

# ÚZEMNÍ STUDIE

## „ROZŠÍŘENÍ AREÁLU VÝROBY v ul. Pískoviště ve Šternberku“ (lokalita Z69-I)

Zadavatel : CANIMMO s.r.o., Pískoviště 1663/3,, 785 01 ŠTERNBERK

Pořizovatel : Městský úřad Šternberk, odbor stavební,  
Horní náměstí 16, 785 01 ŠTERNBERK

Zpracovatel : AMG Studio s.r.o., Šafaříkova 1221/3, 746 01 OPAVA  
Tel. +420 602 711 505  
E-mail : info@amgstudio.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant : Ing. arch. Martin Matušek

Datum zpracování : 01-03/2015

Autorský kolektiv : Ing. Jan Lindovský  
TENSET s.r.o., Komárovská 13, Opava 746 01  
Tel. +420 604 623 608  
E-mail : janlindovsky@seznam.cz

# OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

## 2. GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č.1	Koordinační situace	M 1:1000
Výkres č.2	Situace technické infrastruktury (Hlavní výkres)	M 1:1000
Výkres č.3	Situace širších vztahů	M 1:5000

# OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

## 2. GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č.1	Koordinační situace	M 1:1000
Výkres č.2	Situace technické infrastruktury (Hlavní výkres)	M 1:1000
Výkres č.3	Situace širších vztahů	M 1:5000

# OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

## 2. GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č.1	Koordinační situace	M 1:1000
Výkres č.2	Situace technické infrastruktury (Hlavní výkres)	M 1:1000
Výkres č.3	Situace širších vztahů	M 1:5000

# ÚZEMNÍ STUDIE

## „ROZŠÍŘENÍ AREÁLU VÝROBY v ul. Pískoviště ve Šternberku“ (lokalita Z69-I)

Zadavatel : CANIMMO s.r.o., Pískoviště 1663/3,, 785 01 ŠTERNBERK

Pořizovatel : Městský úřad Šternberk, odbor stavební,  
Horní náměstí 16, 785 01 ŠTERNBERK

Zpracovatel : AMG Studio s.r.o., Šafaříkova 1221/3, 746 01 OPAVA  
Tel. +420 602 711 505  
E-mail : info@amgstudio.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant : Ing. arch. Martin Matušek

Datum zpracování : 01-03/2015

Autorský kolektiv : Ing. Jan Lindovský  
TENSET s.r.o., Komárovská 13, Opava 746 01  
Tel. +420 604 623 608  
E-mail : janlindovsky@seznam.cz

# OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Vymezení řešené plochy

1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

1.2.1. Urbanistické řešení území, etapizace výstavby

1.2.2. Prostorová regulace, architektonické řešení území

1.2.3. Dopravní obslužnost území

1.2.4. Seznam použitých podkladů

1.2.5. Průzkumy a závěry průzkumů

1.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.3.1. Doprava a komunikace

1.3.2. Zásobování vodou

1.3.3. Odvedení a čištění odpadních vod

1.3.4. Odvedení dešťových vod

1.3.5. Zásobování elektrickou energií

1.3.6. Zásobování plynem

1.3.7. Sdělovací vedení, veřejné osvětlení

1.4. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, ochranu hodnot a charakteru území

1.4.1. Ochrana přírody, krajiny a zeleně

1.4.2. Ochrana ovzduší

1.4.3. Ochrana proti hluku

1.4.4. Ochrana zemědělského půdního fondu

1.4.5. Ochrana kulturních hodnot

**Příloha :** Zadání územní studie

# TEXTOVÁ ČÁST

## 1.1. Vymezení řešené plochy

Území řešené územní studií se nachází v západní části města Šternberk částečně v katastrálním území Šternberk, částečně v katastrálním území Lhota u Šternberka a vychází z vymezení zastavitelné plochy Z69-I v platném územním plánu.

Jedná se o plochu o velikosti 4,626 ha, která má územním plánem stanovené funkční využití „VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba“. Plocha Z69-I je územním plánem navržena k zastavění jako 1. etapa plochy Z69 (využití plochy Z69-II je možné až po realizaci navrženého způsobu využití v ploše Z69-I v rozsahu min. 75% výměry této plochy).

Řešená zast. plocha Z 69-I se nachází na parc.č. 512/5 v k.ú. Lhota u Šternberka a 2358/1 v k.ú. Šternberk. Plocha na p.č. 512/5 je ve vlastnictví firmy Canimmo s.r.o., plocha na parc.č. 2358/1 je ve vlastnictví města Šternberk. Na zastavitelné plochy Z 69-I na uvedených parcelách volně navazuje plocha zeleně přírodního charakteru ZP na stejných parcelách. V současné době se jedná především o zemědělskou ornou půdu, která se nachází z části parcely 512/5 i v uzavřeném oploceném areálu firmy Canimmo s.r.o..

Řešené území ohraničuje na severní straně stávající oplocení areálu firmy Canimmo s.r.o., na východní straně pozemek nádraží Českých drah a.s., na západní straně pozemky orné půdy ve vlastnictví města Šternberk a ČR-Úřadu pro zast.státu ve věcech majetkových ( zastavitelná plocha Z 69-II ) a na jihu pak plocha ZP – zeleň přírodního charakteru Z 52, přiléhající k severní části katastru Lhota u Šternberka.

Řešený pozemek je rovinný se spádem cca 1% na jižní a západní stranu.

## 1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Pozemky budou využity v souladu s územně plánovací dokumentací. Na pozemku p.č. 512/5 v k.ú. Lhota u Šternberka a 2358/1 v k.ú. Šternberk se dle ÚPD nachází plochy Z 69-I a Z 52 s funkčním využitím „VD“ a „ZP“.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou pro **funkční využití „VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba“** stanoveny územním plánem následovně:

### Hlavní využití:

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba
- výrobní i nevýrobní služby
- plochy pro malé a střední formy podnikání

### Přípustné využití:

- skladování pro potřeby výroby
- administrativní související s výrobou
- vzorkové prodejny související s výrobou
- ubytovací jednotky pro správce objektů či nezbytný technický personál
- zařízení pro maloobchodní prodej související s výrobou do 5000m<sup>2</sup> prodejní plochy

- zařízení a infrastruktura pro průmyslový výzkum, vývoj a inovace ve vazbě na výrobu
- stavby a zařízení pro reklamu
- parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky
- železniční vlečky
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- zařízení požární ochrany včetně umělých vodních ploch
- plochy veřejných prostranství
- ochranná, izolační a vnitroareálová zeleň

#### Nepřípustné využití:

- veškeré využití, které není v souladu s *hlavním, přípustným*, popřípadě *podmíněně přípustným využitím*
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, vibrace, ovzduší) překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení odpadového hospodářství, s výjimkou nebezpečných odpadů
- zařízení pro maloobchodní prodej nad 1000m<sup>2</sup> prodejní plochy – za podmínky dopravního napojení na nadřazený komunikační systém bez průjezdu přes obytné území

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě
- vhodné a citlivé začlenění do krajiny a celkové struktury sídla s použitím doprovodné zeleně.

Podmínky pro využití ploch se způsobem pro funkční využití „**ZP – zeleň přírodního charakteru**“ jsou stanoveny územním plánem následovně:

#### Hlavní využití

- zeleň v zastavěném území města udržovaná v přírodě blízkém stavu

#### Přípustné využití

- zeleň na nábřeží vodních ploch a toků
- trvalé travní porosty
- cyklotrasy a cyklostezky
- vodní plochy a toky
- stavby umístitelné v nezastavěném území, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, nebo které povedou ke snížení ohrožení území před přírodními katastrofami, např. protipovodňová opatření
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- zařízení pro reklamu

#### Nepřípustné využití

- umístění staveb trvalého charakteru, s výjimkou staveb umístitelných v rámci nezastavěného území
- skládky odpadu
- veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě

podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- respektování měřítka, morfologie a uspořádání prostoru
- respektování současné prostorové kompozice sídla, krajiny a systému sídelní zeleně
- respektování prvků ÚSES

**1.2.1. Urbanistické a architektonické řešení území, prostorová regulace, etapizace výstavby**

Urbanisticko - architektonické řešení zastavitelné plochy Z69-I vychází z podmínek územního plánu. V území se předpokládá výstavba výrobních a skladových objektů halového typu, administrativní objekty související s výrobou, objektů pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců, zpevněných ploch a parkovišť pro zaměstnance a návštěvníky, plochy a trasy technické a dopravní infrastruktury, vnitroareálová zeleň, apod..

Zastavitelná plocha se přímo nachází nebo plynule navazuje na areál firmy Canimmo s.r.o. a budoucí výstavba bude svým charakterem korespondovat se stávající průmyslovou zástavbou areálu, kde se nyní nachází .

Maximální výška nové zástavby je stanovena na 15,0 m od nivelety terénu.

Pozemek p.č. 512/5 se nachází mimo současně zastavěné území obce k datu 15.4.2013, i když část tohoto pozemku v šíři cca 91,3 m se nachází v oploceném uzavřeném areálu firmy Canimmo s.r.o. a není nijak využívána. Zbýlá část p.č. 512/5 je využívána pro zemědělské účely stejně jako pozemek p.č. 2358/1.

Z hlediska budoucích záměrů firmy Canimmo s.r.o. vyplývá, že na ploše se předpokládá následující etapizace výstavby :

1. na části p.č. 512/5 by v průběhu let 2015-2016 měla vyrůst výrobní a montážní hala s administrativou včetně zpevněných ploch. Tato výstavba se nachází cca ze 2/3 na stávající zpevněné ploše dvora p.č. 2370/1 a cca z 1/3 zasahuje do parc.č. 512/5 v zoně Z 69-I v délce cca 38 m od hranice s parcelou č. 6123.
2. ve zbylé části dnes oploceného areálu na parc.č. 512/5 v délce cca 91,3 m ( měřeno na západní starně pozemku) by měla proběhnout výstavba v r. 2020-2022 za účelem rozšíření výrobní a montážní haly. V této ploše bude umístěno jak rozšíření haly z bodu 1, tak i komunikace, zpevněné plochy a plochy zeleně.
3. Poslední jižní část p.č. 512/5 v délce cca 114 m ( měřeno na západní starně pozemku) je určena k využití v letech 2025-2030, kdy by zde mělo pokračovat rozšíření výrobních objektů, zpevněných ploch a areálové zeleně. Tato plocha by sousedila s plochou zeleně přírodního charakt. Z 52 dle ÚP.

Na pozemku p.č. 2358/1 v k.ú. Šternberk je navržena rezervní výrobní a skladová plocha pro rozšíření stávajícího areálu firmy Canimmo s.r.o. v šíři cca 75,5-35 m v horizontu let po r. 2030.

Tato plocha není ve vlastnictví firmy Canimmo s.r.o., a proto je její využití naplánováno až po završení výstavby na parc.č. 512/5.

Její využití mimo rozšíření výrobního areálu firmy Canimmo s.r.o. se jeví jako značně problematické z důvodu špatné dostupnosti inženýrských sítí a dopravního napojení mimo sousedící areál firmy Canimmo s.r.o. .

Na pozemku p.č. 512/5 a 2358/1 v části Z 52 je plánována kombinace zatravnění a výsadba ochranné zeleně v podobě stromových a keřových dřevin, které budou tvořit přirozenou ochrannou bariéru mezi novou průmyslovou zástavbou a stávající zástavbou v severní části katastru Lhota u Šternberka a to zejména plochou BV (plocha bydlení venkovské v RD).

V ploše zeleně mohou být umístěny pouze nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury jako např. přípojky IS, zasakovací objekty dešťových vod případně komunikační napojení ploch na navazující pozemek Českých drah a.s. ve východní části řešeného území.

Plocha zeleně je naplánována v pruhu šířky cca 60-68 m na p.č. 512/5 a v pruhu šířky 60-50 m na p.č. 2358/1.

### **1.2.2. Dopravní obslužnost území**

Hlavní dopravní napojení řešeného území Z69-I je přes stávající areál firmy Canimmo s.r.o.. Veškerá navržená nová zástavba se týká rozšíření stávajícího výrobního areálu firmy Canimmo s.r.o.. na pozemcích v jejím vlastnictví, které se již nyní nacházejí v jejím oploceném areálu nebo k němu bezprostředně přiléhají.

Nově navržené dopravní komunikační koridory navazují přímo na stávající vnitroareálové komunikace a zpevněné plochy na jižní a západní straně areálu firmy bez nutnosti budování nových komunikačních napojení.

V lokalitě se nenachází na jižním okraji řešeného území směrem k Obci Lhota u Šternberka žádné stávající veřejné komunikace, které by umožňovaly napojení řešených ploch z této strany. Toto je i jeden z důvodů, proč by měla plocha Z 69-I na parc.č. 2358/1 sloužit jako rezervní plocha pro rozšíření areálu firmy Canimmo s.r.o..

Další komunikační napojení řešené plochy je možné pouze z východní strany přes pozemek Českých drah a.s., což se jeví jako značně problematické řešení.

Z hlediska dopravního zatížení stávající komunikační sítě nedojde ke zvýšení dopravního zatížení vlivem nové výstavby. Příjezd do areálu závodu a tím i do nového území je po stávajících komunikacích na p.č. 2362 a 2338 v k.ú. Šternberk ve vlastnictví města Šternberk.

Dnešní stav výrobního procesu firmy Canimmo s.r.o. je takový, že výroba kromě centrálního závodu probíhá i na dalších dvou dislokovaných pracovištích v rámci Šternberku v pronajatých prostorech, mezi kterými dnes dochází k opakovanému převážení jednotlivých dílčích komponentů a částí a na závěr výrobního procesu se polotovary vrací zpět do mateřského závodu ke konečné montáži a lakování. Odtud také dochází k distribuci konečných výrobků – drticích a třídících strojů, ke konečnému zákazníkovi jejich naložením a odvozem.

Tento dnešní neustálý převoz dílčích vyráběných částí by umístěním výroby do jednoho areálu byl odstraněn, a proto nedojde k zvýšení dopravního zatížení lokality. Po ukončení výstavby bude výroba centralizována na jednom místě v rámci mateřského areálu závodu.

Parkování nových i stávajících zaměstnanců bude vyřešeno v rámci areálových komunikací a zpevněných ploch na p.č. 2370/1, 2370/2 a 2371 bez nutnosti záboru veřejných ploch a prostranství. Provoz závodu je třísměnný.



### **1.2.3. Seznam použitých podkladů**

Při zpracování studie byly použity tyto materiály :

- územní plán ÚP města Šternberk
- digitální mapové podklady : digitální mapa k.ú. Šternberk a Lhota u Šternberka,
- ortofotomapy
- geodetické zaměření areálu firmy Canimmo s.r.o.
- projektová dokumentace z výstavby v areálu firmy Canimmo s.r.o. z r. 2014 vypracovaná firmou TENSET s.r.o. Opava
- průzkumy v terénu
- zadání územní studie – viz. Příloha

### **1.2.4. Průzkumy a závěry průzkumů**

Zpracovatelé územní studie provedli průzkum řešeného území v terénu. Průzkum spočíval v prohlídce terénní konfigurace, prozkoumání nápojních míst stávající komunikační sítě a inženýrských sítí včetně nových tras vedení inženýrských sítí. Inženýrsko geologický průzkum v této fázi prováděn nebyl. Lze předpokládat, že skladba podloží skýtá záruky dostatečné únosnosti pro budoucí výstavbu. Pro další stupně projektové dokumentace je nutno únosnost potvrdit geologickým a hydrogeologickým průzkumem a ověřit úroveň hladiny spodní vody.

## **1.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Územní studie posuzuje způsob obsluhy území inženýrskými sítěmi a dopravní napojení lokality.

### **1.3.1. Doprava a komunikace**

Koncepce dopravní obslužnosti území je popsána výše v bodu 1.2.2.. Hlavní komunikační koridory zóny jsou vedeny severo-jihním směrem v šířce cca 23-25 m podél hranice s parcelou č. 2356/1 a 2358/1 a v šíři cca 30 m podél hranice s parc.č. 512/8. Oba severo-jihní koridory jsou příčně kolmo propojeny koridorem š. cca 18 m na parc.č. 512/5 podél stávajícího jižního oplocení areálu.

Koridory dopravy plynule navazují na stávající areálové komunikace a zpevněné plochy.

Podle aktuálního stupně etapizace zástavby lokality dle bodu 1.2.1. dojde v budoucnu k nárůstu počtu zaměstnanců v areálu. Souběžně s tímto nárůstem dojde k potřebě navýšit aktuální stav parkovacích míst, které ale budou vždy řešeny uvnitř areálu závodu bez nutnosti záboru veřejného prostranství.

Tyto parkovací místa budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace spolu s konkrétním záměrem rozšíření výstavby. Předpokládaný nárůst zaměstnanců v průběhu cca 15 let bude max.200 osob v třisměnném provozu. Z toho vyplývá, že nárůst dopravního zatížení v lokalitě od osobní dopravy je zanedbatelný.

V areálu bude plošně omezená rychlost na 5 km/h.

### **1.3.2. Zásobování vodou**

Přes zónu Z 69-I (areál firmy Canimmo s.r.o.) prochází areálový obecný vodovod LIT 125. Tento vodovod byl do r. 2014 veřejným vodovodním řadem, nyní je již obecným vodovodem ve vlastnictví firmy Canimmo s.r.o.. Napojení budoucí výstavby v zóně Z 69-I na parc.č. 512/5 bude realizováno z tohoto vodovodu. Charakter stávající výroby v lokalitě (kovovýroba) je nenáročný na spotřebu vody, kapacita vodovodu je dostatečná.

Stávající vodovod na parc.č. 512/5 bude z důvodu kolize s budoucí zástavbou přeložen do severo-j jižního koridoru dopravní a technické infrastruktury podél parc.č. 2358/1 a 2356/1.

### **1.3.3. Odvedení a čištění odpadních vod**

Přes areál firmy Canimmo s.r.o., sousedící s řešenou zónou Z 69-I, prochází veřejný řad jednotné kanalizace DN 500 na městskou ČOV. Splaškové vody z budoucí výstavby budou napojeny na tuto kanalizaci gravitačním nebo tlakovým způsobem.

V případě ekonomické nevýhodnosti tlakové kanalizace nebo technické nerealizovatelnosti této kanalizace z jižní části zóny Z69-I lze provést i lokální čištění splaškových vod v lokálních ČOV s následným zásakem. Toto řešení je možné pouze na základě hydrogeologického posouzení zasakovacích poměrů.

### **1.3.4. Odvedení dešťových vod**

Dešťové vody budou v maximální míře zasakovány přímo na pozemcích pomocí plošných drenážních systémů. Pro zasakování vod je nutno při konkrétní výstavbě nechat zpracovat hydrogeologické posouzení zasakovacích poměrů.

Zásak je možné provádět v zemních zasakovacích systémech v plochách areálové zeleně i v dopravních koridorech pod komunikacemi případně zpevněnými plochami.

Zasakovací objekty pro plochu Z 69-I je možno umístit i v ploše zeleně Z 52.

### **1.3.5. Zásobování elektrickou energií**

V lokalitě se nachází veřejné vedení VN vedené nyní v zóně Z 52 západο-j jižním směrem se sloupovými trafostanicemi na parc.č. 90/7 a 114 v k.ú. Lhota u Šternberka. Odtud pokračuje vedení VN pouze již jako přípojka VN přes zónu Z 69-I do areálu firmy Canimmo s.r.o. do trafostanic v jejich vlastnictví.

Napojení výstavby v zóně Z 69-I bude realizováno z této přípojky VN, její kapacita je dostatečná. Vzdušná trasa tohoto vedení VN bude z důvodu kolize s budoucí výstavbou přeložena do zemního vedení do severo-j jižního koridoru dopravní a technické infrastruktury podél parc.č. 2358/1 a 2356/1.

### **1.3.6. Zásobování plynem**

Přes zónu Z 69-I po p.č. 512/5 je v současnosti veden STL plynovod pro celý areál firmy Canimmo s.r.o.. Z tohoto řadu bude provedeno napojení budoucí výstavby v zóně Z69-I. Kapacita řadu je dostatečná. V hranici parc.č. 512/5 a 512/8 v místě křížení se stávajícím oplocením areálu firmy Canimmo s.r.o.. bude osazeno nové měřicí místo s HUP.

### **1.3.7. Sdělovací vedení, veřejné osvětlení**

Sdělovací vedení a přenos informací a dat bude řešen lokálně pouze bezdrátovým vzdušným přenosem. Osvětlení komunikací a zpevněných ploch bude při výstavbě řešeno umístěním osvětlení na konkrétní objekty. S veřejným osvětlením zde není počítáno.

## **1.4. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, ochranu hodnot a charakteru území**

### **1.4.1. Ochrana přírody, krajiny a zeleně**

V řešené zóně Z 69-I se nenachází žádné významné krajinné prvky. Lokalita slouží pro zemědělskou pěstební činnost.

V rámci zástavby zóny se doporučuje provedení ochranného pruhu zeleně podél západní hranice zóny mezi p.č. 512/5 a 512/8. V pruhu zeleně bude provedena výsadba stromových a keřovitých dřevin a zatravnění. Stejný pruh zeleně se doporučuje provést i mezi p.č. 512/5 a 2358/1 a také na severní straně zóny mezi parc.č. 2358/1 a 2358/2.

V rámci terénních úprav v okolí budoucí zástavby objekty a zpevněnými plochami se doporučuje v maximální možné míře ponechat plochy zeleně pro zasakování dešťových vod a pro přirozené oživení celé zóny.

Na jižní straně je zóna ohraničena navazující zónou Z 52 – plochou zeleně přírodního charakteru, kde se doporučuje výsadba lesoparku pro odclonění a eliminaci eventuálních vlivů plochy výroby Z 69-I od obytné zóny v severní části obce Lhota u Šternberka.

### **1.4.2. Ochrana ovzduší**

Není předmětem studie.

### **1.4.3. Ochrana proti hluku**

Není předmětem studie, negativní vlivy hluku se v souvislosti se zástavbou zóny nepředpokládají a v případě výskytu budou řešeny samostatně.

Mezi plochami Z 69-I a zónou BV-bydlení venkovské v severní části katastru obce Lhota u Šternberka se nachází plocha Z52 – plocha zeleně přírodního charakteru pro eliminaci případných negativních hlukových vlivů z plochy Z 69-I.

### **1.4.4. Ochrana zemědělského půdního fondu**

Zábor ZPF byl vyhodnocen v územně plánovací dokumentaci. V rámci zástavby budou řešeny jednotlivé zábory ZPF samostatně.

### **1.4.5. Ochrana kulturních hodnot**

V řešené zóně se nenachází žádné kulturní památky ani hodnotné objekty.

**Příloha :**

## **Zadání**

# **územní studie „ROZŠÍŘENÍ AREÁLU VÝROBY v ul. Pískoviště ve Šternberku“ (lokalita Z69-I)**

### **Obsah zadání:**

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) je obsah zadání Územní studie „rozšíření areálu výroby v ul. Pískoviště ve Šternberku“, lokalita Z69-I dle platného Územního plánu Šternberk (dále jen „územní studie“) stanoven takto:

1. Základní identifikační údaje
2. Důvody pro pořízení územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Podklady pro pořízení územní studie
5. Cíle a záměry územní studie
6. Rozsah územní studie (hlavní požadavky na řešení)
7. Požadavky na obsah územní studie

## 1. Základní identifikační údaje

Název: Územní studie „rozšíření areálu výroby v ul. Pískoviště ve Šternberku“  
Místo: Šternberk, k.ú. Šternberk a k.ú. Lhota u Šternberka  
Zadavatel: CANIMMO s.r.o., Pískoviště 1663/3, Šternberk  
Pořizovatel: Městský úřad Šternberk, odbor stavební, Horní náměstí 78/16, Šternberk  
Datum: únor 2015

## 2. Důvody pro pořízení územní studie

Pořízení územní studie vyplývá z platného Územního plánu Šternberk, který nabyt účinnosti dne 5.2.2014. Územní studie je pořizována z podnětu společnosti CANIMMO s.r.o., Pískoviště 1663/3, Šternberk. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování o změnách v území. Pořízení územní studie upravuje § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

## 3. Podklady pro pořízení územní studie

- platný Územní plán Šternberk
- katastrální mapa

## 4. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází v západní části města Šternberk částečně v katastrálním území Šternberk, částečně v katastrálním území Lhota u Šternberka a vychází z vymezení zastavitelné plochy Z69-I v platném územním plánu. Jedná se o plochu o velikosti 4,626 ha, která má územním plánem stanovené funkční využití „VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba“. Plocha Z69-I je územním plánem navržena k zastavění jako 1. etapa plochy Z69 (využití plochy Z69-II je možné až po realizaci navrženého způsobu využití v ploše Z69-I v rozsahu min. 75% výměry této plochy).

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou pro funkční využití „VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba“ stanoveny územním plánem následovně:

### *Hlavní využití:*

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba
- výrobní i nevýrobní služby
- plochy pro malé a střední formy podnikání

### *Přípustné využití:*

- skladování pro potřeby výroby
- administrativa související s výrobou
- vzorkové prodejny související s výrobou
- ubytovací jednotky pro správce objektů či nezbytný technický personál
- zařízení pro maloobchodní prodej související s výrobou do 5000m<sup>2</sup> prodejní plochy
- zařízení a infrastruktura pro průmyslový výzkum, vývoj a inovace ve vazbě na výrobu
- stavby a zařízení pro reklamu
- parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky
- železniční vlečky
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- zařízení požární ochrany včetně umělých vodních ploch

- plochy veřejných prostranství
- ochranná, izolační a vnitroareálová zeleň

#### *Nepřípustné využití:*

- veškeré využití, které není v souladu s *hlavním, přípustným*, popřípadě *podmíněně přípustným využitím*
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, vibrace, ovzduší) překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- stavby a zařízení odpadového hospodářství, s výjimkou nebezpečných odpadů
- zařízení pro maloobchodní prodej nad 1000m<sup>2</sup> prodejní plochy – za podmínky dopravního napojení na nadřazený komunikační systém bez průjezdu přes obytné území

#### *Podmínky prostorového uspořádání:*

- respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě
- vhodné a citlivé začlenění do krajiny a celkové struktury sídla s použitím doprovodné zeleně.

## **5. Cíle a záměry územní studie**

Cílem územní studie je prověření vymezené zastavitelné plochy Z69-I a návrh uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanisticko – architektonické koncepce, řešení dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie bude vymezovat plochy nutné pro umístění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na dosud známé investiční záměry a stávající výrobu v areálu v navazující stabilizované ploše. Dále budou vymezeny plochy pro umístění budoucích staveb výrobních či jiných přípustných objektů (pouze plochy, nikoliv vlastní objekty) a plochy vnitroareálové zeleně.

## **6. Rozsah územní studie (hlavní požadavky na řešení)**

- vymezení plochy pro umístění výrobních či jiných přípustných objektů
- návrh systému dopravní obslužnosti celé řešené plochy
- orientační výpočet bilance dopravy s vazbou na stávající komunikační síť
- návrh způsobu napojení na stávající síť technické infrastruktury
- stanovení koncepce vnitroareálové zeleně
- stanovení max. výšky objektů s vazbou na stávající okolní zástavbu a krajinu

## **7. Požadavky na obsah územní studie**

Územní studie bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Základním podkladem pro zpracování územní studie bude platný Územní plán Šternberk a aktuální katastrální mapa.

Územní studie bude zpracována ve 3 vyhotoveních. V průběhu zpracování bude svolán minimálně 1 pracovní výbor (zpracovatel – pořizovatel). Po zpracování územní studie bude tato předána v 1 paré pořizovateli k následné kontrole a odsouhlasení. Po konečném odsouhlasení na základě pokynu pořizovatele bude do 15 dnů předána zhotovitelem v počtu 3

paré a na digitálním nosiči.

Dokumentace územní studie bude obsahovat zejména:

- limity využití území
- řešení širších vztahů
- urbanistickou strukturu území
- zásady uspořádání dopravní infrastruktury
- orientační výpočet bilance dopravy s vazbou na stávající komunikační síť
- zásady uspořádání technické infrastruktury

Dokumentace územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Navržené řešení bude v textové části řádně odůvodněno.

Grafická část bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

- výkres širších vztahů M 1 : 5 000
- hlavní výkres M 1 : 1 000

Územní studie bude zpracována nad katastrální mapou z důvodu definování hranic pozemků. Struktura, obsah a měřítko jednotlivých výkresů mohou být upřesněny v průběhu zpracování po dohodě mezi pořizovatelem a zpracovatelem.

Grafická část územní studie bude zpracována tak, aby veškeré výstupy byly použitelné v geografickém informačním systému města Šternberka tzn. zpracování a odevzdání ve formátu shp, personální nebo souborové geodatabáze ESRI, případně v CAD formátu DGN, DWG, DXF. Součástí dodávky bude datový model obsahující seznam vrstev a jejich obsahu nejlépe v XLS tabulce MS Excel. Textová část bude zpracována v digitálním formátu MS OFFICE WORD.