

Městský úřad Mnichovo Hradiště

Odbor výstavby a územního plánování

Masarykovo nám. 1, 295 21 Mnichovo Hradiště

Číslo jednací: M MH-VÚP/4700/2023-5/SSte
Spis.zn.: MH-VÚP/4700/2023
Vyřizuje: Mgr. Šárka Steblová
Telefon: 326 776 741
E-mail: sarka.steblova@mnhradiste.cz

Mnichovo Hradiště : 14.11.2023

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 7



LISTOPAD 2023

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 7, k.ú. Mnichovo Hradiště

Základní identifikační údaje

- Název akce: Územní studie ÚS 7
(dále jen „ÚS“)
- Místo: Zastavitelná plocha VL82a, VL82b, VD79c, RZ118, vnitřní síť komunikací, vč. obslužných komunikací DSo79 s napojením na DSK2 a DSo82 s napojením na DSK1, ZO
- Objednatel: GLP SpacePlus (Czech Republic) s.r.o., IČO: 08796963, Hyberská 1034/5, 110 00 Praha 1
- Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště, Odbor výstavby a územního plánování,
Masarykovo nám. 1, 295 21 Mnichovo Hradiště
(ve smyslu § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) prostřednictvím kvalifikovaných osob

Cíl a účel pořízení územní studie

Cílem pořízení územní studie je vytvoření základního koncepčního materiálu, který navrhne koncepci hmotového rozvržení staveb, koncepci prostorové uspořádání staveb, ochranné zeleně, rekreačních ploch – zahrádek a zahrádkářské osady a koncepci technické a dopravní infrastruktury včetně napojení na silnici II/268 jako hlavní přístupovou komunikaci k řešenému území.

Zpracování ÚS 7 je uloženo v územně plánovací dokumentaci a bude zpracována na náklady žadatele, kterým je GLP SpacePlus (Czech Republic) s.r.o., IČO: 08796963, Hyberská 1034/5, 110 00 Praha 1.

Vzhledem k rozhodnutí Krajského soudu v Praze v rozsudku pod č. j. 54 A 34/2023-83 se oproti vydanému zadání územní studie ÚS7 ze dne 29. 03. 2023 se z územně plánovací dokumentace Územního plánu Mnichovo Hradiště neužijí tyto textové části:

a) v níž byla v kapitole f), podkapitole f.2 stanovena podmínka prostorového uspořádání v plochách výroby a skladování (Výroba a skladování – lehký průmysl), která zní: „Plocha VL82b musí být přístupná z komunikace DSo79 z DSK2, plocha VL82a bude realizována s napojením komunikace DSo82 z DSK1, příp. s propojením, stejně jako u plochy VL82b, na komunikaci DSo79 z DSK2.“ a b) v níž byla v kapitole l), tabulce č. 18, oddílu „Vymezení ploch/lokalit a další podmínky řešení“ uložena podmínka pořízení územní studie pro lokalitu ÚS7, která zní: „vč. obslužných komunikací DSo79 s napojením na DSK2 a DSo82 s napojením na DSK1,“ a „(podmínka pro výstavbu je připojení pomocí DSo79 na DSK2)“ a c) v níž byla v kapitole c), podkapitole c.2, tabulce č. 4 pro plochy Výroby a skladování – lehký průmysl (VL) pro plochy VL82a a VL82b stanovena podmínka pro rozhodování, která zní: „Výstavba podmíněna realizací obslužných komunikací DSo79, DSK2, příp. DSo82, DSK1.“

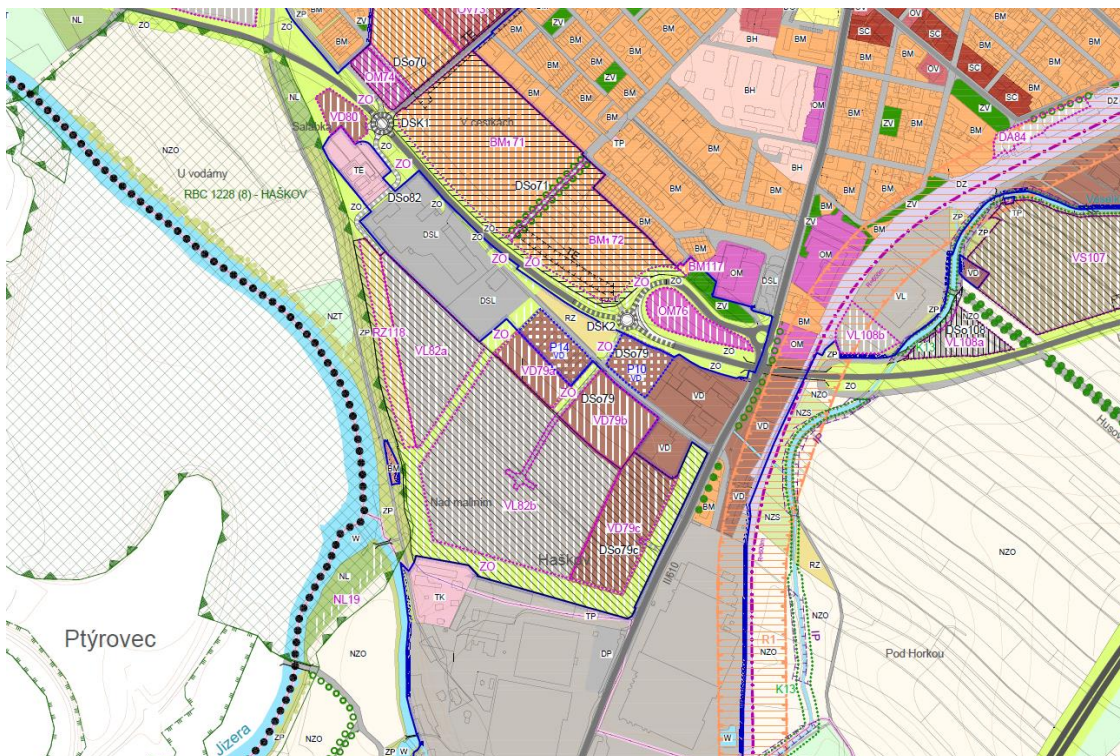
Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Územní studie budou zpracovány nejpozději před další projektovou přípravou a upřesní v lokalitách zejména:

- dělení pozemků/parcelace a umístění staveb,
- nezastavitelné části zastavitelných ploch,
- koeficient zastavění pozemků,
- využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch (kap. f platné územně plánovací dokumentace),
- základní prostorové uspořádání zástavby v lokalitě odvine od návrhu sítě komunikací nezbytných pro obsluhu území a připojení navrhované zástavby na stávající komunikace v území,
- vymezení případně veřejná prostranství, plochy veřejné i soukromé zeleně,
- navrhne způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území,
- technickou infrastrukturu, vč. řešení retenčních nádrží a systému ekologické stability, dle podmínek v území,
- stanoví pořadí změn v území a stavby podmiňující realizaci lokality.

Dále jsou stanoveny podmínky řešení v ÚS 7:

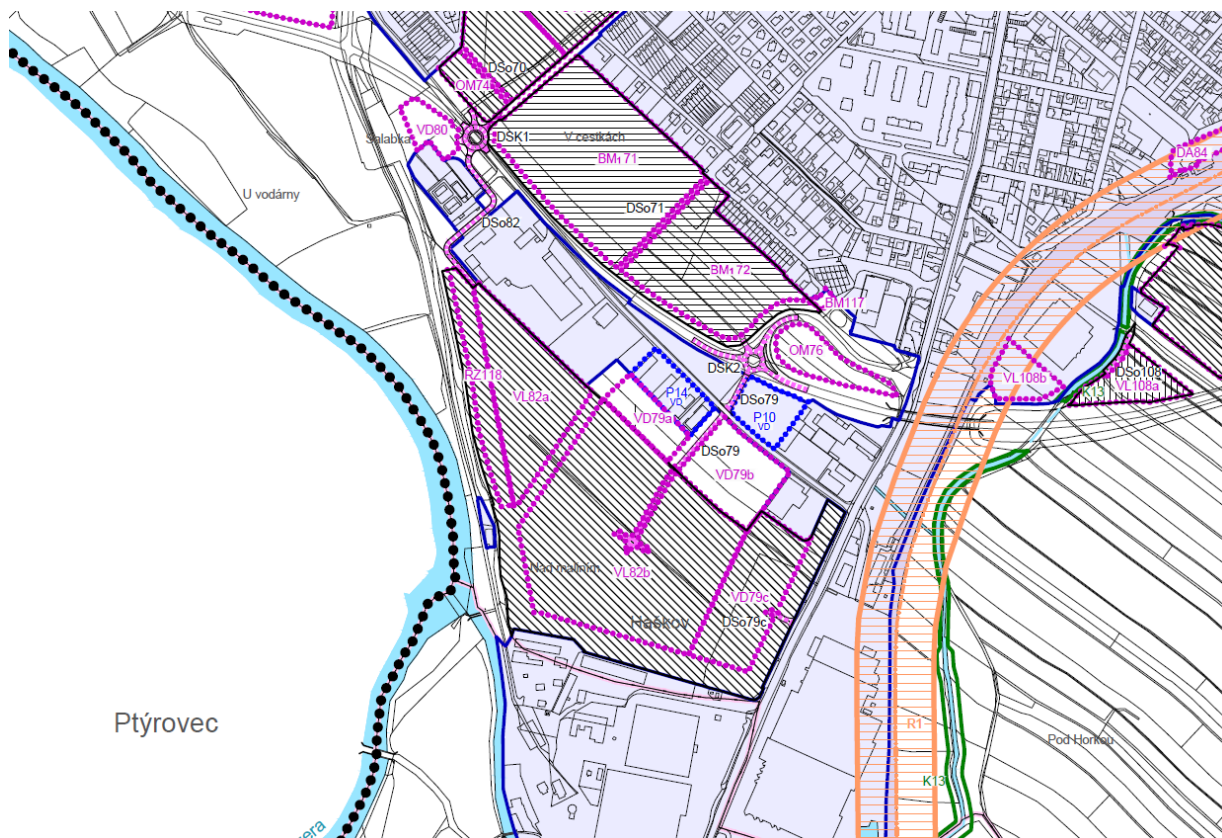
- respektovat ochranné pásmo vedení VVN rozdělující lokalitu na 2 části,
- řešit napojení lokality na silnici II/268 a vnitřní dopravní systém obsluhy celé lokality, vč. parkování,
- zástavbu každé části, vymezené vedením VVN, rozdělit na min. 2 bloky,
- řešit po okraji území pásy ochranné a doprovodné ZO s využitím pro zajištění prostupu, cyklostezky k Jizeře; tyto pásy lze započítat do koeficientu zeleně do šíře 25 m,
- řešit plochu zahrádek RZ118 a jejich zpřístupnění,
- řešit technickou infrastrukturu, vodní plochy,
- respektovat RBC Haškov a jeho ochranné pásmo.



Vymezení území řešeného územní studií

Územím řešeným v ÚS 7 je vymezeno hranicí zastavitelné plochy VL82a, VL82b, VD79c, RZ118, vnitřní síť komunikací a ZO (zelení ochrannou a izolační, doprovodnou zelení) Územního plánu Mnichovo Hradiště, která nabyla účinnosti dne 18. 05. 2022.

Územní studie bude zpracována nad katastrální mapou.



Požadavky na obsah řešení územní studií

ÚS 7 bude zpracována v souladu s platným Územním plánem Mnichovo Hradiště.

Při zpracování ÚS budou zohledněny a respektovány limity a hodnoty řešeného území (obsažené v ÚAP, případně zjištěné při terénním průzkumu zpracovatelem), při zohlednění prostorové a funkční návaznosti na okolí.

Úkolem územní studie bude především:

- dělení pozemků/parcelace a umístění staveb,
- koncepce hmotového umístění staveb
- koncepci prostorové uspořádání staveb
- nezastavitelné části zastavitelných ploch,
- koeficient zastavění pozemků,
- využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch (kap. f),
- řešení koncepce technické a dopravní infrastruktury (návrhu sítě komunikací nezbytných pro obsluhu území a připojení navrhované zástavby na stávající komunikace v území včetně vymezení ploch veřejné i soukromé zeleně, případného veřejného prostranství, navrhne způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území, řešení technické infrastruktury, vč. řešení retenčních nádrží a systému ekologické stability, dle podmínek v území,
- zpracování variant řešení není požadováno.

Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude obsahovat zejména:

- základní údaje o územní studii,
- vymezení řešeného území,
- komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů a souladu s platným územním plánem
- údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.

Textová část může být dle potřeby doplněna tabulkami a kartogramy, kartodiagramy či dalšími tematickými mapami s údaji doplňujícími a charakterizujícími navržené řešení.

Grafická část bude obsahovat zejména:

- Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1 : 5 000
- Hlavní výkres – 1 : 1 000
- Výkres technické a dopravní infrastruktury - 1 : 1 000
- Výkres oplocení - 1 : 1 000
- Koordinační výkres - 1 : 1 000
- Výkres vizualizace - 1 : 1 000

Grafická část může obsahovat další výkresy či schémata dle potřeby popř. detailní zpracování,.....

Uvedená měřítka jsou orientační. S ohledem na přehlednost navrhovaného řešení je možné jednotlivé výkresy zpracovat v podrobnějším měřítku.

Územní studie bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy.

Územní studie bude odevzdána v 4 vyhotoveních v tištěné podobě a ve 4 vyhotoveních v elektronické podobě na datovém nosiči (textová část ve formátu DOC, PDF, grafická část ve formátu PDF a formátu SHP / DWG / DGN / ...).

Další požadavky

Pořizovatel podle § 30 odst. 4 stavebního zákona stanovuje, zpracování územní studie na náklady žadatele.

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem, objednatelem a zástupci města.

Zpracovatel předloží pořizovateli ke schválení možnosti jejího využití podle § 25 stavebního zákona společně se zpracovanou územní studií v požadovaném počtu provedení i vyjádření příslušných dotčenými orgány a institucí, popř. vlastníků dotčených pozemků, správců či provozovatelů dopravní a technické infrastruktury a Města Mnichovo Hradiště.



Zpracoval: Ing. David Lanča
kvalifikovaná úřední osoba