



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

## ZADÁNÍ

---

### ÚZEMNÍ STUDIE OSTAŠOV



## Obsah

1	Vymezení řešeného území .....	3
2	Účel a cíle územní studie .....	3
3	Analýza řešeného území v širších souvislostech .....	4
4	Návrh koncepce rozvoje .....	5
4.1	Požadavky na soulad s dokumenty města.....	5
4.2	Požadavky na urbanistické řešení .....	5
4.3	Požadavky na veřejná prostranství.....	6
4.4	Požadavky na modrozelenou infrastrukturu .....	6
4.5	Požadavky na občanské vybavení.....	6
4.6	Požadavky z hlediska ochrany přírody a krajiny .....	6
4.7	Požadavky na řešení dopravy .....	7
4.7.1	Sběrná obvodová komunikace .....	7
4.8	Požadavky na řešení technické infrastruktury .....	8
4.9	Požadavky na návrh etapizace .....	8
4.10	Zhodnocení podmiňujících investic .....	9
4.11	Vyhodnocení souladu navržené koncepce s územním plánem Liberec.....	9
5	Požadavky na obsah územní studie.....	10
5.1	Textová část.....	10
5.2	Grafická část .....	10
5.3	Sběrná obvodová komunikace .....	10
6	Požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky .....	10
6.1	Rozsah zpracování .....	10

## ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE OSTAŠOV

### Návrh rozvoje v plochách ÚS.52 Ostašov bydlení I, ÚS.53 Ostašov bydlení II a ÚS13 včetně detailního prověření sběrné obvodové komunikace podmiňující rozvoj území

Vedoucí odboru územního plánování: Ing. Petr Kolomazník

Zadání zpracoval pořizovatel územní studie: Ing. Zuzana Kučerová  
referent oddělení úřadu územního plánování

LIBEREC, ZÁŘÍ 2024

## 1 Vymezení řešeného území

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Ostašov a Horní Suchá. Nachází se na západním okraji města. Jedná se o největší rozvojové území v Liberci navržené v územním plánu. Celková výměra řešeného území 63,2 ha. Z tohoto důvodu je nezbytné pořídit studii, která území podrobně zanalyzuje, navrhne základní principy dalšího rozvoje a určí priority. Rozsah území umožňuje návrh různorodého řešení nových urbanistických struktur.

Územní plán Liberec (dále jen „ÚPL“) vymezil v řešeném území vedle souboru několika rozvojových ploch pro bydlení a smíšené funkce také plochy pro realizaci nových veřejně prospěšných staveb a rozvoj veřejné infrastruktury.

Ve výkresu č. 1 územního plánu Liberec jsou v řešeném území vymezeny tři územní studie Ostašov - bydlení I, Ostašov - bydlení II a ÚS 13 Pro další rozvoj v dané lokalitě bude nezbytné provést komplexní analýzu, která popíše stávající stav lokality, její hodnoty a potenciál budoucího rozvoje.

## 2 Účel a cíle územní studie

Územní studie bude sloužit jako strategický rozvojový dokument. Studie umožní koordinovat záměry v řešeném území a zajistit jeho postupný rozvoj. Územní studie zhodnotí soulad s územním plánem a případně bude pokladem pro jeho změnu ve vybraných částech.

Cílem územní studie je na základě podrobné multioborové analýzy vypracovat kvalitní koncepční materiál, který rozpracuje základní kostru veřejné infrastruktury, etapizaci a rozdělí území do několika celků, kterým určí základní pravidla (kapacity, hodnoty, ...) pro zástavbu. Pokud bude řešení jednotlivých dílčích celků vycházet z koncepce vzniklé na základě komplexní analýzy území, bude možné navrhnout optimální řešení lokality. Každý dílčí celek bude svým řešením provázán s ostatními a jednotlivé zóny budou ve výsledku tvořit jeden funkční celek s dostatečně kvalitní veřejnou infrastrukturou.

Nová výstavba by měla zajistit nejen dostatečný počet bytů rozmanité typologie, ale zároveň nabídnout pracovní příležitosti a veřejnou vybavenost.

Územní studie podrobně rozpracuje umístění sběrné obvodové komunikace do území. Tato komunikace podmiňuje další rozvoj území.

### 3 Analýza řešeného území v širších souvislostech

Analýza podrobně rozpracuje jednotlivé níže uvedené body. Výsledkem spolupráce odborníků bude multioborová analýza z různých hledisek urbanismu, demografie, dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody, atd.

1. širší vztahy - širší vazby v rámci města a krajiny, spojení s dnešním lokálním centrem Ostašova u školy, dopady plánované výstavby na okolí
2. současný stav v území jeho silné a slabé stránky
3. identifikace hodnot území
4. rozvojový potenciál v nově urbanizovaných územích navržených územním plánem, stanovení celkové kapacity řešeného území
5. demografická analýza stávajícího počtu obyvatel a analýza možného nárůstu počtu obyvatel, stanovení minimální a maximální rozvojové varianty, která bude následně provázána s návrhem veřejné infrastruktury v území
6. současný stav veřejné infrastruktury a zhodnocení potřeby návrhu veřejné infrastruktury (nedostatky v technické infastrukturu, nekapacitní komunikace, nedostatek míst v MŠ a ZŠ, atd.)
7. dopravní koncepce - stávající dopravní obsluha území, stav místních komunikací a jejich kapacita, napojení na MHD, stávající prostupnost území
8. veřejná prostranství a místa setkávání, přirozené centrum městské části, potenciál vzniku nového lokálního centra – analýza vhodné polohy
9. krajina - místa krajinného rázu, vazby v krajině, výskyt zvláště chráněných druhů, výhledy a průhledy, historické cesty, voda v krajině
10. stávající zástavba a příklady možné typologie zástavby pro nově urbanizovaná území
11. majetkoprávní vztahy - majetek města ve vztahu k příležitostem v území
12. limity a bariéry v území
13. ochrana přírody – s ohledem na rozsah záměru bude provedeno hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

## 4 Návrh koncepce rozvoje

### 4.1 Požadavky na soulad s dokumenty města

1. „Územní plán Liberec“, úplné znění po vydání změn je dostupné na webových stránkách města: <https://www.liberec.cz/mesto-liberec/platny-uzemni-plan/>, části územní studie, které nebudou v souladu s platným ÚPL, budou jednoznačně označeny jako podklad pro změnu územního plánu. Územní studie prověří, na základě pečlivé analýzy a návaznosti na širší okolí, nastavení územního plánu v řešeném území.
2. „Územní studie krajiny pro správní obvod ORP Liberec“ (dále jen územní studie krajiny) kompletní dokumentace je dostupná na: <https://www.liberec.cz/uzemni-studie-krajiny/>
3. „Zásady SML pro výstavbu ve městě“, které byly schváleny 16. Radou města dne 18. 8. 2020 usnesením č. 761/20. (dostupné na [www: https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-sml-pro-vystavbu-ve-meste.html](https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-sml-pro-vystavbu-ve-meste.html))
4. „Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy“, který vydala Kancelář architektury města Liberec a který byl schválen Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 178/2021 dne 24. 6. 2021, dostupné na: <https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/manual-verejnych-prostranstvi-pro-mesto-liberec-mestske-povrchy.html>
5. Generel cyklistické dopravy – Liberec (dostupné na: <https://www.liberec.cz/cz/magistrat-radnice/odbory-magistratu/odbor-hlavniho-architekta/oddeleni-urbanismu-architektury/dokumenty/generel-cyklistice-dopravy-liberec.html>)
6. Strategické rozvojové dokumenty města (dostupné na: <https://www.liberec.cz/cz/radnice/strategie-projekty/strategie-mesta/>)

### 4.2 Požadavky na urbanistické řešení

1. návrh sídelní struktury bude zahrnovat rozmanitý mix stavební typologie (bude kombinovat bytové domy, řadové domy, rodinné domy), která bude určovat hierarchii veřejných a poloveřejných prostor a měřítko jednotlivých ulic, různé druhy typologie citlivě naváží na původní zástavbu a krajinné prvky, ať již původní nebo nové
2. návrh nové sídelní struktury bude dbát na prostupnost krajinou pro pěší, cyklisty a podpoří v maximální míře modrozelenou infrastrukturu, biodiverzitu i možnost rekreačního využití, budou navrženy plochy pro zahrádky nebo možnost komunitního pěstování plodin
3. návrh bude respektovat tvar terénu a bude minimalizovat nároky na jeho úpravy, zástavba by měla být adaptována do kontextu krajiny a okolí bez nároků na masivní přesun zemních hmot
4. návrh pojmenuje charakter a identitu typologie staveb, doloží prostorové struktury formou referenčních příkladů, stavby musí respektovat ráz okolní krajiny, kontext a měřítko tradiční urbanistické zástavby
5. vzhledem k rozsahu může být území rozděleno na menší celky – zóny, ve kterých budou stanoveny principy a požadavky pro jejich budoucí postupný rozvoj ve stanovených etapách
6. každý funkční celek bude mít definovaný charakter – navrženou výškovou hladinu, intenzitu zastavění, atd.
7. bude stanovena kapacita jednotlivých celků
8. územní studie prověří nastavení funkčních ploch územního plánu a navrhne vhodný mix funkcí vedoucí k posílení identity srůstajících čtvrtí, v širším kontextu, funkce bydlení, bude doplněna o obchody a služby a další veřejnou vybavenost dle provedené analýzy (MŠ, ZŠ, rekreace, výroby s přidanou hodnotou ...), územní studie integruje vhodnou typologií, funkcí i strukturou, navrženou sběrnou komunikaci, jejíž charakter umožní atraktivní pobyt pro všechny druhy dopravy, včetně pěší a cyklo, prověří její ochranné pásmo, zařazení třídy komunikace, navrhne krajinnou úpravu komunikace a zástavbu s ohledem na její význam pro řešené místo i celý charakter v širším území

9. v rámci studie bude u jednotlivých zón vyřešeno také napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vnitřní dopravní a technická infrastruktura, požadavky na veřejná prostranství, zeleň a občanské vybavení – toto bude provázáno s etapizací výstavby

#### **4.3 Požadavky na veřejná prostranství**

1. územní studie prověří návrh územního plánu, analyticky prokáže dopady všech navržených veřejných prostranství na původní zástavbu Ostašova a Horní suché a odůvodní jejich koncepci veřejných prostranství, v rámci hierarchie veřejných prostranství bude koncepcí řešeno dominantní centrum lokality a další navazující veřejná prostranství
2. struktura veřejných prostranství bude základem pro budoucí výstavbu a vytvoří příjemné obytné prostředí
3. návrh by měl umožnit aktivní trávení volného času, vybízet k pobytu a podpořit komunitní život v lokalitě
4. důraz bude kladen pohyb pěších a cyklistů v lokalitě
5. vytvoření míst pro třídění odpadů

#### **4.4 Požadavky na modrozelenou infrastrukturu**

1. v souladu se schváleným „Manuálem veřejných prostranství pro město Liberec - modrozelená infrastruktura“ budou navrženy základní principy práce dešťovou a to jak ve veřejném prostoru, tak v na soukromých pozemcích
2. na veřejných prostranstvích vytvořit vhodné klima pro pobyt – adaptační opatření na změnu klimatu

#### **4.5 Požadavky na občanské vybavení**

1. na základě provedené analýzy bude navrženo veřejné občanské vybavení (mateřská a základní škola, domov pro seniory, ...) i komerční vybavení

#### **4.6 Požadavky z hlediska ochrany přírody a krajiny**

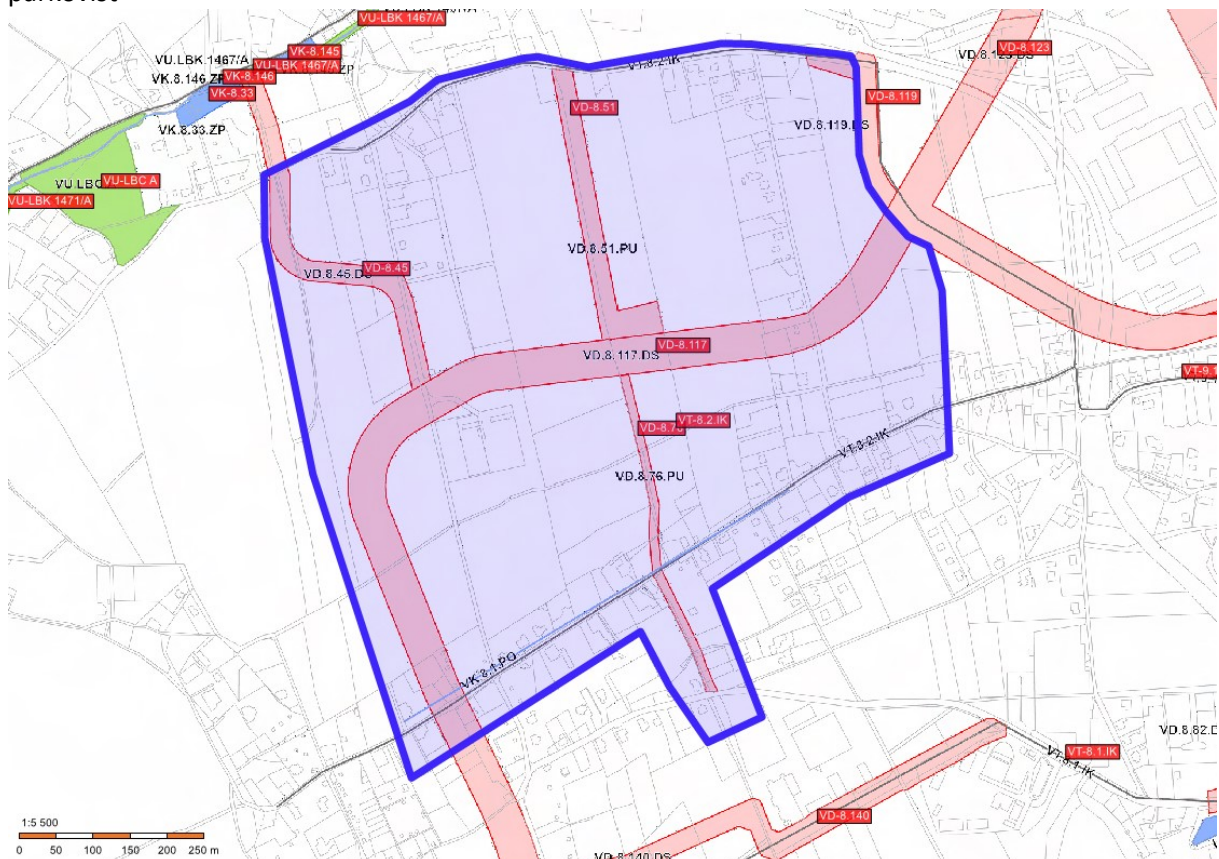
1. pracovat s požadavky územní studie krajiny, řešená lokalita patří dle územní studie krajiny do území se zvýšeným stupněm ochrany krajinného rázu (pásmo II), kde jsou definovány ochranné podmínky v souvislosti se zásahy do jednotlivých znaků a hodnot krajinného rázu (viz část Preventivní hodnocení krajinného rázu), lokalita je součástí krajinného okrsku Machnín – Ostašov (02\_1\_A), kde jsou jednotlivá doporučení k ochraně krajinných hodnot podrobněji rozpracována, doporučujeme se těmito podmínkami řídit, zejména:
  - Novou zástavbu členit do menších bloků, které od sebe budou odděleny vegetačními prvky a to nejen liniovými. Navrženou zástavbou a celkovým uspořádáním navázat na strukturu Ostašova a Horní Suché a nevytvářet novodobé urbanistické prvky typické pro městský typ zástavby. Nevhodné je pravidelné uspořádání.
  - Vybudovat síť stezek, které v lokalitě umožní pohyb pěších případně cyklistů tak, aby byla zachována prostupnost krajiny.
  - Definovat typické znaky zástavby a urbanistické struktury, které budou vyžadovány při individuální výstavbě. Nepřipustit měřítkově vybočující objekty (případně ve vybraných místech jejich návrh řádně odůvodnit).
  - Podpořit význam přírodních prvků a struktur krajiny (stávajících i nových). To se týká jak vzrostlé zeleně, tak travnatých ploch a luk, vodních prvků a dalších prvků modrozelené infrastruktury. Nepřipustit v nich umístění inženýrských sítí, které by narušovaly jejich celistvost a ekologickou stabilitu (např. budoucími rekonstrukcemi a zkapacitňováním). V podrobnějším měřítku doporučujeme, aby byly součástí studie příčné řezy komunikací, ze kterých bude zřejmé, že nedochází k takovému konfliktu s výsadbami vzrostlé zeleně.
  - Vymezením dostatečného množství různých vegetačních prvků podpořit zasakování vody v krajině.



2. ve vymezeném území se nachází vodní tok Františkovský potok se stanoveným záplavovým územím, které je třeba respektovat
3. je nutno zachovat průchodnost území pro zvěř, tedy vyhnout se situaci, kdy ploty ohraničující zahrady jednotlivých nemovitostí v celé oblasti na sebe navazují, a vzniká rozsáhlá překážka pro pohyb zvěře

#### 4.7 Požadavky na řešení dopravy

1. návrh vyřeší dopravní koncepci včetně řešení cyklistické dopravy a prostupnosti území pro pěší
2. vše důležité je dostupné pěšky nebo s využitím veřejné dopravy
3. návrh v potřebné podrobnosti upřesní a zapracuje veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, veřejně prospěšné stavby musí být souladu s územním plánem nebo být zapracovány do podkladů pro jeho změnu
4. bude zajištěno, aby byla lokalita napojena na systém hromadné dopravy osob (MHD Liberec, vlak)
5. studie stanoví požadavky na řešení dopravy v klidu s důrazem na minimalizaci ploch povrchových parkovišť



##### 4.7.1 Sběrná obvodová komunikace

6. územní studie integruje vhodnou typologií, funkcí i strukturou, navrženou sběrnou komunikací, jejíž charakter umožní atraktivní pobyt pro všechny druhy dopravy, včetně pěší a cyklo. Prověří její ochranné pásmo, zařazení třídy komunikace a navrhne krajinnou úpravu s ohledem na její význam pro řešené místo i sběrný charakter v širším území
7. sběrné obvodové komunikace bude rozpracována v rámci koridoru vymezeného územním plánem – návrh principiálně naváže na již zpracovaný úsek „Ověřovací studie sběrná obvodová komunikace v úseku mezi křižovatkami ulic Obchodní x Pod Strání a přeložky ul. Švermova“
8. sběrnou obvodovou komunikaci řešit komplexně po stránce dopravní, urbanistické i krajinářské, cílem je, aby komunikace a její napojení nejen splňovalo funkci pro automobilovou a bezmotorovou dopravu, ale také aby byla vhodně umístěna v reliéfu terénu, dobře začleněna do urbanistické struktury města a současně byla řešena citlivě vzhledem k příměstské krajině.

9. Návrh sběrné obvodové komunikace bude proveden do aktuálního 3D modelu z leteckého snímkování (3D lidarová data formát .laz poskytne objednatel).
10. studie navrhne podrobné řešení komunikace s důrazem kladeným na:
  - směrové vedení,
  - výškové řešení,
  - šířkové uspořádání,
  - zasazení do terénu,
  - řešení zeleně,
  - urbanistické a architektonické řešení,
  - tvar a umístění křižovatek včetně prověření kapacity na základě intenzit dopravy z matematického modelu (křižovatkové intenzity dopravy poskytne objednatel), preferovány jsou úrovnňové křižovatky začleněné do sídelní struktury
  - návrh řešení pro všechny druhy dopravy, vč. MHD, pěší a cyklistické dopravy,
  - řešení inženýrských sítí, přeložky, křížení atd.,
  - odvodnění komunikace a hospodaření s dešťovou vodou (principy modrozelené infrastruktury).
11. Trasa bude navržena tak, aby bylo dosaženo optimálního ekonomického řešení s přihlédnutím k dlouhodobé životnosti komunikace tak, aby nebyla v krátké době morálně zastaralá. Důraz bude kladen na prostorový účinek trasy, tj. bude sledováno nejen začlenění komunikace do krajiny, ale sledována bude i plynulost trasy (vyváženost směrových oblouků, délky mezi přímých úseků, vazba na výškové řešení apod.), s přihlédnutím k minimálnímu objemu zemních prací, tj. snaha vést trasu pokud možno po terénu v mírných zářezech a násypch.
12. Komunikace bude sloužit především pro místní cílovou dopravu a obsluhu přilehlých stabilizovaných a rozvojových ploch podle platného územního plánu města.
13. Cílem studie je, aby byla komunikace běžnou „živou“ městskou ulicí zachovat silniční estetiku tak, aby se těleso komunikace nestalo dominujícím prvkem území, uvažovat s psychologií řidičů a s tím spojenými nároky na vlastní trasu a její okolí.
14. Navržené řešení musí respektovat potřeby provozu letiště Liberec (problematika „klamavých světél“ atd.).
15. V návrhu budou řešeny principy modrozelené infrastruktury. Požadováno je přírodně blízké hospodaření s dešťovou vodou se zapojením vhodných typů vegetace. Návrh vegetace bude integrální součástí řešení profilu komunikace.

#### **4.8 Požadavky na řešení technické infrastruktury**

1. územní studie navrhne koncepci technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování, distribuci elektrické energie, případně zásobování plynem)
2. zásobování vodou řešit napojením na veřejný vodovodní řad, likvidaci odpadních vod řešit napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod a likvidaci dešťových vod řešit zasakováním v místě, Jakákoliv jiná řešení jsou méně vhodná a v případě, že je bude územní studie navrhopvat, je nezbytné, aby nemožnost využití optimálních řešení prokázala objektivním a hodnověrným vyhodnocením
3. budoucí potřeby technické infrastruktury budou provázány s podmínkami pro výstavbu a návrhem etapizace

#### **4.9 Požadavky na návrh etapizace**

1. budou stanoveny podmínky pro budování veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná zeleň)
2. výstavba obytné zástavby, ale i realizace dalších funkcí v území, bude principiálně podmíněna vybudováním veřejné infrastruktury (podmíněné investice)
3. zástavba bude rozvíjena postupně na základě etapizace, která stanoví předpokládaný postup
4. územní studie vymezení dílčí celky, jejichž realizace je na sobě nezávislá



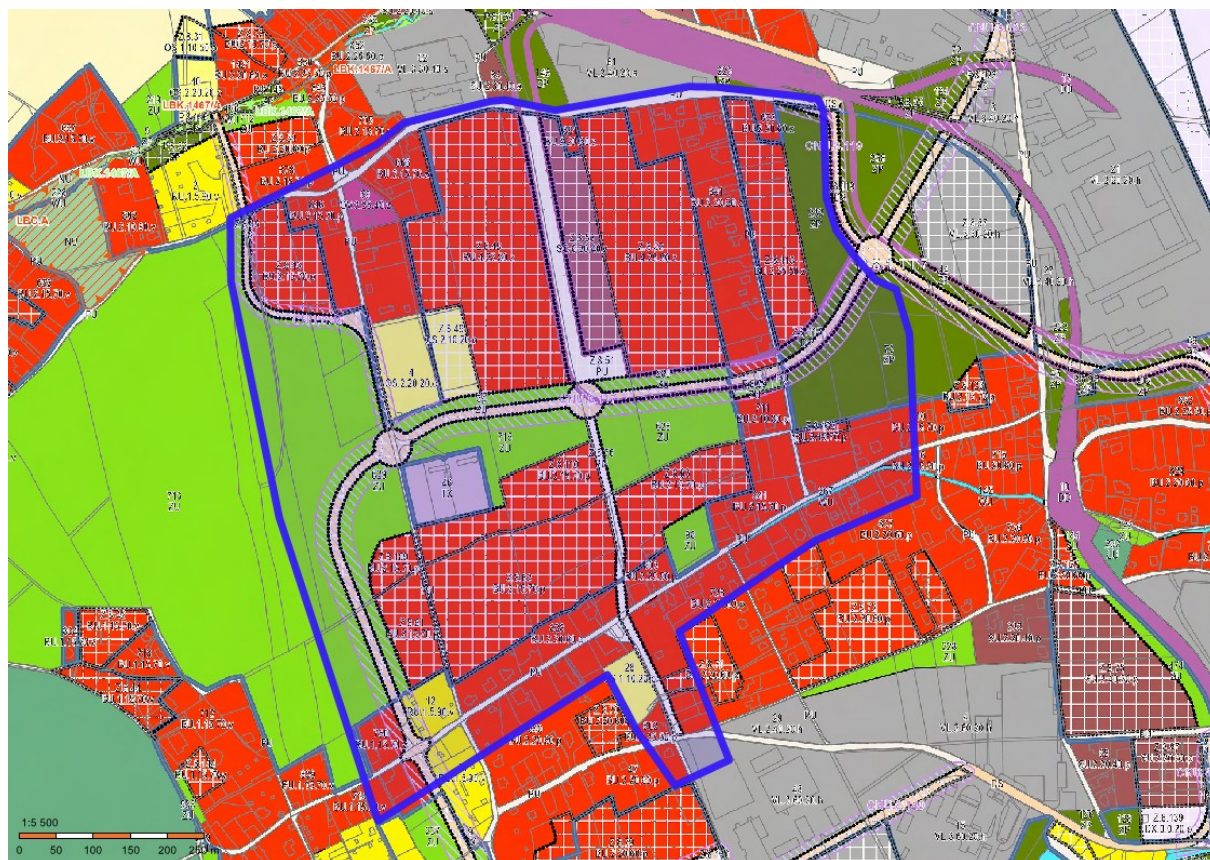
- každý celek bude mít stanovené vlastní podmínky pro realizaci (zejména přehled podmiňujících investic, u kterých bude stanovena vzájemná časová provázanost)

#### 4.10 Zhodnocení podmiňujících investic

- bude vytvořen přehled podmiňujících investic nezbytných realizovat před započítáním výstavby s důrazem na řešení technické a dopravní infrastruktury
- výsledné řešení by mělo být s ohledem na ekonomiku projektu realizovatelné, případně budou některé části navrženy variantně

#### 4.11 Vyhodnocení souladu navržené koncepce s územním plánem Liberec

- Studie prověří nastavení územního plánu
- Části, kterých se bude týkat změna územního plánu, budou jednoznačně vymezeny s odůvodněním požadované změny. Změny se mohou týkat jak textové, tak grafické části. V jednotlivých zónách bude prověřen soulad zejména s funkčním využitím, charakterem území, stanovenými koeficienty ( $K_n$  a  $K_z$ ) a maximální přípustnou výškou – části, které budou vyžadovat změnu, budou zobrazeny v samostatném výkresu. Studie ověří, zda navrhované změny územního plánu nevyvolají změny mimo řešené území a případně tyto širší souvislosti budou doplněny.
- V území jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, které budou v příslušných plochách a koridorech zpřesněny, případně navržena jejich úprava jako podklad pro změnu územního plánu.



## 5 Požadavky na obsah územní studie

### 5.1 Textová část

- A. Analytická část
- B. Návrh urbanistické koncepce
- C. Regulativy - podmínky plošného a prostorového uspořádání
- D. Návrh řešení dopravní infrastruktury
- E. Návrh řešení technické infrastruktury
- F. Návrh veřejných prostranství a zeleně
- G. Návrh občanského vybavení
- H. Etapizace a ekonomické zhodnocení
- I. Soulad s územním plánem

### 5.2 Grafická část

- A. Analytická část (schéma, problémový výkres) dle zpracovatele
- B. Situace širších vztahů M 1 : 5 000
- C. Hlavní výkres včetně regulací M 1 : 1 000
- D. Výkres dopravy M 1 : 1 000
- E. Výkres inženýrských sítí M 1 : 1 000
- F. Výkres veřejných prostranství a modrozelené infrastruktury M 1 : 1 000
- G. Výkres etapizace M 1 : 1 000
- H. Vzorové příčné řezy komunikací
- I. Axonometrie/hmotová struktura
- J. Detaily jednotlivých řešení

Měřítko může být s ohledem na čitelnost výkresu zvoleno podrobnější. Rozsah textové i grafické části může být po dohodě s pořizovatelem upraven, případně rozšířen (např. o architektonickou studii, prostorové schéma, výkres regulativů, vizualizace, řezy územím...).

### 5.3 Sběrná obvodová komunikace

- A. Výkres sběrné obvodové komunikace v měřítku 1:200.
- B. Výkres krajinářsko-architektonické situace pro sběrnou obvodovou komunikaci v měřítku 1:200.
- C. Vizualizace tří lokalit znázorňujících řešené území a principy řešení (lokalizace bude upřesněna po vzájemné dohodě).
- D. Umístění trasy komunikace do 3D modelu (podklad zajistí zadavatel). Zákres řešení do fotografie (video není zadavatelem požadováno).
- E. Výstupem bude záborový elaborát, včetně popisu požadavků na majetkoprávní vyrovnání.
- F. Výstupem bude orientační propočet předpokládaných nákladů

## 6 Požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky

Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky zákona č. 283/2001 Sb. a jeho vyhláškami, zejména budou dodrženy požadavky na strojově čitelný formát územní studie dle přílohy č. 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

### 6.1 Rozsah zpracování

Hrubopis ke konzultaci: 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích nebo na cloudovém úložišti

Čistopisy: 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích a 1 x ve standardním papírovém provedení