**Zadání**

**územní studie**

**Pod kapličkou a Vinný vrch**

**ve Šternberku**



Datum: červenec 2019

Pořizovatel: Městský úřad Šternberk, odbor stavební, Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk

**Obsah zadání:**

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Vymezení a charakteristika řešeného území
3. Požadavky na obsah řešení územní studie
   1. Stanovení podrobnosti s ohledem na účel
   2. Požadavky na základní koncepci řešeného území
   3. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
   4. Požadavky na využití a prostorové uspořádání veřejných prostranství
   5. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury
   6. Další zvláštní požadavky
4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
5. Další požadavky
6. **Důvody pro pořízení územní studie**

Pořízení územní studie vyplývá z absence územně plánovacího podkladu pro koordinaci nové výstavby v dotčené lokalitě a z požadavku Města Šternberk na potřebnou regulaci území, která by zajistila efektivní a hospodárné využití jednotlivých pozemků. Jedná se o jednu ze tří rozsáhlých rozvojových lokalit navrhovaných Územním plánem Šternberk (dále též „platný ÚP“) pro rodinné bydlení. Jmenovitě se jedná o plochu Z31-I, Z31-II a (nezastavěnou) část plochy Z29-I a s nimi související plochy Z35, Z36, Z37, Z38, Z67 a P29.[[1]](#footnote-1)

**Lokalitu nelze v současné době využít pro navrhovaný účel bydlení, a to především z důvodu absence návrhu minimálně základní kostry veřejného prostranství, od které se bude odvíjet navazující struktura zástavby.**

**Účelem této územní studie je tak prověřit a navrhnout zejména řešení veřejných prostranství ve všech vazbách, včetně staveb, terénních úprav, zeleně či vodních ploch, které je formují. Dále územní studie stanoví základní regulační zásady zástavby navržené ve vazbě na vymezená veřejná prostranství.**

Evidovaná územní studie umožní realizovat výstavbu v dotčené lokalitě koncepčně, s ohledem na charakter a podmínky území, vymezení veřejných prostranství na základě územní studie umožní stabilizaci komunikačního systému a systému inženýrských sítí.

Evidovaná územní studiebude sloužit jako územně plánovací **podklad pro rozhodování o změnách v území**. Pořízení územní studie upravuje ustanovení § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

1. **Vymezení a charakteristika řešeného území**

Území řešené územní studií se nachází v atraktivní exponované poloze na severních svazích nad urbanizovaným územím sídla, pod místní částí „Obora“ a je vymezeno zastavitelnými plochami Z31-I, Z31-II a nezastavěnou částí zastavitelné plochy Z29-I a navazujícími / souvisejícími plochami Z35, Z36, Z37, Z38, Z67 a P29 dle platného ÚP1.

Zastavitelné plochy Z31-I, Z31-II a Z29-I jsou dle platného ÚP určeny pro bydlení v rodinných domech (městské a příměstské), zastavitelné plochy Z35, Z36, Z37 a Z67 jsou plochami veřejných prostranství, plocha Z38 je dle platného ÚP vymezena jako plocha ochranné a izolační zeleně a plocha P29 je přestavbovou plochou pro funkci veřejného prostranství.

Řešené území a zastavitelné plochy bydlení rozvíjí stabilizovanou obytnou zástavbu v rodinných domech jedné z nejrozsáhlejších rezidenčních lokalit města a navazují na rozvojové (přestavbové) plochy pro bydlení P27 a bydlení a rekreaci P28 a dnes již zastavěnou část plochy bydlení Z29-I [[2]](#footnote-2). S ohledem na rozsah ploch je územním plánem stanovena etapizace výstavby, která bude řešením územní studie a návrhem využití řešeného území rovněž respektována.

Rozloha plochy **Z31-I** je 5,20 ha, rozloha plochy **Z31-II** je 14,30 ha a prozatím **nezastavěná část plochy Z29-I** zaujímá cca 3,70 ha. Všechny tyto zastavitelné plochy mají územním plánem stanovené funkční využití „BI – plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou pro funkční využití **„BI - plocha bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“** stanoveny platným územním plánem následovně:

*Hlavní využití*

* bydlení v rodinných domech

*Přípustné využití*

* občanské vybavení veřejné, malá komerční zařízení a zařízení pro tělovýchovu a sport sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatelů dané plochy
* dětská hřiště
* venkovní otevřená zařízení tělovýchovy a sportu do 1000 m2
* řadové (skupinové) garáže výhradně pro uspokojení kapacity dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy
* zařízení přidružené drobné nerušící výroby
* zařízení pro reklamu
* nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
* plochy veřejných prostranství
* ochranná a izolační zeleň
* soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady

*Nepřípustné využití*

* hromadné garáže (parkovací domy) a podzemní hromadné garáže jako samostatné stavby
* veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
* všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

*Podmíněně přípustné využití*

* plochy Z29-I, Z31-I a Z31-II – před zahájením výstavby provést geologický průzkum pro prověření rozsahu poddolovaného území
* plocha Z31-II – jakákoli zástavba pouze za podmínky dopravního napojením na navrhovanou místní komunikaci v rámci zastavitelné plochy Z37 a plochy přestavby P29

*Podmínky prostorového uspořádání*

* přípustné jsou pouze takové stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s funkcí bydlení a slouží zejména obyvatelům v této vymezené ploše
* respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)
* výšková hladina zástavby nesmí přesáhnout 2 NP + podkroví

***obrázek č. 1 - rozložení ploch***

****

V rámci územní studie je nutno řešit i související plochy Z35, Z36, Z37, Z38, Z67 a P29, tyto jsou určeny výlučně pro umístění veřejného prostranství a sídelní zeleně.

***obrázek č. 2 - rozložení ploch***



**Z35** – plocha veřejného prostranství, o rozloze 0,086 ha, je vymezena v prodloužení komunikace nad zahrádkami a rekreačními chatami, paralelně s ul. Vinohradská, důvodem je potřeba zajištění dopravního přístupu do rozvojových ploch Z31, P27 (bydlení v rodinných domech) a P28 (plocha smíšená obytná – rekreační). Navržená komunikace je vedena těsně podél severní hranice zastavěného území.

**Z36** – plocha veřejného prostranství, o rozloze 0,297 ha, je součástí nejvýznamnější rozvojové lokality pro bydlení ve Šternberku. Prochází po západním okraji zastavěného území a je vedena ulicí Valíčkova. Důvodem vymezení je potřeba zajištění optimální dopravní obslužnosti stabilizované obytné zástavby a rovněž navrhované obytné zástavby v ploše Z29. Vymezení plochy je nezbytné pro zachování prostupnosti území.

**Z37** – plocha veřejného prostranství, o rozloze 0,933 ha, je vymezena pro realizaci komunikace zajišťující dopravní přístup rozvojových ploch pro bydlení na severu města s napojením z ul. Uničovská. Plocha, resp. trasa komunikace, je vymezena těsně podél stabilizovaných ploch výroby a areálu pozemních garáží u sídliště Uničovská a dále po severní hraně navržených zastavitelných ploch Z39 a Z31.

**Z67** – plocha veřejného prostranství, o rozloze 0,393 ha, je součástí nejvýznamnější rozvojové lokality pro bydlení ve Šternberku. Prochází mezi zastavitelnými plochami Z29 a Z31 v severojižním směru a propojuje plochy stabilizované zástavby v rodinných domech v ul. Obora a ul. Babická. Je vedena v trase stávající účelové komunikace. Důvodem vymezení je potřeba zajištění dopravní obslužnosti rozvojových ploch a zachování prostupnosti území.

**P29** – přestavbová plocha veřejného prostranství, o rozloze 0,063 ha, přímo navazující na plochu Z37, vymezená pro zajištění dopravního napojení rozvojových ploch bydlení.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou pro funkční využití **„PV – plocha veřejných prostranství“** stanoveny platným územním plánem následovně:

*Hlavním využitím ploch „PV“* jsou náměstí, ulice, nábřeží a další veřejně přístupné prostory sloužící užívání veřejnosti a určené pro její pohyb, pobyt a rekreaci.

*Přípustným využitím ploch „PV“* jsou plochy pro silniční pozemky místních komunikací III. a IV. třídy a účelových komunikací včetně ploch pro součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod., komunikace pro chodce a cyklisty, parkoviště na terénu, podzemní garáže, zastávky MHD, veřejná zeleň, dětská hřiště, drobná architektura, mobiliář, stavby pro reklamu - pouze uvnitř zastavěného území, zařízení pro reklamu, stavby umístitelné v nezastavěném území, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury.

**Z38** – plocha ochranné a izolační zeleně, o rozloze 1,014 ha, je vymezena podél navrhované komunikace (plocha Z38) k prostorové a hygienické izolaci rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení Z31.

Podmínky pro funkční využití ploch **„ZO - plocha zeleně - zeleň ochranná a izolační“** jsou stanoveny platným územním plánem následovně:

*Hlavním využitím plochy „ZO“* je ochranná a izolační zeleň.

*Přípustným využitím plochy „ZO“* jsou dětská hřiště, cyklotrasy a cyklostezky, vodní plochy a toky, protihluková opatření (protihlukové stěny, ochranné valy), stavby a zařízení pro reklamu, trvalé travní porosty, nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury.

**Celková výměra řešeného území je 26 ha.** V případě potřeby je možné řešení navrhnout s využitím dalších navazujících ploch.

## Požadavky na obsah řešení územní studie

* 1. **Stanovení podrobnosti s ohledem na účel**

Územní studie bude zpracována **ve dvou fázích**:

**I. fáze**

**Doplňující průzkumy a rozbory zahrnující i analýzy** v rozsahu nezbytném pro vlastní řešení územní studie; měly by vycházet především z územně analytických podkladů a územního plánu a být zaměřeny především na skutečnosti, které nejsou v těchto dokumentacích dostatečně postiženy, či nejsou řešeny v dostatečné podrobnosti; dalšími podklady jsou studie odkanalizování rozvojových ploch Šternberk – lokalita Vinný vrch z října 2015 a výpočtová zpráva pro zásobování těchto lokalit pitnou vodou, oba dokumenty od společnosti VODIS Olomouc s.r.o. a závěrečná zpráva k průzkumu pozůstatků hornické činnosti v lokalitě Vinný vrch.[[3]](#footnote-3)

**II. fáze**

Na základě provedených průzkumů a rozborů bude definován systém veřejných prostranství v rámci řešeného území a souvisejících ploch, jejich poloha, rozměry, význam, charakter a jejich provozní, funkční a kompozitní vazby (vymezení a jasné rozčlenění kontinuálního prostoru na jednotlivá veřejná prostranství a definování jejich vzájemných vztahů). V rámci vymezených veřejných prostranství bude definován komunikační systém řešeného území a systém veřejné technické infrastruktury.

Následně bude v rámci vlastního řešení jednotlivých prostranství řešena i navazující struktura zástavby v rámci zastavitelných ploch Z31-I, Z31-II a části Z29-I.

* 1. **Požadavky na základní koncepci řešeného území**

Základní koncepce vyplývá z platného územního plánu a funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Dále je třeba vycházet z návrhu veřejně prospěšných staveb (VPS) dle platného ÚP.[[4]](#footnote-4)

Jmenovitě se jedná o veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s označením VD15, VD16, VD17, VD21 (resp. i VD24). Tyto plochy veřejně prospěšných staveb jsou shodné s plochami Z35, Z36, Z37 a Z67; jejich využití je popsáno v kapitole *2. Vymezení a charakteristika* *řešeného území*.

*obrázek č. 3 - VPS*



Územní studie stanoví základní systém veřejných prostranství a systém navazující struktury zástavby.

Územní studie ve vazbě na řešení veřejných prostranství navrhne doporučenou parcelaci a stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.

Bude vymezena uliční a stavební čára, budou definovány jednoznačné základní požadavky na umísťování hlavních staveb a staveb doplňujících či podmiňujících hlavní stavbu na jednotlivých pozemcích a základní požadavky na tvarosloví staveb v souladu s regulativy stanovenými platným ÚP a s ohledem na charakter řešeného území.

* 1. **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Veřejná prostranství je třeba navrhovat v návaznosti na systém stávajících veřejných prostranství, zejména ulici Obora, Valíčkova, Přikrylova, Babická a Ke Kapličce.

Návrh řešení je nutné zkoordinovat s rozpracovanou projektovou dokumentací pro územní řízení ulice Valíčkova: „Město Šternberk – komunikace Valíčkova ulice – DÚR" (zpracovatel, Ing. Luděk Vrba, tř. Spojenců 1117/25 , 779 00 Olomouc, IČO 46617442), která je v současné době připravována.

Územní studie bude v souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a 19 stavebního zákona) zajišťovat udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyvážném vztahu veřejných a soukromých zájmů.

* 1. **Požadavky na využití a prostorové uspořádání veřejných prostranství**

Veřejná prostranství budou vymezena v souladu s § 7 a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

* 1. **Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie bude obsahovat podrobný návrh dopravní a technické infrastruktury pro řešené území.

V rámci plochy Z37 bude vymezena plocha pro umístění komunikace, která je podmínkou využití plochy Z31-II pro bydlení. Tato komunikace je současně veřejně prospěšnou stavbou VD17 a měla by být hlavní místní komunikací pro přístup do řešeného území.

Dále budou navrženy další obsluhující komunikace v kategorii místí komunikace. U všech těchto dopravních ploch bude uvažováno s pohybem chodců a cyklistů, a to i v možné podobě smíšených stezek.

Navržené komunikace budou v maximální míře zokruhovány - nebudou navrhovány tzv. slepé závleky.

Za účelem dosažení optimálního řešení dopravní a technické infrastruktury je možno řešené území dle potřeby rozšířit.

V rámci technické infrastruktury bude řešeno umístění vodovodu, NN, STL plynovodu, veřejného osvětlení, případných sdělovacích (optických) kabelů a oddílné kanalizace (v případě odvádění dešťových vod z veřejných prostranství je možné uvažovat i o variantě jejího zdržení v krajině). Návrh technické infrastruktury bude vycházet z prověření a vyhodnocení kapacit stávajících sítí - bude dokladováno. Územní studie tak může řešit i potřebnou úpravu stávajících sítí technické infrastruktury.

* 1. **Další zvláštní požadavky**

V území se nachází poddolovaná území.[[5]](#footnote-5) Řešení územní studie převezme z územního plánu podmínku využití ploch pro bydlení a to, že u ploch navrhovaných pro bydlení bude před zahájením výstavby proveden geologický průzkum za účelem prověření rozsahu poddolovaného území. Pro část tohoto poddolovaného území byl společností GeoTec GS v roce 2008 zpracován podrobnější průzkum pod názvem „Šternberk – Vinný vrch, průzkum pozůstatků hornické činnosti“.

*obrázek č. 4 - situace poddolovaných území*



## Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecnýchpožadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

**Dokumentace územní studie zpracovaná v I. fázi (průzkumy a rozbory)** bude předána pořizovateli v počtu 1 tištěného vyhotovení a 1 x na datovém nosiči ve formátu dle kap. 5.

Bude obsahovat textovou a grafickou část.

Grafická část bude obsahovat:

* Situační výkres s identifikací problémů včetně veškerých zjištěných limitů v rozsahu řešeného území (jeho měřítko bude dohodnuto s pořizovatelem v rámci pracovního výboru)

Textová část bude obsahovat:

* textové vyjádření zjištěných problému a doporučení

**Dokumentace územní studie zpracovaná ve II. fázi** bude předána pořizovateli v počtu 3 tištěných vyhotoveních a 1 x na datovém nosiči ve formátu dle kap. 5.

Bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude obsahovat popis řešení a jednoznačné požadavky a podmínky pro rozhodování v území a dále zdůvodnění navrženého řešení.

Grafická část bude obsahovat (minimální obsah):

* výkres širších vztahů *měřítko 1 : 2 500 (nebo 1 : 5 000)*
* hlavní výkres (obsahující řešení veřejného prostranství a dopravní infrastruktury) *měřítko 1 : 500 (nebo 1 : 1 000)*
* výkres technické infrastruktury *měřítko 1 : 500 (nebo 1 : 1 000)*
* *vzorové příčné řezy veřejným prostranstvím měřítko 1:100*

Měřítka výkresů budou upřesněna pořizovatelem v rámci pracovního výboru.

## Další požadavky

Základním podkladem pro zpracování územní studie bude platný Územní plán Šternberk, aktuální katastrální mapa a dále podklady uvedené v kapitolách *3.1 Stanovení podrobnosti s ohledem na účel*, *3.3 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území* a *3.6 Další zvláštní požadavky.*

V průběhu zpracování územní studie budou zpracovatelem svolány min. dva pracovní výbory s pořizovatelem. První pracovní výbor bude svolán před ukončením prací v rámci I. etapy, druhý a případný další (dle potřeby) pracovní výbor proběhne nad rozpracovaným návrhem vlastního řešení územní studie (II. etapa).

Pořizovatel si také vyhrazuje právo vznést možný požadavek na projednávání s vlastníky dotčených pozemků, a to za účasti zpracovatele.

Územní studie bude zpracována nad katastrální mapou z důvodu definování hranic pozemků.

Struktura, obsah a měřítka jednotlivých výkresů mohou být upřesněny v průběhu zpracování po dohodě mezi pořizovatelem a zpracovatelem.

Grafická část územní studie bude pro I. i II. fázi zpracována tak, aby veškeré výstupy byly použitelné v geografickém informačním systému města Šternberka tzn. zpracování a odevzdání ve formátu shp, personální nebo souborové geodatabáze ESRI, případně v CAD formátu DGN, DWG, DXF. Součástí dodávky bude datový model obsahující seznam vrstev / hladin a jejich obsah nejlépe v XLS tabulce MS Excel, kde budou jednoznačně odděleny identifikovány navrhované a stávající prvky. Textová část bude zpracována v digitálním formátu MS OFFICE WORD, tabulková část v XLS tabulkách MS Excel. Textová i grafická část bude současně předána i ve formátu PDF.

1. *obrázek č. 1 - rozložení ploch* [↑](#footnote-ref-1)
2. *obrázek č. 2 - rozložení ploch* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Šternberk – Vinný vrch, průzkum pozůstatků hornické činnosti od společnosti GeoTec GS z r. 2008* [↑](#footnote-ref-3)
4. *obrázek č. 3 - VPS* [↑](#footnote-ref-4)
5. *obrázek č. 4 - situace poddolovaných území* [↑](#footnote-ref-5)