**ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**BĚLÁ POD BEZDĚZEM**

**PLOCHA VL-10**

**Pořizovatel**:

Magistrát města Mladá Boleslav

Odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování **Vyřizuje:** Ing. arch. Barbora Jonášová

**Oprávněná úřední osoba:** Ing. Petr Tomeš

**Listopad 2020**

**Základní identifikační údaje**

Název akce: Územní studie Bělá pod Bezdězem – plocha VL-10

Místo: Bělá pod Bezdězem

Zadavatel: Město Bělá pod Bezdězem

Pořizovatel: Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování

Datum: listopad 2020

|  |
| --- |
| **1. Cíle územní studie** |

Hlavním cílem územní studie plochy **VL-10** je, v souladu s požadavky platného Územního plánu Bělá pod Bezdězem, vyřešit:

* *možnost zástavby a využití*
* *stanovení podmínek prostorového uspořádání pro výstavbu objektů*
* *využití území na těchto plochách*
* *posouzení zásahu do krajinného rázu ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb.*

**Územní studie v řešeném území vymezí** **plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu,** **a** **plochy pro veřejná prostranství**.

Řešení ověří optimální formy a rozsah zástavby a tomu odpovídající dopravní obslužnost lokality, v návaznosti na přilehlou komunikaci, a napojení lokality na trasy a zařízení technické infrastruktury.

Při návrhu řešení bude zohledněna návaznost obytného území, zachována pohoda bydlení a struktura stávající zástavby, charakteristická v této části obce ve smyslu platného ÚP Bělá pod Bezdězem. Dále budou prověřeny možnosti využití řešeného území, vycházející ze stávajících limitů využití území, kterými jsou zejména ochranná pásma stávající technické a dopravní infrastruktury a navazující krajinné prostředí.

Další cíle územní studie:

* navrhnout řešení vlastnických vztahů v dané lokalitě
* stanovit podmínky prostorového uspořádání pro výstavbu objektů a podíl zeleně k vytvoření charakteru a struktury zástavby

|  |
| --- |
| **2. Účel územní studie** |

Získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území, kterým bude při využívání území a rozhodování o změnách v území řešena ochrana hodnot a charakteru území v souladu s územním plánem.

Územní studií bude prověřeno, zda pro ochranu hodnot a charakteru území je vhodné navrhnout základní **prvky prostorové regulace** a podrobné závazné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb (např. uliční čára, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysná velikost stavby, počet podlaží**,** výška, typ zastřešení, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, podíl zeleně, výměry pozemků,…), včetně případného navržení urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu.

Územní studie prověří prostorovou a hmotovou návaznost zástavby na stávající zástavbu a volnou krajinu. V souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška“), bude v řešeném území navrženo vymezení veřejného prostranství a vymezení prostorového uspořádání míst pro separovaný odpad.

Územní studie s ohledem k předpokládanému dopravnímu zatížení prověří možnosti řešeného území z hlediska jeho napojení na stávající dopravní infrastrukturu.

Územní studie prověří možnosti řešeného území z hlediska jeho napojení na stávající technickou infrastrukturu.

Územní studie prověří možnost využití území v ochranném pásmu vedení VN 22 kV popř. možnost přeložky vedení mimo řešené území nebo v rámci řešeného území tak, aby nebylo omezeno jeho využití.

Územní studie prověří možnosti využití řešeného území podle navržených ploch z hlediska vlastnické struktury k nemovitostem v řešeném území a navrhne úpravu hranic pozemků podle řešení dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

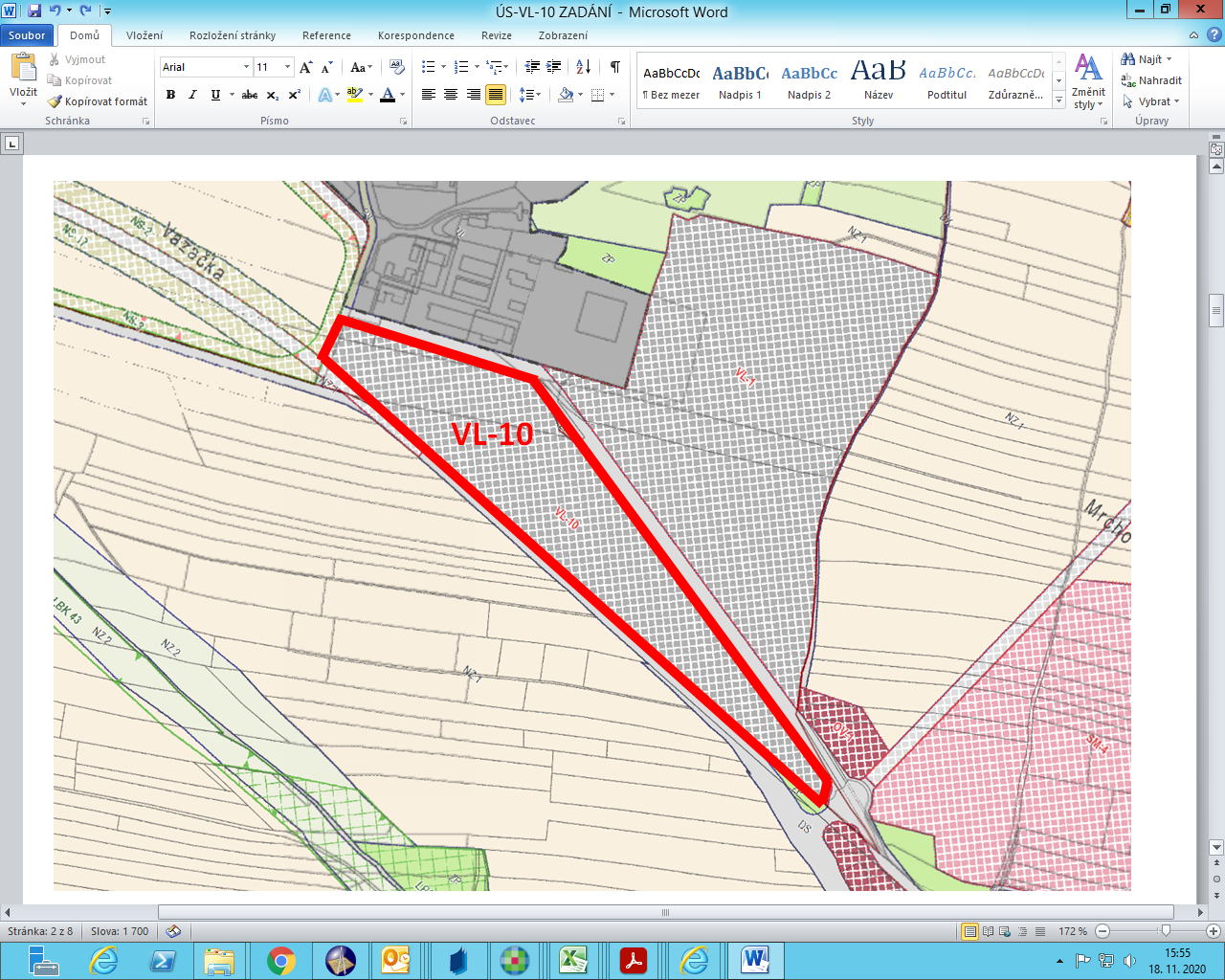
|  |
| --- |
| **3. Rozsah územní studie** |

|  |
| --- |
| **3.1 Územní rozsah** |

Území řešené územní studií představuje rozvojová plocha **VL-10** (plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl), vymezená v platném ÚP Bělá pod Bezdězem.

Řešené území má výměru cca 8,9705 ha (viz. tabulka č.15 části „Odůvodnění“ ÚP Bělá pod Bezdězem).

Součástí území řešeného územní studií může být popřípadě i jiné území v souladu s ÚP Bělá pod Bezdězem, nezbytné pro návrh a řešení související veřejné infrastruktury.



*Obrázek č. 1 Řešené území*

|  |
| --- |
| **3.2 Rozsah projednání území studie** |

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem a Městem Bělá pod Bezdězem.

Územní studie bude prokazatelně projednána s níže uvedenými dotčenými orgány a vlastníky technické infrastruktury v území v tomto rozsahu:

* Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí
* Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy a silničního hospodářství
* Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Mladá Boleslav
* Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav
* ČEZ Distribuce, a s.
* GridServices, s.r.o., Distribuční služby s.r.o.
* Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s.
* Ředitelství silnic a dálnic ČR
* Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
* Technické služby města Bělá pod Bezdězem – správce komunikace a veřejného osvětlení

V případě potřeby bude dále konzultováno řešení telekomunikačních sítí, popř. místního rozhlasu apod.

Dále bude návrh územní studie projednán s vlastníky pozemků s cílem dosažení předběžného souhlasu s navrženou přeparcelací území před uzavřením dohody o parcelaci.

|  |
| --- |
| **4. Obsah územní studie** |

|  |
| --- |
| **4.1. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury** |

**Dopravní infrastruktura**

Územní studie navrhne optimální dopravní napojení zástavby v řešeném území na stávající kapacitně vyhovující dopravní infrastrukturu, v dostatečném směrovém a šířkovém uspořádání komunikací, umožňující bezpečný provoz na komunikacích v obytných lokalitách a zásah vozidly integrovaného záchranného systému podle platných právních předpisů.

Územní studie navrhne systém dopravní obsluhy řešeného území včetně dopravy v klidu a navrhne optimální pěší prostupnost území v návaznosti na stávající dopravní systém a stávající strukturu zástavby obce.

**Technická infrastruktura**

Elektro

Napojení zástavby v řešeném území na elektrickou energii bude dle platné koncepce technické infrastruktury v ÚP Bělá pod Bezdězem. Respektovány budou již realizované stavby pro rozvod elektřiny v řešeném území. Napojení bude provedeno kabelovými rozvody NN. Součástí řešení bude i napojení na veřejné osvětlení, místní rozhlas a telekomunikační sítě.

Zemní plyn

Územní studie prověří možnost zásobování řešeného území zemním plynem novým STL plynovodem, v souladu s navrženým řešením v ÚP Bělá pod Bezdězem.

Vodovod

Zásobování pitnou vodou bude provedeno ze stávajícího vodovodu v obci. ÚS ověří navrženou koncepci zásobování pitnou vodou řešeného území dle platného územního plánu a prověří možnost návrhu vodovodu v řešeném území, aby byl vytvořen okruhový systém s hlavními řady. Jednotlivé záměry budou na veřejný vodovod napojeny samostatnými přípojkami s umístěním vodoměrné šachty na vlastním pozemku.

Kanalizace

Splaškové odpadní vody z jednotlivých staveb budou akumulovány v žumpách s následným odvozem na čistírnu odpadních vod. ÚS po předchozím prověření kapacity a souhlasu jejího vlastníka určí čistírnu odpadních vod, na kterou budou splaškové odpadní vody v množství navrženém ÚS z řešeného území vyváženy.

Územní studie navrhne v řešeném území veřejnou splaškovou kanalizaci s možností napojení na připravovanou splaškovou kanalizaci v obci a to v souladu s podmínkami stanovenými v koncepci veřejné infrastruktury územního plánu. Podkladem návrhu budou vydaná rozhodnutí pro stavbu kanalizace (zejména územní rozhodnutí, stavební povolení).

Územní studie prověří možnost likvidace srážkových vod z nově navržených pozemních komunikací přednostně vsakováním a v případě nemožnosti vsaku bude prověřena možnost odvedení do místního recipientu.

Územní studie prověří přednostně možnost likvidace srážkových vod, vznikajících na pozemcích jednotlivých navržených staveb v řešeném území, vsakováním na vlastním pozemku a v případě nemožnosti vsaku, územní studie prověří možnost jiného způsobu likvidace. Splaškové ani dešťové vody nesmí být svedeny do hlavního odvodňovacího zařízení.

**Veřejná prostranství**

V řešeném území bude v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky, vymezena související plocha veřejného prostranství [§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů] o výměře nejméně 5% z celkové výměry řešeného území tj. plocha odpovídající výměře 1000 m2 na každé dva hektary zastavitelné plochy, přičemž se do této plochy nezapočítávají veřejné komunikace.

|  |
| --- |
| **4.2. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie** |

ÚS bude zpracována nad digitální katastrální mapou, bude odevzdána zadavateli v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních a 4 x v elektronické podobě na DVD nosičích. Digitální podoba bude obsahovat grafickou část ve formátu \*.dgn (nebo \*.dwg) a \*.pdf a textovou část ve formátu Microsoft Word. Tabulková data budou navíc předána i ve formátu XLS. Veškerá vektorová data budou předána ve formátu ESRI SHP. Rastrová grafická data budou předána v georeferencovaném formátu TIFF, případně PNG, zeměpisně usazené, s usazovací hlavičkou pro programy ESRI (Soubory PGN nebo TFW). Požadovaná barevná hloubka je 24 bit a rozlišení 250 - 300 dpi.

Územní studie bude zpracována v tomto obsahovém členění:

Textová část:

1. Základní údaje, záměr a cíle úkolu, současný stav a analýza území.
2. Širší územní vztahy, zásady urbanistické kompozice, parcelace území.
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.
4. Podmínky pro veřejnou infrastrukturu (dopravní, technická, veřejné prostranství).
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.
6. Podmínky pro situování veřejně prospěšných staveb.
7. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
8. Vyhodnocení souladu územní studie s Územním plánem Bělá pod Bezdězem.
9. Údaje o splnění požadavků zadání územní studie.
10. Vyhodnocení souladu řešení se stanovisky dotčených orgánů, s vyjádřeními vlastníků technické infrastruktury a s požadavky obce Bělá pod Bezdězem.
11. Parcelní protokol obsahující údaje o vlastnické struktuře a údaje k dohodě a parcelaci.
12. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.

Grafická část bude obsahovat zejména:

1. Hlavní výkres v měř. 1:500

(obsahující zejména hranici řešeného území, návrh urbanistické koncepce řešeného území včetně navržené parcelace území).

1. Výkres veřejné infrastruktury v  měř. 1 : 500,

(obsahující zejména návrh ploch veřejného prostranství, návrh řešení uličního parteru včetně situování komunikací, parkovacích stání, související zeleně, navržených tras a rozvodů související technické infrastruktury včetně stávajících ochranných pásem).

1. Výkres majetkoprávních vztahů v měř. 1:1000 - dle stavu v katastru nemovitostí k září 2020.
2. Výkres majetkoprávních vztahů - podklad pro dohodu o parcelaci, v měř. 1:1000 - dle stavu v katastru nemovitostí k září 2020.
3. Výkres širších vztahů, v měř. 1:2 000

(obsahující vazby na okolní území, které ovlivňují navržené řešení např. z hlediska dopravní a technické infrastruktury, limitů využití území apod.).

Přílohy:

Doklady o projednání s vlastníky popř. provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury a dotčenými orgány podle bodu 3.2.

Textová část na titulní straně a jednotlivé výkresy budou obsahovat doložku k vyznačení záznamu o schválení možnosti jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území obsahující údaje:

* Údaje o obci, razítko a podpis zástupce obce
* Datum schválení možnosti využití územní studie
* Údaje o pořizovateli - (název, oprávněná úřední osoba, razítko podpis

Pořizovatel územní studie poté, kdy schválil možnost využití jako podkladu pro rozhodování v území, podá návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

|  |
| --- |
| **5. Podklady předané pořizovatelem** |

* Zadání územní studie
* ÚP Bělá pod Bezdězem na CD nosiči, včetně dat GIS

Datum: 23. listopadu 2020

Ing. Petr Tomeš

Magistrát města Mladá Boleslav

Odbor stavební a rozvoje města

Oddělení územního plánování