

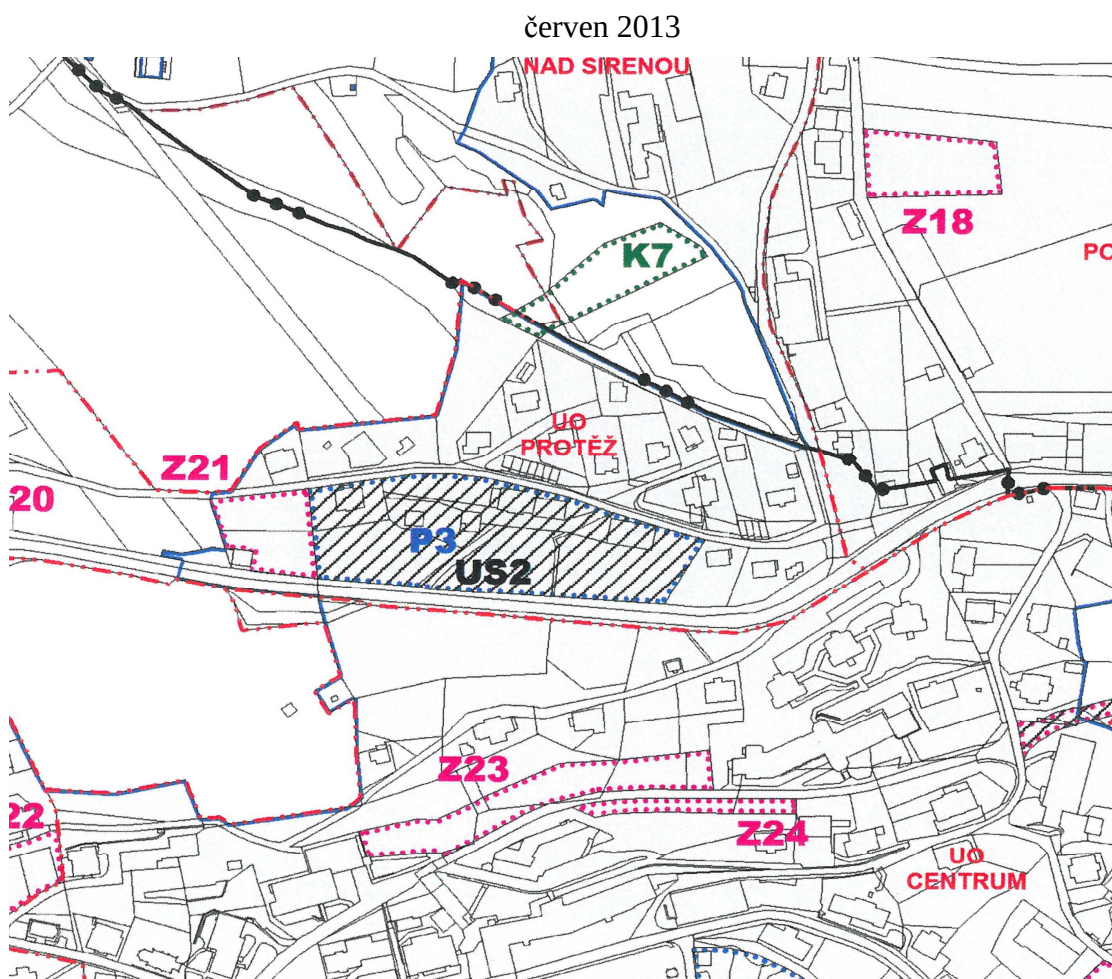
Městský úřad v Trutnově
Odbor rozvoje a majetku města

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE US2

JANSKÉ LÁZNĚ

(V ÚZEMNÍM PLÁNU PŘESTAVBOVÁ PLOCHA P3 UO PROTĚŽ)



POŘIZOVATEL:

Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje a majetku města
Slovanské náměstí 165
541 16 Trutnov
tel. 499 803 323
email: jelinek@trutnov.cz
www.trutnov.cz

Obsah zadání územní studie

Textová část

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Výchozí podklady
3. Vymezení řešeného území
4. Požadavky vyplývající z územního plánu
5. Požadavky na obsah územní studie
6. Cíle územní studie
7. Účel územní studie

Grafická část

1. Výřez z koordinačního výkresu územního plánu
2. Situace z ÚP s vymezením území s podmínkou územní studie

TEXTOVÁ ČÁST

1. Důvody pro pořízení územní studie

V roce 2011 Zastupitelstvo města Janské Lázně na svém zasedání 5. 12. 2011 vydalo opatřením obecné povahy č. 02/2011 Územní plán Janské Lázně, který stanovuje v zastavitelných plochách Z7, Z8, Z32 a Z34 a v plochách přestavby P1 a P3 podmínku prověření změn jejich využití území územní studií, jako podmínkou pro rozhodování a stanovil pro pořízení územních studií lhůtu 6 roků od vydání Územního plánu Janské Lázně. Z výše uvedeného vyplývá, že pro možnost rozhodování v přestavbové ploše P3 musí být vypracována územní studie, v územním plánu označená US2, která zajistí koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu.

2. Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování územní studie jsou:

- Územní plán Janské Lázně vydaný Zastupitelstvem města Janské Lázně
- Územně analytické podklady ORP Trutnov zpracované v prosinci 2008, aktualizované k 31. 12. 2012
- Vyhodnocení vlivů Územního plánu Janské Lázně na udržitelný rozvoj území
- Výškopisné a polohopisné zaměření US2 a lokality rodinných domků severně od lokality P3 (nutno dopracovat)

3. Vymezení řešeného území

Území UO Protěž, pro které je pořizována územní studie US2, se nachází v k. ú. Janské Lázně. Území je vymezeno pozemky st.p.č -97, p.č. 33, p.č. 44/4, p.č. 44/1, p.č. 38/3, p.č. 38/1, p.č.27/1. Ve vydaném územním plánu je zastavitelná plocha P3 s rozlohou přibližně 1,2659 ha. Řešené území přímo navazuje na plochu s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení – v rodinných domech (BI)“.

4. Požadavky vyplývající z územního plánu

4.1 požadavky na využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán Janské Lázně stanovuje v přestavbové ploše s rozdílným způsobem využití P3 funkční využití „Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“, pro které jsou stanoveny následující regulativy:

Hlavní využití:

- občanské vybavení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby.

Přípustné využití:

- místní obslužné komunikace, chodníky a cyklostezky,

- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně a prvky drobné architektury a mobiliáře,
- objekty pro sportovní činnost.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy KZP=0,50,
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. 18,0 m nad rostlým (původním) terénem (průnik nejnižšího místa nadzemního podlaží stavebního objektu s rostlým terénem),
- ve stabilizovaných plochách parkování osobních automobilů,
- u nových objektů v plochách změn bude pro parkování osobních automobilů využito podzemních podlaží v navrhovaných objektech.

4.2 požadavky na plochy, ve kterých se prověří změny jejich využití územní studií

V ploše územní studie US2 se prověří stanovení základních podmínek pro výstavbu objektu pro ubytování (výšková hladina zástavby, kapacita) a doprovodných objektů, které ve své hmotě, architektonickém detailu a situování ve vymezené ploše budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a urbanistickou strukturu. Územní studie navrhne umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury a stanoví požadavky, na které vlivy a aspekty záměru na životní prostředí se má zaměřit proces zpracování a posouzení vlivů na životní prostředí (E.I.A.) Lhůta pořízení – do 6 let od vydání ÚP Janské Lázně.

5. Požadavky na obsah územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Mapovým podkladem pro zpracování územní studie bude katastrální mapa (aktuální stav) a výškopisné a polohopisné zaměření.

Územní studie musí respektovat regulativy územního plánu, které může přiměřeně zpodobnit, v žádném případě rozšířit. Hlavně budou dodrženy regulativy z prostorového uspořádání, a to hlavně koeficient míry zastavění plochy KZP=0,50, který bude stanoven dle aktuálně platné legislativy stavebního zákona¹.

¹ Vysvětlení pojmu zastavěná plocha pozemku dle zákona č. 183/2006 Sb.

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny”.

Vzhledem k maximální výškové hladině zástavby, která se stanovuje max. 18,0 m nad rostlým (původním) terénem (průnik nejnižšího místa nadzemního podlaží stavebního objektu s rostlým terénem) bude nutno studií prokázat, že výstavba v ploše P3, samotné stavby a jejich provoz nebude mít vliv na pohodu bydlení v lokalitě rodinných domů navazující na řešenou plochu přestavby P3 (např. studie proslunění).

V případě navržení objektů pro hromadné ubytování by měla studie prokázat, že nedojde k narušení přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území a v neposlední řadě, že nedojde k narušení urbanistických a architektonických hodnot v území, jak je požadováno textovou částí ÚP Janské Lázně.

Studií je nutno prokázat, že velikost přestavbové plochy P3 s funkčním využitím „OM občanské vybavení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby“ nebude mít zásadní vliv:

- na soudržnost obyvatel v území (dopad na drobné podnikatele)
- nebude v rozporu s prioritami obsaženými v odstavcích (28) a (30) Politiky územního rozvoje České republiky z roku 2008.

Studie stabilizuje v celém řešeném území návaznosti na nadřazené sítě a komunikace (napojovací body, polohy křižovatek) a dále vymezí koridory vnitřní uliční sítě, lokality pro umožnění účelného vedení inženýrských sítí a stanoví řešení likvidace splaškových a dešťových vod. Navrhne parcelaci s umístěním objektů na těchto parcelách. Z hlediska urbanistické koncepce bude posouzena výšková úroveň, hustota zastavění a podíl zeleně v jednotlivých částech území za podmínek stanovených územním plánem. Rovněž se požaduje prokázat, že založení stavby nebude mít vliv na ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů a nedojde k narušení vydatnosti podzemních pramenů, kterými jsou zásobovány Státní lázně. Studií bude nutno prokázat, že zdroje pitné vody v Janských lázních jsou dostačující, a že zvýšeným odběrem v přestavbové ploše P3 nedojde ke zhoršení podmínek zásobování pitnou vodou ve stávajících objektech v k.ú. Janské Lázně a Černá Hora v Krkonoších. Územní studie dále prověří, že výstavbou nedojde ke zhoršení odtokových poměrů podzemních a nadzemních vod ve vymezeném území a v území rodinných domů.

Pro účely projednávání územní studie bude pořizovateli předán návrh územní studie:

1 tištěné paré dokumentace a 1 digitální vyhotovení (textová část ve formátu doc, grafická část ve formátu pdf).

Po projednání územní studie a schválení možnosti jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace pořizovatelem bude pořizovateli předán čístopis územní studie: 2 tištěná paré čístopisu a 1 digitální vyhotovení čístopisu (textová část ve formátu doc, grafická část ve formátu pdf a vektorově v některém z formátů dgn, shp, dwg).

Obsah územní studie:

Textová část

- Vymezení řešeného území, širší vztahy
- Požadavky vyplývající z územního plánu (resp. splnění požadavků)
- Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků (hranice funkčních ploch, hranice navržených pozemků, čára hranice zástavby, uliční čára, zastavěnost pozemků, výška zástavby)
- Návrh řešení dopravní infrastruktury
- Návrh řešení technické infrastruktury
- Vymezení veřejně prospěšných staveb
- Návrh etapizace (v souvislosti s předpokládaným využitím pouze části lokality investorem), včetně možného etapového řešení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě

Textová část bude zpracována ve formátu doc (MS Word).

Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| - Situace širších vztahů | 1 : 5 000 |
| - Koordinační situace | 1 : 2 000 |
| - Urbanistický návrh | 1 : 1 000 |
| - Výkres dopravní infrastruktury | 1 : 1 000 |
| - Výkres technické infrastruktury | 1 : 1 000 |
| - Zákres vlastnických vztahů k pozemkům do urbanistického návrhu | 1 : 1 000 |

Grafická část bude zpracována ve formátu dwg (příp. shp, dgn) a pdf.

Územní studie bude zpracována autorizovaným architektem s autorizací pro obor architektura nebo pro obor územní plánování nebo s autorizací se všeobecnou působností. Dle § 158 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je zpracování územní studie vybranou činností ve výstavbě (projektová činnost ve výstavbě), kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů.

6. Cíle územní studie

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v řešeném území – v přestavbové ploše P3 vymezené v územním plánu. Územní studie stanoví podmínky pro rozhodování v území, zejména

vymezení ploch a jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb, řešení veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství), řešení zeleně.

7. Účel územní studie

Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území a jako podklad k pořízení změny územně plánovací dokumentace v případě jejího pořizování.

Vypracoval : Ing. David Jelínek

MěÚ Trutnov

Odbor rozvoje a majetku města

.....

podpis