

**Město Mariánské Lázně**

**ÚZEMNÍ STUDIE  
DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A VYUŽITELNOSTI LOKALITY U NEMOCNICE**

**Zadání**

**Duben 2018**

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

## ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A VYUŽITELNOSTI LOKALITY U NEMOCNICE

### I. Důvody pro pořízení územní studie a její cíle

Potřeba koordinace jednotlivých záměrů v lokalitě městské nemocnice s ohledem na problematické dopravní řešení. Požadavek vzešel z jednání Komise urbanistiky a dopravy dne 25. 1. 2018, na kterém projednávala záměry Domova Alzheimer a Domova pro seniory.

Cílem územní studie je vyhodnotit, prověřit a navrhnout možnosti využití předmětné lokality, zejména ve vazbě na potřebné dopravní řešení.

Důraz bude kladen na řešení dopravy v klidu, dopravní přístupnosti a prostupnosti území, a to jak pro pěší, tak automobilovou dopravu ve vazbě na širší územní podmínky.

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 koordinována s aktuálními investičními záměry v území tak, aby mohly být bezodkladně zrealizovány včetně potřebného dopravního řešení.

V odůvodněných případech se může územní studie odchýlit od platného Územního plánu města Mariánské Lázně (dále jen ÚPmML) a stane se tak podkladem pro návrh nového Územního plánu Mariánské Lázně, který je v současné době pořizován.

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

### II. Vymezení řešeného území územní studie

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

Hranici řešeného území tvoří přibližně ulice U Nemocnice, Úšovický potok a železnice. V případě potřeby je možné zasáhnout území i mimo vymezenou hranici. (viz. příložené schéma).

Dle stávajícího ÚPmML zahrnuje řešené území následující funkční plochy:

OVz – 149, 148, 147 – Občanská vybavenost (zdravotnictví a sociální péče)

Zp – Plochy zeleně parkové

V severní části území může řešené území dopravně zasahovat do ploch:

SL 335 – Smíšené území lázeňství

Sp-1 - Specifické území rekreace s převahou zeleně – stadion Viktoria

Majetkové poměry v území – předmětné území se vlastnický dělí zejména mezi město Mariánské Lázně, Nemocnice Mariánské Lázně s.r.o. a Karlovarský Kraj.

Předběžná rozloha řešeného území 9,5 ha.

### III. Požadavky na obsah řešení

Požadavky na řešení vycházejí zejména ze skutečnosti, že se jedná o lokalitu, která je svými funkčními vazbami na zdravotnictví, parky a dopravu optimální pro umístění zařízení pro sociální péči, lázeňství a zdravotnictví, nicméně není vyřešena dopravní přístupnost a prostupnost této lokality jak pro automobilovou, tak pěší dopravu a parkování.

Součástí územní studie bude dopracování doplňujících průzkumů a rozborů v měřítku územní studie a to s ohledem zejména na zmapování aktuálního stavu (např. technická infrastruktura), problémů a střetů v území.

#### **Návrh územní studie bude řešit zejména:**

- Zachování lokality pro zdravotnictví, lázeňství a sociální péči všech druhů, která je svým umístěním v rámci města unikátní.

- Rozčlenění území do jednotlivých funkčních ploch tak, aby bylo zřetelné, jak je možné jednotlivé plochy využít, např.:
  - o zařízení pro zdravotnictví, lázeňství, sociální služby
  - o parky a zeleň
  - o doprava, včetně dopravy v klidu

Pozn.: členění může být upravováno dle potřeb v území

- Dopravní zpřístupnění celé lokality pro automobilovou i pěší dopravu včetně prověření kapacity stávajících komunikací s ohledem na navržené využití předmětné lokality, například dostatečné šířky jednotlivých komunikací, doplnění chodníků, výjezdy na vyšší komunikační síť Mariánských Lázní, tj. zejména z ulice U Nemocnice na Hlavní třídu a Palackého ulici.
- Dopravní obslužnost uvnitř lokality stávajících (městská nemocnice, záchranná služba) i navržených zařízení (Domov Alzheimer a jiné) a to jak pro automobilovou, tak pěší dopravu v dostatečné kapacitě a s propojením na ulici U Nemocnice, u pěší dopravy také do parku u Ferdinandova pramene, přičemž musí být také zachována možnost pohybu vozidel pro údržbu parků a Úšovického potoka.
- Dopravu v klidu (parkování) s dostatečnou kapacitou a to jak vně, tak uvnitř areálu s ohledem na stávající i navržené využití lokality.
- Prostupnost lokality pro pěší.
- Zachování hlavních kompozičních vegetačních prvků v území.
- Související technickou infrastrukturu.
- Případnou potřebu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- V případě potřeby variantní řešení a etapizaci.

Během zpracování územní studie může být zjištěna potřeba rozšířit řešení, například ve vazbě na požadavky zainteresovaných aktérů v území.

Území studie bude respektovat zejména limity využití území a hodnoty v území.

#### **IV. 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 1 paré v listinné a 1 paré v digitální podobě – etapa I., tj. návrh, v počtu 4 paré v listinné a 2 paré digitální podobě etapě II., tj. čístopis. Digitální podoba dokumentace bude předána na CD-ROM a 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), součástí bude strojově čitelný formát.

Územní studie bude projektantem, za spoluúčasti pořizovatele, konzultována s dotčenými aktéry v území (např. investoři, město, životní prostředí, památková péče, EDIP, vlastníci a správci sítí).

##### ***Rozsah dokumentace:***

##### **Textová část – Územní studie:**

- a) Vstupní informace (cíle a účel územní studie, vymezení řešeného území, limity využití území, hodnoty v území, problémy a střety v území, požadavky na prostorové uspořádání, použité podklady pro zpracování územní studie ....)
- b) Navrhované řešení (parcelace, navržené využití jednotlivých parcel, jejich prostorové regulativy či jiná omezení, řešení dopravy v pohybu a v klidu, řešení technické infrastruktury, případné požadavky na veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, výsledky jednotlivých konzultací .....
- c) Etapizace, varianty řešení – v případě potřeby

##### **Grafická část – Územní studie**

- a) Výkres širších vztahů v rámci obce M 1 : 5 000

**b)** Výkres výchozího stavu (stávající využití území, limity využití území, hodnoty v území, problémy a střety v území) – M 1 : 1 000 – 1 : 2 000

**c)** Návrh řešení – M 1 : 500 – 1 : 1 000 (zejména parcelace, navržené využití, dopravní a technické řešení, řešení problémů a střetů v území, koncepce zeleně, etapizace, hodnoty.....) – dle potřeby bude členěn na více výkresů

Obsah jednotlivých výkresů, případně jejich měřítko, budou upřesněna 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.

**Dokumentace bude zpracována ve dvou etapách:**

Etapa I. – návrh územní studie (včetně doplňujících průzkumů a rozborů) ke konzultaci

Etapa II. – čistopis územní studie

**V. Návrh procesu pořízení územní studie a jejího zveřejnění**

1. Průzkum trhu na zjištění předpokládané hodnoty veřejné zakázky – již uskutečněno.
2. Schválení pořízení územní studie a jejího finančního krytí Radou města – již schváleno.
3. Výběr zpracovatele územní studie – dle zákona č. 134/2016 Sb. a vnitřního předpisu města ML č. 2017-08.
4. Zpracování návrhu územní studie na základě zadání a doplňujících průzkumů a rozborů.
5. Konzultace návrhu územní studie se zástupci města, pořizovatelem ÚS, aktuálními zájemci o investici v dané lokalitě, EDIPEM, vybranými dotčenými orgány a její případná úprava.
6. Odevzdání čistopisu územní studie.
7. Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie. Současně Rada města 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 rozhodování v území, případně pro zpracování územně plánovací dokumentace. 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 a stavebnímu úřadu. ÚS bude taktéž zveřejněna způsobem umožňujícím její dálkový přístup.

Zpracovala: Ing. Miluše Lišková

**Přílohy:**

- snímek katastrální mapy se zákresem řešeného území