení a navržení urbanistického řešení této vymezené lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury a napojení na stávající území.

Cílem studie je navržení urbanistické koncepce území, tj. především uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území (řešení tras a ploch veřejné infrastruktury a vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů) a stanovení plošných a prostorových požadavků na uspořádání území. Studie navrhne etapizaci výstavby. 1 etapa bude obsahovat maximálně 30 RD a bude stanovena na 5 let. Teprve po plné realizaci jedné etapy bude možno přistoupit k etapě další.

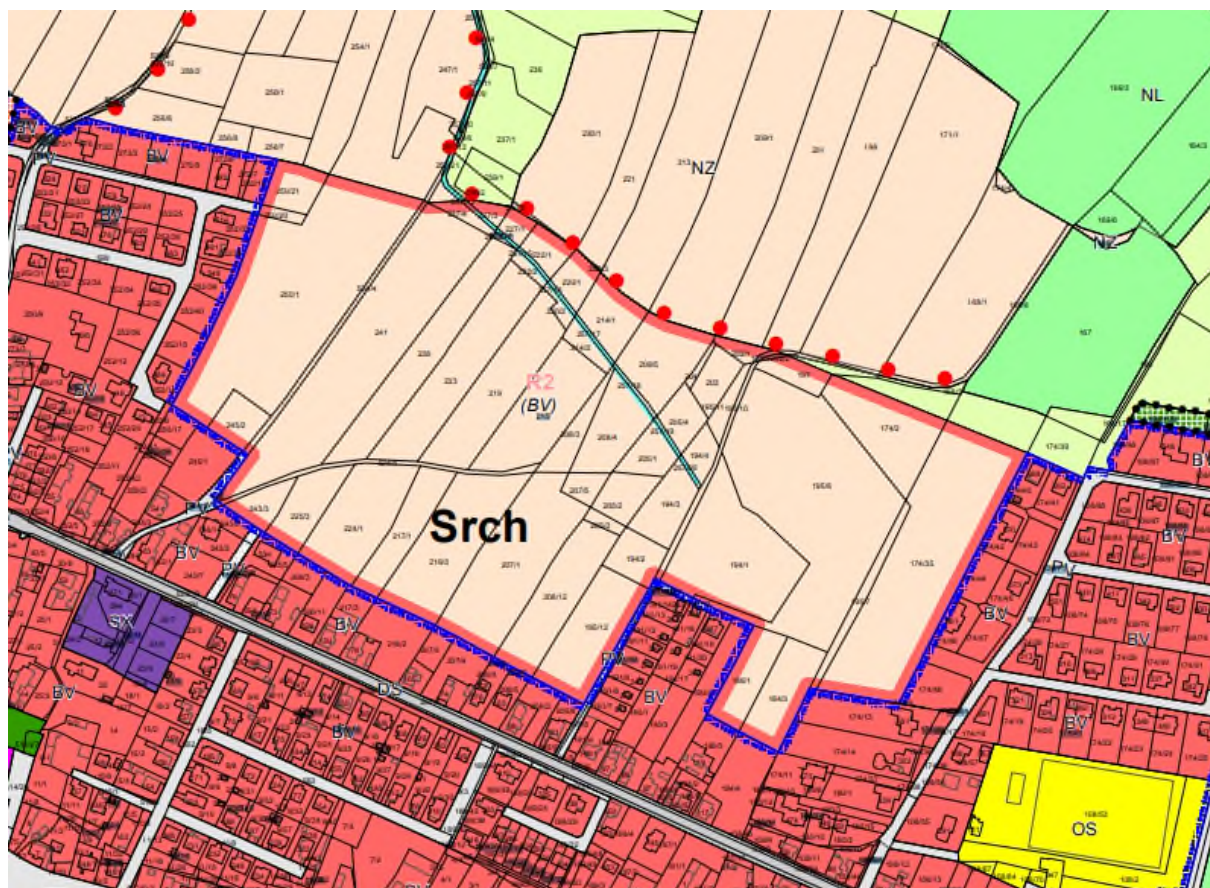
**Účelem studie je získání podkladu pro změnu územního plánu.**

## B/ ROZSAH A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. Vymezení řešeného území

Bývalá plocha územní rezervy R2 (o výměře 17,2602 ha) je plocha při severním okraji stávající zástavby v katastrálním území Srch. Územní rezerva byla dle územního plánu určena pro plochu se stanoveným způsobem využití BV – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (viz obr. 1).

Obr. 1: Vymezení plochy územní rezervy R2 – výřez z hlavního výkresu územního plánu



### 2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a širších vztahů

Územní studie přejímá následující podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití BV:

Podmínky využití plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV:

Přípustné využití:

- plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- občanské vybavení (obchodní prodej, služby), dětská skupina, škola, lékař, DPS
- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- zeleň
- veřejná prostranství
- plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

- kontejnery na tříděný odpad

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití území – max. 70 %

Mírou využití území se rozumí poměr mezi stavebně zpevněnou částí plochy (stavbou hlavní, stavby doplňkové, dvorky či nádvoří, vjezdy, chodníky apod.) a částí plochy ponechanou v nezpevněném stavu (předzahrádka, zahrada apod.). Míra využití území se stanovuje pro celou vymezenou plochu i pro každou z ní oddělenou část (vyjma ploch změn v krajině).

Další požadavky územního plánu, dle kterých bude územní studie zpracována:

- Respektovány a chráněny budou hodnoty přírodní, civilizační a kulturní stanovené územním plánem i vyplývající z legislativy.
- Při využívání stávajících i umísťování nových funkčních ploch musí být postupováno tak, aby nebyly omezeny oprávněné požadavky na rozvoj a využití navazujících ploch, byly chráněny stávající společensky potřebné prvky v území a nebyla omezena realizace nových společensky potřebných investic ani nebyly znemožněny předpokladatelné potřeby budoucích generací.
- Koncepce rozvoje území je založena na předpokladu zachování dlouhodobého zájmu o umísťování investic v území a zájmu o bydlení v obci.
- Základním principem rozvoje obce v souladu s požadavky její politické reprezentace je maximální liberálnost v možnosti umísťování různorodých funkcí v jednotlivých funkčních plochách.
- Vzhledem k poloze obce jako součásti významného ekonomického centra Hradecko – Pardubické aglomerace bude zvláštní důraz kladen na kvalitu obytného prostředí. Ostatní funkce v území budou umožněny s ohledem na tuto prioritu.
- Ve všech částech je stávající území i navržené plochy pro bydlení řešeno jako bydlení v rodinných domech – venkovské s širokou možností umísťování různorodých aktivit v rámci funkční plochy. Při umísťování těchto aktivit musí být dbáno na to, aby jejich vlivem nebyla negativně ovlivněna hlavní funkce a na striktní dodržování zejména hygienických limitů.
- Obytná zástavba bude realizována formou rodinného bydlení v samostatně stojících rodinných domech s jednou bytovou jednotkou.
- Charakter objektů bude řešen v rámci územních studií jednotlivých rozvojových lokalit tak, aby vznikla ucelená koncepce umístění objektů a jejich charakteru, která však může být v rámci jedné rozvojové lokality různorodá.
- Při vstupu do území a zejména při zpracování územní studie jednotlivých zastavitelných území musí být zajištěna návaznost sítí technické infrastruktury pro potřeby celého území. Trasy a kapacity jednotlivých sítí musí být připraveny pro celé rozvojové území.
- Sítě budou umísťovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích. Sítě včetně kanalizačních stok umísťovat, pokud to technické podmínky dovolí, mimo těleso silnic III. třídy.
- Zachován je princip přečerpávání splaškových vod do kanalizačního systému města Pardubice.
- Stávající systém odkanalizování obce zůstane zachován. V nově navržených lokalitách bude budována oddílná kanalizace.
- Provéřit volnou kapacitu stávající čerpací stanice. Další rozvoj nad současnou volnou kapacitu bude umožněn pouze po zkapacitnění.
- V zastavitelných plochách ve všech sídlech správního území bude dešťová voda z komunikací přednostně likvidována vsakem v rámci veřejného prostoru, případně navazující krajiny.

- Zdroje pitné vody jsou pro plánovaný rozvoj dostatečné.
- Provéřit, zda je kapacita vodovodního potrubí a zásobního řadu pro další rozvoj dostačující. Pro další rozvoj obce je nutné počítat s posílením kapacity vodovodního potrubí propojením vodovodního systému v Srchu s vodovodním systémem v obci Pohránov, výhledově se zokruhováním do obce Stěblová.
- Při návrhu jednotlivých lokalit bude zajištěno zokruhování vodovodní sítě.
- Vodovod bude sloužit jako zdroj požární vody, pokud není v místě dostupný jiný dostatečný zdroj vody.
- Provéřit zásobování elektrickou energií, zda je dostatečně kapacitní i pro plánovaný rozvoj.
- Návrh nových trafostanic je orientační a bude upřesněn podle skutečných požadavků na elektrický příkon.
- Rozvody VN v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny kabelovým rozvodem a přednostně kompaktními trafostanicemi.
- Širší rozvoj obce je podmíněn zkapacitněním hlavního přivaděče plynu od Pardubic do Hradiště na Písku z d90 na d160 a propojením plynovodu mezi částmi Srch a Pohránov. Je třeba prověřit volnou kapacitu stávajícího přivaděče. Další rozvoj nad současnou volnou kapacitu bude umožněn pouze po zkapacitnění, nebo lokalita bude realizována bez možnosti plynového připojení.
- Ukládání a zneškodňování odpadů pro nově navržené plochy se řídí plánem odpadového hospodářství obce Srch.
- Jako sběrný dvůr bude po zprovoznění užíván sběrný dvůr ve Starém Hradišti.
- V rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů.
- Záplavové území není v obci vyhlášeno.
- Vzhledem k nedostatku vhodných ploch ke krátkodobé rekreaci je při využívání území a nové výstavbě nutné chránit veškeré prvky zeleně v území, dále respektovat požadavek na umístění 1000 m<sup>2</sup> zeleně na 2 ha zastavěného území a současně se zástavbou realizovat kvalitní zeleň ve vymezených pásech ochranné zeleně.
- Pro rekreační využití krajiny je nutné ve všech rozvojových lokalitách zajistit jako součást řešení napojení komunikačního systému na stávající síť cest do volné krajiny.
- Rekreační objekty individuálního charakteru nebudou nově zakládány.
- V území není evidováno žádné ložiskové území.
- Jako součást koncepce jednotlivých zastavitelných území musí být součástí jednotlivých územních studií i ostatních rozvojových ploch umístění ucelených ploch zeleně v rozsahu 1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelného území.

### 3. Požadavky na rozvoj území, cíle řešení

Hlavním cílem územní studie by měl být vyvážený rozvoj řešeného území s ohledem na jeho charakter, zohlednění okolních stávajících hodnot a respektování souvisejících limitů využití území. Rozvoj řešeného území by měl spočívat ve vyváženém návrhu obytné zástavby, která bude doplněna dle stavebního zákona odpovídajícím veřejným prostranstvím. Projektant územní studie zváží návrh nových staveb či zařízení občanské vybavenosti.

Územní studie prověří možnosti prostupnosti lokality do stávajícího obytného území v okolí územní studií řešeného území.

Veškerá stavební činnost bude řešena tak, aby nebránila dalšímu rozvoji obce, zejména z hlediska zajištění parametrů přístupnosti dalších pozemků či možnosti rozvoje technické infrastruktury.

Územní studie bude respektovat trasy dopravní a technické infrastruktury a jejich ochranná pásma.

#### **4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území**

Územní studie navrhne tyto regulativy v území:

- stavební čáry
- minimální velikost stavebního pozemku 700 m<sup>2</sup>
- poměr stran stavebního pozemku max. 2:1
- samostatné rodinné domy s jednou bytovou jednotkou, nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domy nebo bytové domy
- max. zastavění pozemku 50%
- výškovou hladinu zástavby max. 7 m
- maximálně 1 NP + podkroví
- oplocení výška max. 2,0 m
- minimálně 2 parkovací místa na vlastním pozemku

Projektant stanoví závaznost navržených regulativů do územního plánu.

Pořizovatel doporučuje dále zvážit regulativy

- oplocení směrem do veřejného prostranství (např. poloprůhledné, ne betonové plné)
- oplocení směrem do krajiny (ne betonové plné)
- umístění garáží (před stavební čarou, za stavební čarou)
- umístění zastřešených parkovacích stání
- typy střech – sedlová, valbová
- uliční čáru 6 m

Územní studie navrhne takové uspořádání a charakter zástavby, díky kterému bude řešené území působit uceleným dojmem a naváže na uspořádání a charakter zástavby stávajícího zastavěného území obce.

#### **5. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Územní studie bude respektovat, chránit a posilovat krajinný ráz – měřítko krajiny, pohledové horizonty a osy (zejména s ohledem na nedalekou Národní kulturní památku – zříceninu hradu Kunětická hora) a vytvářet harmonické přechody mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím.

Budou respektovány, chráněny a rozvíjeny veškeré hodnoty vymezené územním plánem – přírodní, kulturní i civilizační.

## 6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### a) Dopravní infrastruktura

Územní studie vyřeší především dopravní napojení lokality (pěší, cyklo i automobilové) ve vazbě na stávající komunikační síť obce. Navrhne organizaci území a funkční systém obslužnosti území s ohledem na širší vztahy v území.

Navržené dopravní uspořádání bude splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování, přístup složek záchranného systému, svozu odpadů aj. Územní studie vyřeší dostatečnou kapacitu parkovacích stání.

Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo objektů.

### b) Technická infrastruktura

Návrh bude respektovat stávající koncepci technické infrastruktury v území dle platného ÚP. Další požadavky:

- v území musí být zajištěna návaznost sítí technické infrastruktury,
- územní studie určí napojovací body, trasy, kapacity jednotlivých sítí,
- inženýrské sítě budou umístovány přednostně pod zem,
- budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma stávající a nové infrastruktury,
- sítě budou umístovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích,
- uložení sítí technické infrastruktury bude vzájemně koordinováno,
- studie navrhne možnosti přeložení a doplnění sítí technické infrastruktury umožňující optimální využití plochy pro navrhovanou funkci.

Návrh bude řešit:

- Zásobování vodou
- Zneškodňování odpadních vod
- Odvádění dešťových vod
- Zásobování elektrickou energií
- Zásobování plynem
- Telekomunikace – položit optický kabel
- Nakládání s odpady – hnízda na tříděný odpad

### c) Občanské vybavení

Projektant územní studie prověří případnou potřebu plochy pro umístění zařízení občanské vybavenosti lokálního významu.

### d) Veřejná prostranství

Územní studie navrhne plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně, místa pro umístění mobiliáře.

## 7. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Projektant zpracovává požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, které vycházejí z územního plánu a ze zpracované dokumentace – Územně analytické podklady – 6.

aktualizace 2024 (dále jen „ÚAP“). ÚAP obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývající z vlastností území, tj. údaje o území.

Nejvýznamnější limity z ÚAP pro řešené území:

**A001a – RZV – NZ plochy přírodní zemědělské**

**A001b – plochy změn – NZ plochy přírodní zemědělské (jako územní rezerva R2 – BV – bydlení venkovské – Změnou č. 1 ÚP Srch zrušeno)**

**A002 – Zařízení výroby – zemědělská výroba, zahradnictví (západní část území)**

**A011a – Struktura a výška zástavby – forma zástavby – obytná zástavba – zástavba rozvolněná, stavby obdélníkové, orientace různá, střecha šikmá, podlažnost 1 – JV cíp území**

**A016 – Území s archeologickými nálezy – III. kategorie – možný výskyt archeologických nálezů**

**A023a – Významný krajinný prvek ze zákona – vedlejší vodní tok, bezejmenný – teče přes území od SZ na JV**

**A037a – Lesy hospodářské – vzdálenost 50 m od okraje lesa (SV cíp území)**

**A041 – BPEJ a třída ochrany**

ZPF V. třída ochrany – BPEJ 3.67.01 střed

ZPF IV. třída ochrany – BPEJ 3.51.11 západní část

ZPF IV. třída ochrany – BPEJ 3.21.10 jih a východ

**A042a – Potenciální ohrožení větrnou erozí – půdy ohrožené (cca středozápad)**

**A043 – Hlavní odvodňovací zařízení otevřené – podrobné odvodňovací zařízení, odvodňovaná plocha**

**A072 – Elektrické stanice – rozvojové záměry – u západní hranice území**

**A073 – Vedení elektrické energie**

VN, podzemní kabel – rozvojové záměry (západní část)

VN, nadzemní kabel, OP = 10 m – přes celé území

**A082a – Radiové směrové spoje – spoje ve správě NAKIT s.p., přes celé území směr sever-jih**

**A102a – Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území – pozemky leží v ochranném pásmu leteckých radiolokačních a zabezpečovacích zařízení**

OP letištního radiolokačního prostředku Čáslav

letecký koridor TSA – prostor pro létání v malých a přízemních výškách – MCTR 0-5000 ft

OP leteckých zabezpečovacích zařízení (orientačně)

OP přehledových systémů, R = 5 000 m

OP letištního radiolokačního prostředku Pardubice, R = 30 km, OP je větší než SO ORP Pardubice

**A112a – Vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu – pro OP letištního radiolokačního prostředku**

**A118 – Územní rezervy dle územních plánů – R2 – BV – bydlení venkovské (Změnou č. 1 ÚP Srch zrušeno)**

V souladu s ustanovením § 64 stavebního zákona údaje o území budou pořizovatelem poskytnuty.

#### a) Ochrana a tvorba životního prostředí

- Projektant zohlední krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění.
- Územní studie zajistí lepší začlenění do krajiny dodržáním stávajícího rázu zástavby, dostatkem zeleně v těchto plochách a pozvolným přechodem do krajiny, případně vymezením pásu izolační zeleně při hranici zastavitelné plochy a volné krajiny.
- Územní studie zajistí založení a rozvoj břehového porostu podél drobného vodního toku (po každé straně alespoň 5 m).
- Územní studie eliminuje plošné odvodnění a zajistí řádné hospodaření s dešťovými vodami s prioritizací zasakování.
- Dojde k propojení návrhu veřejné zeleně se systémem sídelní zeleně.
- Veřejná zeleň bude navržena jako součást veřejného prostranství.

#### b) Ochrana veřejného zdraví

- Územní studie v rámci řešení ochrany veřejného zdraví zohlední výčet staveb a opatření, které jsou nepřijatelným využitím plochy BV dle textové části územního plánu.

#### c) Ochrana kulturních hodnot

- Územní studie zohlední, že v případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

#### d) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost

- Územní studie bude respektovat požadavky civilní ochrany dle územního plánu a platných právních předpisů.

#### e) Ochrana před povodněmi

- Územní studie zohlední, že dle map povodňových rizik leží řešené území v nejnižším, zbytkovém ohrožení. Záplavové území není v obci vyhlášeno.

### C/ OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

#### Textová část:

Bude zpracována v potřebném rozsahu přiměřeně dle Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. V textové části územní studie budou vysvětleny pojmy, které nejsou obsaženy ve stavebním zákoně.

#### Grafická část:

Širší vztahy	1 : 5 000
Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území	1 : 1 000 *
Návrh řešení dopravní infrastruktury	1 : 1 000 *
Návrh řešení technické infrastruktury	1 : 1 000 *

*\* označené výkresy je možné zpracovat jako jeden grafický výstup*

Jsou možné i další přílohy, dle uvážení zpracovatele. Veškeré grafické přílohy budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou.

V případě uvedení osobních údajů je nutné v souladu s metodickým pokynem Obecné nařízení o ochraně osobních údajů a územní plánování (MMR ČR, 2018) zpracovat anonymizovanou i neanonymizovanou verzi návrhu územní studie a předložit ji pořizovateli.

Územní studie bude předána pořizovateli ve třech vyhotoveních v autorizovaných výtiscích a 4x v digitální formě na CD v následujících formátech: vektorová data v CAD formátech \*.dwg nebo \*.dgn případně GIS formátu \*.shp, rastrová data ve formátech \*.jpg, \*.tif apod., textová a tabulková část ve formátech \*.doc(x), \*.xls(x), vše navíc vyexportováno do formátu \*.pdf.