

Město Mariánské Lázně

**ÚZEMNÍ STUDIE VYUŽITELNOSTI AREÁLU PLOCHÉ DRÁHY a
SOUVISEJÍCÍHO OKOLÍ**

Zadání

Duben 2018

**Zpracoval: Městský úřad Mariánské Lázně
Stavební úřad
Oddělení územního plánování**

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE VYUŽITELNOSTI AREÁLU PLOCHÉ DRÁHY a SOUVISEJÍCÍHO OKOLÍ

I. Důvody pro pořízení územní studie a její cíle

Zástupci TJ Lokomotiva, Automotoklubu Mariánské Lázně a města Mariánské Lázně uspořádali dne 2.11.2017 a následně 22.3.2018 jednání, na kterém se dohodli na pořízení územní studie na využitelnost areálu TJ Lokomotiva (dlouhá plochá dráha) včetně souvisejícího okolí.

Cílem územní studie je vyhodnotit, prověřit a navrhnout možné využití předmětného území se zaměřením na sportovně rekreační aktivity, a to při zachování aktivního využívání oválu dlouhé ploché dráhy a možnosti funkčního propojení s navazujícím areálem ZŠ Úšovice.

Důraz bude kladen na provozuschopnost, prostupnost a udržitelnost území a to i ve vazbě na potřebnou technickou a dopravní infrastrukturu.

Územní studii bude pořizovat Městský úřad Mariánské Lázně, stavební úřad, oddělení územního plánování, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie bude podkladem pro nově zpracováváný Územní plán Mariánské Lázně a nemusí tak být v souladu s platným Územním plánem města Mariánské Lázně.

Územní studie bude po prověření možnosti jejího využití pořizovatelem zaevidována do evidence územně plánovací činnosti a následně bude sloužit jako podklad pro zpracování návrhu nového Územního plánu Mariánské Lázně a pro rozhodování v území.

II. Vymezení řešeného území územní studie

Řešené území se nachází ve správním území města Mariánské Lázně, v katastrálním území Úšovice.

Vzhledem k tomu, že součástí řešení je i prostupnost území několika směry je hranice řešeného území vymezena zeširoka. Hranice řešeného území tak tvoří ulice Plzeňská – Kollárova – Palackého – 17.listopadu – Polní – Plzeňská (viz. přiložené schéma).

Dle stávajícího ÚPmML zahrnuje řešené území následující funkční plochy:

Pozn. Návrh urbanistického řešení v územní studii nemusí být v souladu se stávající územně plánovací dokumentací, tj. Územní plán města Mariánské Lázně.

OVš – 235, 238 – Občanská vybavenost, školství

Sm1 – 234,202 – Smíšená městská zóna 1

Sm2 – 203,189 – Smíšená městská zóna 2

Bč2 – 190,191,200 – Bydlení čisté 2

R-236, 237 – Rekreační, sport.

Zp – zeleň parková

Majetkové poměry v území – předmětné území se vlastnický dělí zejména mezi město Mariánské Lázně, TJ Lokomotivu Mariánské Lázně a AMK Mariánské Lázně, ostatní pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob. (viz. přiložené schéma).

Předběžná rozloha řešeného území 34 ha.

III. Požadavky na obsah řešení

Požadavky na řešení území vychází zejména ze skutečnosti, že lokalita je situována v centrální části území Mariánských Lázní a je v současné době prakticky neprostupná z žádného směru. V současné době můžeme lokalitu definovat jako:

- bariéru v území a zároveň
- území s nutností stanovení koncepčního řešení

Součástí územní studie bude dopracování doplňujících průzkumů a rozborů v měřítku územní studie a to s ohledem zejména na:

- zmapování údajů o území – doplnění údajů obsažených v územně analytických podkladech, zejména kompletní technické infrastruktury
- zmapování problémů a střetů v území a vytvoření tak komplexního problémového výkresu

Návrh územní studie bude řešit zejména:

- Zachování aktivní tratě dlouhé ploché dráhy – včetně možnosti pořádání závodů.
- Rozvoj stávajících a doplnění nových sportovních staveb – např. dráha na kolečkové lyže, která by byla využívána i pro in-line bruslaře, běžecká dráha pro kondiční běžce a další vhodné sportovně-rekreační aktivity.
- Vytvoření relaxačního parku pro odpočinek obyvatel a návštěvníků.,
- Systém zeleně doprovodné, doplňkové.
- Propojení areálu s areálem ZŠ Úšovice.
- Řešení průchodnosti a přístupnosti celého areálu z různých směrů.
- Návrh uspořádání zástavby podél Plzeňské ulice s upřesněním vazeb na areál ploché dráhy a s důrazem na vytvoření zástavby městského charakteru (intenzivní zástavba, parter apod.)
- Související dopravní infrastrukturu – včetně chodníků, dostatečně kapacitních parkovacích stání, napojení cyklistických tras a bezpečné napojení na hlavní obslužné komunikace v území.
- Návaznost na systém městské hromadné dopravy (případné změny trasy linek MHD).
- Související technickou infrastrukturu – prověření stávajících inženýrských sítí a jejich kapacitních možností, včetně potřeby a možnosti připojení areálu na tyto inženýrské sítě a to včetně adekvátního odvodnění areálu, řešení možnosti naložení se stávajícím parovodem apodobně.
- Zakomponování stávajících okolních staveb do komplexního řešení, včetně otázky využití stávající tribuny.
- Postup revitalizace území (etapizaci) a to i s ohledem na potřebnost/nepotřebnost správních rozhodnutí na jednotlivé činnosti.
- Orientační výčet vyvolaných, podmiňujících a jiných souvisejících investic, včetně propočtu jejich předpokládaných nákladů. Předpokládaná finanční částka bude uvedena vždy samostatně pro konkrétní akci.
- Případnou potřebu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- V případě potřeby variantní řešení.

Základním požadavkem pro navržené řešení je dlouhodobá udržitelnost, nenáročný provoz a údržba.

Územní studie bude respektovat zejména limity využití území, mezinárodní standardy pro plochou dráhu a hodnoty v území.

Způsob zpracování dokumentace:

Územní studie bude zpracována v rozsahu a podrobnosti odpovídající charakteru a měřítku tohoto druhu územně plánovacího podkladu.

Způsob zpracování územní studie a to jak textu, tak grafické části musí být s ohledem na jeho uživatele co nejsrozumitelnější, přehledný a jednoznačný, aby vylučoval možná nedorozumění, rozdílné výklady a uplatňování.

Územní studie bude zpracována v počtu 5 paré.

Dokumentace bude vypracována v plném rozsahu v digitální podobě a bude objednateli předána ve 5 vycpaných v listinné podobě a dále v elektronické podobě na CD-ROM. CD-ROM bude obsahovat

kompletní textovou, případně tabulkovou část a grafickou část, která se bude skládat z výkresů v rastrové podobě ve formátu *.jpg nebo *.pdf a ve vektorové podobě ve formátu *.shp (ArcGIS – ESRI) případně *.dxf a *.dgn (MicroStation).

Územní studii bude pořizovatel za spoluúčasti projektanta konzultovat s dotčenými aktéry v území ve fázi návrhu.

Rozsah dokumentace:

Textová část – doplňující P+R:

- a) využití území
- b) vlastnické vztahy
- c) limity využití území, včetně vedení inženýrských sítí
- d) hodnoty v území
- e) problémy a střety v území

Grafická část – doplňující P+R:

- a) Výkres majetkových vztahů – M 1 : 1 000 – 1 : 2 000
- b) Výkres výchozího stavu (stávající využití území, limity využití území včetně inženýrských sítí, hodnoty v území) – M 1 : 1 000 – 1 : 2 000
- c) Problémový výkres (problémy a střety v území, požadavky na změny v území, územní limity vč. zohlednění majetkoprávních vztahů) – M 1 : 1 000 – 1 : 2 000

V odůvodněných případech je možné jednotlivé výkresy slučovat nebo upravovat měřítko za předpokladu zachování přehlednosti a čitelnosti.

Textová část – Územní studie:

- a) Vstupní informace (cíle a účel územní studie, vymezení řešeného území, požadavky na prostorové uspořádání, použité podklady pro zpracování územní studie, včetně výsledků jednotlivých konzultací....) ´
- b) Navrhované řešení (parcelní čísla, regulativy, popis navržených prvků včetně jejich technických řešení, detailní řešení dopravní a technické infrastruktury, požadavky na veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.....)
- c) Etapizace, varianty řešení
- d) Stanoviska dotčených orgánů a ostatních subjektů dotčených řešením
- e) Orientační výčet vyvolaných, podmiňujících a jiných souvisejících investic, včetně propočtu jejich předpokládaných nákladů. Předpokládaná finanční částka bude uvedena vždy samostatně pro konkrétní akci.

Grafická část – Územní studie

- a) Výkres širších vztahů v rámci obce M 1 : 5 000
- b) Hlavní výkres – M 1 : 1 000 – 1 : 2 000 (včetně limitů využití území, návrhových prvků, regulativů, technických řešení – včetně technického řešení problémů a střetů v území, koncepce zeleně, ochranu hodnot)
- c) Výkres veřejné infrastruktury – dopravní a technické – M 1 : 1 000 – 1 : 2 000
- d) Výkres etapizace – M 1 : 1 000 – 1 : 2 000

Obsah jednotlivých výkresů bude upřesněn během pořizování ÚS a to s ohledem na přehlednost a vypovídající schopnost jednotlivých výkresů v měřítku ÚS a s ohledem na řešení jednotlivých variant.

Ve všech výkresech bude znázorněna hranice řešeného území.

Všechny výkresy budou zpracovány na podkladu katastrální mapy, kde budou pro lepší orientaci v území znázorněna parcelní čísla.

V odůvodněných případech je možné jednotlivé výkresy slučovat nebo upravovat měřítka za předpokladu zachování přehlednosti a čitelnosti.

IV. Návrh procesu pořízení územní studie a jejího zveřejnění

1. Průzkum trhu na zjištění předpokládané hodnoty veřejné zakázky.
2. Schválení pořízení územní studie a jejího finančního krytí Radou města.
3. Výběr zpracovatele územní studie – dle zákona č. 134/2016 Sb. a vnitřního předpisu města ML č. 2017-08.
4. Zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a návrhu územní studie ke konzultaci na základě zadání.
5. Konzultace návrhu územní studie s dotčenými aktéry v území (zástupci města, TJ Lokomotivy Mariánské Lázně, SMS, AMK) případně veřejností za spoluúčasti projektanta ÚS.
6. Úprava ÚS na základě výsledků konzultací.
7. Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní. Současně Rada města ve spolupráci s TJ Lokomotivou Mariánské Lázně vezme na vědomí zpracování územní studie.
8. Schválení/neschválení pořizovatelem (Městský úřad Mariánské Lázně, stavební úřad, oddělení územního plánování) možnosti využití územní studie jako podkladu pro zpracování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Následně bude pořizovatelem podán/nepodán návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti vedené na základě pověření Ministerstva pro místní rozvoj Ústavem územního rozvoje.
9. Ve smyslu § 166 odst. 3 stavebního zákona bude tato územní studie uložena u pořizovatele (MěÚ ML, oddělení územního plánování) a poskytnuta bude městu Mariánské Lázně, krajskému úřadu, TJ Lokomotiva a stavebnímu úřadu. ÚS bude taktéž zveřejněna způsobem umožňující její dálkový přístup.

Zpracovala: Ing. Miluše Lišková

Přílohy:

- snímek katastrální mapy se zákresem řešeného území
- schéma vlastnických vztahů řešeného území