

KATALOG
POTENCIÁLNÍCH
ROZVOJOVÝCH
ZÁMĚRŮ VE ŠTĚTÍ

10/2019



KATALOG POTENCIÁLNÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ VE ŠTĚTÍ

ZADAVATEL:

Město Štětí

Mírové náměstí 163
Štětí 411 08

ZPRACOVATEL:

UNIT architekti, s.r.o.

sídlo: Slezská 1454, 130 00 Praha 3
kontakt: Thákurova 9, 166 34 Praha 6
+420 224 356 470, info@unitarch.eu
www.unitarch.eu



Zpracovatelský tým:

Ing. arch. Filip Tittl
Ing. arch. Šárka Jahodová

10/2019

KATALOG POTENCIÁLNÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ VE ŠTĚTÍ

Tento dokument je podkladem pro aktivní rozvoj města Štětí. Doplnuje běžné územně-plánovací dokumenty, jejichž úkolem je především regulace zástavby o vrstvu iniciační tak, aby město mělo lepší přehled o svých možnostech a jejich souvislostech a mohlo se tak stát aktivním hráčem v území. Dokument shrnuje informace o příležitostech jednotlivých lokalit a míst v podrobnějším měřítku a v návaznosti na návrh nového územního plánu, a je tak dílčím návodem k postupnému naplňování územního plánu.

Katalog k jednotlivým potenciálním rozvojovým záměrům specifikuje jejich dílčí cíle, parametry a přehledně shrnuje informace o území, majetko-právních vztazích a technické a další limity. Na jejich základě je možné zadávat konkrétní projekty, dílčí studie, ekonomická prověření apod. Zároveň pomáhá koordinovat jednotlivé záměry v území tak, aby byly zásahy efektivnější a fungovaly ve vzájemné synergii a naopak se vzájemně neblokovaly.

Dokument je strukturován do osmi kapitol podle typu zásahu. Jednotlivé karty záměrů jsou tak zároveň příkladem pro zpracování tematicky obdobných zásahů do budoucna.

V návaznosti na návrh územního plánu jsou v první kapitole podrobněji popsány lokality vymezené pro rozvoj kvalitního bydlení. Jsou jim stanoveny podrobnější parametry tak, aby jejich rozvoj pomohl zároveň posílit stávající urbanistickou strukturu a dotvořit rozhraní sídla (kapitola **01/ ROZVOJ LOKALIT INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ**). V samotném městě Štětí bylo identifikováno množství proluk (viz kapitola **02/ ZÁSTAVBA PROLUK A SPECIFICKÉ FORMY BYDLENÍ**), nebo neefektivně využitých pozemků v centrálních polohách umožňujících doplnění městského bydlení, nebo polyfunkčních domů. Dobudováním klíčových míst v centru města je možné stabilizovat a pozvednout obraz města jako kvalitního prostředí k bydlení (kapitola **03/ STABILIZACE CENTRA MĚSTA**). S tím souvisí i potřebné úpravy a regenerace veřejných prostranství, jako míst do velké míry rozhodujících o výsledné kvalitě života ve městě (kapitola **04/ ÚPRAVY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**).

Doposud spíše nevyužitý potenciál krajinných veřejných prostranství jednotlivých sídel na jejich hranách, doplnění tradičních záhumenních cest, a další zásahy pak mají význam i ve vyšším měřítku, ve formě doplnění stezek a stromořadí v krajině a založení krajinného pásu okolo Štětí, jako formy příměstského parku (kapitola **06/ ZÁSAHY V KRAJINĚ**). Dalším skrytým potenciálem mnohých vesnic v rámci Štětí jsou historické areály, jejichž nové využití může přinést vesnicím nejen nový obraz, komunitní zázemí ale také pracovní příležitosti, a navázat tak na porušenou historickou tradici místa (kapitola **05/ VESNICKÉ SOUBORY**). V rámci samotného Štětí je pak vymezeno několik lokalit, které si taktéž zaslouží regeneraci a komplexnější pohled na jejich budoucnost (**07/ KOMPLEXNÍ REGENERACE LOKALIT**).

Dokument umožňuje postupné doplňování na základě dalšího vývoje v čase. Mimo podrobněji popsaných záměrů naznačuje i další obdobné projekty (označeny v obsahu na následujících straně bíle), další je možné postupně doplňovat.

OBSAH

01/ ROZVOJ LOKALIT INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ

- 01.1 Stračí – sever
- 01.2 Stračí – východ
- 01.3 Stračí – jih
- 01.4 Chcebuz – sever
- 01.5 Chcebuz – jih
- 01.6 Štětí – Stračenská

02/ ZÁSTAVBA PROLUK A SPECIFICKÉ FORMY BYDLENÍ

- 02.1 Husovo náměstí
- 02.2 Dohnalova – sever
- 02.3 Dohnalova – jih
- 02.4 Mírové náměstí
- 02.5 Školní
- 02.6 Cihelná

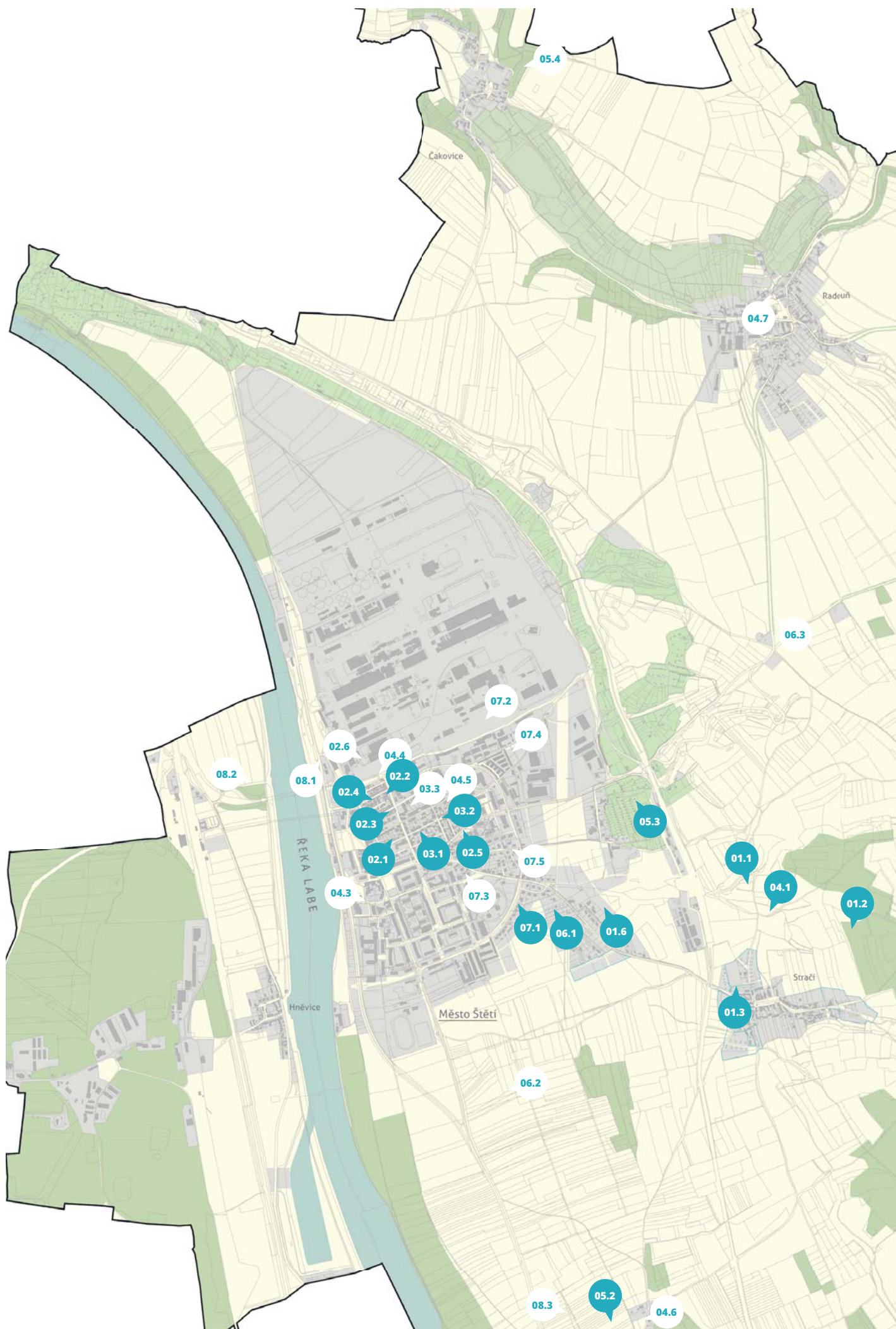
03/ STABILIZACE CENTRA MĚSTA

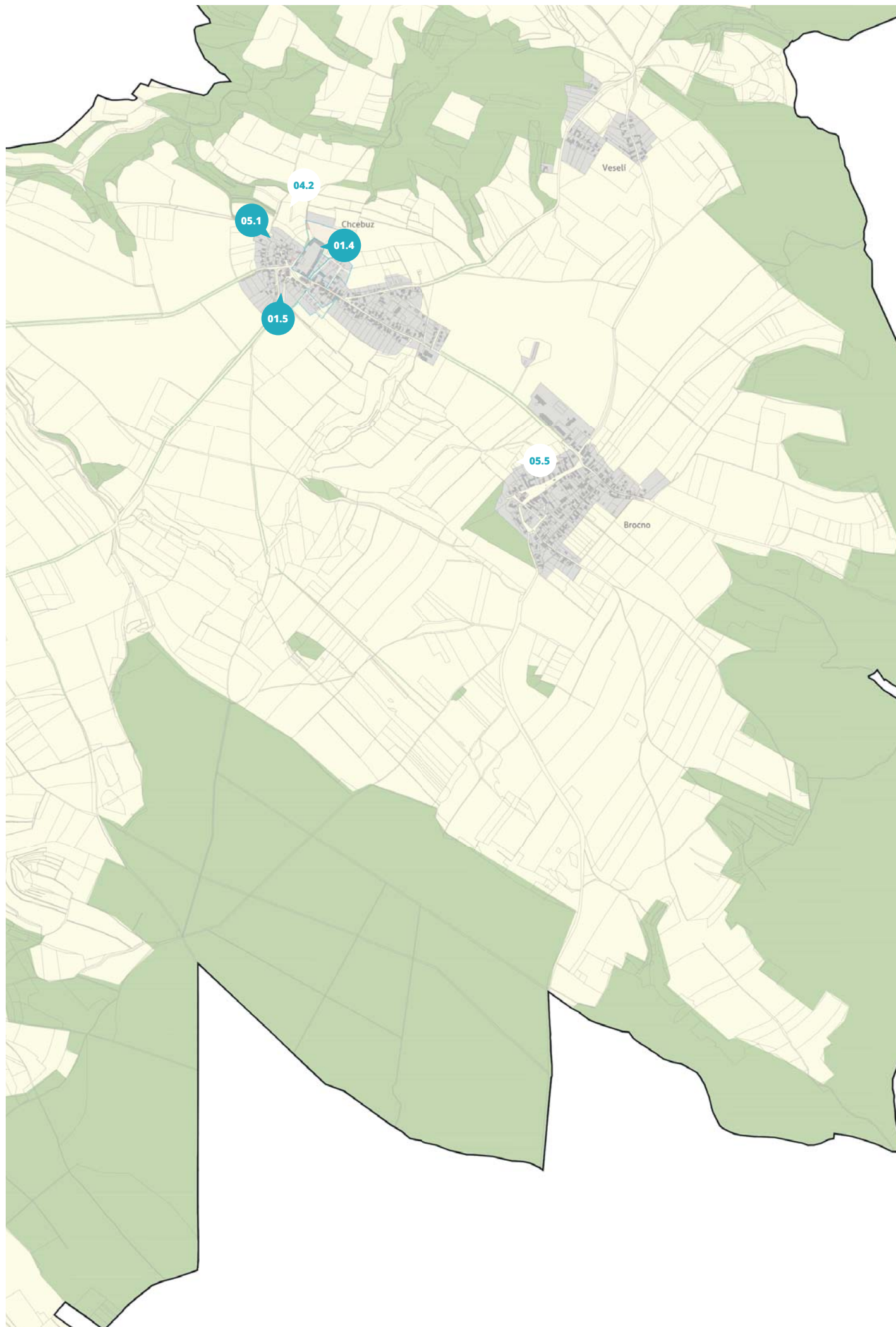
- 03.1 Dostavba jižní hrany Nového náměstí
- 03.2 Transformace bloku s tržnicí
- 03.3 Transformace supermarketu na Novém náměstí

04/ ÚPRAVY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- 04.1 Krajinné veřejné prostranství – Stračí
- 04.2 Krajinné veřejné prostranství – Chcebuz
- 04.3 Nábřeží
- 04.4 Mírové náměstí
- 04.5 Obchodní ulice
- 04.6 Náves Počeplice
- 04.7 Náves Radouň

05/ VESNICKÉ SOUBORY**05.1** Chcebuz**05.2** Počeplice – sýpka**05.3** Štětí – traktorka**05.4** Čakovice**05.5** Brocno**06/ ZÁSAHY V KRAJINĚ****06.1** Krajinný pás Štětí**06.2** Doplnění chodníků a cyklostezek**06.3** Rozhledna**07/ KOMPLEXNÍ REGENERACE LOKALIT****07.1** Štětí – jih**07.2** Business park, SŠ, VOŠ a lokalita 1. máje**07.3** Sídliště – Školní: realizace úpravy parteru**07.4** Sídliště – Radouňská**07.5** Sídliště – Stračenská**08/ DALŠÍ ZÁSAHY****08.1** Nový most přes Labe**08.2** Hněvice – předprostor nádraží**08.3** Protipovodňová opatření – Počeplice





01

ROZVOJ LOKALIT
INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ

01/ ROZVOJ LOKALIT INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ

KOORDINACE A AKTIVNÍ ROZVOJ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Demografická prognóza rozvoje města naznačuje, že Štětí nemůže v blízké době očekávat radikální přírůstek obyvatel. Přesto je ale pro životaschopnost a konkurenceschopnost města důležité, aby bylo schopné nabídnout v přiměřeném rozsahu prostor pro nové obyvatele v různých formách zástavby. To neznamená pouze vymezit nové zastavitelné plochy v územním plánu, ale také provést nebo aktivně podpořit další navazující kroky nutné pro přípravu výstavby v těchto lokalitách. Město by v těchto lokalitách zároveň mělo hrát důležitou roli garanta kvality zástavby tak, aby vznikaly živé obytné lokality s kvalitními veřejnými prostranstvími, navazující na stávající sídla a krajinný kontext. Lokality by měly být důsledně připraveny tak, aby každý projekt spolupomáhal vytvářet nový pozitivní obraz města.

— obecné principy:

- preference udržitelnějších forem zástavby individuálního bydlení s vyšší hustotou. **Vyšší hustota zástavby**, které je možné docílit využitím typologie řadových domů, případně dvojdomů na užších parcelách, zajišťuje efektivní využití rozvojových území a příznivý poměr nákladů na vybudování a údržbu veřejné infrastruktury k nově vznikajícím parcelám.

- konkurenční výhodu výstavby na těchto plochách mohou poskytnout projekty s větší mírou **koordinace jednotlivých stavebníků, využití projektů ucelených souborů a aktivní účast a podpora ze strany města**
- možností je i **zapojení zájemců o individuální bydlení v dané lokalitě již do procesu** přípravy lokality
- město by mělo garantovat **vytvoření adekvátního vybavení lokality** a místních veřejných prostranství
- měl by být kladen důraz na **prostupnost a zapojení nových lokalit a bloků do struktury sídla**
- kvalitní **řešení přechodu a prostupnosti do krajiny** – záhumenní cesty se stromořadími, krajinná veřejná prostranství, sady, místa drobných zastavení s výhledem do okolí apod.
- rozvoj by měl být řešen vždy v souladu se současnými **principy udržitelné výstavby**



01.1 STRAČÍ – SEVER

Jedna z největších rozvojových ploch v rámci Štětí doplňuje vesnici Stračí na severu a vytváří tak nové rozhraní s krajinou, lemující novou cestou vedoucí k nádraží a obklopuje krajinné veřejné prostranství, které tvoří aktivní jádro vesnice v zázemí návsi.

— cíle a potenciály:

- vytvoření obytné lokality pro individuální bydlení ve vazbě na stávající vesnici s výhodou blízkosti města Štětí
- dotvoření severního rozhraní Stračí a krajiny
- založení nové ulice vedoucí k nádraží
- využití nové zástavby pro doplnění kvalitních veřejných prostranství a míst s volnočasovým vybavením na hranici města, posílení sociální kontroly území

— limity:

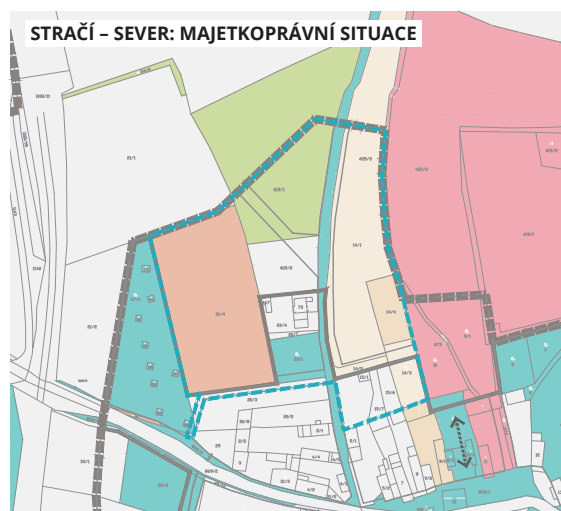
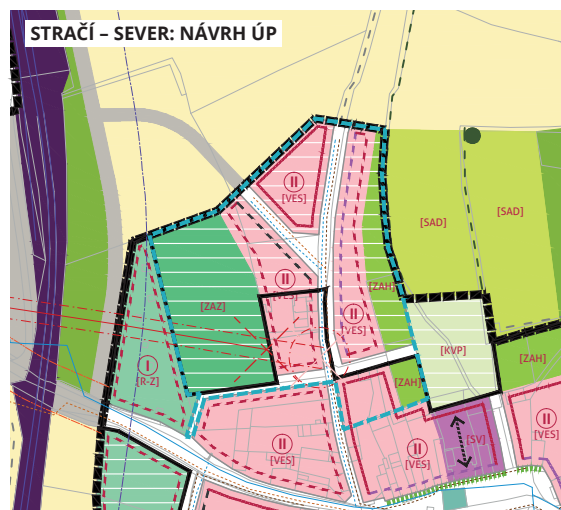
- objekt trafostanice (potřeba přeložky)
- požadavky na zástavbu z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací s ohledem na blízkost železnice
- zúžený profil stávající ulice obsluhující lokalitu – v nejužších místech cca 5,8 m

— majetkoprávní situace:

- Město Štětí
- TEXAL, a.s.
- Horčíčková Ladislava
- Podrábský Josef, SJM Podrábský Josef a Podrábská Marie
- Podrábský Josef
- Kučera Vladimír

— potřebné kroky a doporučení:

- vyřešení časové návaznosti rozvoje lokality a záměru vybudování nové cesty po východní hraně železnice a koordinace obou projektů
- možnost zapojení potenciálních zájemců o bydlení v lokalitě do plánování její koordinované podoby za podmínky aktivní role samosprávy v rozvoji této lokality
- pořízení regulačního plánu lokality
- příprava a rozvoj zastavitelných pozemků s odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně systému veřejných prostranství



— **principy a podrobné zadání:**

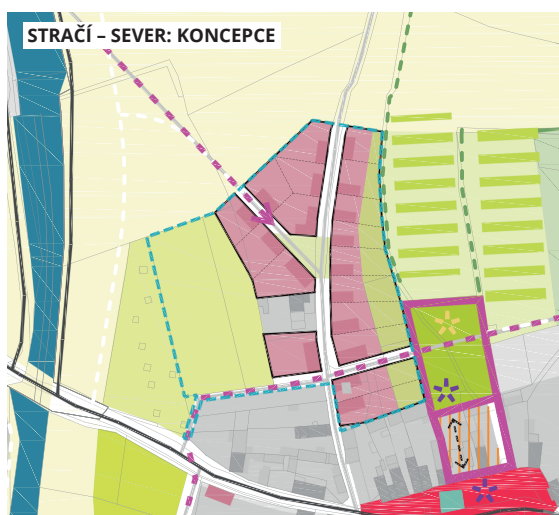
- obytná lokalita tvoří severní rozhraní Stračí, měla by plynule přecházet do krajinného zázemí sídla
- veřejné prostranství na rozcestí tvoří centrum lokality a zároveň místo zastavení po cestě k železnici, je vhodné je vybavit místem k sezení, případně drobným herním prvkem
- lokalita by měla být důsledně zapojena do sítě veřejných prostranství Stračí a stát se tak jeho plnohodnotnou součástí. Spolu s rozvojem zastavitelných parcel by mělo vzniknout napojení ke krajinnému veřejnému prostranství na východ od řešeného území a dále pak prostup kolem ploch zahrad a zahrádek směrem na západ, který propojuje nové a starší části vesnice okruhem záhumených cest
- prostorově by měla zástavba formovat hranu ulice a orientovat se do ní systematicky svou štítovou nebo okapovou hranou dle pravidel stanovených regulačním plánem

— **balance:**

- plocha 20 250 m², z toho:
 - 3 500 m² uličních prostranství včetně náměstíčka lokality, prostupu kolem zahrádek a prostupu ke krajinnému veřejnému prostranství
 - 7 900 m² zastavitelných pozemků + 2 200 m² zahrad k těmto pozemkům (průměrná velikost pozemku vč. zahrady cca 670 m²)
 - 6650 m² zemědělských zahrad
- cca 15 jednotek individuálního bydlení v samostatně stojících domech nebo dvoudomech v rámci rozvojové (zastavitelné) plochy R14
- 3 jednotky v prolukách v rámci stávajícího zastavěného území na jihu lokality
- cca 35-45 potenciálních nových obyvatel

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- podmínkou rozvoje lokality je nový územní plán
- regulační plán RP 02: Stračí – sever „lokalita za hřištěm“
 - Způsob pořízení RP: z podnětu
 - Katastrální území: Stračí
 - Lhůta vydání RP: 5 let
- koordinace s rozvojem lokality Stračí – východ a Stračí – jih
- koordinace se záměrem nové cesty k železniční stanici
- koordinace s úpravou krajinného veřejného prostranství ve Stračí
- přeložka trafostanice



01.2 STRAČÍ - VÝCHOD

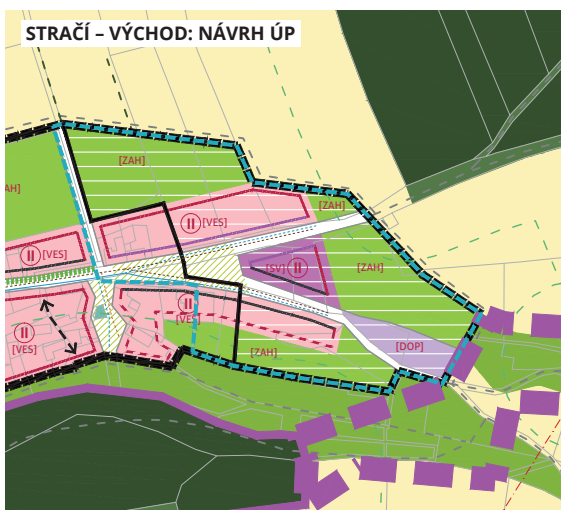
Ve východní části Stračí nové plochy bydlení zakončují vesnici směrem do krajiny a spolu s navrženým souborem artikulují prostor, který tvoří jednu z pomyslných bran Kokořínska.

— **cíle a potenciály:**

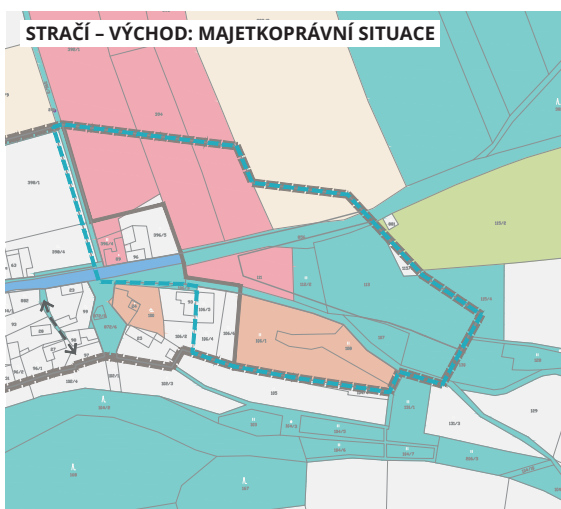
- vytvoření obytné lokality pro individuální bydlení ve vazbě na stávající vesnici s výhodou blízkosti města Štětí
- dotvoření východního rozhraní vesnice a zároveň prostoru vstupu do turisticky významné krajiny Kokořínska
- doplnění vesnice Stračí blokem vhodným



STRAČÍN - VÝCHOD: ORTOFOTO



STRAČÍN - VÝCHOD: NÁVRH ÚP



STRAČÍN - VÝCHOD: MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE

k rozvoji specifického vesnického souboru, který může sídlu přinést nové pracovní příležitosti, komunitní prostory a nebo zvýšit turistickou atraktivitu místa

- vymezení drobného pobytového veřejného prostranství pro východní část Stračín, které je vhodné vybavit místem k sezení, drobným herním prvkem
- prostor může využívat synergie s využitím souboru, tvořícího jeho východní hranu

— majetkoprávní situace:

- Město Štětí
- Ústecký kraj
- TEXAL, a.s.
- Černý Lukáš
- Andreev Nikolaj
- Gruberová Alena, Sošková Jarmila

— limity:

— —

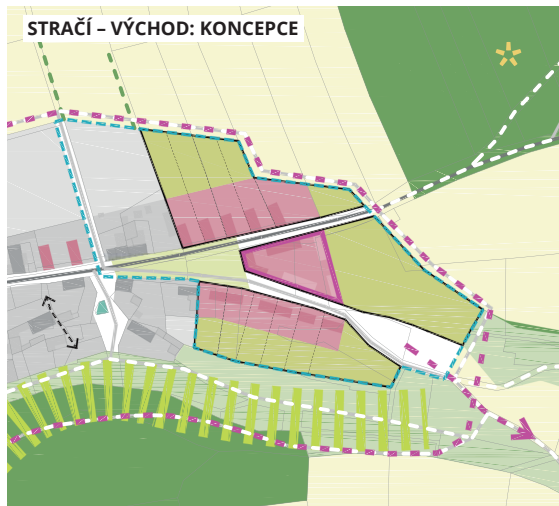
— potřebné kroky a doporučení:

- hledání výsledného majetkoprávního uspořádání (směny pozemků)
- možnost zapojení potenciálních zájemců o bydlení v tomto místě a potenciální investory rozvoje specifického vesnického souboru v rámci bloku na východě lokality do plánování její koordinované podoby za podmínky aktivní role samosprávy v rozvoji této lokality
- pořízení regulačního plánu lokality
- příprava a rozvoj zastavitelných pozemků s odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně systému veřejných prostranství

— principy a podrobné zadání:

- obytná lokalita tvoří východní rozhraní Stračín, měla by plynule přecházet do krajinného zázemí sídla
- zástavba podél severní hrany cesty vedoucí k Brocnu by měla vhodně řešit terénní rozdíl v tomto místě, vstup do objektů by měl být v úrovni cesty
- lokalita by měla být důsledně zapojena do sítě veřejných prostranství Stračín a stát se tak jeho plnohodnotnou součástí – spolu s rozvojem zastavitelných parcel by měly být doplněny nové záhumenní cesty, vytvářející

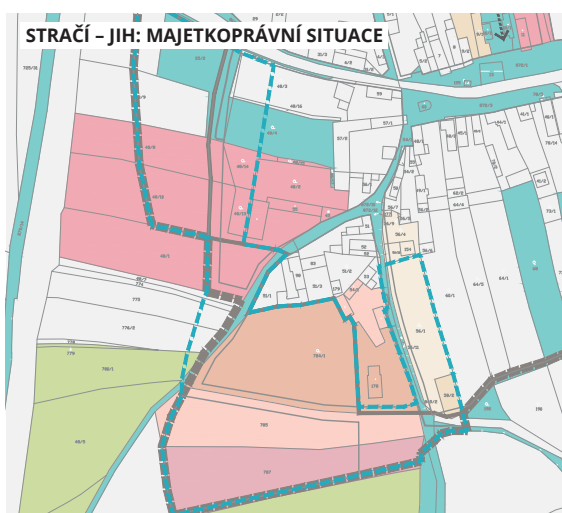
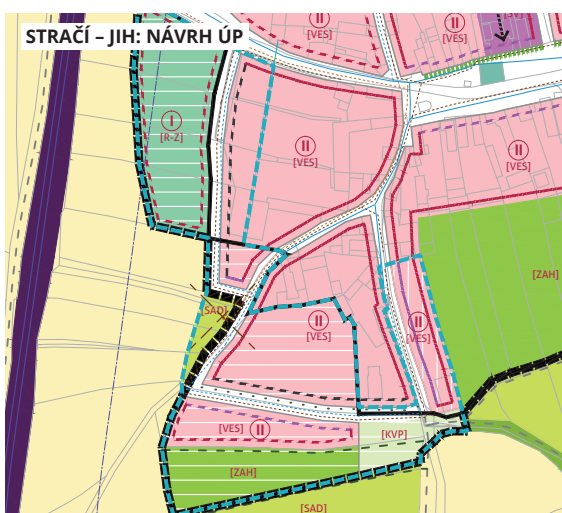
- okruh vhodný pro procházky místních
- území tvoří jedno z turisticky významných míst nástupu do krajiny CHKO Kokořínsko – Máchův Kraj a jeho prostorové a funkční řešení musí tomuto významu odpovídat. Při cestě vedoucí směrem na Ješovice může vzniknout plocha pro parkování vozidel pro turisty pokračující na východ s případným odpovídajícím turistickým zázemím, musí ale být vhodným způsobem integrována do krajiny.
- **balance:**
 - plocha 27 530 m², z toho:
 - 4 280 m² uličních prostranství
 - 1 410 m² dopravních ploch pro parkování při vstupu do krajiny Kokořínska
 - 18 890 m² zastavitelných pozemků
 - z toho 4 650 m² zastavitelných pozemků vesnického využití pro individuálního bydlení + 5 190 m² zahrad k těmto pozemkům
 - 1 890 m² plocha bloku pro specifický soubor + 4 400 m² jeho zahrady
 - 2 760 m² zahrad doplněných k parcelám zastavěného území
 - 2 950 m² v rámci stabilizovaných ploch stávajících zastavitelných bloků spoluutvářejících lokalitu
 - cca 9 jednotek individuálního bydlení v samostatně stojících domech nebo dvodomech v rámci rozvojové (zastavitelné) plochy R16
 - 1 blok specifického souboru
 - 2 jednotky v prolukách v rámci stávajícího zastavěného území na západě lokality
 - cca 30-40 potenciálních nových obyvatel
- **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**
 - podmínkou rozvoje lokality je nový územní plán
 - regulační plán RP 03: Stračí – východ „brána do krajiny“
 - Způsob pořízení RP: z podnětu
 - Katastrální území: Stračí
 - Lhůta vydání RP: do 5 let
 - koordinace s rozvojem lokality Stračí – sever a Stračí – jih



01.3 STRAČÍ – JIH

V jižní části Stračí je navržen rozvoj obytné lokality a navazující úprava krajinného rozhraní. Je zde doplněna ulice umožňující zokruhování cest v tomto místě a obsluhu nových zastavitelných pozemků.

- **cíle a potenciály:**
 - vytvoření obytné lokality pro individuální bydlení ve vazbě na stávající vesnici s výhodou blízkosti města Štětí
 - dotvoření, v současnosti narušeného jižního rozhraní Stračí a krajiny
 - eliminace slepých ulic jejich zokruhováním
 - zprostupnění jižní a západní hrany vesnice a obsluhu zastavitelných pozemků
 - rozvoj krajinného rozhraní Stračí:
 - doplnění krajinného veřejného prostranství v místě, kde se zástavba na jihu otevírá do krajiny, na rozcestí pěti cest;
 - doplnění drobného trojúhelníkového prostoru sadů/zahrad v západní hraně lokality jako součást rozhraní a zároveň jako rezervy prostoru potenciálního veřejného prostranství v případě dalšího rozvoje vesnice;
 - doplnění ploch zahrádek vytvářející hlukové a vizuální odclonění obytné zástavby od koridoru železnice;
 - doplnění „záhumenní cesty“



— majetkoprávní situace:

- Město Štětí
- TEXAL, a.s.
- Šoltýsová Iva
- Mašek Pavel, Mašek Pavel, Mašková Petra
- Mašek Pavel
- Kubánková Michaela
- Kubánek Ladislav
- Svačina Jaroslav

— limity:

- požadavky na zástavbu z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací s ohledem na blízkost železnice
- zařízení na kanalizační síti – čerpací stanice

— potřebné kroky a doporučení:

- hledání výsledného majetkoprávního uspořádání (směny pozemků)
- příprava a rozvoj zastavitelných pozemků s odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně systému veřejných prostranství

— principy a podrobné zadání:

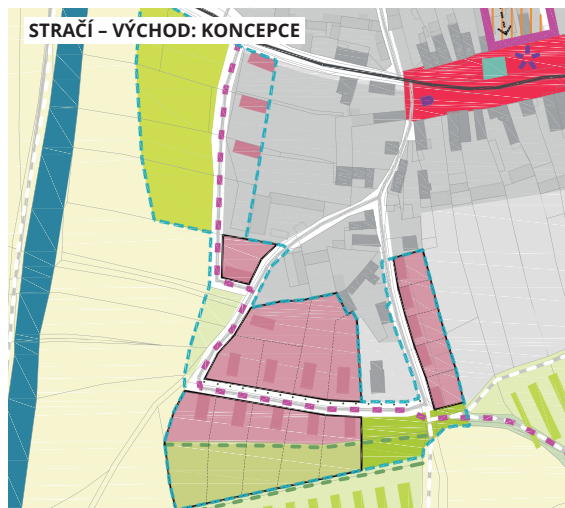
- obytná lokalita tvoří jižní rozhraní Stračína, měla by plynule přecházet do krajinného zázemí sídla
- organizace zástavby by měla být řešena s ohledem na terénní hrany, domy by měly být přístupné přímo z úrovně ulice a měly by řešit terénní rozdíl v rámci svého objemu
- hmota jižní dostavby severozápadního bloku lokality s vesnickým využitím musí vymezovat svou fasádou prostor sadů, tak aby zde mohlo případně v budoucnu vzniknout veřejné prostranství stejného rozsahu vymezené touto budovou
- krajinné veřejné prostranství na jihovýchodě lokality je jedním z možných vstupů do krajiny Kokořínska, mělo by být vybaveno rozcestníkem a místem k posezení
- krajina v tomto místě by si měla zachovat své měřítko a členění pomocí mezí a stromořadí
- je třeba vhodně integrovat zařízení technické infrastruktury (čerpací stanice) v rámci prostranství nebo do přilehlého bloku

— **bilance:**

- plocha 32 500 m², z toho:
 - 4 840 m² uličních prostranství
 - 1 750 m² krajinné veřejné prostranství tvořící přechod do krajiny
 - 11 290 m² zastavitelných pozemků + 4 070 m² zahrad k těmto pozemkům (průměrná velikost pozemku vč. zahrady 1 200 m²)
 - 2 710 m² v rámci stabilizovaných ploch stávajících zastavitelných bloků spolutvářejících lokalitu
 - 6 940 m² ploch individuální rekreace – zahrádky
 - 900 m² ploch sadů a drobných zemědělských ploch v krajině
- cca 11 jednotek individuálního bydlení v samostatně stojících domech nebo dvoj domech v rámci rozvojové (zastavitelné) plochy R15
- cca 5 jednotek individuálního bydlení v samostatně stojících domech nebo dvoj domech v rámci plochy přestavby T17
- 3 jednotky v prolukách v rámci stávajícího zastavěného území na severozápadě
- cca 40-50 potenciálních nových obyvatel

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- podmínkou rozvoje části lokality je nový územní plán
- územní studie ÚS 05: Stračí – jih „krajinné rozhraní“
- koordinace s rozvojem lokality Stračí – východ a Stračí – sever



01.4 CHCEBUZ – SEVER

Rozvojové a transformační plochy bydlení v blízkosti historického jádra Chcebuze.

— **cíle a potenciály:**

- vytvoření obytné lokality pro individuální bydlení ve vazbě na stávající vesnici. Chcebuz má výhodu hodnotného krajinného usazení na terénní hraně s výhledem do okolí a na křížení cest v blízkosti Štětí
- posílení historického těžiště vesnice doplněním nové obytné zástavby blízko návsí
- doplnění ploch bydlení vedle potenciálního areálu s pracovními příležitostmi

— **majetkoprávní situace:**

- Město Štětí
- Česká republika
- Petz Bohumil
- SJM Petz Bohumil a Petzová Michaela
- Janů Martin
- Verová Marie
- SJM Čmejla Jiří a Čmejlová Marie

— **limity:**

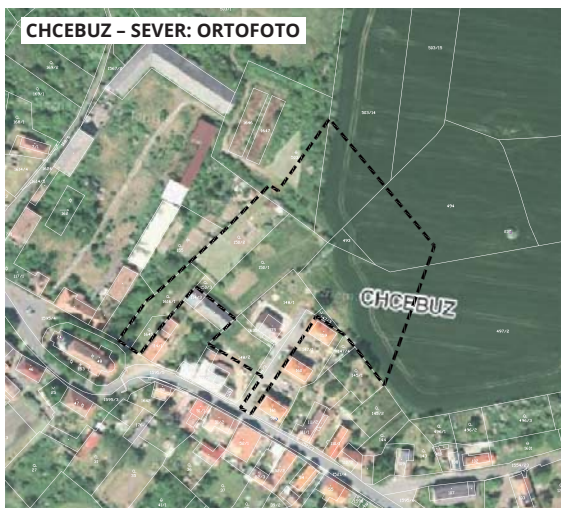
- zařízení telekomunikační infrastruktury

— **potřebné kroky a doporučení:**

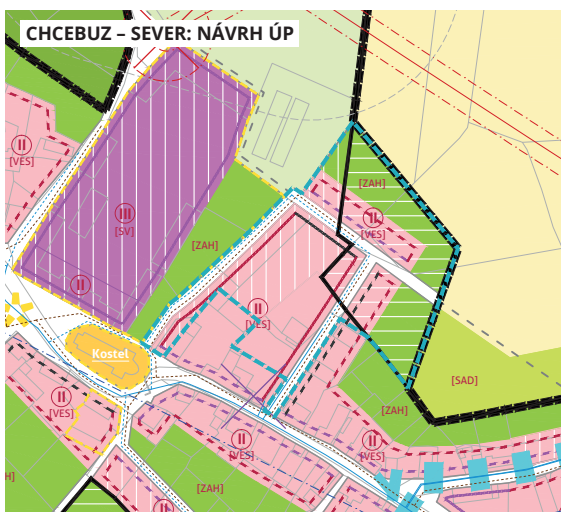
- hledání výsledného majetkoprávního uspořádání (směny pozemků), dohoda o parcelaci; stávající majetkoprávní uspořádání umožňuje směny pozemků města tak, aby ve výsledném uspořádání město vlastnilo plochy veřejných prostranství v lokalitě
- projekt a realizace veřejné infrastruktury příprava a rozvoj zastavitelných pozemků s odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně systému veřejných prostranství

— **principy a podrobné zadání:**

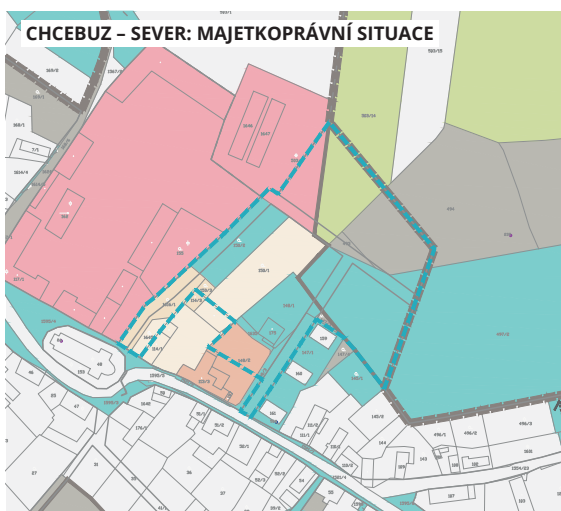
- obytná lokalita tvoří severní rozhraní Chcebuze, měla by plynule přecházet do krajinného zázemí sídla a být provázána s navazujícím krajinným veřejným prostranstvím
- směrem na východ by měla umožňovat pěší prostup - záhumenní cestu vedoucí plochami sadů nebo drobných polí až na cestu vedoucí do Veselí



CHCEBUŽ – SEVER: ORTOFOTO

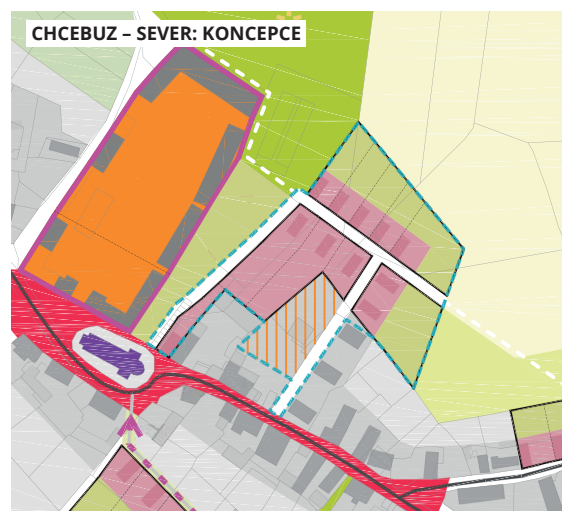


CHCEBUŽ – SEVER: NÁVRH ÚP



CHCEBUŽ – SEVER: MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE

- **balance:**
- plocha 17 000 m², z toho:
 - 3 020 m² uličních prostranství
 - 6 960 m² zastavitelných pozemků
 - + 4 740 m² zahrad k těmto pozemkům
 - 2 200 m² k regeneraci v rámci stabilizovaných ploch stávajících zastavitelných bloků spoluutvářejících lokalitu
- cca 11 jednotek individuálního bydlení v samostatně stojících domech v rámci rozvojové (zastavitelné) plochy R18 a transformační plochy (přestavby) T07
- cca 2 jednotky bydlení nebo polyfunkce v regeneračním území v rámci stávajícího zastavěného území na jihu lokality namísto neefektivně umístěného objektu vybavenosti
- cca 30-40 potenciálních nových obyvatel
- **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**
 - podmínkou rozvoje lokality je nový ÚP
 - koordinace s transformací areálu na západ od lokality
 - koordinace s tvorbou krajinného veřejného prostranství na sever od lokality
 - koordinace s rozvojem lokality Chcebuž – jih



CHCEBUŽ – SEVER: KONCEPCE

01.5 CHCEBUZ – JIH

Plocha rozvoje individuálního bydlení v Chcebuži na terénní hraně s výhledem do širokého okolí.

— cíle a potenciály:

- vytvoření obytné lokality pro individuální bydlení ve vazbě na stávající vesnici s hodnotným krajinným usazením na terénní hraně s výhledem do okolí
- posílení historického těžiště vesnice doplněním nové obytné zástavby v blízkosti návsi
- dotvoření jižního rozhraní Chcebuže a krajiny a zpřístupnění pohledu do krajiny a záhumenní cesty, úprava okolí ruiny statku

— majetkoprávní situace:

- Město Štětí
- Česká republika
- Římskokatolická farnost Chcebuž
- Benda Petr, Bendová Andrea, Bendová Denisa
- Benda Petr
- Bendová Andrea, Bendová Denisa
- SJM Škarka Petr a Škarková Jaroslava
- Jenčík Bohumil
- Gladiš Jiří, Gladišová Alena
- Novotná Jarmila, Novotný Karel
- TFARMA spol. s r.o.

— limity:

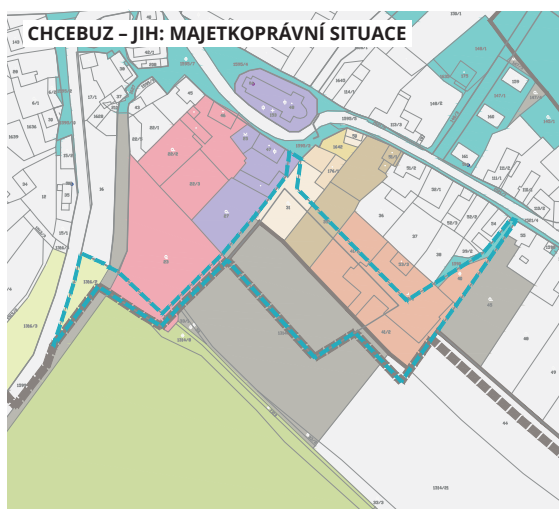
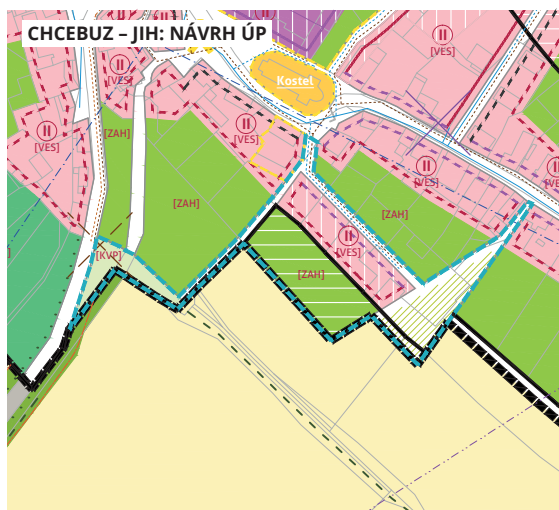
- majetkoprávní situace v místě napojení

— potřebné kroky a doporučení:

- hledání výsledného majetkoprávního uspořádání (směny pozemků)
- příprava a rozvoj zastavitelných pozemků s odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně systému veřejných prostranství

— principy a podrobné zadání:

- obytná lokalita tvoří jižní rozhraní Chcebuže, měla by plynule přecházet do krajinného zázemí sídla
- v rámci přeměny lokality by mělo dojít k zapojení ruiny statku do krajinného veřejného prostranství v místě výhledu do krajiny

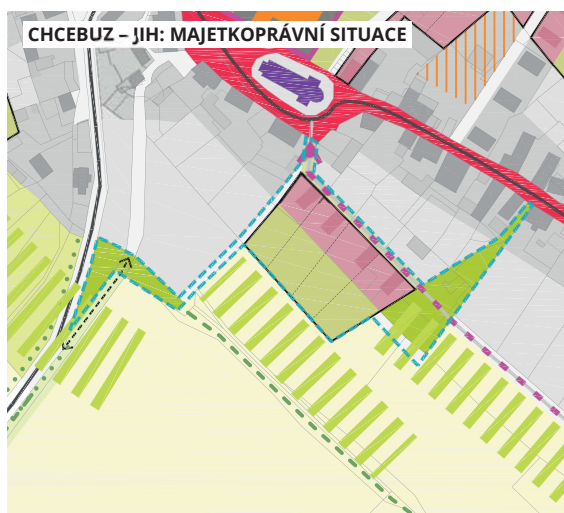


— **balance:**

- plocha 11 240 m², z toho:
 - 3 990 m² uličních prostranství
 - 1 250 m² krajinné veřejné prostranství na vstupu do vesnice
 - 2 690 m² zastavitelných pozemků + 3 320 m² zahrad (průměrná velikost pozemku vč. zahrady 1 500 m²)
- cca 4 jednotky individuálního bydlení v samostatně stojících domech v rámci rozvojové (zastavitelné) plochy R17 a transformační plochy (přestavby) T09
- cca 10-15 potenciálních nových obyvatel

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- podmínkou rozvoje lokality je nový ÚP
- regulační plán RP 01: Regulační plán Chcebuz – rozvoj u záhumení cesty
 - Způsob pořízení RP: z podnětu
 - Katastrální území: Chcebuz
 - Lhůta vydání RP: do 5 let
- koordinace s rozvojem lokality Chcebuz – sever

**01.6 ŠTĚTÍ – STRAČENSKÁ**

Plocha uzavírající novou obytnou lokalitu vznikající mezi Štětím a Stračím.

— **cíle a potenciály:**

- vytvoření obytné lokality pro individuální bydlení ve vazbě na existující rozvojovou lokalitu s výhodou bezprostřední blízkosti města Štětí.
- dotvoření rozhraní lokality u Stračenské směrem na jihovýchod do krajiny
- efektivní využití existující infrastruktury

— **majetkoprávní situace:**

- Město Štětí
- Česká republika
- Domorázková Jana, Kubánek Ladislav, Podrábská Marie

— **limity:**

- radioreléová trasa

— **potřebné kroky a doporučení:**

- pořízení regulačního plánu lokality
- projekt a realizace veřejné infrastruktury příprava a rozvoj zastavitelných pozemků s odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně systému veřejných prostranství

— **principy a podrobné zadání:**

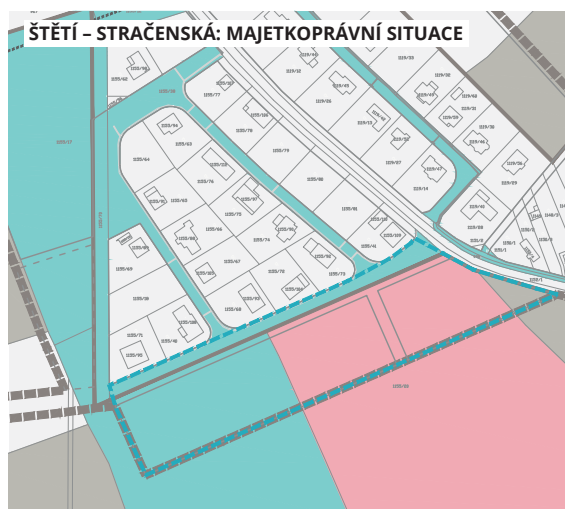
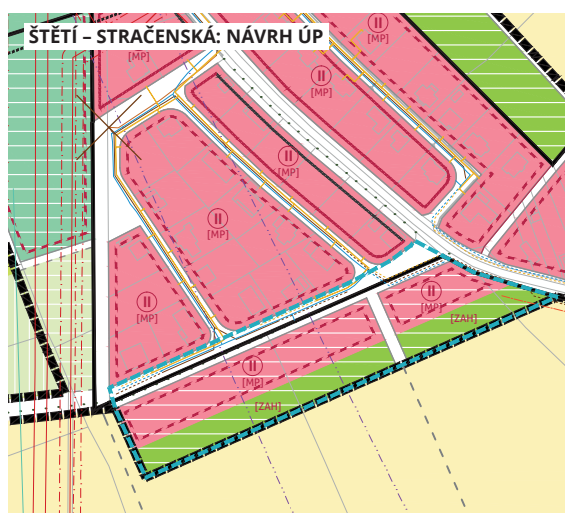
- obytná lokalita je součástí krajinného pásu Štětí a spouutváří jihovýchodní rozhraní, měla by plynule přecházet do krajinného zázemí sídla
- prostorově by měla zástavba formovat hranu ulice a orientovat se do ní v dané hraně ulice systémově svou štítovou nebo okapovou hranou
- doplnění stromořadí podél ulice, řešení ulice integrující prostor pro cyklisty a pěší v rámci důležitého rekreačního spojení v krajinném pásu Štětí

— **balance:**

- plocha 16 850 m², z toho:
 - 3 860 m² uličních prostranství
 - 7 460 m² zastavitelných pozemků + 5 550 m² jejich zahrad (průměrná velikost pozemku včetně zahrady cca 1200 m²)



- cca 11 jednotek individuálního bydlení v samostatně stojících domech nebo dvodomech v rámci rozvojové (zastavitelné) plochy R03
- cca 20-30 potenciálních nových obyvatel
- **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**
 - podmínkou rozvoje lokality je nový ÚP
 - koordinace s projektem příměstského zeleného pásu Štětí



02

ZÁSTAVBA PROLUK
A SPECIFICKÉ FORMY BYDLENÍ

MOŽNOSTI ROZVOJE MĚSTSKÉHO
BYDLENÍ VE ŠTĚTÍ

Paralelně s hledáním kvalitních lokalit pro rozvoj individuálního bydlení ve vazbě na krajinu by se mělo Štětí soustředit na rozvoj bydlení přímo ve městě. V této oblasti existují tři cíle. S ohledem na demografický vývoj a sociální profil území je třeba hledání vhodných lokalit pro specifické formy sociálního nebo seniorského bydlení. Další dva cíle souvisí se zvyšováním rezidenční atraktivity jako jednou ze stěžejních odpovědí na problém smršťování města. Druhým cílem je aktivní rozvoj ploch vhodných pro kvalitní bydlení s dostupností služeb, kterými by město bylo schopné konkurovat nabídce bydlení v okolních městech a vesnicích.



Třetím cílem je pak zvyšování kvality a dostupnosti občanského vybavení a služeb, tedy posilování živého polyfunkčního prostředí města podporou projektů polyfunkčních domů a rozvoje parteru s obchody a službami.

Město pro naplnění všech tří cílů může využít svého stávajícího potenciálu proluk, zefektivnit současnou strukturu a zkvalitnit a zkapacitnit existující prostředí. Následuje výčet vybraných vnitřních rezerv města - proluk s popisem jejich vhodného využití.



02.1 HUSOVO NÁMĚSTÍ

Dokončení bloku mezi Novým a Husovým náměstím městským souborem staveb.

— cíle a potenciály:

- potenciál využití většího, centrálně umístěného, pozemku ve vlastnictví města pro projekt komunitního domu pro seniory (KODUS) a dalších specifických forem bydlení iniciovaných městem, případně rozšíření sousedního areálu SŠ a VOŠ
- dotvoření prostoru Husova náměstí
- dovymezení předprostoru kina a veřejného prostranství v okolí supermarketů

— majetkoprávní situace:

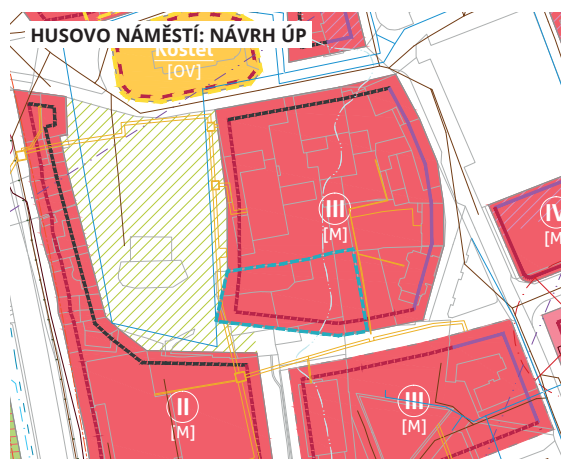
- pozemek ve vlastnictví města; dotčené území částečně ve vlastnictví REWENTA Fond 7 s.r.o. (parkoviště)

— limity:

- částečně – záplavové území Q100, čeká na dokončení protipovodňové ochrany Štětí
- teplovod v jihozápadním rohu pozemku

— možné scénáře:

- možnost rozdělení proluky o ploše 1 620 m² na dva pozemky – nárožní a východní část, a jejich využití pro dva z následujících kompatibilních scénářů:
- **scénář A:** komunitní dům pro seniory (KODUS) dle dotačního titulu MMR ČR – velikost poloviny proluky ideálně odpovídá potřebné kapacitě domu; pozemek zároveň poskytuje dostatek prostoru pro společný dvůr nebo zahradu; umístění v centru



a v kontaktu s plochou parku je místo vhodné pro seniorské bydlení; urbanistický kontext má potenciál vyššího bodového hodnocení v rámci kritérií dotačního titulu

- **scénář B:** využití poloviny proluky pro jinou specifickou formu bydlení (sociální bydlení, startovací byty, dům s pečovatelskou službou...) využívající umístění v centru a prostoru pro sdílený dvůr nebo zahradu; doplnění této typologie prostory služeb nebo obchodu v parteru
- **scénář C:** rozvoj střední a vyšší odborné školy nebo jejího zázemí (např. studentské bydlení) v kombinaci s městskými byty nebo službami – využití pozemku v sousedství školy pro její rozšíření, případně doplnění dalšího, menšího vzdělávacího zařízení; možnost zprostředkování bloku vnitřním pobytovým dvorem školy v severojižním směru – zvýšení kvality prostředí

- **potřebné kroky a doporučení:**
 - scénář A: specifikace zadání komunitního domu pro seniory dle potřeb města, splňující kritéria dotačního titulu MMR ČR „KODUS“ pro dané období
 - scénář B: výběr a specifikace typologie zvolené formy bydlení (sociální bydlení, startovací byty, dům s pečovatelskou službou...)
 - scénář C: zjištění požadavků školy, specifikace programu
- **principy a podrobné zadání:**
 - hmota nebo hmoty objektů by měly pevně vymezovat prostor Husova náměstí, předprostor kina i nároží směrem k parkovišti
 - objekty musí být přístupné přímo z úrovně okolního terénu a bezbariérové dle požadavků dané typologie
 - v návaznosti na rozvoj pozemku by měla být upravena okolní veřejná prostranství tak, aby byl komfortně provázán prostor Husova náměstí, předprostor kina a prostor mezi supermarkety
 - v případě rozšíření školy nebo doplnění studentského bydlení je k prověření vytvoření severojižního veřejného, poloveřejného nebo polosoukromého prostupu blokem se školním pobytovým dvorem nebo sérií dvorů
 - v případě využití jiné typologie, než je komunitní dům pro seniory dle zmíněného dotačního titulu (který neumožňuje kombinaci bydlení s komerčním provozem) nebo v případě změn podmínek tohoto titulu by bylo vhodné do parteru umístit služby nebo obchody orientované do navazujících veřejných prostranství

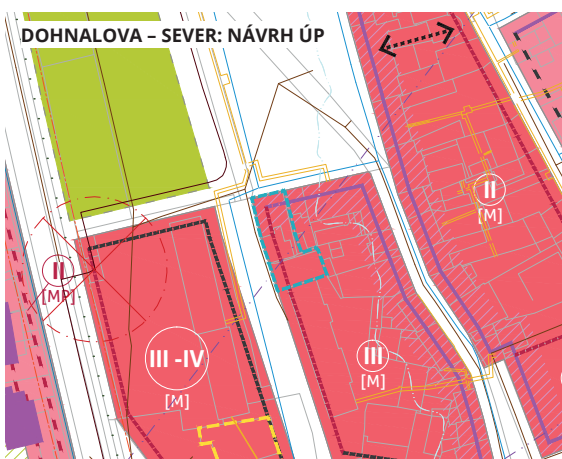


- **balance:**
 - 3 plná a jedno ustoupené podlaží, cca 2800 m² HPP v rozsahu celé proluky, tedy 2x projekt o cca 1400 m² HPP:
 - scénář A: komunitní dům pro seniory, dle kritérií dotačního titulu MMR ČR „KODUS“ má 10-25 bytových jednotek, běžná velikost tohoto typu projektu je 900-1550 m² HPP
 - scénář B: dle vybrané specifické formy bydlení cca 10-20 bytových jednotek + komerční prostory v parteru (100 - 200 m²)
 - scénář C: cca 1400 m² HPP školy
- **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**
 - podmínkou rozvoje lokality je nový územní plán
 - dobudování PPO Štětí
 - koordinace mezi dvěma rozvíjenými částmi proluky
 - řešení navazujících veřejných prostranství a případného prostupu blokem

02.2 DOHNALOVA – SEVER

Uzavření bloku vytvářející jižní hranu Mírového náměstí městským domem.

- **cíle a potenciály:**
 - výstavba městského polyfunkčního domu
 - dotvoření jižní hrany náměstí, zlepšení čitelnosti prostoru, stabilizace území
 - doplnění aktivního parteru oživujícího náměstí, nových služeb na náměstí, úprava navazujících veřejných prostranství
- **majetkoprávní situace:**
 - částečně – vlastnictví města Štětí ; pozemek parc. č. 18/5 Růžička Václav, pozemek parc. č. 17 ve spoluvlastnictví 45 subjektů
- **limity:**
 - omezené parkovací kapacity v rámci relativně malé plochy pozemku
 - majetkoprávní situace
 - záplavové území Q100, čeká na dokončení protipovodňové ochrany Štětí



- **potřebné kroky a doporučení:**
 - hledání výsledného majetkoprávního uspořádání a navazující určení rozsahu projektu
 - podrobnější prověření proveditelnosti s ohledem na dopravu v klidu
- **principy a podrobné zadání:**
 - hmota nebo hmoty objektů by měly pevně vymezovat prostor Mírového náměstí a vytvářet důstojné nároží náměstí a ulice Dohnalovy
 - objekt musí být přístupný přímo z úrovně okolního terénu
 - objekt může s výhodou sloužit specifické formě městského bydlení nebo jako pronajímatelné administrativní prostory
 - objekt by měl mít aktivní parter (služby nebo obchod v přízemí) orientovaný do náměstí



- **balance:**
 - 3 plná a jedno ustoupené podlaží
 - **var. A:** v případě možnosti dostavby až k hraně panelového domu (využití pozemku parc. č. 17):
 - max **1 780 m² HPP** celkem, z toho:
 - cca 1 300 m² HPP bydlení nebo administrativy
 - 280 m² HPP obchodů nebo služeb v parteru
 - zbytek plochy: 12 parkovacích stání v části přízemí a dvoře budovy
 - využití vyšších podlaží budovy pro bydlení odpovídá kapacitě cca 12ti (11-15) bytových jednotek 1kk-2kk; 20-30 nových obyvatel
 - **var. B:** v případě nevyužití pozemku parc. č. 17:
 - **1 000 - 1 200 m² HPP** celkem, z toho:
 - cca 800-925 HPP bydlení nebo administrativy
 - 80-130 m² HPP obchodů nebo služeb v parteru
 - zbytek plochy: 8 parkovacích stání v přízemí budovy
 - využití vyšších podlaží budovy pro bydlení odpovídá kapacitě cca 8mi (6-12) bytových jednotek 1kk-2kk; 10-20 nových obyvatel
- **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**
 - dobudování PPO Štětí

02.3 DOHNALOVA – JIH

Dokončení bloku na sever od křižení ulice Dohnalova a Kostelní nárožním domem.

— cíle a potenciály:

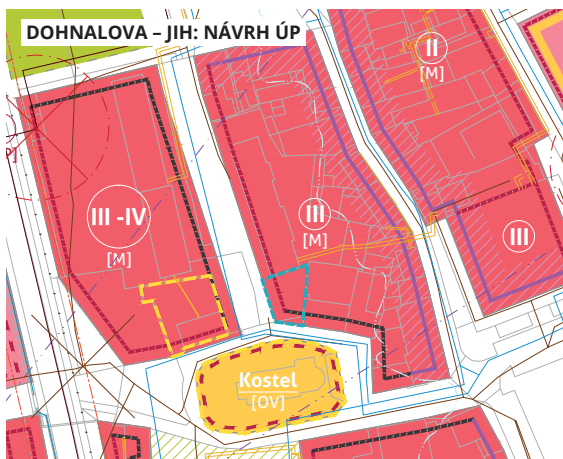
- doplnění nové typologie městského individuálního bydlení v proluce
- dotvoření prostoru náměstí kolem kostela sv. Šimona a Judy

— majetkoprávní situace:

- jižní roh proluky – vlastnictví města Štětí;
- většina – pozemek parc. č. 17 ve spoluvlastnictví 45ti subjektů

— limity:

- velikost proluky (327 m²) omezující možnosti řešení parkování a využití dvora/zahrady



- záplavové území Q100, čeká na dokončení protipovodňové ochrany Štětí

— potřebné kroky a doporučení:

- podrobnější prověření proveditelnosti s ohledem na dopravu v klidu

— principy a podrobné zadání:

- hmota objektu by měla dotvořit nároží ulice Dohnalova a Kostelní a alespoň částečně navázat na štítovou stěnu domu č. p. 172 na ulici Kostelní

— bilance:

- 3 plná podlaží a podkroví,

— var. A: 3 mezonetové byty:

cca 800 m² HPP

- bilance ploch přízemí z velké části záleží na konkrétním řešení parkování v rámci objektu: v případě řešení s 6 parkovacími stáními v přízemí a dvoře, je plocha pro obchod nebo služby v parteru max. 70 m² HPP; v případě řešení s 4 parkovacími stáními ve dvoře a částečně v přízemí, je plocha pro obchod nebo služby v parteru cca 80-100 m² HPP, toto řešení zároveň umožňuje lepší přístupnost bytových jednotek ve vyšších podlažích
- max 3 mezonetové bytové jednotky, každá o 210 m² HPP

— var. B: 2 townhouse: 2 jednotky individuálního bydlení s podnikáním a parkováním v parteru

- cca 300 a 400 m² HPP, z nichž je cca 50, resp. 90 m² HPP věnováno podnikání v parteru, cca 50 m² parkování; samotné plochy jednotek bydlení tak mají 200 resp. 260 m² HPP a přináležejí k nim 40 resp. 80 m² teras

— podmíněnost, návaznosti a koordinace:

- podmínkou plnohodnotného rozvoje proluky je nový územní plán
- dobudování PPO Štětí

02.4 MÍROVÉ NÁMĚSTÍ

Dokončení bloku na jih od Mírového náměstí s potenciálem pro umístění specifických forem bydlení.

— cíle a potenciály:

- potenciál využití většího, centrálně umístěného, pozemku ve vlastnictví města pro projekt sociálního nebo startovního bydlení a dalších specifických forem bydlení iniciovaných městem
- dotvoření bloku, humanizace okolí komunikace II. třídy

— majetkoprávní situace:

- Město Štětí

— limity:

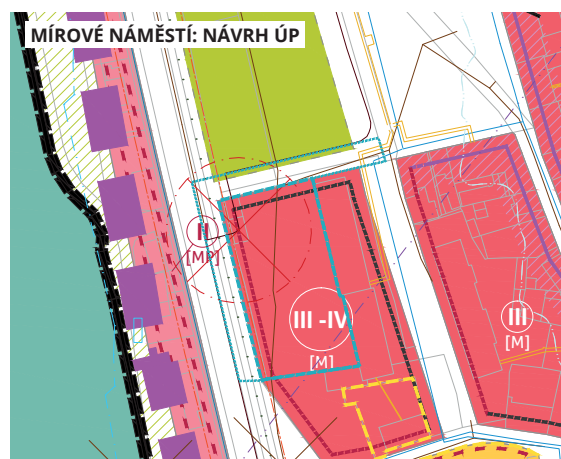
- kiosková distribuční trafostanice + vedení vysokého napětí + odpovídající OP
- kanalizace vedená napříč prolukou
- záplavové území Q100, čeká na dokončení protipovodňové ochrany Štětí
- OP komunikace II třídy
- hygienické limity hluku a prašnosti

— potřebné kroky a doporučení:

- integrace trafostanice do objektu

— principy a podrobné zadání:

- prostor je vzhledem k velikosti pozemku vhodný pro vybudování některé z forem sociálního bydlení s výhodou komunitního venkovního prostoru
- hmota nebo hmoty objektů mohou vytvářet tzv. bariérový dům, snižující hlukovou zátěž v bytovém domě na ulici Dohnalova,



hlukové zátěži z komunikace lemující proluku na západě je ale třeba zároveň přizpůsobit dispoziční a technologické řešení objektů

- objekty musí být přístupné přímo z úrovně okolního terénu; minimálně sekundárně by měly umožňovat přístup od nabřežní komunikace a vytvářet zde uliční frontu
- spolu s novou zástavbou je možné v rámci plochy vytvořit sdílenou vnitroblokovou zahradu pro nové objekty a stávající bytový dům na ulici Dohnalova
- alternativně je možné tuto proluku využít i pro komunitní dům pro seniory (KODUS) v případě nemožnosti využití proluky na Husově náměstí

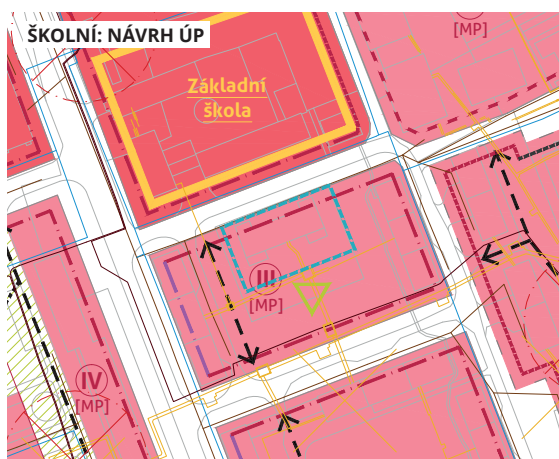
- **balance:**
 - pozemek 3 130 m²
 - 4 plná a jedno ustoupené podlaží, cca 3 300 m² HPP ve dvou jednostranně orientovaných (pavlačových domech), tedy 2x projekt o cca 1650 m² HPP;
- **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**
 - podmínkou rozvoje lokality je nový územní plán
 - dobudování PPO Štětí



02.5 ŠKOLNÍ

Nahrazení nízkopodlažního zdravotnického pavilonu řadovou zástavbou individuálního bydlení.

- **cíle a potenciály:**
 - náhrada neefektivní zástavby ordinací v případě jejich integrace do zdravotnického centra novými řadovými domy
 - využití blízkosti centra, zástavba individuálního bydlení se zahradou a zároveň s komfortem dostupnosti městských služeb rozšiřuje nabídku bydlení ve Štětí o bydlení vyššího standardu a pomáhá udržet potřebný sociální mix v lokalitě
 - posílení sociální kontroly ulice jinak lemované areály využívanými jen přes všední den
 - navázání na řešení navržené v rámci Urbanistické studie sídliště Školní ve Štětí
- **majetkoprávní situace:**
 - Město Štětí



— **limity:**

— —

— **potřebné kroky a doporučení:**

- nalezení vhodného modelu spolupráce města a soukromého sektoru na rozvoji zástavby, vytvoření urbanisticko-ekonomické rozvahy
- možnost spolupráce se zájemci o bydlení v tomto místě už ve fázi na specifikace záměru

— **principy a podrobné zadání:**

- v návaznosti na rozvoj pozemku by měl být upraven profil ulice Školní v tomto úseku dle Urbanistické studie sídliště Školní ve Štětí
- parkování by mělo být řešeno v rámci objektů

— **bilance:**

- max. 3 plná a jedno ustoupené podlaží
- plocha pozemku cca 1 360 m²
- cca 2 160 m² HPP
- dle Urbanistické studie sídliště Školní ve Štětí: 8 jednotek individuálního bydlení, každá z nich o cca 270 m² včetně garáže + 100 m² zahrady
- cca 15-25 potenciálních nových obyvatel

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- podmínkou rozvoje lokality může být nový územní plán, v platném ÚP je plocha vedena jako „plochy a zařízení občanské vybavenosti“ která umožňuje umístění staveb pro bydlení pouze jako případně podmíněné nebo ve formě služebních bytů
- koordinace přemístění ordinací do zdravotnického centra



03

STABILIZACE CENTRA MĚSTA

03/ STABILIZACE CENTRA MĚSTA

POSÍLENÍ ČITELNOSTI A IDENTITY MĚSTA VHODNÝMI DOSTAVBAMI

Hlavní náměstí, veřejná prostranství a důležité stavby, které se do nich orientují jsou výkladní skříní každého města. Kvalita jejich architektonického řešení, jejich přehlednost a atraktivní náplň ovlivňují, jaký obraz si o daném městě utváří návštěvníci ale i jeho obyvatelé. Rozhoduje o tom, jestli mohou být místní na své město pyšní.

Vzhledem k historickému vývoji město Štětí obsahuje ve svém centru množství nedovymezovaných prostorů snižujících čitelnost prostředí. Neukončená prostranství zároveň často postrádají vhodnou náplň, kterou v klíčových veřejných prostranstvích běžně tvoří tzv. aktivní parter - plochy obchodů a služeb v přízemí otevřené do veřejných prostranství. Z tohoto důvodu je třeba ke stavbám tvořícím hrany hlavních veřejných prostranství přistupovat s odpovídající péčí.



Vzhledem k omezenému množství rozvojové energie v regionu je třeba koncipovat každý záměr tak, aby nejen plnil svou primární funkci, ale zároveň tak, aby přispíval ke zvýšení celkové kvality prostředí. Cílem je posílení centra města využitím synergie záměrů v území a vytvoření stabilního, čitelného prostředí.

obecné principy:

- důsledné dodržování prostorové koordinace, efektivní využívání kapacit území
- podpora aktivního parteru v budovách orientovaných do hlavních veřejných prostranství a uličních prostranství v centru Štětí, podpora vizuální otevřenosti parteru
- nepřípustnost bariérových řešení a vyrovnávání terénních rozdílů na úkor veřejných prostranství (schodiště a rampy musí být řešeny v rámci obálky objektu, nesmí narušovat kontinuitu chodníků, vizuálně zatěžovat prostředí nevzhlednými rampami, vytvářet sociálně nebezpečná zákoutí ...)
- stavby technické infrastruktury ve městě by měly být důsledně integrovány do nebo k blízkým objektům a neměly by tvořit soliterní objekty narušující kvalitu otevřených prostranství
- podpora polyfunkčního prostředí poskytující v centru města bydlení, pracovní příležitosti i služby
- preference kvalitní architektury v centru města jako jeden z důležitých faktorů ovlivňujících obraz města a jeho konkurenceschopnost jako dobrého místa k bydlení

03.1

**DOSTAVBA JIŽNÍ HRANY
NOVÉHO NÁMĚSTÍ****— cíle a potenciály:**

- dotvoření jižní hrany náměstí. Zlepšení čitelnosti prostoru, stabilizace území
- zlepšení image města kvalitním současným architektonickým řešením reprezentativní budovy veřejného vybavení, vzešlý ze soutěže
- doplnění aktivního parteru oživujícího náměstí, nových služeb na náměstí, úprava navazujících veřejných prostranství
- posílení polyfunkčního prostředí. Doplnění prostoru pro administrativu a pracovní příležitosti mimo výrobní sektor

— majetkoprávní situace:

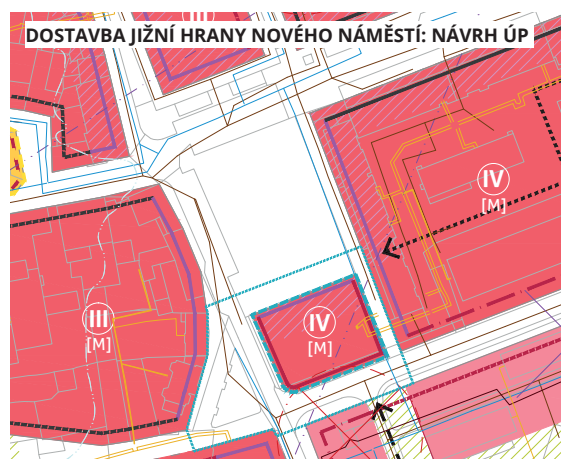
- Město Štětí

— limity:

- radioreléová trasa

— možné scénáře:

- scénář A/ Štětí se stane ORP, jižní hranu náměstí uzavře špičková architektura nové radnice s větším zastoupením služeb občanům a dalšími aktivitami v parteru
- scénář B/ Štětí má zájem vybudovat v místě polyfunkční městský dům s kvalitní architekturou, s aktivním parterem a administrativními plochami. Potenciálem může být možnost integrovat do objektu lékařský dům a další služby, možnost je i využití části objektu pro městské bydlení na náměstí



- scénář C/ Štětí nemá v tuto chvíli výše popsané ambice a chce se soustředit na jiné projekty. Dokud nemá město připravený smysluplný program, nemůže zajistit architektonickou kvalitu nebo účelné využití možných kapacit pozemku, prostor je držen jako rezerva pro další generace, možností je dočasné využití např. formou kiosku nebo jiného jednopodlažního objektu, který nesmí do budoucna bránit možnému rozvoji dle scénáře A/ nebo B/

— potřebné kroky a doporučení:

- rozhodnutí o scénáři rozvoje tohoto klíčového pozemku
- studie proveditelnosti, definování stavebního programu objektu
- výběr architekta formou architektonické vyzvané nebo kombinované projektové soutěže na budovu uzavírající náměstí

— **principy a podrobné zadání:**

- rámcový program: kombinace veřejného vybavení s administrativou a nebo městským bydlením. Přesun lékařského domu z vnitrobloku severovýchodně od náměstí, možnost integrace ordinací a lékárny z objektu Školní 492, ke zvážení je umístění kontaktní části městského úřadu do přízemí budovy. Budova by měla být flexibilní tak, aby umožňovala pronájem části ploch jako kanceláře nebo ordinace soukromým subjektům. Místo je vhodné i pro umístění části bytů vyššího standardu ve vyšších podlažích.
- přízemí budovy by mělo mít aktivní parter věnovaný obchodu a veřejným nebo komerčním službám, orientovaný do náměstí a ideálně i do profilů v prodloužení ulic U Tržnice a Československé armády
- vstupy do budovy by měly v hraně orenťované do náměstí výškově navazovat na okolní terén
- případné rampy do garáží by měly být řešeny v rámci objemu budovy
- potřeba řešení alespoň částečné náhrady stávajících parkovacích míst, přednostně integrováním části veřejných garáží do podzemních podlaží objektu
- součástí projektu by mělo být řešení navazujících veřejných prostranství, nebo jejich částí



— **rámcové balance:**

- cca 5 800 m² HPP celkem, z toho:
 - 1 200 m² HPP přízemí (obchod / služby / kontaktní část úřadu)
 - 4 600 m² HPP administrativy / bydlení

- tomuto objemu dle varianty využití odpovídá požadavek cca 45-70 dlouhodobých parkovacích stání (větší počet v případě většího zastoupení administrativy), tedy 1-1,5 podlaží podzemních garáží, případně garáží řešených polorampami za cenu snížení využitelné plochy přízemí cca na polovinu

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- koordinace se záměrem 03.2/ Transformace bloku s tržnicí

03.2

**TRANSFORMACE BLOKU
S TRŽNICÍ**

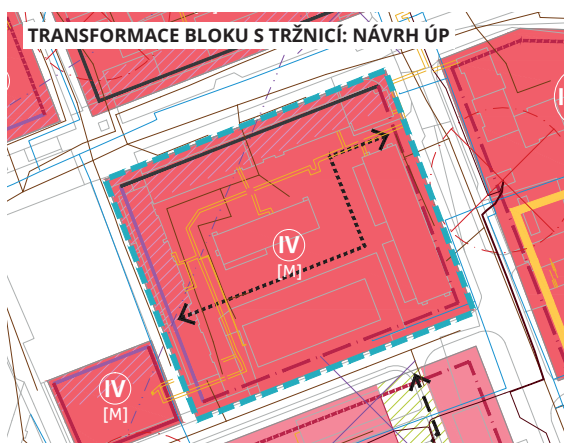
Lepší využití potenciálu bloku v bezprostřední blízkosti Nového náměstí nahrazením budov lékařského domu a obchodního centra městotvornějším řešením.

— **cíle a potenciály:**

- efektivnější využití městských pozemků např. pro seniorské nebo sociální bydlení
- otevřená prostranství vnitrobloku vytvářející bohaté, příjemné prostředí pro obyvatele stávající zástavby i případné nové obyvatele kombinací poloveřejných prostranství prostupujících blokem se sdílenými zahradami a dvory a předzahrádkami bytů v přízemí
- objekt vytvářející jižní hranu bloku může být polyfunkční se zastoupením administrativy, bydlení a obchodu nebo služeb v parteru orientovaném do ulice
- možnost přemístění provozů z lékařského domu do nové budovy na Novém náměstí (viz 03.1)
- náhrada nevhodně architektonicky řešeného objektu obchodního centra budovou utvářející kvalitnější rozhraní ulice a bloku

— **majetkoprávní situace:**

- mimo pozemky parc. č. 269/7, 291/2 a 269/5 v k.ú. Štětí I odpovídajícím domům vymezujícím blok ze severu a západu je blok ve vlastnictví Města Štětí



— **limity:**

- běžné rozvody teplovodu a kanalizace v rámci bloku
- řešení zásobování stávajících objektů tvořících severní a západní hranu bloku

— **potřebné kroky a doporučení:**

- transformace tohoto bloku musí navazovat na rozhodnutí ohledně dostavby jižní hrany Nového náměstí (viz 03.1). Program objektů v rámci bloku by měl vhodným způsobem doplňovat program budovy na náměstí. Důležité je zde především rozhodnutí o umístění zdravotnického zařízení.

— **principy a podrobné zadání:**

- hmota nebo hmoty objektů v jižní hraně bloku by měly pevně vymezovat prostor ulice Školní

- objekty musí být přístupné přímo z úrovně okolního terénu a bezbariérové dle požadavků dané typologie
- případné vjezdy do garáží a rampy musí být umístěné v rámci hmoty objektu a nezasahovat do okolních veřejných prostranství
- blok by měl být dle požadavků ÚP veřejně prostupný alespoň v rámci určitého časového režimu
- součástí projektu musí být řešení navazujících veřejných prostranství
- má-li v rámci bloku zůstat zastoupeno zdravotnické zařízení, je ke zvážení jeho umístění do objektu při ulici a ponechání objektu nebo objektů ve vnitrobloku pro některou formu bydlení

— **balance:**

- celková plocha bloku: 13 160 m²; transformovatelná část bloku - vnitroblok a jižní hrana: 7 180 m²
- objekt při ulici: 4,5 podlaží, cca 3 660 m² HPP, z toho cca 720 m² HPP obchodů a služeb v parteru
- kapacita vnitrobloku: 2 objekty - 3,5 podlaží cca 1 380 m² HPP, celkem 2 760 m² HPP + cca 1 150 m² soukromých nebo polosoukromých zahrad

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- koordinace se záměrem 03.1/ Dostavba jižní hrany Nového náměstí
- podmínkou plnohodnotné transformace bloku může být nový územní plán, v platném ÚP jsou ve vnitrobloku pevně vymezena veřejná prostranství komplikující využitelnost vnitrobloku



04

ÚPRAVY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

KVALITNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
VE MĚSTĚ I VESNICÍCH

Veřejná prostranství představují jednu z nejdůležitějších vrstev obytného prostředí. Jsou prostorem, ve kterém se odehrává veřejný život a jejich charakter a kvalita řešení má základní vliv na formování vztahu obyvatel k místu a vnímanou kvalitu prostředí města. Mimo tento sociální význam je zásadní i jejich role strukturální - síť veřejných prostranství tvoří základní kostru urbánní struktury a jako taková by měla vytvářet v dlouhodobém horizontu pevný rámec území, a proto si zaslouží odpovídající péči.

Ve stavu veřejných prostranství se manifestuje jak vztah obyvatel k městu, tak města k jeho obyvatelům, práce s veřejným prostranstvím je tedy jedním ze základních nástrojů, který může výrazně zvýšit rezidenční atraktivitu města.

Hlavní náměstí a návsi v rámci vesnic reprezentují sídla navenek a zároveň představují jejich hlavní společenská centra. Do hlavních náměstí se orientují významné městské instituce. Jsou prostorem, ve kterém se odehrávají nejdůležitější akce města. Využití přízemí budov (parteru) pro služby a obchod a jejich kultivovaná podoba rozhodují o tom, zda jsou tato prostranství atraktivní, živá a bezpečná, nebo jsou pouze místem, kterým se prochází.

V případě vesnic je vhodné mimo hlavních „kamených“ prostranství, návsi, rozvíjet i plochy „zelené“, tzv. krajinná veřejná prostranství. Podobně jako parky ve městech představují místa odpočinku ale i aktivní rekreace. Jedná se o plochy, které jsou ale v případě vesnic klíčové i pro udržování místního společenského života. V těchto místech se soustředí větší akce a neformální aktivity, jako sportovní události, větší slavnosti ale i každodenní volnočasové vyžití, pro které může v ploše vzniknout sportoviště, hřiště nebo drobnější stavby komunitního významu.



04.1

KRAJINNÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
VE STRAČÍ

Vytvoření nového krajinného veřejného prostoru na severní hranici vesnice jako prostoru vhodného pro konání lokálních akcí i každodenní neorganizovaný sport nebo rekreaci.

— **cíle a potenciály:**

- rozvoj rekreačního a komunitního zázemí vesnice
- dotvoření krajinného rozhraní sídla
- zprostupnění území okružní záhumenní cestou

— **majetkoprávní situace:**

- Město Štětí
- Horčíčková Ladislava
- Podrábský Josef,
SJM Podrábský Josef a Podrábská Marie
- Podrábský Josef

— **limity a rizika:**

— —

— **principy a podrobné zadání:**

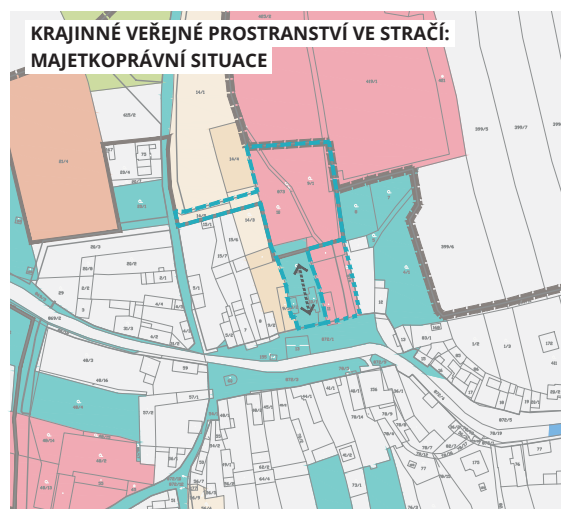
- charakter plochy by měl být přírodě blízký
- plocha musí umožňovat co největší flexibilitu pro různé formy využití od slavností po soutěže a sport
- místo by mělo být vybaveno odpovídajícím zázemím v podobě elektrické přípojky, vodovodu a hygienického zázemí, místa pro skladování nábytku a dalšího potřebného vybavení

— **bilance:**

- plocha cca 5000 m²

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

— —





VESNICKÉ SOUBORY

05/ VESNICKÉ SOUBORY

VYUŽITÍ EXISTUJÍCÍHO POTENCIÁLU VESNIC

Venkov obecně bojuje s nedostatkem lokálních pracovních příležitostí a z vesnic se postupně stávají pouze místa pro přespání nebo rekreaci. Klíčový pro život vesnic tak často není pouze způsob uchování jejich obrazu, ale naopak nutná energie pro rozvoj. Pro vesnice na území Štětí je typický fenomén opuštěných historických areálů, které právě tímto ekonomickým jádrem často původně byly.

Nalezení vhodné náplně pro původní hospodářské areály může pomoci nejen fyzicky obnovit tato dlouhodobě zanedbaná místa, může být i celkovým novým impulsem pro území. Ten může mít podobu poskytnutí pracovních příležitostí, příjmu z turismu, ale i přenesení významu podpoření identity a jména vesnice např. skrze lokální produkty, nové turistické body v krajině (např. statek s ubytováním) nebo významné provozy jiného druhu (např. seniorské bydlení, odloučené pracoviště specializované vysoké nebo střední školy).

Historické statky, průmyslové, zemědělské a zámecké areály díky své rozloze nabízí prostor pro různé předměty podnikání vyžadující větší plochy i polyfunkční soubory, často navazují na hlavní veřejná prostranství a mohou tak přispět k posílení místní komunity poskytnutím služeb ve svém rámci (např. obchod, nebo restaurace) nebo prostorů pro setkávání (např. společenská místnost nebo i veřejné prostranství v rámci souboru).

— obecné principy:

- dle návrhu nového územního plánu záměr v těchto areálech musí splnit alespoň dvě z následujících kritérií:
 - přináší nové pracovní příležitosti
 - podporuje posílení identity vesnice, Štětí nebo regionu
 - podporuje rozvoj turismu
 - poskytuje služby občanům obce
 - poskytuje bydlení pro specifické skupiny obyvatel (seniorské bydlení, startovní bydlení apod.)
 - poskytuje prostory pro komunitní využití
 - obsahuje prostranství k využití pro pořádání místních kulturních, sportovních, nebo rekreačních akcí a aktivit



05.1 AREÁL V CHCEBUZI

Transformace a nové využití zříceniny zámku a hospodářského dvora v Chcebuži.

— cíle a potenciály:

- obnova historického areálu
- potenciál vytvořit ekonomické a společenské jádro Chcebuži, oživení jádra vesnice, doplnění pracovních příležitostí a posílení polyfunkčního prostředí v místě
- obnova severní fasády návsi

— majetkoprávní situace:

Janů Martin

— limity:

- nemovitá kulturní památka

— principy a podrobné zadání:

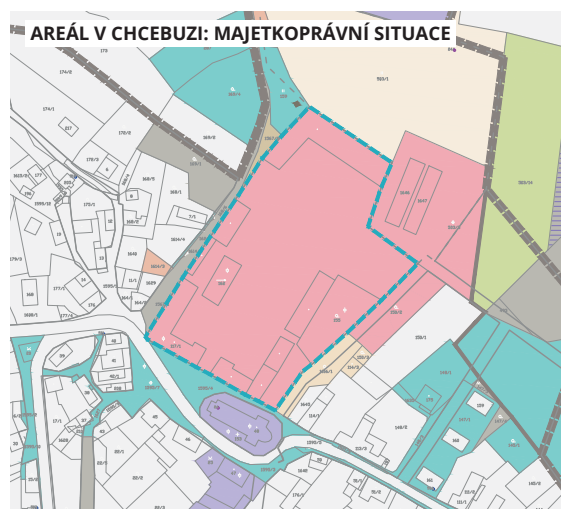
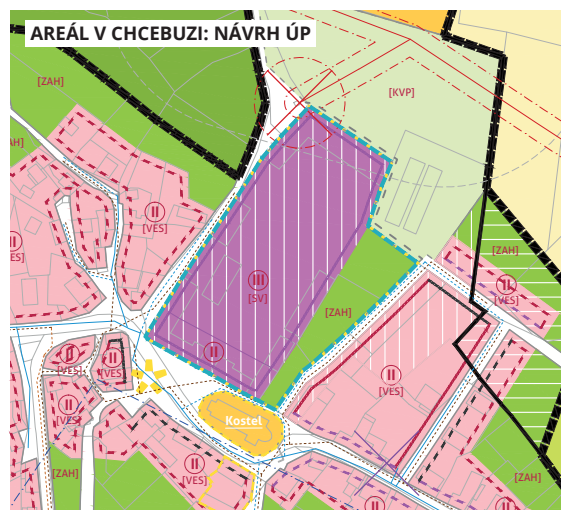
- hmoty ve vztahu k návsi by měly navazovat na původní historickou kompozici
- jednotlivým zásahům v rámci areálu musí předcházet rozvaha o koncepci řešení celého areálu a jeho návaznosti a to s ohledem na jeho památkovou ochranu
- v závislosti na konkrétním využití je vhodné zvážit možnost zprostupnění areálu a zpřístupnění jeho dvora
- případné aktivity v parteru (obchod, pohostinství, komunitní místnost) by se měly orientovat dle charakteru bud' do návsi nebo do navazujícího krajinného veřejného prostranství

— bilance:

- plocha 18 530 m²
- kapacita cca 20-24 000 m² HPP

— podmíněnost, návaznosti a koordinace:

- koordinace s úpravou krajinného veřejného prostranství na severovýchod od areálu
- koordinace s potenciálním protažením ulice po východní hraně areálu



05.2 SÝPKA V POČEPLICÍCH

Transformace a nové využití bývalého zemědělského areálu v Počeplicích.

— cíle a potenciály:

- obnova historického areálu
- areál je ve vlastnictví města
- potenciál vytvořit ekonomické a společenské jádro Počeplic
- oživení jádra vesnice, doplnění pracovních příležitostí a posílení polyfunkčního prostředí v místě

— majetkoprávní situace:

● Město Štětí

— limity:

- objekt sýpky - kulturní památka (č. rejstříku: 43386/5-2339)
- záplavové území Q100, čeká na dokončení protipovodňové ochrany Počeplic

— principy a podrobné zadání:

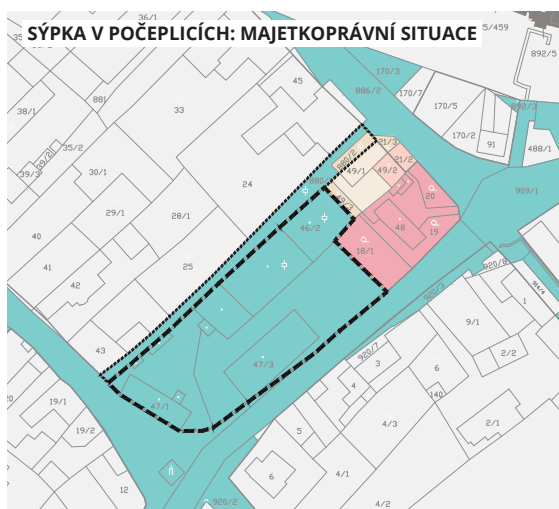
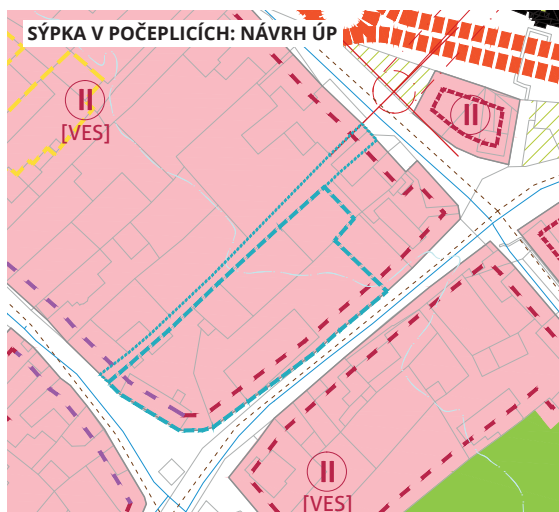
- vhodným využitím areálu mohou být specifické formy bydlení, nebo zázemí pro rekreaci, konkrétní možnosti využití se ale budou odvíjet od možnosti zásahu do památkově chráněného objektu sýpky
- jednotlivým zásahům v rámci areálu musí předcházet rozvaha o koncepci řešení celé ho areálu a jeho návazností

— bilance:

- stávající kapacita: celkem 1 860 m² HPP, z toho:
 - hlavní budova: 1 460 m² HPP
 - doplňkové stavby: 300 a 110 m² HPP
- potenciální rozšíření: celkem 2 540 m² HPP, z toho navýšení:
 - hlavní budova - případné využití podkroví: + 360 m² HPP
 - dostavby: + cca 320 m² HPP

— podmíněnost, návaznosti a koordinace:

- pro širší možnost využití areálu je podmínkou nový územní plán
- dobudování protipovodňového valu Počeplic
- koordinace s úpravou návsi v Počeplicích



05.3 AREÁL TRAKTORKY ŠTĚTÍ

Transformace a nové využití areálu mezi Štětím a železniční stanicí.

— **cíle a potenciály:**

- revitalizace devastovaného území
- oživení území novým programem, doplnění pracovních příležitostí
- posílení sociální kontroly cesty k železnici
- kultivace okolních veřejných prostranství

— **majetkoprávní situace:**

- CONVERT service a.s.
- Město Štětí
- Česká republika, Státní pozemkový úřad
- Černý Lukáš

— **limity:**

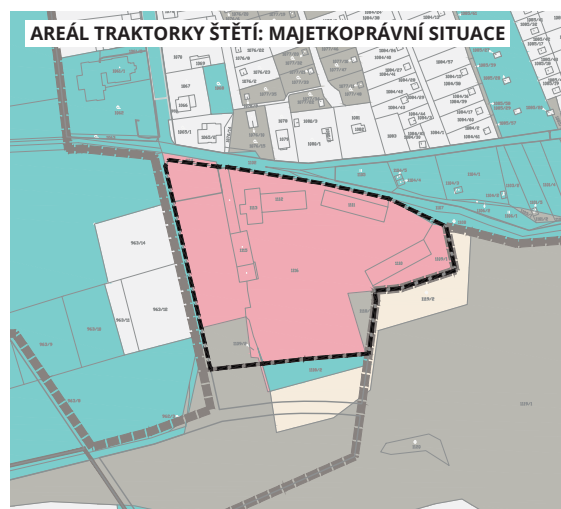
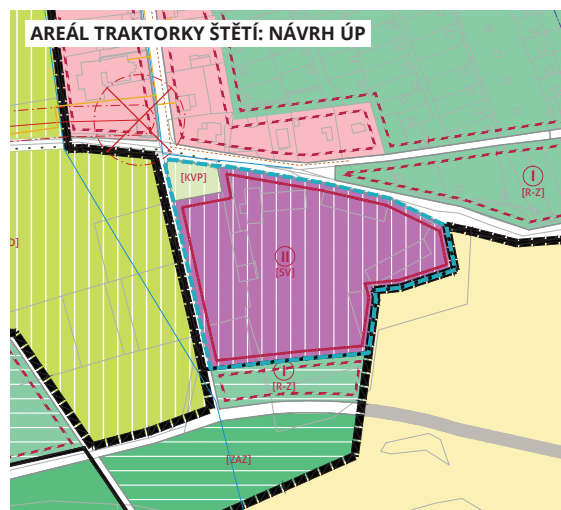
— —

— **principy a podrobné zadání:**

- jednotlivým zásahům v rámci areálu musí předcházet rozvaha o koncepci řešení celého areálu a jeho návazností
- areál je vzhledem ke svému umístění vhodný pro zařízení sociální a zdravotnické péče, nevyžadující standardní míru zapojení do města a dostupnosti běžných služeb a volnočasových aktivit
- vzhledem k blízkosti železniční stanice a nástupu do krajiny může být zároveň vhodným prostorem pro rekreační areál
- hmoty zástavby by měly komunikovat s krajinným veřejným prostranstvím vymezeným v návrhu územního plánu v severozápadním rohu areálu a přinášet mu vhodnou náplň

— **balance:**

- cca 11 400 m² HPP celkem, z toho:
 - cca 5 700 m² HPP ve stopách původních objektů
 - cca 5 700 m² HPP nové objekty



- **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**
 - koordinace s rozšířením cesty vedoucí k nádraží
 - podmínkou transformace areálu je nový územní plán



06

ZÁSAHY V KRAJINĚ

06/ ZÁSAHY V KRAJINĚ

PŘÍMĚSTSKÝ PARK DOTVÁŘEJÍCÍ ROZHRANÍ MĚSTA A DROBNÉ ZÁSAHY V KRAJINĚ

Záměr krajinného pásu navazuje na koncepci řešení rozhraní města Štětí a krajiny v jeho jižní a východní hraně. V tomto místě může vzniknout pomocí menších zásahů příměstský park agro-ekologického charakteru, který čitelně zformuje doposud nejasný vztah města a krajiny. Jižní a východní hrana města je v jeho rámci zpřístupněna a využita jako příměstský zelený pás. Pás využívá principů tzv. příměstského parku, ve větší části území se počítá se zachováním zemědělské využití, doplněno cestami, veřejnými prostranstvími, rekreačním vybavením, pásy zahrádek a krajinnými prvky, které tak dohromady vytváří různorodější příměstskou krajinu strukturovanou v lidském měřítku.

Péči si nicméně zaslouží krajina v rozsahu celého správního území obce. Rozvoji turismu v území ale i zlepšení podmínek pro každodenní pohyb obyvatel může pomoci doplnění paralelních cyklostezek / chodníků např. mezi Štětím a Počeplicemi. Vhodné je i doplnění dalších drobných prvků v rámci krajiny, jako jsou např. místa vyhlídek, lanové centrum apod.

V rámci rozvoje krajiny se dále nabízí doplnění stromořadí a zelených pásů podél silnic v otevřené krajině. Mimo rekreační funkci je třeba dbát i na řešení zadržování vody v krajině a protierozní opatření, např. v oblasti nad Radouní.



06.1 KRAJINNÝ PÁS ŠTĚTÍ

Rozvoj jihovýchodní hrany města formou příměstského parku, jako území spojujícího zemědělskou, rekreační a ekologickou funkci krajinného rozhraní.

— cíle a potenciály:

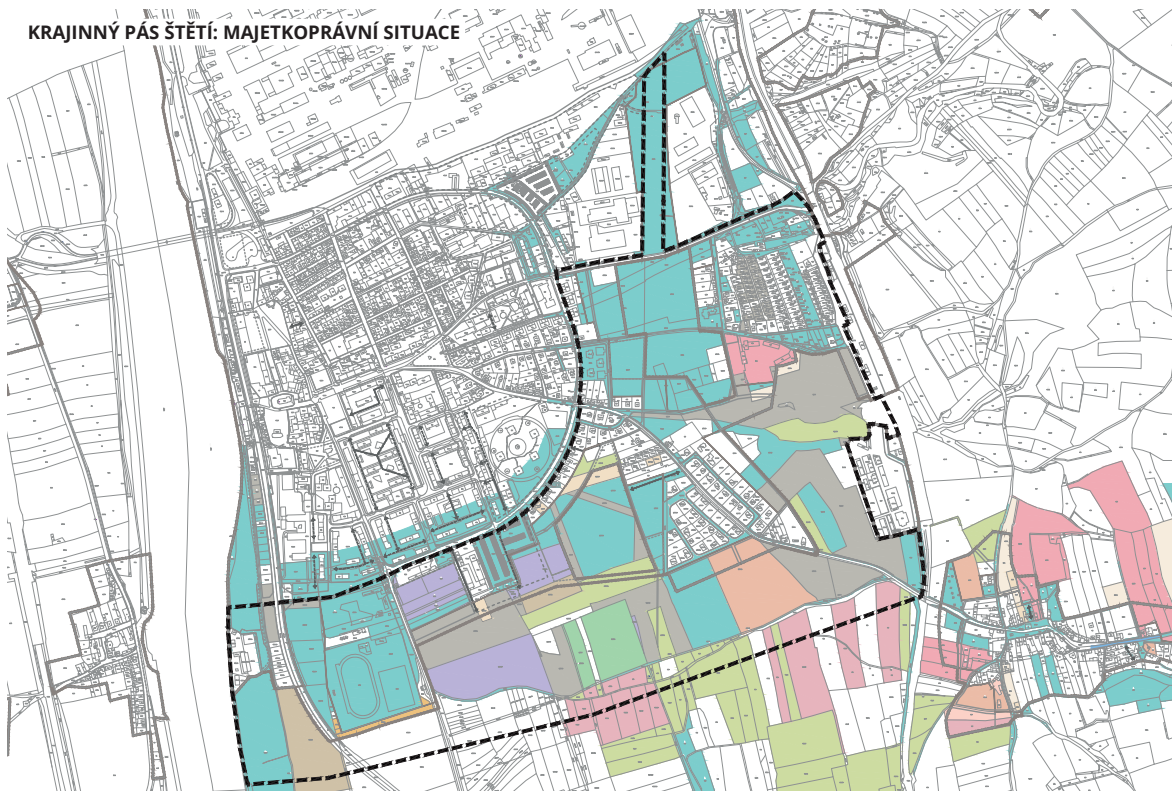
- zpřístupnění jižní hrany města, dotvoření rekreačního okruhu kolem města a rozvoj stezek mezi řekou a krajinou Kokořínska
- rovnováha a synergie ekologické, zemědělské, společenské, sportovní a turistické funkce příměstského parku
- vnesení lidského měřítka do v současnosti zcelených polí
- podpoření biodiverzity a ekologické stability území
- nabídka dostupné každodenní rekreace a sportovního zázemí pro obyvatele Štětí
- zapojení sportovních ploch do sítě stezek a zlešení jejich dostupnosti na kole
- rozvoj podnikání v oblasti agroturistiky a drobného, specializovaného zemědělství

- provázání s rozvojovými obytnými lokalitami, stabilizace prostorového rámce hrany města zamezující neudržitelnému extenzivnímu rozvoji a pohlcování krajiny
- rozvoj ploch zahrádek, včetně možností komunitního městského zemědělství

— majetkoprávní situace:

- Město Štětí
- Česká republika
- Římskokatolická farnost Štětí nad Labem
- TEXAL, a.s.
- Domorázková Jana, Kubánková Miluše, Podrábská Marie
- Andreev Nikolaj
- CONVERT service a.s.
- SJM Stráník Martin Ing. a Stráníková Martina
- Rybáček Karel Ing.
- Krausová Monika Mgr.
- Novák Josef

KRAJINNÝ PÁS ŠTĚTÍ: MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE



— **limity a rizika:**

- vedení a ochranné pásmo VVN a VN
- závlahový vodovod
- radioreleová trasa
- záplavová území v západní části

— **potřebné kroky a doporučení:**

- nalezení vhodného modelu spolupráce města a soukromého sektoru na rozvoji lokality, institucionální nastavení v rámci městského úřadu
- vytvoření společné platformy pro rozvoj území
- vytvoření masterplanu / územní studie nebo regulačního plánu krajinného pásu Štětí a stanovení jasných pravidel a priorit pro zásahy v tomto území
- koncepce řešení náhrad zahrádek v územích rozšíření hřbitova a komunikačního propojení mezi ulicí U Stadionu a silnicí II/261

— **principy a podrobné zadání:**

- každý nový zásah a využití v rámci území příměstského krajinného pásu Štětí musí pomáhat vytvářet ucelený obraz a synergické fungování příměstského parku
- měl by být kladen důraz na vizuální a fyzickou prostupnost území
- vhodná distribuce atraktorů – služeb orientovaných na veřejnost, na místní obyvatele i turisty, míst zastavení, interaktivních prvků, sportovišť a intenzivněji krajinářsky upravených ploch
- dále viz schéma na následující dvojstraně

— **balance:**

- cca 140 ha

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- podmínkou rozvoje lokality je nový územní plán
- koordinace s rozvojem lokality Štětí – jih a tedy i regulačním plánem RP 04 Štětí – lokalita za Okružní „jižní rozvoj“
- koordinace s rozvojem lokality Štětí – Stračenská (01.6)



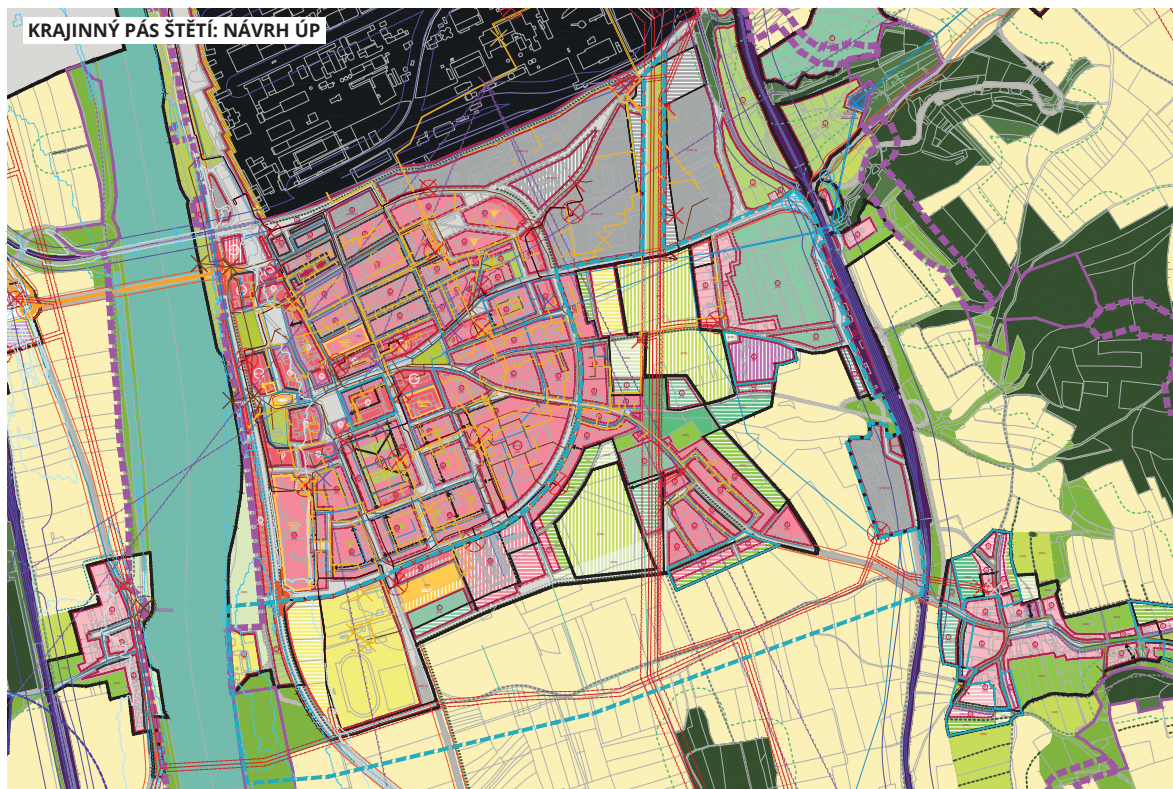


SCHÉMA KRAJINNÉHO PÁSU ŠTĚTÍ

01 – pás zahrádek orientovaný k nové cestě lemující Štětí z jihu spoluvytváří zelené rozhraní města a krajiny a tvoří náhradu zahrádek v místě potřebného rozšíření hřbitova.

02 – na místě křížení je narženo veřejné prostranství jako součást stezky ale i jako lokální pobytový prostor nového obytného souboru. Tato plocha je z východu doplněna krajinným veřejným prostranstvím s rekreační a veřejností přístupnou sportovní náplní (možnost posezení + volejbalové hřiště/venkovní posilovna/pétanque/zázemí pro jezdeckou stezku.)

03 – příměstský zelený pás ukončuje nová “záhumení” cesta, která spojuje několik rekreačních tras. Zpřístupňuje jižní hranu sídla veřejnosti a pomáhá dotvořit rozhraní Štětí a krajiny, zároveň v sobě nese důležitou rekreační funkci.

04 – variabilní pás zahrad u individuální zástavby buď vytváří čelo zástavby formou individuálních zahrádek orientovaných směrem k zelenému pásu nebo se stává soudobou městskou variací na vesnické téma rozhraní sídla a krajiny, kdy na pás obytné zástavby navazuje pás zahrad.

05 – v návaznosti na rozvoj zahrádek může v místě jejich kontaktu se zástavbou individuálního bydlení vzniknout menší společné veřejné prostranství.

06 – les v blízkosti města je lépe zpřístupněn novou cestou, stává se tak plnohodnotnou procházkovou destinací lidí ze Štětí, a zároveň zajímavým bodem na spojení Štětí s Počeplicemi. Může být vhodným místem pro případné přírodní sportoviště (například lanové aktivity).

07 – nedávno realizovaná suburbánní zástavba je ukončena rozvojovou plochou bydlení s pásem zahrad dotvářející krajinné rozhraní (lokalita 01.6 Štětí – Stračenská)

08 – zástavba za městem vznikla bez kvalitního lokálního veřejného prostranství. Návrh využívá vedení jedné z hlavních cyklotras v území tímto místem a pomocí mírného odstoupení zástavby zde vytváří nejen příjemnější prostor pro cyklisty i pěší doplněný stromořadím, ale i veřejné prostranství pro místní obyvatele.

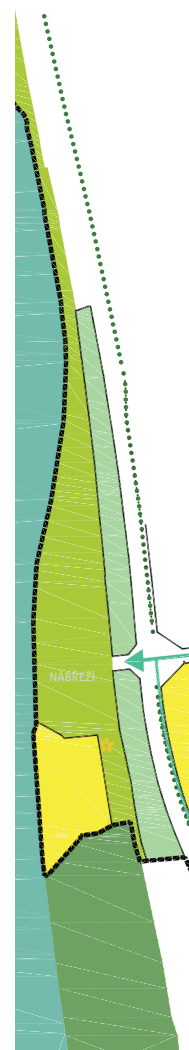
09 – jednou ze zatím nevyužitých forem zahrádkaření ve městě jsou komunitní zahrady. Přesto, že ve Štětí je zatím větší poptávka po individuálních zahrádkách, lze očekávat, že i sdílené zahrady zde mají své místo například v návaznosti na projekty startovacího nebo seniorského bydlení. Na sever od místa pro komunitní zahradu je vymezena rozsáhlá plocha krajinného veřejného prostranství, v rámci něhož je možné doplnit například areál pro parkour nebo jiné sportovní aktivity.

10 – v tomto místě je navržena cesta směrem k silnici na Strači doplněná plochami příměstského zemědělství a zahrádek.

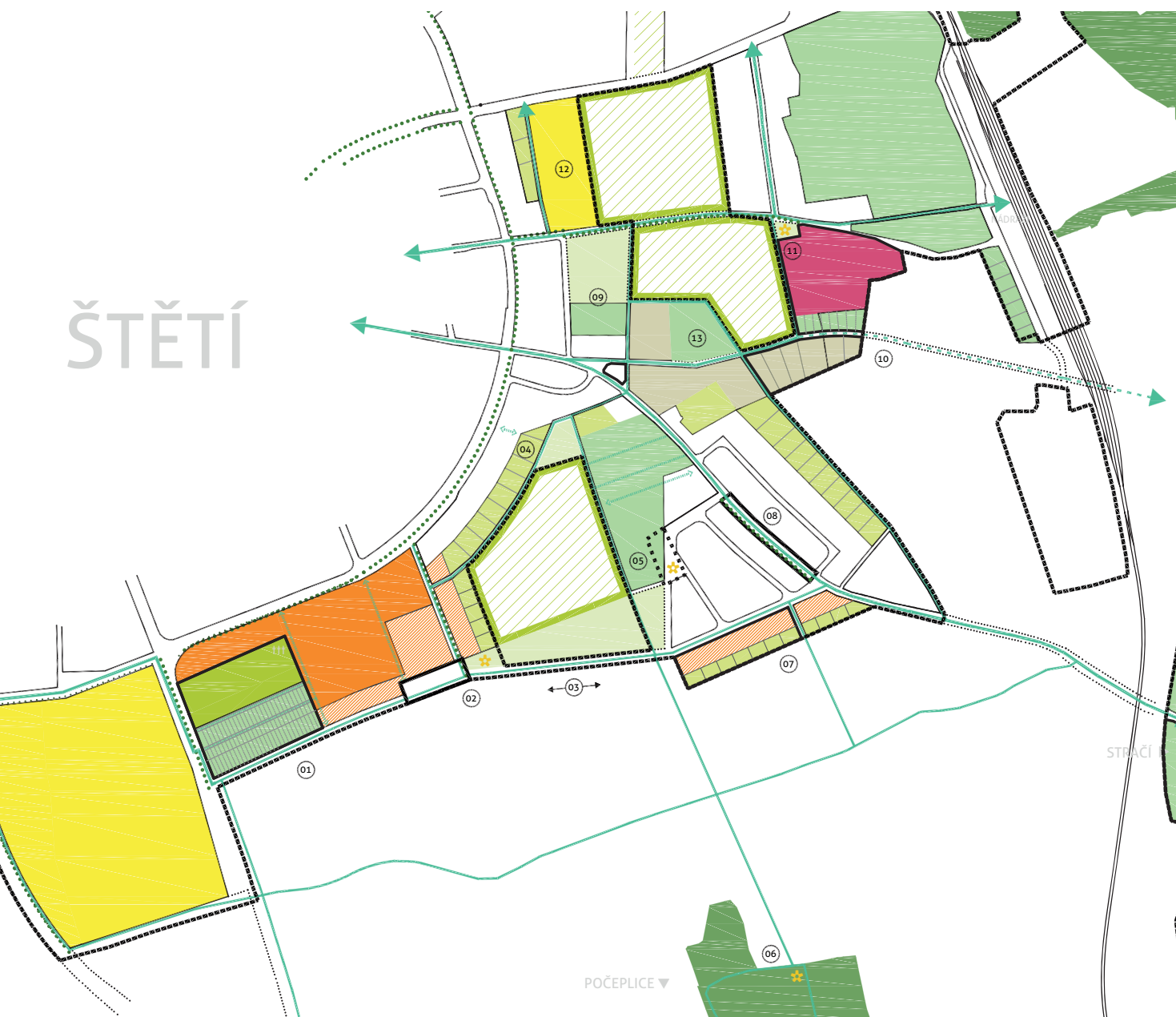
11 – v místě křížení na cestě na nádraží je potenciál vzniku menšího veřejného prostranství, v rámci transformace specifického areálu zde mohou být doplněny vhodné služby nebo aktivity.

12 – v nejsevernějším segmentu zeleného pásu je vymezena plocha pro sport, která může být využita novou multifunkční halou doplňující možnosti aktivního i pasivního sportovního využití ve Štětí.

13 – v rámci příměstského zeleného pásu jsou doplněny nové plochy zahrádek nahrazující zahrádky v místě rozvíjeného business parku.



ŠTĚTÍ



① klíčová místa

☆ sportoviště, hřiště

— rekreační cesty

..... stromořadí

■ větší individuální zahrady

■ soubory drobných zahrádek, komu

■ velké zemědělské zahrady

■ park, hřbitov

■ les, lesopark

■ sportoviště

■ plochy transformace na bydlení

■ plochy rozvoje bydlení

■ plochy rozvoje bydlení

■ specifický soubor

■ příměstská pole

■ vodní plochy



KOMPLEXNÍ REGENERACE LOKALIT

KOMPLEXNÍ REGENERACE LOKALIT

Každé město potřebuje průběžnou obnovu svých součástí, systémové přizpůsobení lokalit aktuálním požadavkům na městské prostředí (zahrnující např. nové formy využití veřejných prostranství nebo změny dopravního chování). Náchylné k rychlejšímu zastarávání jsou především lokality modernistických sídlišť nebo monofunkční areály výroby nebo školství, které jsou zároveň poměrně křehké a nahodilé zásahy bez většího rozmyslu je mohou do budoucna vážně ohrozit. Základem komplexní regenerace jsou koncepční urbanistické studie, územní studie nebo regulační plány stabilizující budoucí strukturu území s ohledem na vývoj potřeb v území umožňující následnou revitalizaci pomocí série drobnějších zásahů.

— obecné principy:

- důraz na kvalitní řešení otevřených prostranství a jejich diferenciaci z hlediska hierarchie, míry soukromí, údržby a náplně
- prostupnost, čitelnost racionální uliční sítě a dobré zapojení lokalit do struktury sídla
- zvyšování míry promísení funkcí a různých typologií a standardů bydlení v drobném měřítku zvyšující ekonomickou a sociální udržitelnost území
- aktivní zapojení místních obyvatel, podnikatelů a dalších zájemníků v území do plánování rozvoje lokalit
- důraz na vytvoření adekvátního vybavení lokality službami, komunitními prostory a místními veřejnými prostranstvími
- revitalizace v souladu se současnými principy městské udržitelnosti, řešení nakládání s dešťovými vodami, podpora udržitelných módů dopravy, apod.



07.1 ŠTĚTÍ – JIH

Transformace území na jih od ulice Okružní / U Stadionu pro udržitelný rozvoj bydlení v návaznosti na jádro města, jeho infrastrukturu a služby.

— cíle a potenciály:

- vytvoření životaschopné obytné lokality nabízející širokou škálu forem a standardů bydlení, doplňující nabídku bydlení ve Štětí o další vhodné typologie pomůže posílit obytnou atraktivitu města
- jako rozvojová plocha města navazující přes ulici na středněpodlažní zástavbu bytových domů je vhodná pro kombinaci zástavby individuálního bydlení s nízko až středněpodlažními bytovými domy zároveň přinášející do území přirozený sociální mix.
- dotvoření rozhraní města a krajiny
- využití nové zástavby pro doplnění kvalitních veřejných prostranství a míst s volnočasovým vybavením na hranici města, posílení sociální kontroly krajinného pásu

— majetkoprávní situace:

- Město Štětí
- Česká republika
- Římskokatolická farnost Štětí nad Labem
- TEXAL, a.s.
- SJM Cvek Jaroslav a Cveková Marcela
- Biskup Karel, Pištora Jan,
- SJM Stráník Martin Ing. a Stráníková Martina
- Rybáček Karel Ing.

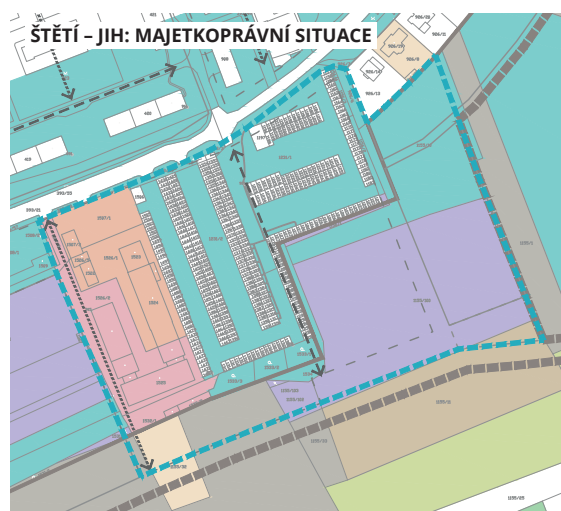
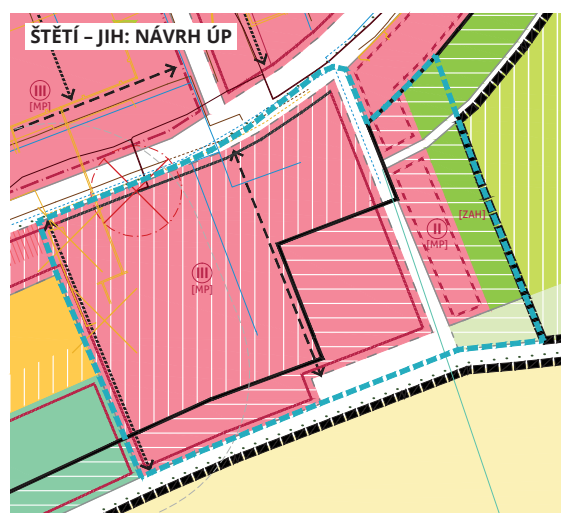
- potenciální problém – množství subjektů vlastnících individuální garáže v území

— limity:

- ochranné pásmo hřbitova
- 2x objekt TS, 2x zařízení na soustavě CZT
- závlahový vodovod
- majetkoprávní situace v místě garáží

— potřebné kroky a doporučení:

- nalezení vhodného modelu spolupráce města a soukromého sektoru na rozvoji lokality
- hledání výsledného majetkoprávního uspořádání (směny pozemků)
- ještě před zadáním regulačního plánu:



vytvoření urbanisticko-ekonomické rozvahy a bližší specifikace záměru, nalezení vhodného modelu developmentu

- pořízení regulačního plánu lokality
- příprava a rozvoj zastavitelných pozemků s odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně systému veřejných prostranství
- **principy a podrobné zadání:**
 - obytná lokalita je článkem spojujícím ulice U Stadionu a Okružní s novou cestou krajinným pásem lemující Štětí z jihu. Veřejná prostranství by tak měla vytvářet propustnou a čitelnou síť
 - v jihovýchodní části se zástavba orientuje k veřejnému prostranství na hraně města a krajiny
 - typologie zástavby: kompaktní zástavba řadovými domy, případně dvojdomy směrem ke krajině, možnost kombinace s bytovými domy v severozápadní části. Výjimkou mohou být samostatně stojící rodinné domy při severovýchodní hranici lokality v návaznosti na obdobnou typologii zástavby.



- aktivní parter s obchody a službami orientovaný do ulice U Stadionu a Okružní
- řešení orientující fasády domů k jednotlivým ulicím tak, aby nevznikaly prostory bez přirozené sociální kontroly
- veřejná prostranství v lokalitě by měla být tvořena i s ohledem na jejich pobytovou funkci včetně herních prvků pro děti

— **balance:**

- plocha 52 400 m², z toho:
 - cca 14 400 m² uličních prostranství
 - cca 1 300 m² krajinné veřejné prostranství
 - cca 36 700 m² zastavitelných pozemků včetně zahrad, vnitrobloků a dvorů
- přibližně 17-26 000 m² HPP, 100-150 bytových jednotek dle využití typologie a poměru individuálního a hromadného bydlení
- 1 000 m² HPP obchodu a služeb v parteru směrem k ulici
- cca 200-500 obyvatel

— **podmíněnost, návaznosti a koordinace:**

- podmínkou rozvoje lokality je nový územní plán
- regulační plán RP 04 Štětí – lokalita za Okružní „jižní rozvoj“
 - Způsob pořízení RP: z podnětu
 - Katastrální území: Štětí I
 - Lhůta vydání RP: 5 let
- koordinace s rozšířením hřbitova a případně záměrem vybudování smuteční sítě
- koordinace s projektem příměstského krajinného pásu Štětí (06.1)
- potřeba řešení alespoň částečné náhrady parkovacích kapacit
- náhrada ploch zahrádek

