**ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**BĚLÁ POD BEZDĚZEM**

**PLOCHA SM-4**

**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 SM-4

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 **SM-4** je, v souladu s požadavky platného Územního plánu Bělá pod Bezdězem, vyřešit:

* *připojení území na dopravní a technickou infrastrukturu,*
* *systém vnitřního vedení páteřních tras dopravní a technické infrastruktury včetně veřejné dopravy,*
* *základní strukturu území z hlediska:*

*- optimálního umístění ploch občanského vybavení*

*- optimálního umístění ploch* *drobné výroby a výrobních služeb*

*- optimálního umístění ploch pro bydlení v bytových domech*

* *etapizaci výstavby*
* *lokalizaci ploch veřejných prostranství*
* *retenci povrchových vod*
* *kompozici území ve vztahu k dominantě hradu Bezděz*

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 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 prověří možnosti řešeného území z hlediska jeho napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

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.

Územní studie vhledem k velikosti řešeného území bude určovat etapizaci minimálně do 3 etap postupné výstavby od okraje navazujícího zastavěného území.

Úprava vlastnických hranic pozemků bude v územní studii řešena tak, aby došlo **k dohodě o parcelaci** podle § 43 odst. 2 stavebního zákona.

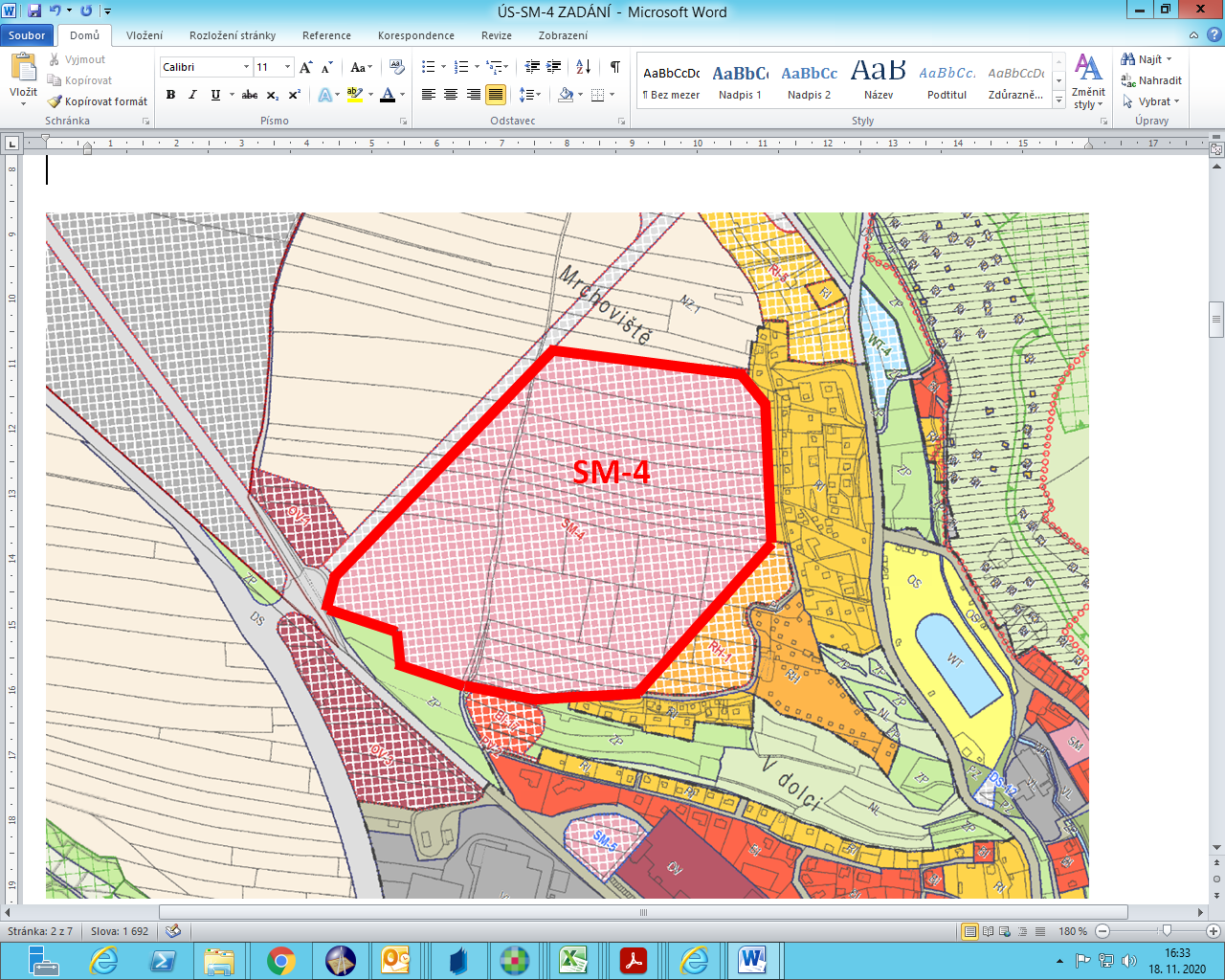
|  |
| --- |
| **3. Rozsah územní studie** |

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

Území řešené územní studií představuje rozvojová plocha **SM-4** (plochy smíšené obytné - městské), vymezená v platném ÚP Bělá pod Bezdězem.

Řešené území má výměru cca 16,2856 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.
* Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
* Ředitelství silnic a dálnic ČR
* 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. 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