

NÁVRH ZADÁNÍ

Územní studie „Z4-110 a ZD-103“

Dle § 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. Habrovice s ohledem na řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jeho vybraných částí:

- plocha změny Z4-110 se způsobem využití „B1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“,
- plocha změny ZD-103 se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.

Rozsah: Řešeným územím je plocha změny:

Z4-110 v k. ú. Habrovice o celkové rozloze 4770 m²,
ZD-103 v k. ú. Habrovice o celkové rozloze 439 m².

Plocha změny Z4-110 se nachází na pozemcích p. č. 275/1 a 275/2 v k. ú. Habrovice a na části p. p. č. 274 v k. ú. Habrovice.

Plocha změny ZD-103 v k. ú. Habrovice se nachází na části pozemku p. č. 274 v k. ú. Habrovice.

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 návrhu územní studie přesáhnout mimo vymezené území. Tento přesah musí být v návrhu dostatečně odůvodněn.

Cíle: Navržení 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 dne 15. 12. 2011. Pořizovatelem územní studie je Magistrát města Ústí nad Labem, Oddělení územního plánování, Odbor investic a územního plánování, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona.

Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace

Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu Z4-110 způsob využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

- a) *převažující účel využití*
 - *bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu*
- b) *přípustné*
 - *rodinné domy (RD)*
 - *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*
- c) *podmíněně přípustné*
 - *maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území*
 - *sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území*
 - *penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek*
 - *zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení*
- 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*
 - *zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby*
- e) *nepřípustné*
 - *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu ZD-103 způsob využití „PV plochy veřejných prostranství“.

PV plochy veřejných prostranství

- a) *převažující účel využití*
 - *plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*
- b) *přípustné*
 - *ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury*
 - *veřejná zeleň, parky*
 - *dětská hřiště*
 - *nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury*
- c) *podmíněně přípustné*
 - *parkoviště, odstavná stání*
 - *tržiště*
- d) *nepřípustné*
 - *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Nerušící obslužné funkce jsou takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem.

Plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo 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.

Územní plán Ústí nad Labem počítá v ploše Z4-110 s počtem 14 obyvatel. Tyto údaje jsou pouze orientační a slouží zejména k dimenzování veřejné infrastruktury na základě možností území a reálných odhadů. V návrhu územní studie po prověření možnosti plochy a veřejné infrastruktury může být tento počet upraven.

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

- Archeologické naleziště I. zóna
- Archeologické naleziště III. zóna

Všechny zjištěné limity využití území je nezbytné v územní studii 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 územně plánovací dokumentací, 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. Územní studie bude také obsahovat vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami relevantních orgánů veřejné správy, správců inženýrských sítí a případně dalších institucí.**
- 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, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje, schválení zprávy o uplatňování územního plánu apod.).

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

- Územní studie bude respektovat regulativy územního plánu, které může přiměřeně zpodrobnit. Studie stabilizuje návaznost na nadřazené sítě a komunikaci (napojovací bod) a dále vymezí uliční síť lokality pro umožnění účelného vedení inženýrských sítí. Uspořádání komunikací musí v maximální míře respektovat geomorfologii terénu a platnou legislativu v oblasti dopravy.
- Územní studie prověří a v případě potřeby navrhne vhodnou prostupnost území i vzhledem k okolním plochám a návaznostem cestní sítě, zejména pro pěší.

- 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) - např. stavební čáry apod.
- Územní studie prověří geologické podmínky pro možnost zasakování vod s ohledem na navržené řešení, tj. odvádění, příp. 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 plochy.
- V rámci řešení bude i návrh parcelace, která může být pouze doporučena.
- Dále bude navrhnut a odůvodněn minimální podíl převažující funkce (účel využití) včetně formy jakou má být tato funkce zajištěna.
- Územní studie prověří a v případě relevantnosti zohlední a naváže na vydaná správní rozhodnutí v řešeném území.

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 navrhnuté řešení vhodná nebo nutná etapizace výstavby v území. 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 navržení a odůvodnění minimálního podílu převažující funkce včetně formy jakou má být tato funkce zajištěna, je nutné zohlednit podmínky vyplývající z regulativů plochy BI:
 - o zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby.

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
- Městský architekt Statutárního města Ústí nad Labem - Odbor investic a územního plánování MmÚ
- Správci technické infrastruktury - ČEZ, SČVK a další dle potřeby (napojení na technickou infrastrukturu, navržení zástavby v ochranných pásmech technické infrastruktury)
- Městský obvod Ústí nad Labem – město
- Národní památkový ústav

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, rozbor problémů k řešení
- Urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) - regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky 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 či 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):

- Hlavní výkres - urbanistický návrh vč. grafického vyjádření podmínek prostorového uspořádání
- Výkres dopravního řešení vč. návrhu technické infrastruktury
- Koordinační výkres - s vyjádřením veškerých omezení, limitů a vazeb, a to včetně přílehlajícího území

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

- Zákreš současného stavu území, vč. stávajících inženýrských sítí
- Výkres pořadí změn v území - etapizace
- Schéma vlastnických vztahů v území
- Perspektivy, vizualizace, případně charakteristické pohledy
- Výkres širších vztahů

Dokladová část

Dokladová část bude obsahovat zejména:

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

Územní studie bude předána pořizovateli v požadovaných výstupech:

Tisk - 3x

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

Datové médium (CD/DVD) - 1x

- Textová část ve formátu .xls, .xlsx, .doc, .docx a v PDF
- Grafická část ve formátu PDF (pro každý tematický výkres bude vytvořen příslušný PDF soubor) nad podkladem katastrální mapy
- Grafickou část je možné také zpracovat v těchto formátech:
 - ve formátu souborové geodatabáze ESRI (FGDB) nebo SHP s naplněnými popisnými atributy, výkresová část nejlépe zároveň v projektu MXD (celý rozsah území),
 - ve formátu CAD (DGN 7 a vyšší, DWG).

Přílohy

Příloha č. 1 - Výřezy z katastrální mapy

Příloha č. 2 - Výřez z ÚP ÚnL - Hlavní výkres

Příloha č. 3 - Výřez z ÚP ÚnL - Výkres základního členění území

Příloha č. 4 - Výřez z ÚP ÚnL - Koordinační výkres bez vrstvy ploch s rozdílným způsobem využití

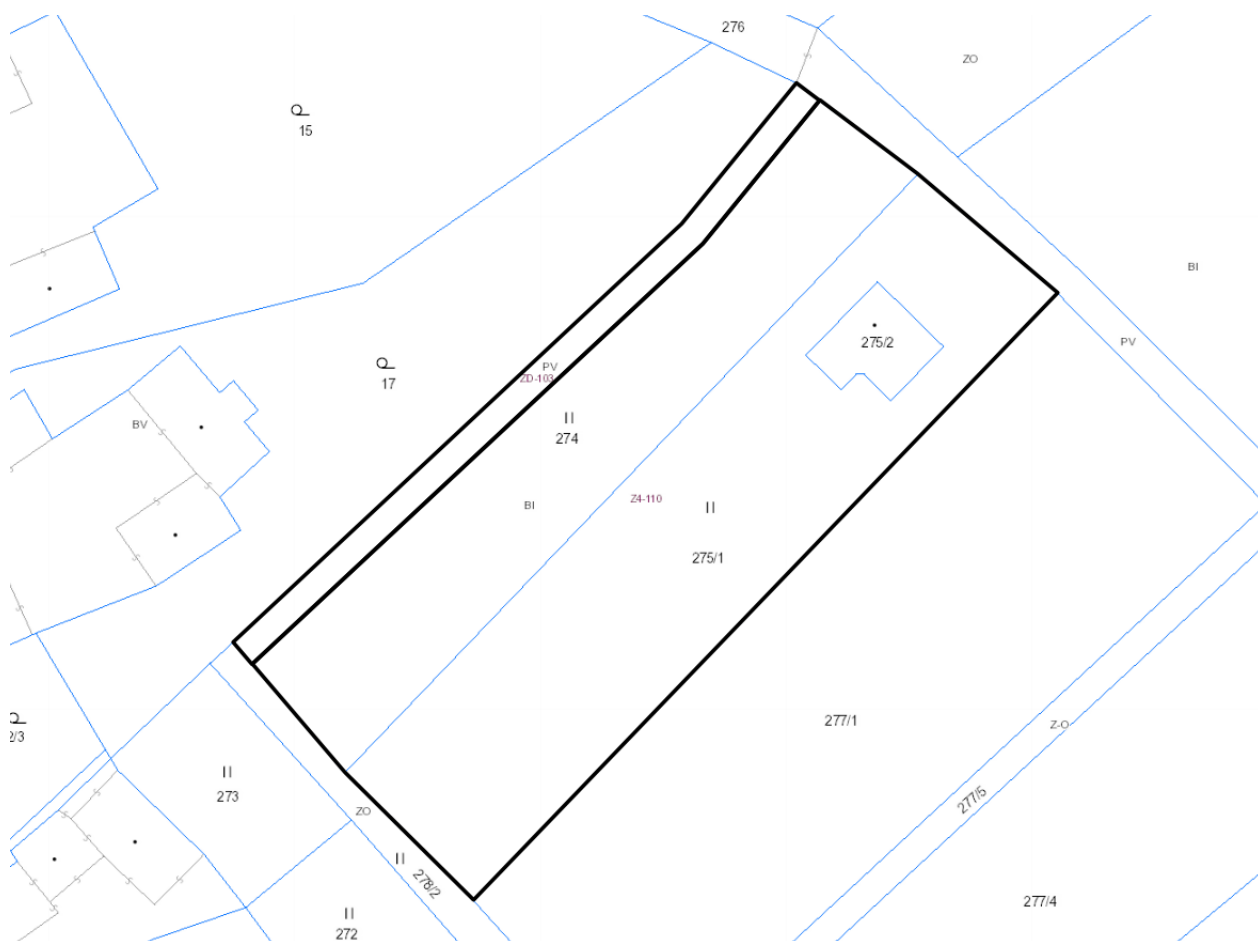
Příloha č. 5 - Výřez z ÚP ÚnL - Výkres koncepce dopravní infrastruktury

Příloha č. 6 - Výřez z ÚP ÚnL - Výkres koncepce technické infrastruktury

Příloha č. 7 - Ortofoto (r. 2016)

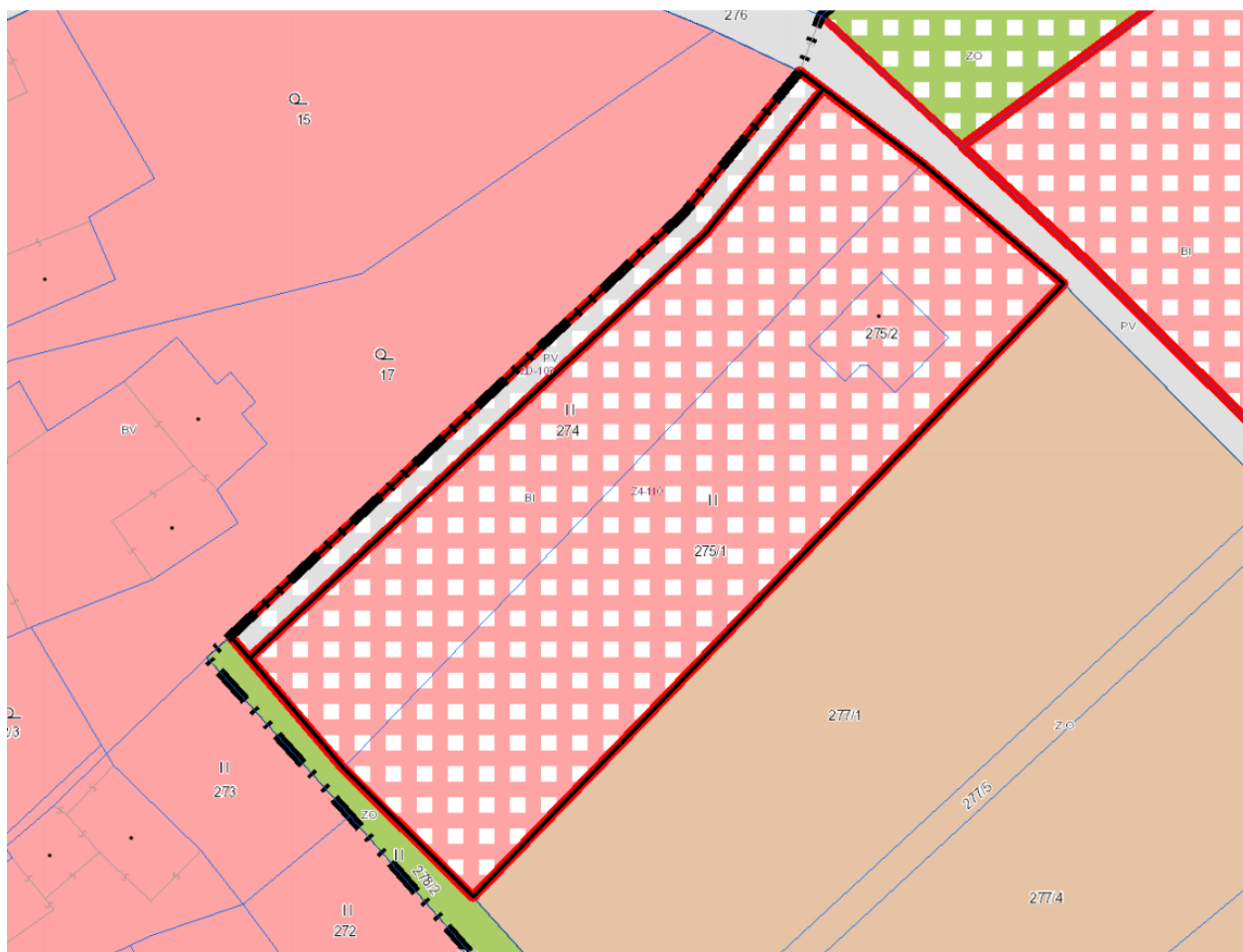
Příloha č. 8 - Ortofoto - širší vztahy (r. 2016)

Příloha č. 1 - Výřezy z katastrální mapy

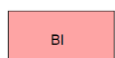


Číslo	Typ	Budova	Výměra	LV	Druh	Název k.ú.	Kód k.ú.	Vlastníci	Typy vlastníků	Zp. využití
274	PKN		2326	5	travní p.	Habrovice	636436	Pokorná Libuše	FO	
275/1	PKN		2725	346	travní p.	Habrovice	636436	Ing. Čása Bohuslav; Holanová Hana	FO	
275/2	PKN	č.p. 127	158	346	zast. pl.	Habrovice	636436	Ing. Čása Bohuslav; Holanová Hana	FO	

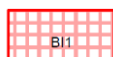
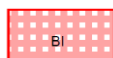
Příloha č. 2 - Výřez z ÚP ÚnL - Hlavní výkres



**PLOCHY
STABILIZOVANÉ**



**PLOCHY
NÁVRHOVÉ**

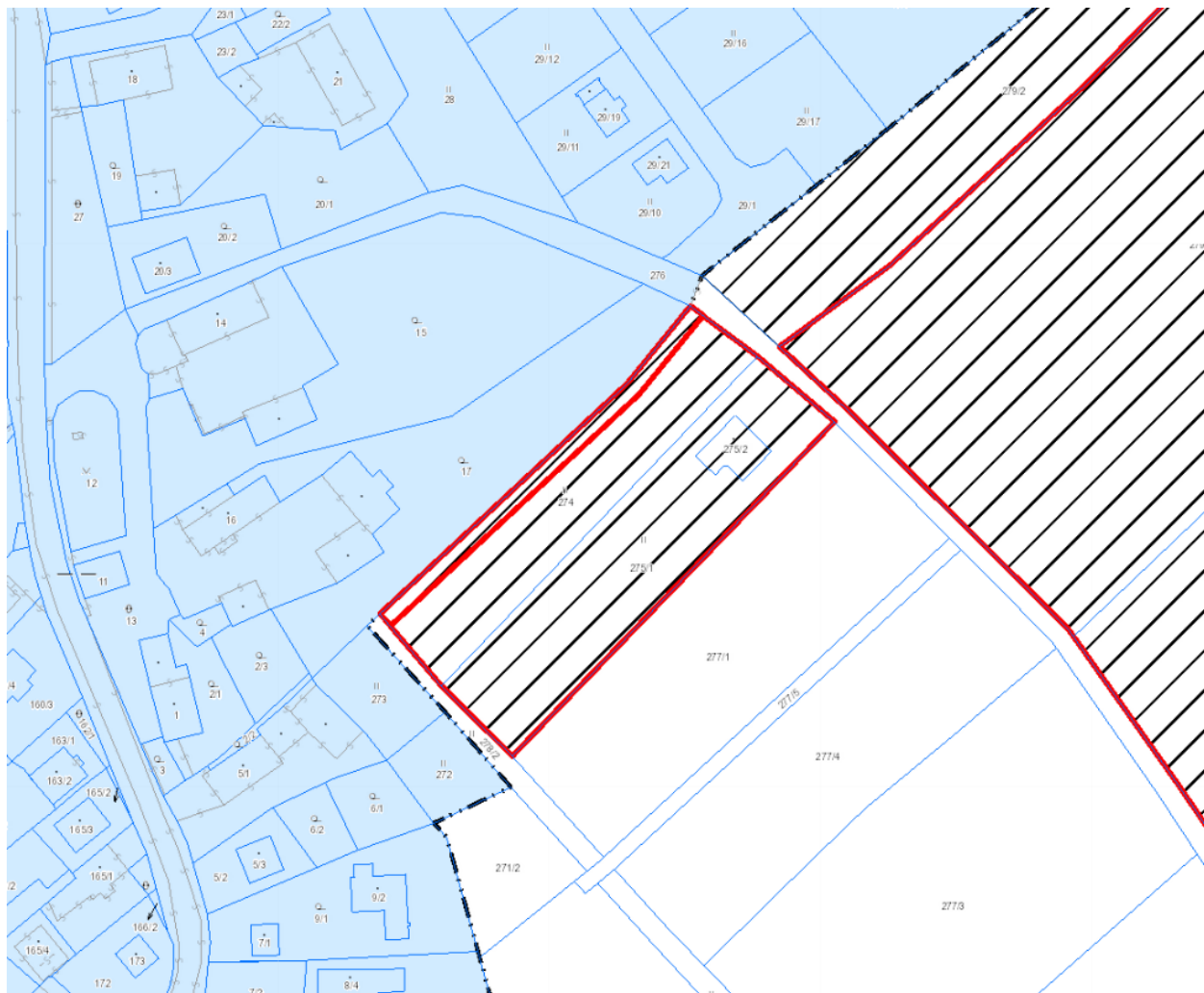


PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI)

**PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI1)
PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ**

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)

Příloha č. 3 - Výřez z ÚP ÚnL - Výkres základního členění území

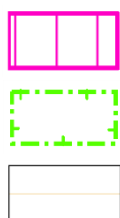
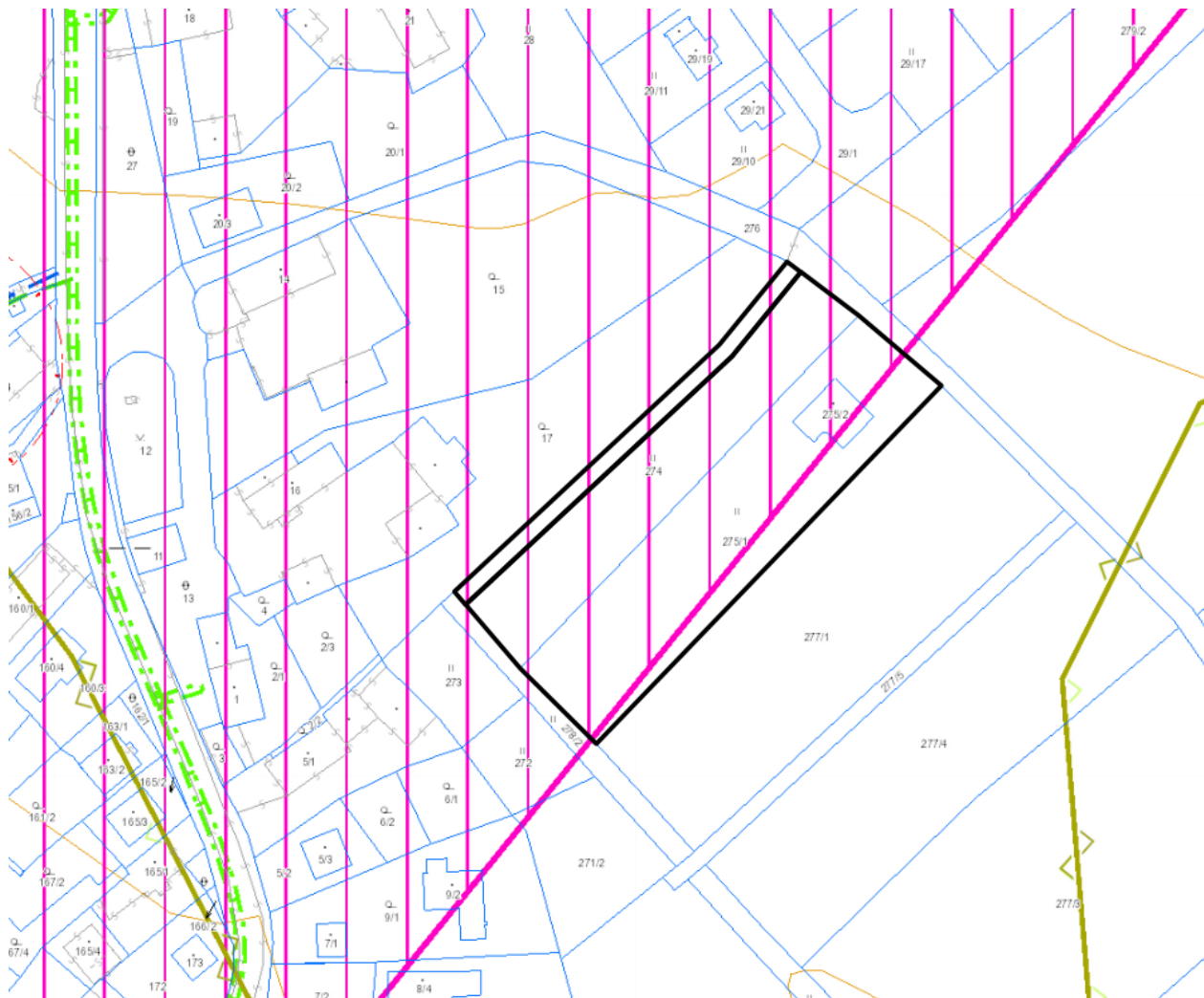


ZASTAVITELNÉ PLOCHY



PLOCHY PODMÍNĚNÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Příloha č. 4 - Výřez z ÚP ÚnL - Koordinační výkres bez vrstvy ploch s rozdílným způsobem využití

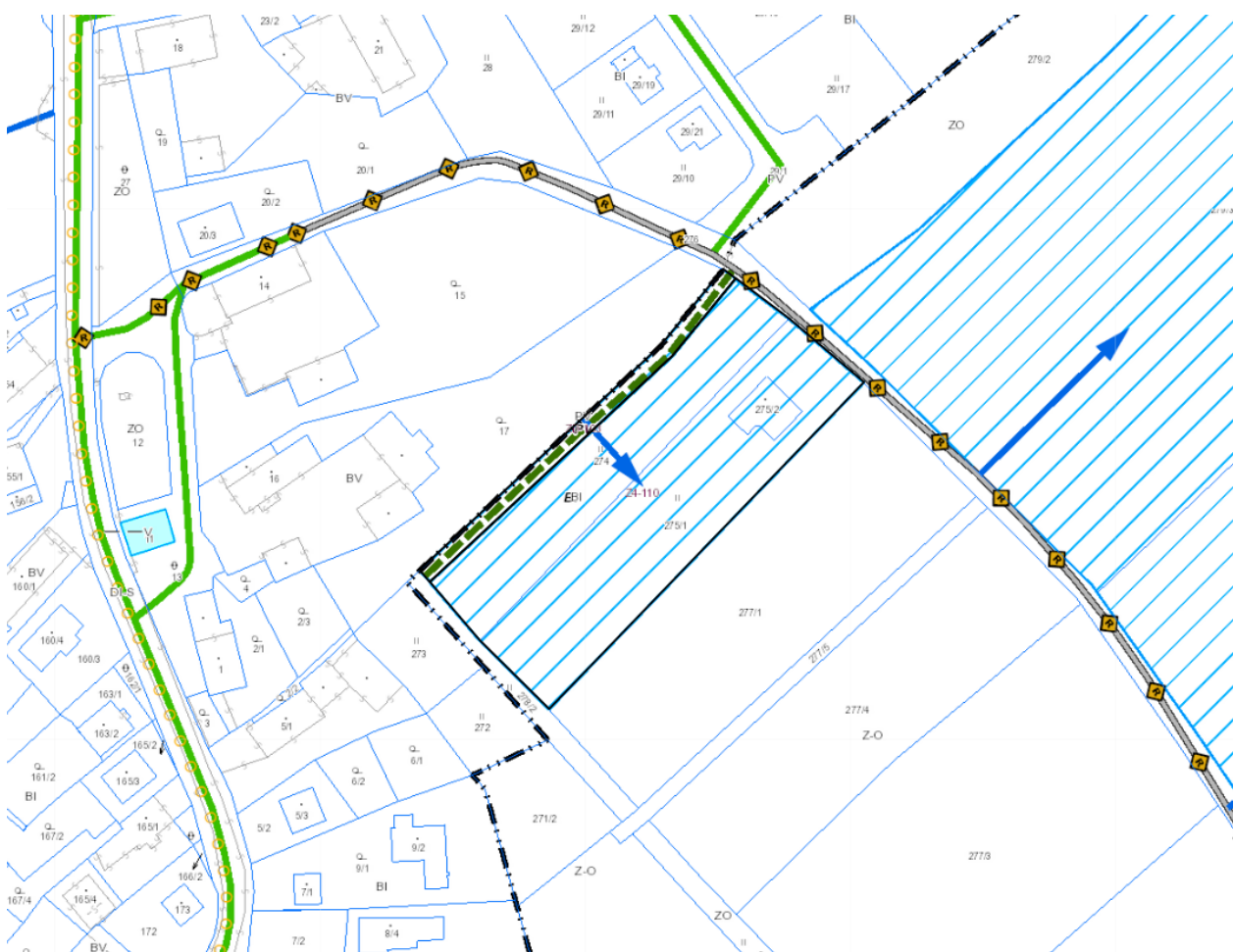


ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ I. ZÓNA

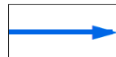
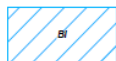
**BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVÝCH
ZÁŘIZENÍ**

VRSTEVNICE - PO 10m, VÝŠKOPIS

Příloha č. 5 - Výřez z ÚP ÚnL - Výkres koncepce dopravní infrastruktury



**PLOCHY
STABILIZOVANÉ**



**PLOCHY
NÁVRHOVÉ**



MÍSTNÍ KOMUNIKACE III. TŘÍDY NEVÝZNAMNÉ (OBSLUŽNÉ C2)

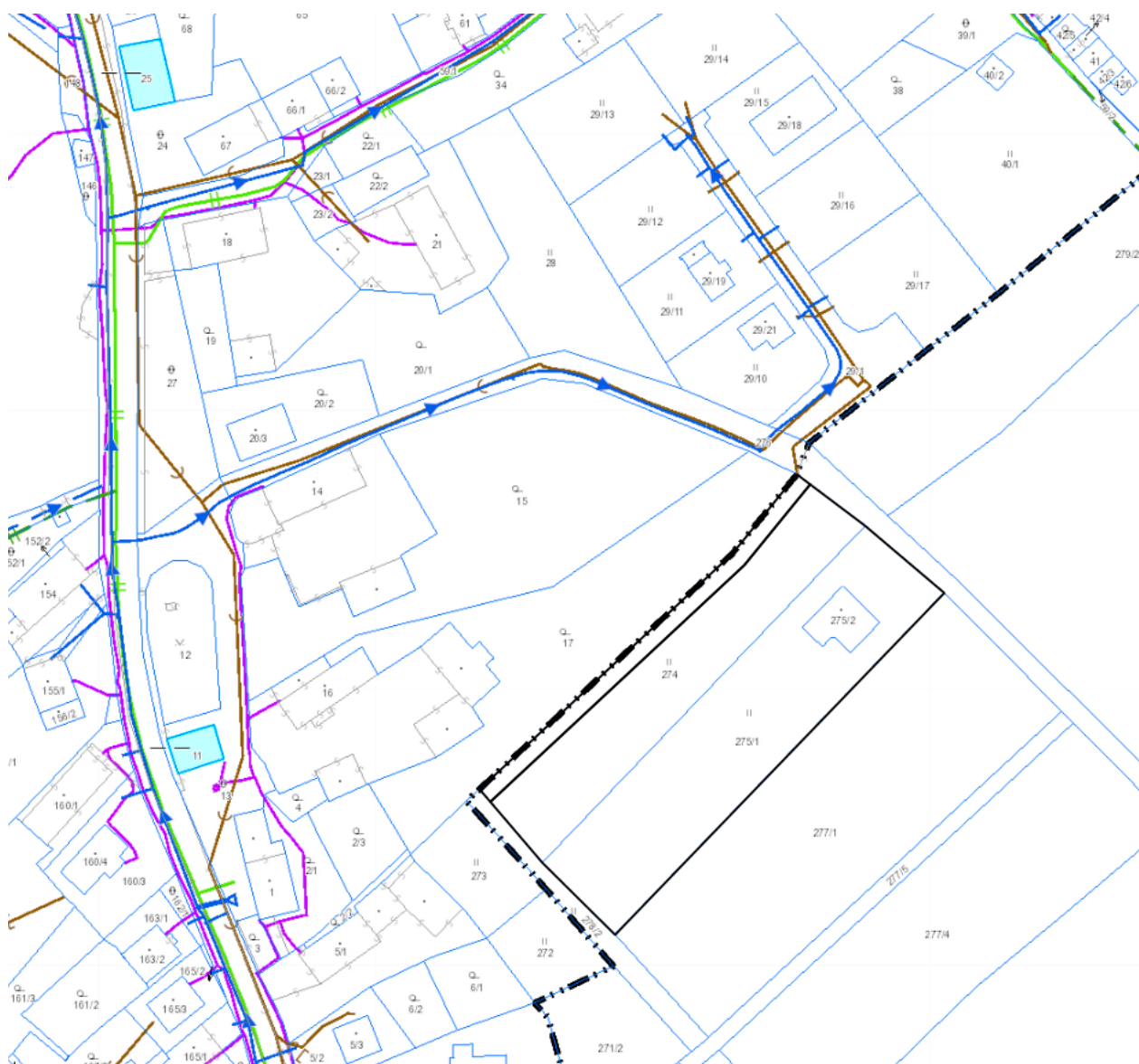
ÚČELOVÉ KOMUNIKACE VEŘEJNÉ I NEVEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ

NÁVRHOVÁ PLOCHA S DOPRAVNÍM NAPOJENÍM

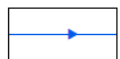
NAPOJENÍ NÁVRHOVÉ PLOCHY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA K REKONSTRUKCI

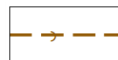
Příloha č. 6 - Výřez z ÚP ÚnL - Výkres koncepce technické infrastruktury



**PLOCHY
STABILIZOVANÉ**



**PLOCHY
NÁVRHOVÉ**



VODOVODNÍ ŘAD SKUPINOVÉHO VODOVODU

STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

PLYNOVOD STL



Příloha č. 8 - Ortofoto - širší vztahy (r. 2016)

