

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: OHA/151066/2023/Sch

Č.j.: MmP 161527/2023

Vyřizuje: Ing. Petra Vojtíšková

326.00 / A.10



S00BX02AH8YT

Pardubice, dne 6.12.2023

Statutární město Pardubice

Pernštýnské náměstí č.p. 1

530 21 Pardubice

STANOVISKO

K NÁVRHU NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA PARDUBICE

Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování, jako orgán územního plánování (dále také „úřad územního plánování“) příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění (dále jen "stavební zákon") a podle § 154 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, obdržel dne 13.11.2023:

Návrh na pořízení změny Územního plánu města Pardubice (dále také jen "ÚPmP").

Úřad územního plánování dle ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh na pořízení změny ÚPmP posoudil a se svým stanoviskem ho

p ř e d k l á d á

k rozhodnutí Zastupitelstvu města Pardubice.

Údaje o navrhovateli a lokalitě:

Navrhovatelé:

Edouard Perra,
Nicole Wagnerová,
Martina Šedivec,
Jana Šedivec,

zastoupeni na základě udělené plné moci

panem Mgr. Tomášem Běhounkem, advokátem, ev. Č. ČAK 10774, advokátní kancelář bnt attorneys-at-law s.r.o., se sídlem Slovanský dům, Na příkopě 859/22, 110 00 Praha 1

Řešená lokalita: Nová Cihelna

Pozemky – parcelní číslo, katastrální území, městský obvod, vlastnictví:

p.p.č. 3615/1, 3615/2, 3618/3, 3618/5, 3618/4, 4323/5, 4286/7, 4323/5, 4286/3, 4286/2, 4322/4, 4321/1, 4321/5, 4285/2, 4285/1, 4286/4, 4321/2, 4320, 3523, 3623/5, 3524, 4387, 4385/1, 4385/3,

4386, 1582/5, 1582/3, 1584/11, 1584/10, 1584/9, 4358, 1591/4, 2678/2, 1594/1, 1597, 1598/4, 2678/3, 4390, 4377, 4389, 4388, 4380, 4379/1, 1584/9, 1584/8, 1574/13, 1574/14, 1601/15, 1574/12, 1574/8, 1575, 1574/11, 2678/1, 1563/13, 5207/16, 5168/46 v k.ú. Pardubice

Z výše uvedeného výčtu jsou navrhovatelé spoluvlastníky pouze pozemků p.č. 4358, 1591/4, 1594/1, 1597, 4377 v k.ú. Pardubice

Městský obvod: MO II

Návrh na pořízení změny územního plánu ZKRÁCENÝM POSTUPEM a důvody pro pořízení změny územního plánu

Popis návrhu a důvodů pro pořízení změny územního plánu:

Předložený návrh a důvody pro pořízení změny územního plánu jsou popsány dle podání navrhovatele ze dne 13. 11. 2023 a jeho doplnění, které bylo obdrženo ve dnech 28. 11. 2023 a 4. 12. 2023. Doplnění návrhu navrhovatelem ze dne 28. 11. 2023 proběhlo na základě výzvy úřadu územního plánování č. j.: 157461/2023 zasláné dne 24. 11. 2023.

Předmětem navrhované změny je následující:

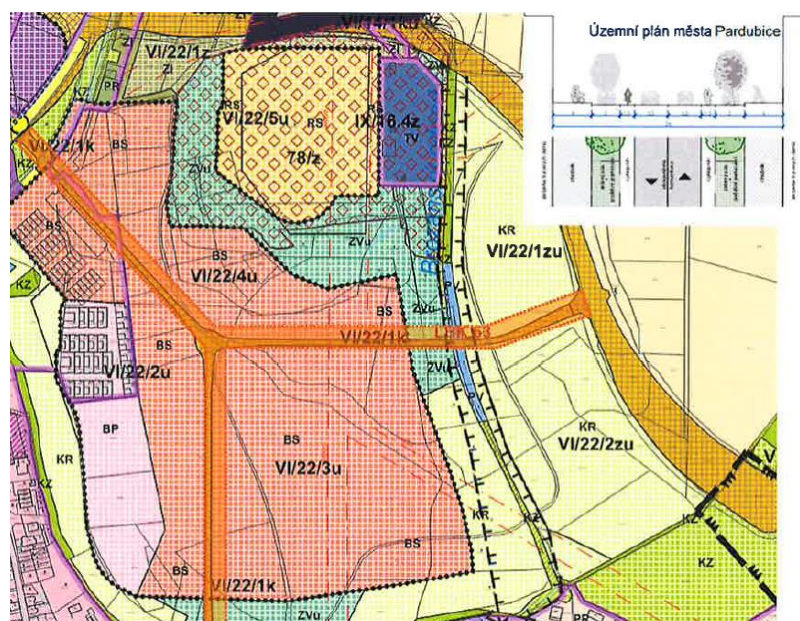
1. Úprava regulativů využití funkční plochy BS pro lokalitu Nová Cihelna

- úprava textové části platného znění územního plánu města Pardubice, která výhradně pro plochu s kódem území VI/22/3U nacházející se v lokalitě Nová Cihelna v rámci funkční plochy BS - bydlení vícepodlažní sídlištní sníží minimální podíl podlahové plochy funkce bydlení na 50 % a dále upraví stanovené podmínky přípustného využití tak, aby v předmětném území bylo možné realizovat polyfunkční projekt Kašpar Medical Center & River Park (např. jako doplňkově přípustné využití umožní v území realizovat i nízkopodlažní bytovou výstavbu).

2. Vymezení páteřní veřejné dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby

- 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.

Obr.1: Návrh vymezení koridorů pro VPS dopravní infrastruktury



Předmět navrhované změny je navrhovatelem zdůvodněn následně (výňatky z návrhu a jeho aktualizace):

Navrhovatelé uvádějí jako důvod Návrhu na pořízení změny ÚPmP vytvoření podmínek pro realizaci projektu Kašpar Medical Center & River Park, který je svým obsahem projektem zásadního nadregionálního významu. Zastavitelné pozemky a jejich části, které jsou ve vlastnictví navrhovatelů, se nacházejí převážně ve funkční ploše BS – bydlení vícepodlažní sídlištní (plocha VI/22/3u) a částečně plocha VI/22/2u). Dle Regulativů využití funkčních ploch stanovených Přílohou č. 1 platného ÚP jsou funkční plochy BS územím určeným především pro bydlení a služby obyvatelstvu, ve kterých je stanoven min. podíl podlahové plochy funkce bydlení 80 %.

Navrhovatelé předkládají Návrh na změnu ÚPmP, který z hlediska regulativů využití zastavitelné funkční plochy BS – bydlení vícepodlažní sídlištní vymezené v lokalitě Nová Cihelna stanoví pro plochu s kódem území VI/22/3u podmínky pro umístění a realizaci projektu Kašpar Medical Center & River Park spojujícího moderní a udržitelné městské bydlení, drobné služby, komerce a navazující občanské vybavení a zároveň projekt specializovaného zdravotnického zařízení zaměřeného mj. na rehabilitaci a ozdravné pobyty po operacích a úrazech.

Navrhovatelé deklarují, že příloha č. 2 návrhu o změnu obsahující bližší informace k polyfunkčnímu projektu Kašpar Medical Center & River Park je pouze ideovou vizualizací budoucího uvažovaného projektu, která žádným způsobem nevymezuje rozsah pozemků dotčených předloženým Návrhem na pořízení změny ÚPmP ani nijak nespécifikuje věcný obsah tohoto návrhu. Předložená vizualizace projektu bude sloužit jako ideový podklad pro budoucí zpracování konkrétní podoby urbanistické a architektonické studie Projektu, která bude navržena zcela v souladu s územně plánovací dokumentací města Pardubice platnou v době jejího zpracování, tj. současným územním plánem ve znění jeho přijatých změn či novým územním plánem a platnou územní studií lokality Nová Cihelna.

Dále je předmětem návrhu na pořízení změny ÚPmP vymezení páteřní dopravní infrastruktury lokality Nová Cihelna (v platném ÚPmP označena jako plocha VI/22/1k) jako veřejně prospěšné stavby a vymezení koridoru pro její umístění. S ohledem na významnou roztříštěnost vlastnické struktury pozemků lokality Nová Cihelna je pro její plynulý rozvoj nezbytné, aby páteřní veřejná dopravní infrastruktura byla ve smyslu § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona v celém rozsahu vymezena v ÚPmP jako veřejně prospěšná stavba. Pouze v takovém případě budou stanoveny územně plánovací podmínky pro budoucí plynulý a efektivní rozvoj tohoto území. Cílem návrhu je stanovení vhodných územně plánovacích podmínek pro budoucí plynulý a efektivní rozvoj předmětného území.

Navrhovatelé deklarují, že v důsledku pořízení navržené změny ÚPmP města Pardubice nedojde v lokalitě Nová Cihelna k jakémukoli navýšení rozsahu zastavitelných ploch, zmenšení ploch zeleně, novému záboru zemědělského půdního fondu, zvýšení nároků na dopravní a technickou infrastrukturu (nad rámec zatížení předpokládaným platným ÚPmP a Územní studií Nová Cihelna).

Navrhovatelé prohlašují, že jsou si vědomi obsahu platného usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1663/2017 ze dne 30.3.2017, kterým byla schválena XX. Změna územního plánu jako poslední pořizovaná změna 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 nesou časový odklad a tím de facto prohlášeno moratorium na pořizování změn platného ÚPmP před vydáním nového územního plánu města Pardubice.

Jak je z Návrhu na pořízení změny ÚPmP, je jeho předmětem mj. vymezení páteřní dopravní infrastruktury lokality Nová Cihelna (v platném ÚPmP označena jako plocha VI/22/1k) jako veřejně prospěšné stavby a vymezení koridorů pro její umístění. Cílem návrhu je stanovení vhodných územně plánovacích podmínek pro budoucí plynulý a efektivní rozvoj předmětného území. Návrh na pořízení změny ÚPmP tak svým obsahem zřejmě plní podmínky pro projednání definované usnesením Zastupitelstva č. Z/1663/2017 ze dne 30.3.2017.

Kromě výše uvedeného je cílem návrhu na pořízení změny ÚPmP vytvoření podmínek pro realizaci projektu Kašpar Medical Center & River Park, které svým obsahem projektem zásadního nadregionálního významu. Navrhovatelé ve spolupráci s rodinnou společností AXES Capital Europe s.r.o. a zahraničním investičním partnerem mají zájem v lokalitě Nová Cihelna vybudovat unikátní projekt v hodnotě více než 2 mld. Kč kombinující (i) specializované zdravotnické zařízení se zaměřením na rehabilitaci a zlepšování kvality života s kapacitou až 230 lůžek, vzdělávací medicínské centrum spolupracující a McGill University Steinberg Center for Simulation and Interactive Learning (jedním z nejvýznamnějších center simulační medicínské výuky ve světě) a usilující o spolupracující s Nemocnicí Pardubického kraje a Univerzitou Pardubice, a (ii) zároveň moderní a udržitelné městské bydlení pro občany Pardubic i zaměstnance a odborníky Kašpar Medical Center. Navrhovatelé předpokládají, že realizací projektu vznikne až 300 nových pracovních míst a dojde k otevření celé lokality pro její budoucí rozvoj a propojení se stávající okolní zástavbou. Jak již Navrhovatelé uvedli, je úspěšná realizace projektu podmíněna dodržením stanoveného harmonogramu projektu. Pokud by se již v přípravné fázi projektu ukázalo, že je dodržení harmonogramu nereálné (např. z důvodu čekání na nový územní plán města Pardubic), bylo by nutné zvážit přemístění projektu do jiné lokality ČR či jiné evropské země. Předložený Návrh na pořízení změny ÚPmP tak zcela zřejmě plní i druhou podmínku usnesení Zastupitelstva č. Z/1663/2017 ze dne 30.3.2017, neboť se jedná o vytvoření podmínek pro realizaci výjimečného a unikátního projektu, které nesnese další časový odklad.

Originální znění návrhu na změnu územního plánu a jeho aktualizace je přílohou tohoto návrhu obsahu XIII. Změny ÚPmP.

Návrh úhrady nákladů

Veškeré náklady spojené s pořízením a zpracováním změny ÚPmP, vč. nákladů na vyhotovení úplného znění ÚPmP po jeho změně uhradí navrhovatelé na základě trojstranné smlouvy mezi navrhovateli, Statutárním městem Pardubice a zpracovatelem návrhu změny územního plánu.

V případě nabytí účinnosti navržené změny územního plánu se navrhovatelé rovněž zavazují uhradit veškeré náklady spojené s aktualizací Územní studie Nová Cihelna z roku 2022 či pořízením nové územní studie v obdobném rozsahu.

Stanovisko úřadu územního plánování

Úřad územního plánování prozkoumal výše uvedené pozemky a lokalitu s ohledem na ÚPmP, posoudil odůvodnění žádosti o změnu ÚPmP a dospěl k závěru, že návrh na změnu ÚPmP

NEDOPORUČUJE K POŘÍZENÍ.

Odůvodnění:

Uvedená lokalita, řešená předloženým návrhem na změnu územního plánu, je dle platného Územního plánu města Pardubice součástí ploch s rozdílným způsobem využití BS – bydlení sídlištní, Zvu – zeleň

veřejná, KR – zeleň krajinná, liniových prvků dopravních systémů – systém silniční dopravy a koridoru veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury označených jako VL/WD/84/M.

Platný ÚPmP umožňuje umístění navrhovaných funkcí dle podnětu navrhovatele, ale stanovuje minimální podíl podlahové plochy funkce bydlení 80 %, který není v souladu se záměrem navrhovatele v rozsahu realizace projektu Kašpar Medical Center & River Park.

Dále je navrhováno zastavitelnou plochu VL/22/1k vymezit jako páteřní veřejnou dopravní infrastrukturu lokality Nová Cihelna nově se statusem veřejně prospěšné stavby a s tím související nové vymezení koridoru pro její umístění o šířce odpovídající urbanistickým a architektonickým požadavkům na podobu komunikací vyplývajících z Územní studie Nová Cihelna (zpracována pro předmětnou lokalitu v roce 2022).

Dne 20. 9. 2010 Zastupitelstvo města Pardubic schválilo usnesením č. ZM/2160/2010 pořízení nového Územního plánu města Pardubice (dále jen „nový ÚPmP“).

V upraveném návrhu nového ÚPmP pro opakované veřejné projednání je předmětná lokalita navržena jako lokální centrum Nová Cihelna s plochami pro bydlení, veřejné prostranství a doprovodné plochy zeleně. Součástí řešeného území je i koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (VXD018) a veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (VD097), pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Požizovaný Návrh nového ÚPmP umožňuje umístění navrhovaných funkcí a obsahuje vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby pro umístění páteřní komunikace dle požadavků uvedených v návrhu na změnu platného ÚPmP.

Pro rozhodování v předmětném území byla schválena Územní studie Nová Cihelna, která byla zaregistrována v únoru 2022. Územní studie Nová Cihelna byla hrazena z rozpočtu města Pardubic. Územní studie navrhuje v předmětné lokalitě sportovní plochy, částečně bydlení a z větší části zeleň. V lokalitě je vymezena plocha pro sport a související služby, která je ze západní a jižní strany doplněna pásy zeleně a poté navazují plochy pro bydlení.

Pro dané území byla územní studií stanovena etapizace, neboť se jedná o území, které není v současné době dostatečně dopravně ani technicky napojeno.

Obr. č. 2: Výřez z urbanistické koncepce územní studie Nová Cihelna



Požadavky uvedené v předloženém návrhu na změnu platného ÚPmP a Ideová vizualizace budoucího uvažovaného projektu navrhovatelů Kašpar Medical Center & River Park není v souladu se zaregistrovanou Územní studií Nová Cihelna.

Jak uvedli navrhovatelé změny územního plánu ve svém návrhu, je pro ně úspěšná realizace projektu Kašpar Medical Center & River Park podmíněna dodržením striktního časového stanoveného harmonogramu projektu. Z tohoto důvodu žádají o změnu již platného ÚPmP a nečekají na vydání nového ÚPmP, jehož znění jejich záměru vyhovuje.

Úřad územního plánování nemůže doporučit přijetí předloženého návrhu na pořízení změny ÚPmP z hlediska procesních důvodů. Jak se již projevilo v minulosti (např. při koordinaci pořizování nového ÚPmP s XVII.b ,XVIII., XX., XXI.) nebo i v současnosti (např. při koordinaci pořizování nového ÚPmP s aktuálně pořizovanou XXII. změnou platného ÚPmP), souběžné pořizování změn platného ÚPmP a pořizování nového ÚP přináší obtížnou koordinaci záměrů v území a neustálé časové oddalování vydání nového ÚP. Uvedené platí i za situace, kdy navrhovatel ve své žádosti deklaruje, že návrh na pořízení změny ÚPmP obsahuje pouze takové změny, které jsou v souladu s návrhem nového ÚP v aktuálním znění a že přijetí navržené změny platného ÚPmP nevyvolá potřebu zásadních úprav nového územního ÚP či opakování jeho veřejného projednání.

Taková deklarace nemůže být dle názoru úřadu územního plánování pevnou zárukou, jelikož se návrh změny územního plánu v průběhu jeho pořizování projednává s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem či je představen osobám, kteří k němu mohou uplatnit námitku či připomínku. Uvedené subjekty mohou zásadním způsobem ovlivnit podobu návrhu projednávané změny. Proto není možné předem deklarovat, že navrhovaná změna ÚPmP nevyvolá potřebu zásadních úprav návrhu nového ÚPmP či opakování veřejného projednání nového ÚPmP po vydání této změny stávajícího ÚPmP.

V průběhu souběžného pořizování nového ÚPmP a změny stávajícího ÚPmP může také nastat situace, že nový ÚPmP bude vydán dříve než pořizovaná změna stávajícího ÚPmP; tímto okamžikem pořizování změny stávajícího ÚPmP bude ukončeno (postrádá jakýkoliv smysl).

Úřad územního plánování upozorňuje, že vydání změny ÚPmP iniciované navrhovateli, by znamenalo zpracování nové Územní studie Nová Cihelna.

Z výše uvedených důvodů nelze předložený návrh na pořízení XXIII. změny ÚPmP doporučit ke schválení.

Poučení:

Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů podle zvláštních předpisů.

Poznámka:

Dle § 46 odst. 3 stavebního zákona úřad územního plánování předloží toto stanovisko k rozhodnutí zastupitelstvu obce příslušné k vydání změny územního plánu. O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.

Mgr. David Schaffer
referent Oddělení územního plánování
Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic

Obdrží: Zastupitelstvo města Pardubic