

ZADÁNÍ

Územní studie „Podhoří – Na Chmelnici“

Podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovuje pořizovatel územní studie následující zadání:

Obsah: Navržení, prověření a posouzení využití lokality v k. ú. Všebořice – zastavitelné plochy Z3-5, Z3-9, Z3-102 a přestavbové plochy P3-4, P3-9, P3-10 a P3-16 se způsobem využití „SM-K plochy smíšené obytné komerční“ s ohledem na řešení vybraných problémů, případně úprav či rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jeho vybraných částí.

Rozsah: Řešeným územím je:

1. zastavitelná plocha Z3-5 v k. ú. Všebořice o celkové rozloze 36126,05 m²
2. zastavitelná plocha Z3-9 v k. ú. Všebořice o celkové rozloze 16637,77 m²
3. zastavitelná plocha Z3-102 v k. ú. Všebořice o celkové rozloze 69605,94 m²
4. přestavbová plocha P3-4 v k. ú. Všebořice o celkové rozloze 1317,85 m²
5. přestavbová plocha P3-9 v k. ú. Všebořice o celkové rozloze 30924,31 m²
6. přestavbová plocha P3-10 v k. ú. Všebořice o celkové rozloze 7045,28 m²
7. přestavbová plocha P3-16 v k. ú. Všebořice o celkové rozloze 38182,63 m²

Zastavitelná plocha ozn. Z3-5 se nachází na pozemcích p. č. 684/1, 686/3, 686/4, 686/8, 686/9, 745/1, 745/3, 745/4, 745/5, 747, 748/1, 748/2, 749/1, 749/2, 749/4, 749/5, 749/6 v k. ú. Všebořice, na části p. p. č. 684/2 v k. ú. Všebořice, na části p. p. č. 686/1 v k. ú. Všebořice a na části p. p. č. 686/6 v k. ú. Všebořice.

Zastavitelná plocha Z3-9 se nachází na p. p. č. 685/2, 685/3, 692, 693/1, 693/2, 693/3, 694, 695/1, 695/2, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 710, 711, 712, 713, 714.

Zastavitelná plocha Z3-102 se nachází na části p. p. č. 898/50 v k. ú. Všebořice a části p. p. č. 686/6 v k. ú. Všebořice.

Přestavbová plocha P3-4 se nachází na p. p. č. 686/2, 686/5 a 686/10 v k. ú. Všebořice.

Přestavbová plocha P3-9 se nachází na p. p. č. 761, 762, 763/1, 763/2, 765/2, 765/3, 765/4, 768/2, 768/3, 768/4, 768/5, 768/6, 768/10, 768/11, 769/1, 769/2, 769/7, 773/2 v k. ú. Všebořice, na části p. p. č. 768/1 v k. ú. Všebořice, na části p. p. č. 768/8 v k. ú. Všebořice, na části p. p. č. 768/9 v k. ú. Všebořice, na části p. p. č. 769/6 v k. ú. Všebořice.

Přestavbová plocha P3-10 se nachází na p. p. č. 750/1, 750/2, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759/1, 759/2 v k. ú. Všebořice a na části p. p. č. 686/1 v k. ú. Všebořice.

Přestavbová plocha P3-16 se nachází na p. p. č. 688, 689, 690/1, 690/2, 690/3, 691/2, 691/3, 691/4, 691/5, 709, 715/1, 715/2, 716/1, 716/2, 717/1, 717/2, 718, 719, 720, 721, 722, 723/1, 723/2, 724, 725, 726, 727/1, 727/2, 727/3, 728, 730, 731, 732, 733/1, 733/2, 734/1, 734/2, 735/1, 736, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 740/4, 740/5, 740/6, 740/7, 740/8, 740/9, 741, 743, 744/1, 744/2, 744/3, 744/5, 745/2, 749/3 v k. ú. Všebořice a části p. p. č. 686/1 v k. ú. Všebořice a část p. p. č. 691/1 v k. ú. Všebořice.

Územní studie bude zpracována pro celé řešené území v rozsahu, v jakém je vymezeno platným územním plánem a tímto zadáním. V rámci řešení širších vazeb na okolí je možno v odůvodněných případech v návrhu územní studie přesáhnout mimo vymezené území. Tento přesah musí být dostatečně odůvodněn.

Cíle: Navrzení optimálního využití území vzhledem k umístění plochy a její logické návaznosti s využitím přípustných a podmíněně přípustných činností v souladu s navrženým převažujícím účelem využití tak, aby bylo zajištěno kvalitní životní a sociální prostředí, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na existující limity v území.

Účel: Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Vyplyne-li při zpracování územní studie potřeba změny, může být územní studie použita i jako podnět pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

Pořízení územní studie je uloženo platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Ústí nad Labem, vydaným formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 94/11 ze 15.12.2011. Pořizovatelem územní studie je Magistrát města Ústí nad Labem, Oddělení územního plánování, Odbor územního plánování a stavebního řádu, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ust. § 24 stavebního zákona.

Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace

Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochy Z3-5, Z3-9, Z3-102, P3-4, P3-9, P3-10 a P3-16 způsob využití „SM-K plochy smíšené obytné komerční“.

SM-K plochy smíšené obytné komerční

- a) *převažující účel využití*
 - *bydlení v rodinných a bytových domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu*
- b) *přípustné*
 - *obytné domy charakteru RD*
 - *plochy bytových domů včetně vícepodlažní zástavby*
 - *maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy, sloužící obsluze území*
 - *penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 25 lůžek*
 - *kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, sloužící pro potřeby území*
 - *předškolní a školní zařízení*
 - *sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území*
 - *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*
- c) *podmíněně přípustné*
 - *ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby*
 - *zařízení veřejné a komunální správy*
- d) *podmínky funkčního a prostorového uspořádání*
 - *pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*
- e) *nepřípustné*
 - *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Převažujícím účelem využití předmětných ploch je bydlení v rodinných a bytových domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Přípustná je výstavba obytných domů charakteru RD, bytových domů včetně vícepodlažní zástavby, dále maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy, penziony s ubytovací kapacitou maximálně do 25 lůžek, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, předškolní a školní zařízení a sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území a také nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Podmíněně přípustné jsou ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby a zařízení veřejné a komunální správy.

Plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem či využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí.

Služby, funkce, činnosti apod. **sloužící pro obsluhu (potřeby) tohoto území** jsou takové, které mají pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí.

Nerušící oblužné funkce (nerušící řemeslnické provozy, ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby) jsou takové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností nebo vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem.

Zařízení veřejné a komunální správy je nekomerčním zařízením převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území (např. městské úřady, úřady městských částí, okresní a krajské úřady).

Maloobchod je stavba nebo zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům.

Stravovací zařízení je stavba či zařízení komerčního občanského vybavení poskytující gastronomické služby veřejnosti.

Sportovní a rekreační objekty a plochy jsou stavby nebo zařízení nekomerčního i komerčního občanského vybavení sloužící pro podporu sportu, například stadiony a venkovní hřiště, tělocvičny a sportovní haly, případně ostatní ubytovací zařízení.

Předškolní a školní zařízení jsou jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání.

Kulturní, zdravotnická, sociální zařízení jsou zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

Řešené území je dle Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres dotčeno limity využití území:

- Archeologické naleziště III. zóna
- Archeologické naleziště IV. zóna
- Poddolované území
- Ochranné pásmo trolejbusových tratí
- Ochranné pásmo plynovodu
- Ochranné pásmo elektrického vedení

Plochy ozn. Z3-5, Z3-102, P3-4 a P3-9 ze západní strany sousedí s územním systémem ekologické stability (ÚSES):

- veřejně prospěšné opatření U6 „Na Chmelnici“ – lokální biocentrum funkční
- veřejně prospěšné opatření U99 „Podhoří“ – lokální biokoridor nefunkční

Všechny zjištěné limity využití území je nezbytné respektovat a zohlednit (např. vyznačení limitů v koordinačním výkrese s vazbou na textovou část, kde bude navrženo případné omezení výstavby, popř. nutná opatření v konkrétních správních řízeních).

Požadavky pořizovatele:

Obecné pokyny

Územní studie bude zpracována v součinnosti s pořizovatelem. V případě potřeby projektant upraví či doplní územní studii na základě požadavků pořizovatele.

Výchozím předpokladem je soulad územní studie s ÚPD, nelze však vyloučit ani možnost, že tento podklad bude obsahovat konkrétní podněty pro změnu ÚPD s odůvodněním, zejména v návaznosti na řešení problémů v širším území.

V závěru textové části bude uveden účel územní studie (zásady pro rozhodování, doporučení k převzetí některých částí návrhu do ÚPD nebo její změny).

Územní studie bude obsahovat komplexní zdůvodnění přijatého řešení a dále údaje o splnění jednotlivých bodů zadání a doplňujících pokynů pořizovatele včetně výčtu a odůvodnění případných odchylek a údaje o splnění požadavků na věcný obsah zpracované územní studie. Územní studie bude obsahovat vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami dotčených orgánů, budou-li uplatněny.

Schválení využití územní studie resp. návrh na její zápis do evidence územně plánovací činnosti je výhradní kompetencí pořizovatele a pořizovatel si vyhrazuje právo předloženou studii při změně podmínek, za kterých bylo vydáno zadání územní studie, odůvodněně neschválit (např. z důvodů provedení aktualizace územně analytických podkladů nebo schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje či schválení zprávy o uplatňování územního plánu apod.).

Požadavky na řešení technické a dopravní infrastruktury, na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Územní studie bude respektovat regulativy územního plánu, které může přiměřeně zpodrobnit.

V rámci řešení bude navrhnout a odůvodněn minimální podíl převažující funkce (účel využití) vč. formy jakou má být tato funkce zajištěna.

Územní studie bude řešit prostorovou organizaci území zaměřenou zejména na vymezení plochy pro výstavbu nové multifunkční sportovní haly s respektováním limitů v daném území. Zohledněna bude zpracovaná ověřovací studie na výstavbu multifunkční sportovní haly na p. p. č. 898/50 v k. ú. Všebořice.

Územní studie bude řešit prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu, navrhne novou parcelaci v území, která může být pouze doporučená. Budou vymezena veřejná prostranství, včetně návrhu prvků veřejné zeleně.

Z hlediska urbanistické koncepce bude posouzena a v rámci navrhovaného řešení zpodrobněna limitní/předpokládaná výšková úroveň. Rovněž se doporučuje zvážit vymezení některých dalších podrobnějších regulativů (odpovídající měřítku zpracování hlavního výkresu) – například stavební čáry apod.

Územní studie stabilizuje v celém území návaznosti na nadřazené komunikace (dopravní napojení z ul. Havířská – silnice I. třídy č. I/30, ul. Podhoří a ul. Ke Sběrnému dvoru). Dále vymezí koridory vnitřní uliční sítě lokality. Uspořádání komunikací musí v maximální míře respektovat geomorfologii terénu a platnou legislativu v oblasti dopravy. Územní studie stabilizuje v celém území návaznosti na nadřazené inženýrské sítě.

Územní studie navrhne vhodnou prostupnost územím pro pěší a návaznosti na stávající cestní síť. Zajistí pěší vazby na zastávky MHD a do přilehlé městské části Ústí nad Labem – Všebořice.

Územní studie prověří geologické podmínky pro možnost zasakování vod s ohledem na navržené řešení, tj. odvádění, případně zadržování srážkových vod pro další využití v souladu s § 6 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Navržené řešení bude dostatečně zdůvodněno a v případě potřeby bude navrženo odvodnění ploch.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V návrhu územní studie budou dodrženy limity využití území, v případě, že navrhované řešení bude v konfliktu s některými limity využití území, je návrh možné akceptovat pouze při potvrzené dohodě s příslušným správcem dotčeného limitu v území.

Zpracovatel posoudí a odůvodní, zda je pro navržené řešení vhodná nebo nutná etapizace výstavby v území. V případě, že vznikne potřeba navrhnout etapizaci výstavby, zpracovatel odůvodněně vymezí jednotlivé stavební či územní celky a opatření a obhajitelným způsobem (funkční a zejm. ekonomická hlediska) stanoví pořadí popřípadě vzájemné vazby jejich postupného naplňování. Stejně tak určí podmiňující stavby či opatření (např. stavby dopravní a technické infrastruktury), bez jejichž realizace nelze započít realizaci uvažované zástavby.

V návaznosti na výše uvedené požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a návržení a odůvodnění minimálního podílu převažující funkce včetně formy jakou má být tato funkce zajištěna, je nutné zohlednit podmínky vyplývající z regulativů plochy SM-K:

- pro každé 2 hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (§ 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Veřejná prostranství budou vymezena tak, aby mohla plnit funkci např. parku, veřejné zeleně obecně. Účelem takto stanovených ploch je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce – shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla atd. (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů) a v odůvodněných případech také pro umístění základní vybavenosti v území.
- plocha veřejného prostranství bude s ohledem na celkovou výměru řešené lokality (necelých 20 ha) vymezena v rozsahu 10 000 m².

Schválení a následná registrace územní studie bude podmíněna písemnými souhlasy vybraných orgánů veřejné správy/institucí:

- Odbor dopravy a majetku MmÚ (silniční správní úřad)
- Odbor životního prostředí MmÚ
- Správci technické infrastruktury – ČEZ, SČVK a další dle potřeby (napojení na technickou infrastrukturu, návržení zástavby v ochranných pásmech technické infrastruktury)
- Městský obvod Ústí nad Labem – město
- Česká geologická služba
- Dopravní podnik města Ústí nad Labem
- projednání navrženého dopravního řešení s dopravním inspektorátem PČR
- Odbor dopravy a silničního hospodářství KÚÚK (silniční správní úřad)

Územní studie bude obsahovat textovou část včetně odůvodnění navrženého řešení, grafickou část a dokladovou část.

Textová část

Textová část bude obsahovat zejména:

- Identifikační údaje
- Základní údaje o území, vymezení řešeného území, údaje o použitých podkladech
- Zhodnocení stávajícího využití území – charakteristika území, poloha, vazby na širší okolí, rozbor limitů využití území, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, rozbor problémů k řešení
- Urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) včetně podmínek pro ochranu hodnot a charakteru území
- Návrh dopravního řešení
- Návrh řešení technické infrastruktury
- Komplexní odůvodnění navrženého řešení
- Vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy, popř. správců technické infrastruktury

Textová část může být doplněna tabulkami a kartogramy, kartodiagramy nebo dalšími tematickými mapami s údaji doplňujícími a charakterizujícími navržené řešení.

Grafická část

Grafická část bude zpracována na podkladě katastrální mapy v měřítku odpovídajícímu řešenému území a zobrazovaným jevům. Výkresy musí být snadno čitelné a srozumitelné. Výkresy budou obsahovat legendu všech použitých prvků a identifikační údaje.

Grafická část bude obsahovat tyto výkresy (povinné):

- Výkres širších vztahů
- Hlavní výkres – urbanistický návrh včetně grafického vyjádření podmínek prostorového uspořádání
- Výkres dopravního řešení vč. návrhu technické infrastruktury
- Koordinační výkres – s vyjádřením veškerých omezení, limitů, vazeb a stávající technické infrastruktury, a to včetně přiléhajícího území
- Perspektivy, vizualizace, případně charakteristické pohledy

Grafická část může být v případě potřeby doplněna o tyto výkresy (volitelné):

- Zákres současného stavu území, včetně stávajících inženýrských sítí
- Výkres pořadí změn v území – etapizace
- Schéma vlastnických vztahů v území

Dokladová část

Dokladová část bude obsahovat zejména:

- Vyjádření / konzultace / připomínky / souhlasy orgánů veřejné správy, správců sítí včetně výsledků projednání

Územní studie bude předána pořizovateli v požadovaných výstupech:

Tisk – 4x

- Textová část (A4/A3)
- Výkresová část v měřítkách určených v jednotlivých výkresech

Datové médium (CD/DVD) – 3x

- Textová část ve formátu .xls, .xlsx, .doc, .docx a v PDF
- Grafická část zpracována ve formátu PDF (pro každý tematický výkres bude vytvořen příslušný PDF soubor)
- Výsledná grafická data budou zpracována ve formátu souborové geodatabáze ESRI (FGDB) nebo SHP s naplněnými popisnými atributy a zároveň v projektu MXD (celý rozsah území)

V Ústí nad Labem dne

.....

předal za pořizovatele:

.....

převzal za zpracovatele

Přílohy:

Příloha č. 1 – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Hlavní výkres

Příloha č. 2 – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Výkres základního členění území

Příloha č. 3a – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres bez vrstvy ploch s rozdílným způsobem využití

Příloha č. 3b – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres bez vrstvy ploch s rozdílným způsobem využití

Příloha č. 3c – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres bez vrstvy ploch s rozdílným způsobem využití

Příloha č. 4 – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Výkres koncepce dopravní infrastruktury

Příloha č. 5a – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Výkres koncepce technické infrastruktury

Příloha č. 5b – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Výkres koncepce technické infrastruktury

Příloha č. 5c – Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Výkres koncepce technické infrastruktury

Příloha č. 6 – Ortofoto (r. 2020)

Příloha č. 7 – Ortofoto – širší vztahy (r. 2020)

Příloha č. 8 – Studie „Ověřovací studie na výstavbu multifunkční sportovní haly na parc. č. 898/50 k.ú. Všebořice“, zpracované spol. ARW pb s.r.o., 05/2020