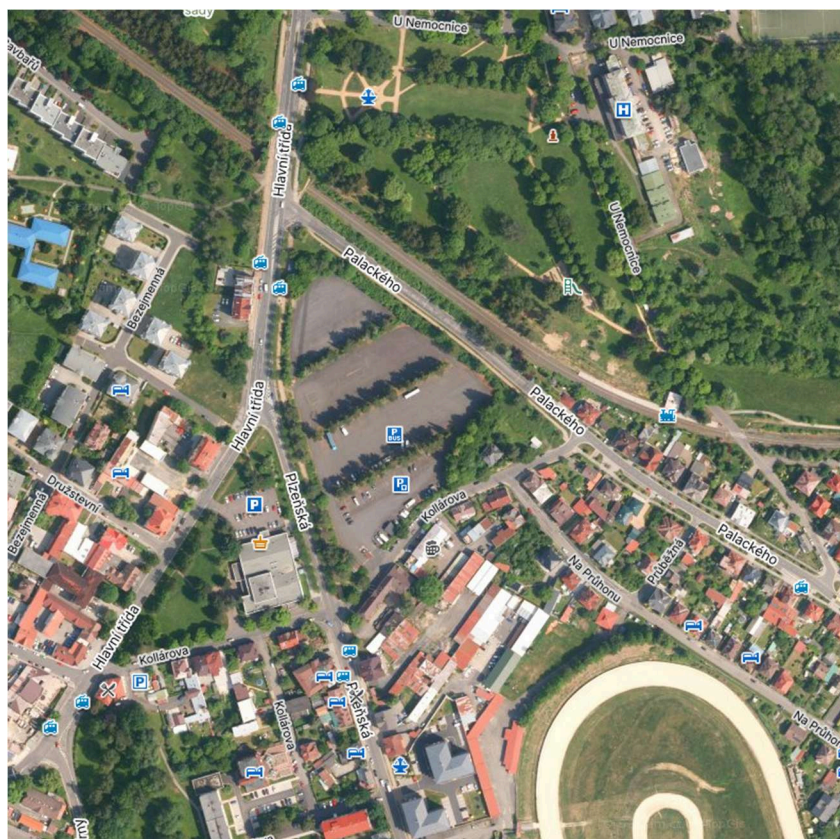


Město Mariánské Lázně

Zadání

ÚZEMNÍ STUDIE NOVÉ CENTRUM MĚSTA MARIÁNSKÉ LÁZNĚ



LISTOPAD 2024

Obsah:

1 Úvod.....	3
2. Důvody pro pořízení územní studie a její cíle	3
3. Vymezení řešeného území územní studie.....	4
4. Požadavky na obsah řešení.....	5
5. Způsob zpracování dokumentace.....	6

1 Úvod

Název: ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE – NOVÉ CENTRUM města Mariánské lázně

Objednatel: Město Mariánské Lázně

Zpracoval: Parking Centrum s.r.o ve spolupráci s Městským úřadem Mariánské Lázně
Stavebním úřadem – Oddělením územního plánování

Autoři: [REDACTED]

Pořizovatel: Městský úřad Mariánské Lázně, Odbor stavebního úřadu, oddělení územního plánování

Datum

2. Důvody pro pořízení územní studie a její cíle

Úvodním podnětem pro pořízení územní studie byl záměr města na vybudování nové radnice a s tím souvisejících služeb v lokalitě centrálního parkoviště. Následoval záměr města na vybudování bytových domů s dostupným bydlením v lokalitě Třešňovka. Již z minulých návrhů vyplynula potřeba vytvoření dopravního propojení mezi ulicemi Husova a Hlavní třídou, zachování a rozvoj parkovacích kapacit. Nelze opomenout také potřebu vytvoření nového městského veřejného prostoru zejména pro občany města a zajištění vazeb do blízkých parků (areálu kolem nemocnice – areál pro zdravotní a sociální služby) a sportovního areálu ploché dráhy.

S ohledem na budoucí význam této lokality, který těží zejména z jejího umístění (spojnice Úšovice, Vora, Hamrníky, Mariánské Lázně, blízkost vlakového i autobusového nádraží) je třeba využít území navrhnout nejen s ohledem na vlastní záměr, ale také s ohledem na blízké a širší vazby, což je důvodem pro pořízení této územní studie.

Cílem územní studie je ověřit maximálně efektivní a ekonomické využití potenciálu předmětného území se zaměřením na vybudování moderního, jedinečného a atraktivního nového městského centra města Mariánské Lázně. Důraz bude kladen na kvalitu veřejného prostoru provozu, prostupnost a udržitelnost území, a to i ve vazbě na potřebnou technickou a dopravní infrastrukturu. Záměrem je využití veškerých aktuálních moderních trendů urbanizace moderních městských center a zároveň respektování vztahu širšího okolí a statusu města – UNESCO. Výsledný návrh musí umožnit rozvoj území v krátkém čase a s reálnými náklady.

Územní studii bude pořizovat Městský úřad Mariánské Lázně, stavební úřad, oddělení územního plánování, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

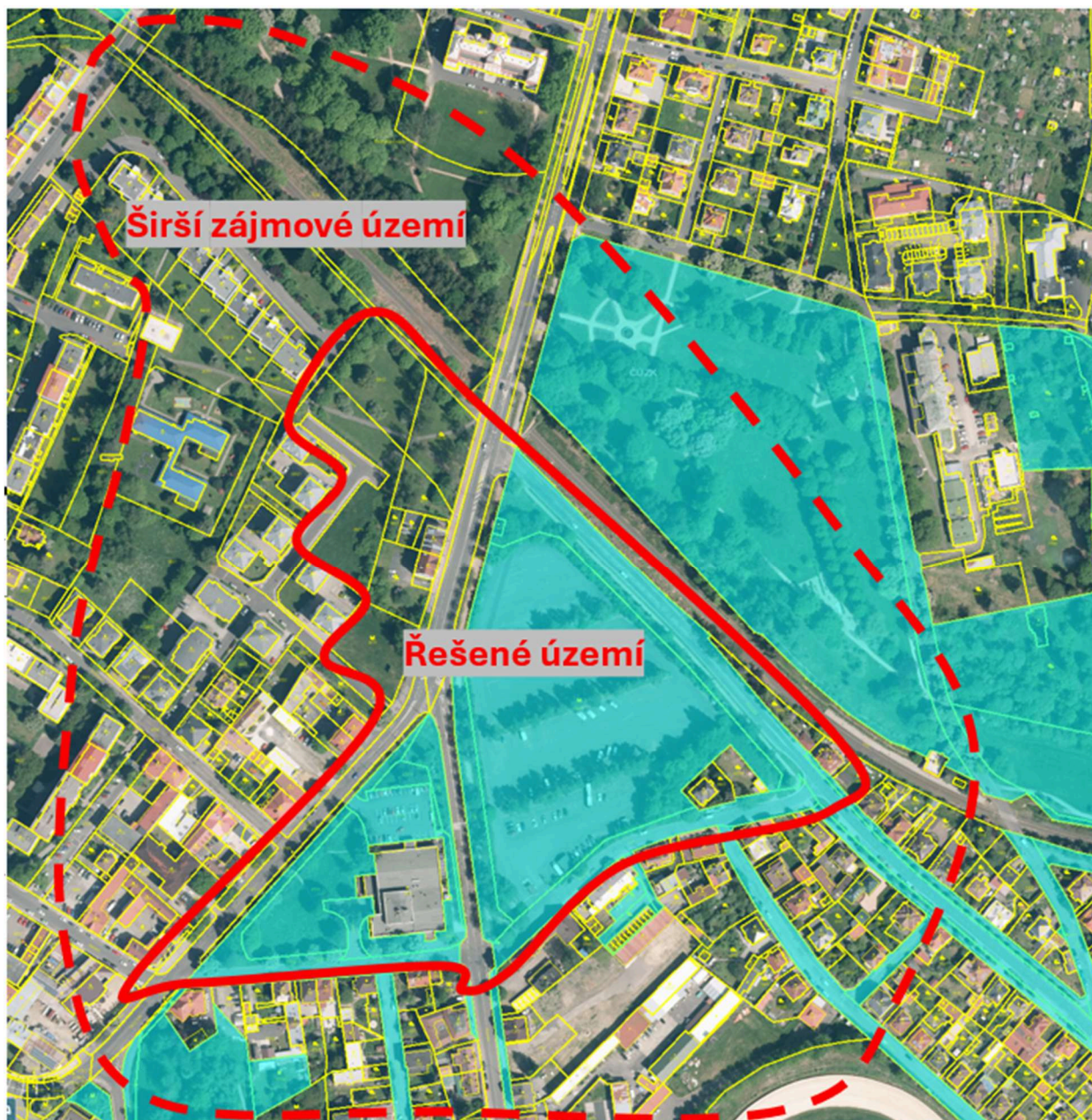
Územní studie nemusí být v souladu s platným územním plánem města Mariánské Lázně. Předpokládáme však zpracování výsledků územní studie do nově pořizovaného územního plánu Mariánské Lázně, tak aby mohlo následně dojít k případné realizaci záměrů ve studii obsažených. Pravděpodobně však nedojde k úplně časové koordinaci mezi konečným výsledkem územní studie a návrhem územního plánu, budou tak zpracovávány doté doby známé závěry.

Územní studie bude po prověření možnosti jejího využití pořizovatelem vložena do národního geoportálu územního plánování, toto vložení je podmínkou jejího využití.

V případě ne úplného souladu s novým územním plánem se tak stane podkladem pro změnu nového územního plánu a pro rozhodování v území.

3. Vymezení řešeného území územní studie

Řešené území se nachází ve správním území města Mariánské Lázně, v katastrálním území Úšovice a katastrálním území Mariánské Lázně. Vzhledem k tomu, že součástí řešení jsou i vazby na území několika směrů je vymezena (orientační) hranice širšího zájmového území a (závazná) hranice řešeného území viz. obr.



Dle stávajícího ÚPmML zahrnuje řešené území následující funkční plochy:

Funkční plocha Sm 2 – 151 – smíšené území městské, které je určeno pro bydlení, služby, veřejné stravování, veřejné ubytování, kulturu, maloobchod a nákupní centra.

Přípustné jsou zde stavby bytových domů, stavby pro administrativu, správu, školství, zdravotnictví a stavby pro sport, zařízení drobné výroby a služeb, které nenarušují požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.

Není přípustné zde umísťovat stavby a zařízení pro drobnou výrobu, sociální péči a sport

Sm2 = volná a bloková zástavba.

Předběžná rozloha řešeného území 7,8 ha.

V návrhu nového územního plánu Mariánské Lázně je pracováno s lokalitou obdobně. Návrh ÚP ML však již plochu centrálního parkoviště člení podrobněji, a to na plochy pro parkování, pro veřejné prostranství a pro samotnou městskou zástavbu. Ani tento návrh však není pro zpracování územní studie závazující.

4. Požadavky na obsah řešení

Požadavky na řešení území vychází zejména ze skutečnosti, že se jedná o lokalitu budoucího centra města Mariánské Lázně. Jedná se o nejvýznamnější rozvojové území ve městě a je nutné zpracovat vysoce kvalitní územně plánovací podklad v podrobnějším detailu než detail, který může obsáhnout standardní územní plán. Zpracování takového podkladu je bezpodmínečně nutné pro další rozhodování a koordinaci záměrů v lokalitě.

V současné době můžeme lokalitu definovat jako:

- bez městského charakteru, sloužící pro dopravu a dopravu v klidu
- rozvojové 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, ochranných pásem
- ověření vlivu zpracovaných projektů a studií. (viz. příloha)
- zmapování limitů využití území, problémů a střetů v území a vytvoření tak komplexního problémového výkresu

Územní studie bude zpracována v následujících dílčích etapách:

- a – Průzkumy a rozbor
- b - Návrh Územní studie
- c - Projednání Územní studie
- d – Čistopis Územní studie

U fáze a, b, d bude lhůta pro dodání stanovena dodavatelem, u fáze c stanovuje lhůtu pro dodání zadavatel, a to v délce 9 týdnů od protokolárního předání Návrhu Územní studie bez vad a nedodělků.

Návrh územní studie bude řešit zejména:

- koncepci funkčního a prostorového uspořádání zástavby městského charakteru s ohledem na maximální využití prostoru a zachování jeho širších vazeb, zejména:
 - koncepci struktury a charakteru zástavby
 - koncepci řešení veřejného prostoru
 - koncepci zeleně a sadových úprav
 - koncepci dopravy a dopravy v klidu, závazným požadavkem je umístění 350 PS
 - propojení a upřesnění vazeb s okolními stabilizovanými částmi města
 - komfortní průchodnosti a přístupnost a dopravní obsluha, včetně pěších tras a napojení na cyklistické trasy
 - 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 a podobně.
- postup realizace zástavby v území (etapizaci)
- koncepci návrhu modrozelené infrastruktury
- případnou potřebu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- ověření reálných bilancí ploch (zastavěné plochy, zpevněné plochy, plochy zeleně a veřejného prostranství, HPP apod.
- návrh optimálního funkčního mixu – služby, obchod, administrativa, bydlení
- v případě potřeby variantní řešení

5. Způsob zpracování dokumentace:

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

Územní studie bude vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat rovněž ve vektorové formě dle §59 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s vyhláškou č. 157/2024 Sb. přílohy č.25 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v planém znění.

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 3 tištěných paré.

Územní studie bude zpracovatelem průběžně, dle potřeb, konzultována se zadavatelem, pořizovatelem a dotčenými aktéry v území (například Český inspektorát lázní a vřídel, památková ochrana, správci technické a dopravní infrastruktury, s orgánem životního prostředí atd.).

Rozsah dokumentace:

a – Průzkumy a rozbor (P + R)

Textová část – doplňující P+R:

- a) širší vztahy
- b) využití území
- c) vlastnické vztahy
- d) limity využití území, včetně vedení inženýrských sítí
- e) hodnoty v území
- f) 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 měřítka za předpokladu zachování přehlednosti a čitelnosti.

b - Návrh Územní studie

Textová část – Územní studie - návrh:

- Zejména:
 - a) Vstupní informace (cíle a účel územní studie, vymezení řešeného území, požadavky na prostorové uspořádání, použité podklady pro zpracování územní studie, včetně dalších vstupních požadavků dotčených aktérů v území.
 - b) Navrhované řešení (zejména urbanistická koncepce – plošné a prostorové uspořádání území, včetně charakteru a struktury zástavby, koncepce veřejných prostorů, zeleně, koncepce dopravní – doprava motorová, nemotorová, v pohybu v klidu, požadavky na veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.....)
 - c) Etapizace, varianty řešení
 - d) Předběžná stanoviska dotčených orgánů a ostatních subjektů dotčených řešením, případně výsledky konzultací a další připomínky, včetně připomínek veřejnosti.

Grafická část – Územní studie

- Zejména:
 - a) Výkres širších vztahů M 1 : 5 000
 - b) Hlavní výkres – M 1: 1 000 – 1 : 2 000 – může být rozložen na několik tematických výkresů
 - 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 může být 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.

Výkresy budou zpracovány na podkladu katastrální mapy, pokud bude vhodné, budou znázorněna pro lepší přehlednost parcelní čísla.

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

c - Projednání Územní studie

Proces projednávání územní studie bude řízen zadavatelem Územní studie.

Dodavatel bude:

- Na základě výzvy připravovat podklady pro jednání
- Na základě výzvy se účastnit jednání
- Poskytovat potřebné konzultace, vysvětlení a prezentovat navrhovaný urbanistický koncept

d – Čistopis Územní studie

Bude dodán na základě výzvy od zadavatele, nejdéle však v termínu 9 týdnů od protokolárního předání návrhu Územní studie.

Rozsah čistopisu bude v rozsahu bodu b – Návrh Územní studie. Ve všech jednotlivých částech budou zpracovány výsledky projednání Územní studie.

Podklady:

- Územní studie Plochá dráha, Ing. arch. Švandelíková, únor 2019
- Územní studie dopravního řešení a využitelnosti lokality u nemocnice, Ing. arch. Jaroslav Šimek, říjen 2019
- DPS – Rekonstrukce Hlavní třídy - II.etapa, Reinvest s.r.o., březen 2021
- Projektová dokumentace pro účely vydání stavebního povolení pro realizaci stavby – záměru: „BYTOVÉ DOMY č. 7, 8, 9, 10 a 11 Mariánské Lázně, Třešňovka UNIART, projektová kancelář, 11. 2024

Přílohy:

Zadání – Stavební program pro novou budovu městského úřadu

Vyjádření ČIL