

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Zpracování územní studie „Plzeň, Americká – Sirková“ (ÚKRMP, 6/2017) jako podkladu pro rozhodování v území.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pořízení územní studie předepisuje Územní plán Plzeň (dále ÚP Plzeň), který nabyl platnosti dne 1. 10. 2016, jako závaznou podmínku pro rozhodování v území.

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky zadání vydaného pořizovatelem (Odbor stavebně správní Magistrátu města Plzně) dne 4. 11. 2016 a v souladu s požadavky ÚP Plzeň. Územní studie řeší území, které je dle ÚP Plzeň součástí lokality 3_2 Americká – Sirková se způsobem využití plochy smíšené obytné. Zadání územní studie je přílohou a) textové části územní studie.

Důležitost tohoto území je dána především jeho výjimečnou polohou ve městě a jeho současný neutěšený stav tomuto významu neodpovídá. Např. dle posledních zjištění (projekt „Pocitové mapy“ ÚKRMP) je toto území v rámci města nejsilněji vnímáno veřejností jako problémové a s nutností změny. Jedná se o jedno z nejdůležitějších území centrální části města, které má potenciál pro doplnění a posílení městského charakteru a kterému je z hlediska územního plánování věnována dlouhodobá pozornost. Na řešení daného území byla vyhlášena v únoru 2014 architektonicko-urbanistická soutěž, na základě jejíchž výsledků byly zformulovány základní urbanistické principy, které byly zpracovány do výrokové části ÚP Plzeň.

Cílem územní studie je navrhnout možnou zástavbu, tj. urbanistickou koncepci v území s důrazem na zajištění městského a polyfunkčního charakteru budoucí zástavby, stanovení odpovídající prostorové regulace a ostatních podmínek využití území a především s důrazem na vymezení funkčního veřejného prostranství, zajišťujícího propustnost územím zejména pro pěší. Studie dále prověří napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro připojování staveb.

Koncepce řešení území reaguje na nejvýznamnější prostorové vztahy dané lokality, kterými jsou především blízkost historického centra města a sousedství řeky Radbuzy. Z hlediska širších vazeb jsou klíčová pěší propojení v území jak ve směru východ-západ, tedy mezi centrem města a železničním nádražím (nově i autobusovým), tak ve směru sever-jih, tedy směrem k lokalitě U Zvonu a Štruncovým sadům.

Základní koncepce řešení předmětné lokality vychází z urbanistických principů zakotvených v ÚP Plzeň a ze zadání, které vydal místně příslušný pořizovatel. Navržené řešení naplňuje výše uvedené principy a řeší problémy vycházející z analýzy území. Vzhledem k tomu, že řešení některých problémů je podmíněno významným zásahem do území a realizací částí celoměstského dopravního systému, je cílové podoby území dosahováno ve dvou časových horizontech – etapách:

- I. etapa: Studie řeší základní problémy a navrhuje prostorovou a funkční regulaci zástavby a veřejných prostranství pro celek „superbloku“ Americká – Sirková – Denisovo nábřeží a vymezuje základní řešení prostranství v křížení Americká – Sirková – Šumavská – Mikulášská včetně stanovení charakteru dopravního řešení

a úlohy podchodu v území. Sirková ulice je ponechána ve svojí dnešní poloze. Řešení křižovatky U Jána je plně přejato dle zpracované dokumentace pro územní rozhodnutí (SVSMP, SUDOP/2015).

- II. etapa – cílový stav: Studie řeší doplnění zástavby mezi Sirkovou a Nádražní ulicí a zároveň upravuje uliční profil Sirkové tak, aby mohl plnit funkci městské třídy. Za tímto účelem je Sirková ulice přeložena do nové polohy. Dále je navrženo okružní „Americké náměstí“ s nově umístěnými zastávkami MHD v prostoru dnešního křížení Americká – Sirková – Šumavská – Mikulášská, jako urbanisticky nejvhodnější cílová podoba tohoto prostranství, tedy náměstí, nikoli křižovatka. Dále je doplněna zástavba mezi rameny Šumavské a Mikulášské ulice. Tato etapa je podmíněna realizací dalších částí městského dopravního systému a související majetkovou přípravou.

Vzhledem k významu a rozsahu řešeného území ÚKRMP zadal posouzení dopadů možné zástavby umístitelné v souladu s regulačními prvky navrženými územní studií na centrální oblast města Plzně, a to především z hlediska dopadu na sektor maloobchodu a služeb (viz přílohu č. 2). Taktéž jsou hodnoceny další související vlivy, např. vliv na sektor bydlení a administrativy (zvyšování, snižování poptávky), vliv na gentrifikaci (cenovou úroveň, status centra, atd.) a další případné vyplývající dopady. Výsledky posouzení dopadů jsou vyhodnoceny a zapracovány do územní studie.

Studie nahradí platné „Základní regulační podmínky pro zástavbu bloku Americká – Denisovo nábřeží – Sirková“ schválené usnesením ZMP č. 437 ze dne 1. 9. 2011.

Studie bude vložena do evidence územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a pro nakládání s městskými pozemky.

Územní studie byla v průběhu zpracování opakovaně projednána se subjekty dle zadání územní studie např. se SVSMP, OI MMP, OSI MMP, OD MMP, Policií ČR a klíčovými vlastníky pozemků v území.

Územní studie byla odsouhlasena RMO Plzeň 3 usnesením č. 296 ze dne 21. 8. 2017 a byla projednána v Komisi pro koncepci a rozvoj RMP dne 17. 10. 2017.

3. Předpokládaný cílový stav

Souhlas s územní studií „Plzeň, Americká – Sirková“ (ÚKRMP, 6/2017) jako podkladem pro rozhodování v území.

4. Navrhované varianty řešení

Nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení – ukládací část.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení ZMP č. 437 ze dne 1. 9. 2011

Usnesení ZMP č. 309 ze dne 12. 6. 2014

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 296 ze dne 21. 8. 2017

Usnesení RMP č. ze dne 26. 10. 2017

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzeň

Nezjišťují se.

10. Přílohy

- č. 1 Územní studie „Plzeň, Americká – Sirková“ (ÚKRMP, 6/2017)
Vzhledem k velikosti přílohy je příloha předkládána pouze v elektronické podobě, papírově je k dispozici u předkladatele.
- č. 2 „Posouzení dopadů navrženého využití zástavby v lokalitě Plzeň, Americká – Sirková na centrální oblast města Plzně“ (Grant Thornton Advisory s.r.o., 8/2017)
- č. 3 Usnesení dle bodu 8. důvodové zprávy