

Územní studie

# Nová Ves

Statutární město Ústí nad Labem  
- NÁVRH -

## A. TEXTOVÁ ČÁST

**Pořizovatel:**

**Magistrát města Ústí nad Labem**

Odbor investic a územního plánování

IČ: 000 81 531

DIČ: CZ 000 81 531

Sídlo: Velká Hradební 2336/8  
401 00 Ústí nad Labem

**Zpracovatel:**

**Ing. arch. Tomáš Beneš**

ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6

IČ: 88195848

ČKA: 04210

tomasbenes@tb-a.cz  
[www.tb-a.cz](http://www.tb-a.cz)

**Datum zpracování:**

11/2017 - .....

**Spolupracující architekt:**

**Ing. arch. Ondřej Bartůšek**

Měříčkova 52, Brno 621 00

[www.bartusek.info](http://www.bartusek.info)

# OBSAH

OBSAH .....	2
1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....	3
2. ÚVOD.....	3
3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH .....	4
4. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	5
5. DEFINICE POJMŮ .....	6
6. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	7
7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ .....	7
Návrh parcelace .....	7
Funkční využití.....	8
BI1 - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné .....	8
a) využití plochy.....	8
BI - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské .....	9
PV - plochy veřejných prostranství .....	9
Podíl funkčního využití .....	10
8. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB .....	10
9. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	11
Veřejná prostranství.....	11
Dopravní infrastruktura .....	11
Širší dopravní vztahy .....	11
Místní komunikace .....	11
Doprava v klidu .....	11
Hromadná doprava .....	11
Technická infrastruktura .....	12
Vodovod .....	12
Kanalizace splašková .....	12
Kanalizace dešťová .....	12
Elektroinstalace.....	12
Nakládání s odpady .....	12
10. ETAPIZACE .....	13
11. ODŮVODNĚNÍ .....	13
Vyhodnocení souladu územní studie s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	13
Vyhodnocení vlivu na plochu blízkého lokálního biocentra.....	13
Vyhodnocení připomínek a námitek k návrhu územní studie a stanovisek dotčených orgánů .....	14

## POČET LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část:

... listů A4

B. Grafická část:

.....

C. Dokladová část:

... listů A4

# 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

## *Název dokumentace:*

Územní studie Nová Ves

## *Pořizovatel:*

### **Magistrát města Ústí nad Labem**

Odbor investic a územního plánování  
Velká Hradební 2336/8  
401 00 Ústí nad Labem

## *Zpracovatel:*

### **Ing. arch. Tomáš Beneš**

ve Štruhách 969/13, 160 00 Praha 6  
IČ: 88195848  
ČKA: 04210  
tomasbenes@tb-a.cz  
www.tb-a.cz

## *Spolupracující architekt:*

### **Ing. arch. Ondřej Bartůšek**

Měříčkova 52, Brno 621 00  
www.bartusek.info

## *Datum zpracování:*

10/2017 - .....

# 2. ÚVOD

Územní studie slouží jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

Řešené území vymezuje územní plán. Jedná se o rozvojové plochy bydlení v obci. Územní plán definuje plochy zastavitelné a plochy přestavby. Funkčním využitím vymezuje řešené plochy „**BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné:**“ Z19-101, Z19-102, Z19-103, Z19-104, P19-101, P19-102, a „**BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské:**“ Z19-1, Z19-2, Z19-4, P19-1, P19-2.

Cílem územní studie je navržení optimálního využití území vzhledem k umístění ploch a jejich logické návaznosti s využitím přípustných a podmíněně přípustných činností v souladu s navrženým převažujícím účelem využití tak, aby bylo zajištěno kvalitní životní a sociální prostředí, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na existující limity v území.

Pořízení územní studie je uloženo platnou územně plánovací dokumentací - Územním plánem Ústí nad Labem, vydaným formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva města

Ústí nad Labem č. 94/11 ze dne 15. 12. 2011. Pořizovatelem územní studie je Magistrát města Ústí nad Labem, Oddělení územního plánování, Odbor investic a územního plánování, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona.

### **3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH**

#### Základní údaje:

Nová Ves je osada v části Střekov v městské části Ústí nad Labem-Střekov statutárního města Ústí nad Labem. Jedná se o menší sídlo vesnického charakteru umístěné ve stoupajícím údolí východně od centra Ústí nad Labem. Lokalita je charakteristická výraznou terénní modelací.

#### Řešeným územím jsou plochy změny:

Z19-1 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 5353,36 m<sup>2</sup>,  
Z19-2 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 14267,55 m<sup>2</sup>,  
Z19-4 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 8649,47 m<sup>2</sup>,  
Z19-101 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 1600,37 m<sup>2</sup>,  
Z19-102 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 1695,4 m<sup>2</sup>,  
Z19-103 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 472,29 m<sup>2</sup>,  
Z19-104 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 5110,44 m<sup>2</sup>,

#### a plochy přestavby:

P19-1 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 3434,7 m<sup>2</sup>,  
P19-2 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 282,16 m<sup>2</sup>,  
P19-101 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 1282,52 m<sup>2</sup>,  
P19-102 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 1771,01 m<sup>2</sup>.  
Plocha změny Z19-1 se nachází na pozemcích p. č. 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/22, 39/1, 39/2, 39/3, 40, 78/1, 78/2 v k. ú. Nová Ves a na části p. p. č. 31/1 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha změny Z19-2 se nachází na pozemcích p. č. 61/1, 62/1, 62/2, 62/3, 63, 64, 67, 151, 152, 153, 154/1, 154/2, 154/3 v k. ú. Nová Ves a na části p. p. č. 65 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha změny Z19-4 se nachází na pozemcích p. č. 138, 139, 142/1, 145, 146, 148, 196/1 v k. ú. Nová Ves a na částech p. p. č. 144, 197 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha změny Z19-101 se nachází na pozemcích p. č. 239, 240, 241 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha změny Z19-102 se nachází na pozemku p. č. 199 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha změny Z19-103 se nachází na pozemku p. č. 238 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha změny Z19-104 se nachází na pozemcích p. č. 50, 51, 52, 53/1 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha přestavby P19-1 se nachází na pozemcích p. č. 31/13, 31/14, 31/15, 31/16, 31/2, 31/7 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha přestavby P19-2 se nachází na pozemcích p. č. 140, 141/1 v k. ú. Nová Ves a na části p. p. č. 141/3 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha přestavby P19-101 se nachází na pozemcích p. č. 236/2, 236/3, 237/1, 237/2, 252/1, 252/2, 285/3 v k. ú. Nová Ves a na části p. p. č. 236/1 v k. ú. Nová Ves.  
Plocha přestavby P19-102 se nachází na pozemcích p. č. 160/3, 165, 166 v k. ú. Nová Ves a na částech p. p. č. 169, 170 v k. ú. Nová Ves.



#### Použité podklady:

- katastrální mapa,
- Územní plán Ústí nad Labem,
- ÚAP ORP Ústí nad Labem
- vyjádření o existenci sítí

## **4. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

### Charakteristika území

Lokalita se nachází v okrajové části Ústí nad Labem a má charakter samostatné vesnice. Území je charakteristické výraznou topografií. Lokalita leží na rozhraní silně urbanizované oblasti u řeky Labe a malebné krajiny Českého Středohoří.

### Poloha, vazby na širší okolí

Zásadní je blízkost centra Ústí nad Labem, které je dobře dostupné autem i MHD. Důležité jsou také vazby na krajinu jak východním směrem, tak i západním k Střekovskému hradu a řece. To dělá lokalitu velice atraktivní.

### Rozbor limitů využití území

Z hlediska limitů je potřeba zmínit především krajinný rámeček. Územním plánem vytyčené rozvojové plochy ale neznamenají rozsáhlejší stavební činnost, ale spíše doplnění stávající urbánní struktury místa.

## Zhodnocení podkladů a platné ÚPD

Platná ÚDP vymezuje poměrně konkrétně možné zastavitelné plochy. Územní studie zpřesňuje a prověřuje možnosti využití těchto ploch v souladu s dalšími limity a hodnotami. Do zpracování byly zahrnuty podklady s ÚAP.

## Rozbor problémů k řešení

- Ochrana stávajících urbanistických a krajinných hodnot. Vzhledem k poloze v Českém Středoohoří, ale i vzhledem k charakteru lokality, je nutné brát zvýšený ohled na stávající hodnoty místa. Vymezené zastavitelné plochy spíše doplňují urbánní strukturu a proto by i budoucí stavby měly stávající charakter doplňovat a posilovat, ne vytvářet nové celky.

- Přístup na pozemky. Některé vymezené plochy jsou poměrně špatně obslužitelné, proto jsou navrženy nové komunikace, které částečně zlepšují obslužnost i stávajících zastavěných pozemků

- Sítě. technická infrastruktura je v poměrně dobrém stavu, mimo navržených rekonstrukcí některých řadů jsou sítě k dispozici. V severní části je navržena přeložka vodovodního řadu do nové pozice.

# 5. DEFINICE POJMŮ

Níže uvedené definice jsou zavedeny pouze pro užívání v rámci regulativů této územní studie. V tomto smyslu jsou níže uvedené pojmy a jejich definice samostatným souborem, nezávislým na případně podobných pojmech, užívaných v jiných předpisech a k jiným účelům.

## Stavební pozemek

Pozemek nebo jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem (§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona). Zastavitelnost pozemku musí být v souladu s územním plánem.

## Zastavitelná plocha pozemku

Hlavní zastavitelnou plochou pozemku se rozumí plocha pro umístění objektu převažujícího účelu využití a přípustného využití (hranice zastavitelné plochy je tedy stavební čarou nepřekročitelnou). Pokud je na pozemku tato plocha vymezena, objekt převažujícího účelu využití a přípustného využití nesmí překročit vyznačenou zastavitelnou plochu. Platí pro všechna podlaží. Mimo zastavitelnou plochu mohou vystupovat pouze architektonické prvky typu stříška nad vstupem, slunolamy, přesah střechy atd. o max. 0,4 m. Mimo zastavitelnou plochu mohou být umístovány doplňkové stavby (bez ohledu na stanovenou stavební čáru).

## Stavební čára závazná otevřená

Stavební čarou závaznou otevřenou se rozumí předepsaná poloha uliční fasády objektu hlavního a přípustného využití. Fasáda hlavního objektu musí být umístěna na stavební čáře, ale nemusí využít celou délku stavební čáry. Umístění fasády nemusí respektovat stavební čáru na maximálně 30% délky uliční fasády (kryté závětrří atd.). Dále mohou před stavební čáru (mimo zastavitelnou část stavebních pozemků) předstupovat architektonické prvky typu stříška nad vstupem, slunolamy, přesah střechy atd. o max. 0,4 m.

## Doplňková stavba

Doplňková stavba ke stavbě hlavního využití – objekty, které rozšiřují spektrum příslušenství a zázemí stavby hlavního využití, samy však neplní funkci hlavního využití.

## 6. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Řešené území (dále lokalita) se nachází poblíž Ústí nad Labem. Správním členěním spadá pod městskou část Střekov. Nachází se asi 4 km od centra města a je obsluhována městskou hromadnou dopravou.

Lokalita je charakteristická především svým jedinečným zasazením do reliéfu krajiny. Je vsazena mezi kopce Českého středohoří, mezi kopce Přední a Zadní hůrka a dva menší novoveské vrcholy. Pomyslnou osou sídla je hlavní cesta ve směru sever-jih, která na severu kopíruje vrstevnice, v centru lokalita začne stoupat a dál zatáčí kolem vrcholu Hůrky. Spojnice lokality se správním centrem je ulice Novoveská, která z centra padá údolím směrem na sever k části Střekov. Členitý reliéf a různé výškové úrovně staveb vytvářejí hodnotné výhledy do krajiny. Cíli výhledů jsou okolní kopce a blízké centrum města Ústí nad Labem.

Původní stavby v jádru lokality jsou umístěny kolmo k hlavní cestě souběžně s tvary pozemků, které dále vyběhají do kopců vymezeny remízky a stromořadími. Stavby, které byly v minulosti zemědělskými usedlostmi jsou stavěny vždy na severní hranici pozemku a nechávají volný prostor na jižní straně parcely. V lokalitě je několik vil z počátku 20. století, které jsou umístěny do středu pozemku bez ohledu na původní charakter obce. V centru je několik řadových domů z poloviny minulého století, které narušují strukturu obce. Na okrajích sídla jsou zahrádkářské kolonie. Nejnovější stavby jsou tvarově různé a zaujímají lukrativní parcely s výhledy na město v severní části lokality.

Veřejný prostor se soustřeďuje vždy kolem hlavních cest. Centrum lokality je na návsi. Jedná se o rozšířený prostor kolem hlavní komunikace od severní křižovatky po kapličku. Další veřejné prostory se utvářejí kolem vybavení lokality – zastávky autobusu s točnou a požární nádrže. Veřejné prostranství je neúměrně zatíženo dlouhodobým parkováním odstavených aut.

Územní studie navrhuje rozumnou míru možného zastavění vymezených rozvojových ploch. Jsou navrženy zastavovací regulativy tak, aby hmotové řešení objektů navazovalo na charakter původní zástavby. Je kladen důraz především na umístění a orientaci na pozemku, regulace není zatížena zbytečnými tvarovými požadavky.

Jsou navrženy nové komunikace, které doplňují schéma cestní sítě vedené buď po spádnicí nebo vrstevnici. V souvislosti s rozšiřováním zastavěného území a souvisejícího nárustu počtu obyvatel jsou vymezena veřejně přístupná místa pro rekreaci. Jedná se o parčík mezi návsi a autobusovou točnou, která je již částečně využívána jako dětské hřiště a o rozšíření nové komunikace v jihovýchodní části území. Tato je koncipována jako vyhlídková pěšina terasovitě navýšená nad silnicí, která navazuje na další cesty vedoucí do krajiny a tvoří tak jemný přechodový prvek.

## 7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

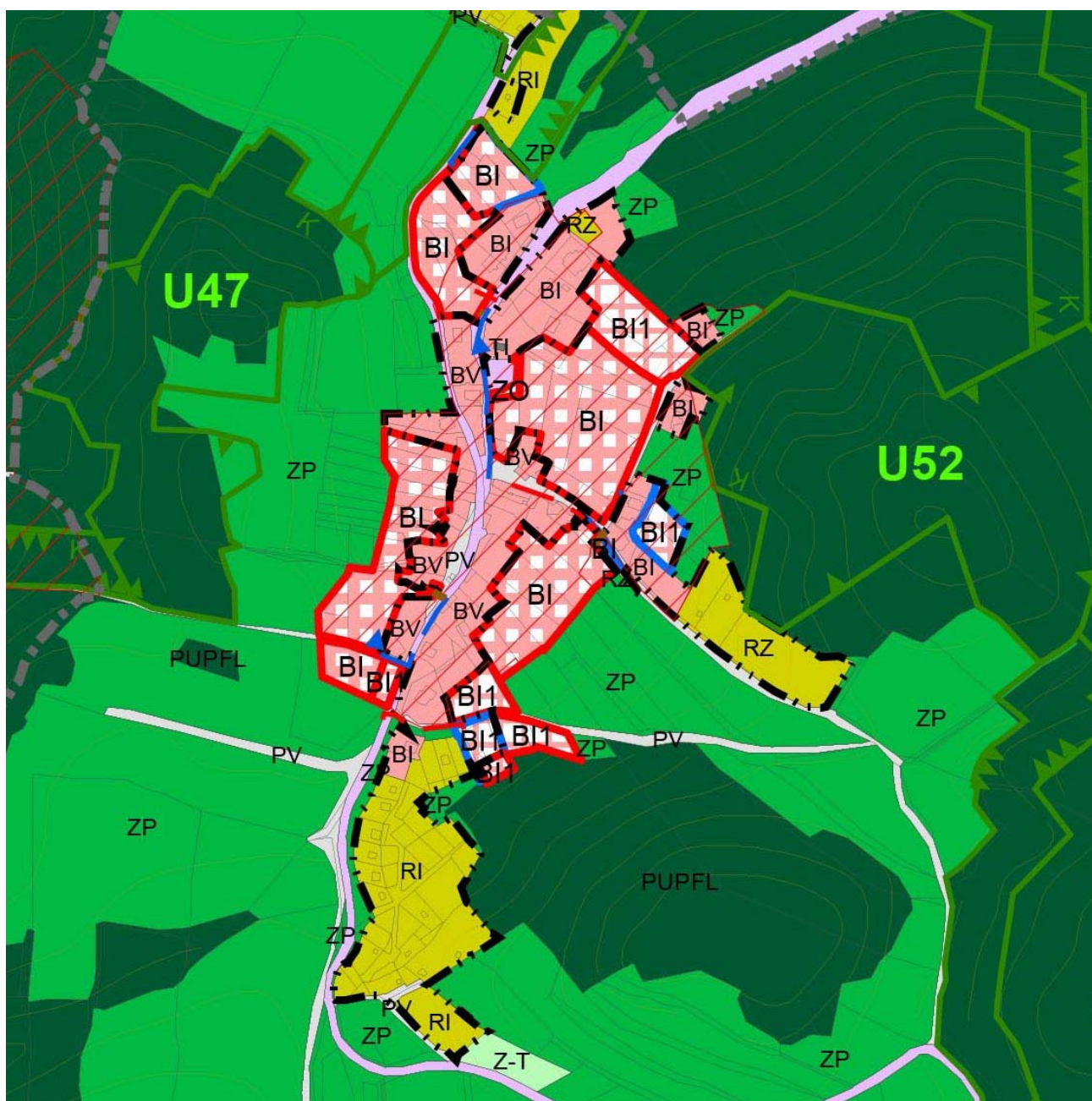
V případě změny textových regulativů platného územního plánu, jsou platné textové regulativy uvedené v územním plánu. V případě, že změna textu ÚP bude tak zásadního charakteru, že nebude v souladu s územní studií, bude zpracována nová územní studie.

### Návrh parcelace

Navržená parcelace reaguje na způsob vymezení pozemků v lokalitě typický. Jedná se především o parcely v jižní části řešeného území, které vytváří druhou řadu domů navazujících na návěs. Zde je silně čitelný tradiční způsob návaznosti na centrální prostor podlouhlým obdélníkovým pozemkem. Tento způsob je větší či menší míře aplikován i pro vymezení ostatních pozemků.

Navržená parcelace je nezávazná, při změnách je ale nutné zachovat základní parametry rozdílně vymezených stavebních pozemků. Je potřeba zachovat orientaci pozemků (tak, jak to většinou vyplývá s historické parcelace) a přibližně velikost (vzhledem k rozvolněné struktuře by velikost stavebního pozemku neměla klesnout pod 600 m<sup>2</sup>, většinou jsou vymezeny pozemky okolo 1000 m<sup>2</sup> a větší. Zastavitelná plocha bude v těchto případech upravena tak, aby zůstaly zachovány odstupy od okolních pozemků a poloha poloha stavební čáry otevřené závazné (je-li vymezena).

# Funkční využití



**BI1 - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné**

## **a) využití plochy**

### a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v podmíněně využitelných plochách převážně vymezených ochranných pásem

### b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura



### c) podmíněně přípustné

- rodinné domy (RD)
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provoz služby, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

### d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, vymezeného záplavového území a vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa - pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

### e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## **BI - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské**

### a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

### b) přípustné

- rodinné domy (RD)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

### c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provoz služby, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

### d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

### e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## **PV - plochy veřejných prostranství**

### POZNÁMKA:

Pro účely územní studie jsou plochy veřejných prostranství děleny na:

**PV-D** - veřejná prostranství dopravní,

**PV-P** - veřejná prostranství pobytová.

U obou typů zůstává stejné následující využití:

#### a) převažující účel využití

- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

#### b) přípustné

- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury  
- veřejná zeleň, parky  
- dětská hřiště  
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury

#### c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání  
- tržiště

#### d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## Podíl funkčního využití

Lokalita je klidnou sídelní oblastí vesnického charakteru. Nově navržené zastavitelné plochy doplňují zástavbu lokality do logického celku. I když se jedná o poměrně velké množství nových stavebních parcel, nedojde ke změně charakteru sídla a nejsou navržena nová veřejná prostranství centrálního charakteru. Z toho důvodu je také potřeba, aby převažujícím způsobem využití bylo vždy bydlení v rodinném domu. V souladu s přípustným využitím definovaným územním plánem je samozřejmě možné využití i pro drobné služby (pouze pro potřeby lokality) a drobnou řemeslnou výrobu apod., vždy by ale tyto činnosti měly probíhat ve vyčleněných prostorách v rámci hlavní stavby. Nepřípustné jsou provozy kladoucí nároky na další plochy, zejména na přilehlá veřejná prostranství.

## **8. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

Územní studie definuje následující regulativy, vycházející z místních specifik a kvalit. Pro všechny stávající objekty v území, které mají charakter stavby pro trvalé bydlení platí, že veškeré nástavby a přístavby musí respektovat vymezenou zastavitelnou plochu, stavební čáru (je-li vymezena) a níže stanovené výškové regulativy.

Je předepsána maximální výška objektů 9,5 m (plochá střecha a šikmá střecha do 30°), resp. 11 m (šikmá střecha o sklonu 30° a větším), měřeno od nejnižšího bodu na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu vztaženého k úrovni původního terénu. V případě použití šikmé střechy je předepsána sedlová bez valby nebo polovalby, orientace hřebene vždy po spádnicí (ve směru spádu terénu).

# 9. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

## Veřejná prostranství

Veřejná prostranství v lokalitě mají svůj specifický charakter, který odpovídá velikosti lokality a výrazného přírodního prostředí. Na jedné straně tvoří dopravní síť – **veřejná prostranství dopravní**, na straně druhé jsou veřejně přístupnými prostranstvími a plní společenské a rekreační funkce – **veřejná prostranství rekreační**.

Jsou vymezena dvě veřejná prostranství dopravní, která napojují nové rozvojové plochy na uliční síť. V severní části řešeného území je vymezeno veřejné prostranství na rozvojové ploše Z19-2, které spojuje místní účelové komunikace ve směru východ západ a klesá kolmo na vrstevnice ke stávající autobusové točně. V jižní části řešeného území je vymezeno prostranství na rozvojové ploše Z19-4, které vede souběžně s vrstevnicí a které připojuje nové stavební pozemky k uliční síti.

Dále jsou vymezena dvě veřejná prostranství rekreační. V centru lokality poblíž autobusové točny je vymezen parčík na ploše Z19-2. Toto místo již v současnosti slouží jako dětské hřiště. Svým parkovým charakterem, vzrostlou zelení a příhodnou polohou v lokalitě je ideálním místem pro odpočinek a setkání občanů. V jižní části obce je vymezeno veřejné prostranství podél nové místní účelové komunikace. Prostranství je vedeno podél vrstevnice. Svou vyvýšenou polohou může nabízet výhledy do okolí. Má ambici stát se přirozeným prvkem v krajině. Bude se jednat o zatravněný pás s pěšinou, který respektuje stávající remízky a větrolamy.

## Dopravní infrastruktura

### Širší dopravní vztahy

Lokalita leží 4 km jihovýchodně od centra města Ústí nad Labem. S nejbližší částí Střekov ji spojuje místní komunikace s názvem Novoveská. Východním směrem z centra vychází silnice III. třídy č. 25844 směrem na obec Kojetice. Tato komunikace má ochranné pásmo. Ochranné pásmo komunikace zasahuje na jeden z pozemků na rozvojové ploše Z19-1. Jižním směrem je z obce vedena místní komunikace mezi vrcholky Zadní hůrka a Vysoký Ostrý do obce Sedlo.

### Místní komunikace

Místní komunikace jsou navrženy v režimu místních obslužných komunikací kategorie C3 jako zóna 30, případně kategorie D1 obytná zóna. Podoba a organizace komunikací bude podrobněji řešena v navazujících stupních projektové dokumentace.

### Doprava v klidu

Odstavná stání musí být v normovém počtu zřízena přímo na pozemcích rodinných domů. Na nově navrženém veřejném prostranství bude doplněno několik parkovacích stání určených primárně pro krátkodobé parkování návštěvníků, parkování mimo vyznačená stání nebude povoleno. Vzhledem k potřebám lokality není navrženo větší veřejné parkoviště.

### Hromadná doprava

V centru lokality je umístěna autobusová zastávka Nová Ves Navržené změny nevyvolají potřebu razantního navýšení kapacity hromadné dopravy a nejsou nijak v kolizi se stávajícím rozsahem služeb městské hromadné dopravy.

# Technická infrastruktura

Nové rozvojové plochy kladou požadavky na rozšíření stávající technické infrastruktury. Územní studie navrhuje orientační vedení sítí za účelem vhodné koordinace polohy a napojení stavebních pozemků, veřejných řadů a zařízení technické infrastruktury.

## **Vodovod**

V obci je stávající vodovodní řad. V centru obce je navrženo páteřní propojení mezi severní a jižní částí vodovodu. Platný územní plán hodnotí stávající infrastrukturu dostačující pro navrhovaný rozvoj obce.

Vodovodní řad je veden z městské části Střekov, do dolního a dále pak do horního vodojemu, kdy správný tlak zajišťují dvě čerpací stanice. Řad je doplněn dvěma zemními vodojemy.

V rozvojové ploše Z19-2 je umístěna čerpací stanice. Toto zařízení bude ponecháno ve stávající poloze. V návrhu je umístěno na ploše PV-D1 kdy bude v případě potřeby navržena jeho rekonstrukce. V rozvojové ploše Z19-2 je dále umístěn zemní vodojem. Toto zařízení je ponecháno ve stávající poloze u plochy PV-D1.

Územní studie navrhuje přeložku páteřního vedení vodovodu do plochy PV-D1. Ve fázi projednání bude toto řešení ověřeno.

## **Kanalizace splašková**

V lokalitě je k dispozici jednotný kanalizační řad, který bude prodlužován k nově navrženým zasahitelným plochám. Jendá se zejména o nový řad přes p.č. 138 až k p.č. 197. Zde je z důvodu velkého spádu terénu řad veden ve spodní úrovni přes stavební pozemky, tyto tak budou muset být zatíženy věcnými břemeny vedení kanalizace. Pokud by byl řad veden v trase přístupové komunikace, pravděpodobně by bylo nevyhnutelné použití čerpadel u většiny z realizovaných domů. Navržená trasa není v kolizi se zastavitelnou plochou, proto se nejví jako nepřiměřená zátěž stavebních pozemků.

## **Kanalizace dešťová**

Veškeré dešťové vody ze stavebních pozemků je nutné likvidovat přímo na těchto pozemcích zasakováním.

Srážkové vody z nových pozemních komunikací a z pozemků města bude řešeno zasakováním na ozeleněných pozemcích a na pozemcích s vhodnými vsakovacími vlastnostmi.

Na zkoumaných plochách změny a plochách přestavby lze provádění vsakování dešťových vod vzhledem k předpokládanému koeficientu filtrace 10-5 až 10-6 m.s-1 a hladinně podzemní vody v hloubce více než 2 m doporučit. Vliv na jednotlivé zdroje zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma bude vhodné v jednotlivých případech posoudit na základě geologického průzkumu. Na sledovaném území se nenachází žádné registrované sesuvné území, které by mohlo být zasakováním dešťových vod ovlivněno. Stanovení podmínek realizace vsakování a návrh jednotlivých vsakovacích zařízení je třeba provádět na základě výsledků geologického průzkumu pro jednotlivá vsakovací zařízení.

## **Elektroinstalace**

Územní plán navrhuje rozšíření stávajícího vedení elektrické energie v obci. V severní části lokality má být vybudována větev vedení od centra východním směrem. V jižní části plán navrhuje umístit větev zásobující jižní rozvojové plochy.

## **Nakládání s odpady**

Stanoviště nádob na smíšený odpad bude řešeno individuálně přímo na stavebních pozemcích. Koncepte sběru separovaného odpadu je ponechána ve stávajícím rozsahu. Stanoviště kontejnerů na tříděný odpad je stávající na místě autobusové točny, což je příhodná poloha v centru spádové oblasti.

## 10. ETAPIZACE

Vzhledem k faktu, že se jedná spíše o doplnění stávající urbánní struktury, než vytváření nového sídla, není etapizace navržena. Stavbě nových rodinných domů samozřejmě musí předcházet dobudování potřebné dopravní a technické infrastruktury (není - li dostatečná stávající), to ale vyplývá s obecných právních předpisů a není předmětem etapizace.

## 11. ODŮVODNĚNÍ

Územní studie byla zpracována v souladu s požadavky zadání. Z nadřazené územně plánovací dokumentace, z Politiky územního rozvoje ČR, ani z dalších územně plánovacích podkladů nevyplývají pro zpracování studie žádné specifické požadavky.

### **Vyhodnocení souladu územní studie s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Struktura krajiny je v oblasti silně definovaná výraznou terénní modelací. Městské struktury se logicky rozvíjely podél řeky. Místy se jedná o podlouhlá území víceméně v říční nivě pod strmými útesy, v místech s pozvolnějším stoupáním terénu pak došlo ke vzniku centrálních oblastí. Menší sídelní celky pak vznikají volně v krajině, většinou v lokálních údolích nebo ve svahu. To je také případ řešené lokality, kdy je náves situována v dolní části údolí. Většina navazujících pozemků je obdélníkového protáhlého tvaru, kolmých na náves. V severní (novodobější) části lokality je toto schéma méně čitelné.

Urbanistická struktura lokality je výrazná orientací objektů poměrně nezvykle po spádnicí. Podlouhlé domy tak ve strmé krajině vytváří jakési klíny zaseknuté do svahu. Toto schéma je narušeno na západní straně návesi a několika dalšími novějšími objekty. Navržené regulativy směřují k doplňování tohoto schématu, kdy především v jihovýchodní části vznikne výrazná kompozice domů v "druhém plánu" za historickými domy na východní části návesi. Nejsou přitom navrženy zbytečně svazující tvarové regulativy. Je tak dán prostor kvalitní soudobé architektuře, která ale respektuje způsob využívání pozemků v místě typický. Bezhlavé stanovení nepatříčně přísné regulace tvarů střech, oken, materiálů atd. by směřovalo spíše k vytváření jakýchsi "kulís" bez architektonické hodnoty.

### **Vyhodnocení vlivu na plochu blízkého lokálního biocentra**

V severovýchodní oblasti řešeného území přiléhá k zastavitelným plochám lokální biocentrum LBC 209 - Přední Hůrka. To je vymezeno na vrcholu kopce Přední Hůrka, jeho dolní oblast je tedy logicky možné považovat za méně podstatnou. Navazující biokoridory se nachází na východním okraji biocentra, tzn. nejdále od stávajícího zastavěného území. Návrh nových stavebních parcel v tomto místě neznámá zásadní rozšíření sídla ale spíše jeho doplnění, napojení na dopravní infrastrukturu velké části nových stavebních pozemků je navíc navrženo novou komunikací, která vede skrz zastavitelné území a ne po jeho východním okraji pod lesem jako v současném stavu. Vzhledem k výše uvedenému a k faktu, že lokální biocentrum zde bylo vymezeno s ohledem na již existující přiléhající zástavbu, nedá se očekávat výraznější vliv na funkci biocentra v souvislosti s navrženým rozšiřováním sídla.

## Vyhodnocení připomínek a námitek k návrhu územní studie a stanovisek dotčených orgánů

.....