

Zadání územní studie pro lokalitu Z8 Čankovice

1. Cíle a úkoly ÚS

Zastupitelstvo obce Čankovice vydalo opatřením obecné povahy územní plán (ÚP) Čankovice, který nabyl účinnosti 20. 7. 2015 a který vymezil plochu pro prověření změn jejího využití územní studií jako podmínku pro rozhodování. Jako lhůtu pro její pořízení, schválení pořizovatelem a lhůtu pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti nadefinoval 4 roky od vydání ÚP (tj. do července 2019).

Na pokyn obce Čankovice je pořizovatelem územního plánu Čankovice zpracováno zadání územní studie pro lokalitu Z8 Čankovice.

Úkolem územní studie je vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce. Územní studie prověří parcelaci lokality a koncepci dopravní a technické infrastruktury v lokalitě.

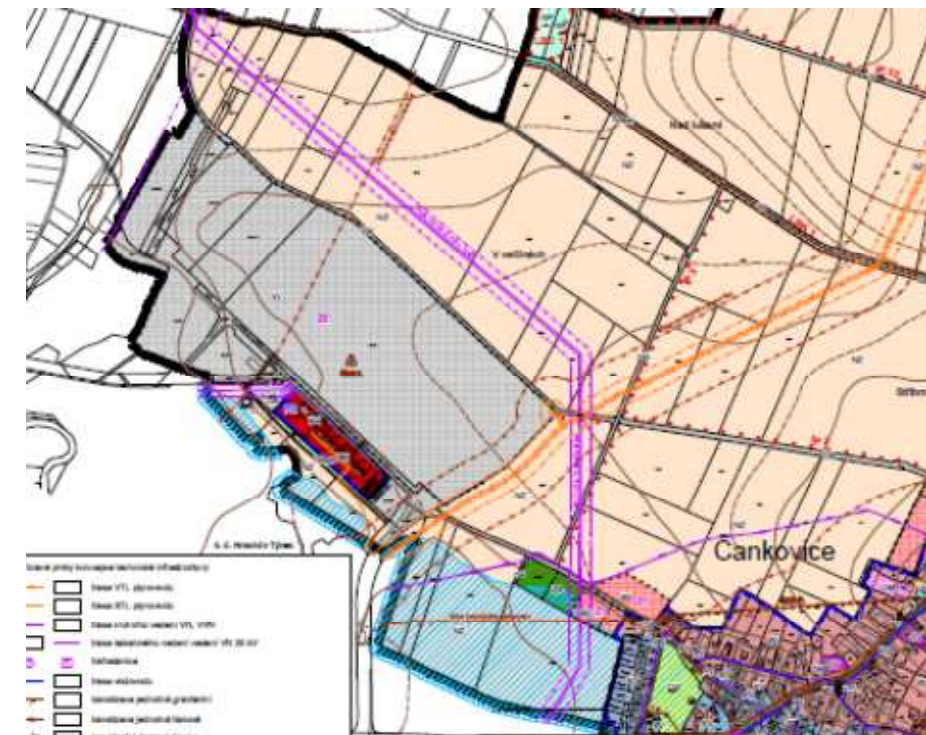
2. Výchozí podklady

Výchozí podklady pro zpracování ÚS jsou:

- ÚP Čankovice,
- ÚAP ORP Chrudim aktualizované k 31. 12. 2014.

3. Vymezení řešeného území včetně měřítka grafické části

Lokalita označená v ÚP Čankovice jako Z8 (viz výsek z koordinačního výkresu ÚP Čankovice).



4. Požadavky vyplývající z územního plánu:

Z8 zastavitelná plocha „plocha výroby – západ katastru obce“

rozloha: koridor 21,9706 ha

funkční využití: plochy výroby a skladování – lehký průmysl

lokalizace plochy: lokalita v západním okraj katastru obce, plocha bývalého areálu cukrovaru, kde nynější vlastník pozemků chce vybudovat nový výrobní areál, navazuje na původní funkční využití plochy

specifické podmínky:

- lokalitu je možno dopravně napojit na obslužnou komunikaci vybudovanou pro bývalý cukrovar při jihovýchodní okraji lokality,
- inženýrské sítě bude vzhledem k rozsahu lokality nutno řešit individuálně, obecně jsou řešitelné obdobně jako pro bývalý cukrovar,
- v severozápadní části lokality je nutno respektovat zónu havarijního plánování a v jihovýchodním okraji OP trasy VTL plynovodu,
- vzhledem k rozsahu plochy je před započítáním výstavby nutno zpracovat územní studii,
- přilehlá plocha hromadného bydlení bude oddělena plochou zeleně, která bude součástí plochy výroby.

a) Regulativy pro funkční využití VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl

A - slouží:

plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) výrobní areály lehkého průmyslu,
- 2) administrativní a správní budovy související s dominantní funkcí,
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území,
- 4) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území,
- 5) stavby a zařízení technické infrastruktury,
- 6) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové,
- 7) zeleň liniová a plošná,
- 8) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací,
- 9) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí,
- 10) byty služební a majitelů zařízení.

nepřípustné:

- 1) byty nad rámec služebního charakteru,
- 2) plochy a objekty občanské vybavenosti,
- 3) fotovoltaické elektrárny na volných plochách,
- 4) větrné elektrárny.

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba výroby a skladů – max. celková výška 25 m nad okolní terén

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- minimálně 10% celkové plochy musí být ozeleněno, plochou zeleně bude odcloněna plocha bydlení od plochy výroby,
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané plochy ,

- pásmo hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu.

b) Informace týkající se záboru ZPF:

Lokalita Z8:

č.	Funkční využití	výměra celé lokality ha	BPEJ	Třída ochrany	výměra nezemědělských pozemků ha
Z8	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	21,9706	-	-	21,9706

5. Obsah a rozsah územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Mapovým podkladem pro zpracování ÚS bude katastrální mapa (aktuální stav).

Po obsahové stránce bude ÚS respektovat výše uvedené regulativy ÚP.

Studie v celém území vymezí zejména:

- základní členění území na stavební parcely,
- koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Studie v celém území vymezí sítě a komunikace (napojovací body, polohy křižovatek, doložené rozhledové trojúhelníky). IS budou kapacitně navrženy pro celou lokalitu. Je účelné zvážit a navrhnout podrobnější regulativy, jako např. uliční čáry apod. dle uvážení zpracovatele.

ÚS bude vyhotovena v digitální podobě. Odevzdána bude v počtu 3 tištěné paré a 1x v dig. formě.

Textová část bude obsahovat zejména:

- vymezení řešené plochy,
- urbanistické řešení vč. parcelace,
- kapacity území - plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy a plochy zeleně,
- koncepci dopravy včetně dopravy v klidu,
- koncepci inženýrských sítí,
- stanoviska DO a správců sítí.

Grafická část dokumentovat bude obsahovat výkresy 1: 2 500:

- širší vztahy vč. limitů využití území a zákresu do ortofotomapy (1: 5 000),
- stávající stav území,
- regulační výkres,
- výkres dopravního řešení vč. návrhu zeleně,
- urbanistickou koncepci zástavby – pozemní, inženýrské a technologické objekty,
- koncepci technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, vodní plochy.

Územní studie bude v souladu se stavebním zákonem zpracována autorizovaným architektem v oboru územního plánování dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Studie bude obsahovat souhlasná stanoviska těchto dotčených orgánů: MěÚ Chrudim, odbor dopravy, Policie ČR, správci sítí, Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, oddělení Chrudim, obce Čankovice. Případné souhlasy dalších dotčených orgánů dodá zpracovatel územní studie dle svého uvážení.

6. Účel územní studie

Územní studie bude sloužit jako závazný územně plánovací podklad. Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti za podmínky schválení možnosti jejího využití pořizovatelem.

Zpracovala: Ing. Hana Kovandová, referent ÚP MěÚ Chrudim, červen 2016