ÚZEMNÍ STUDIE
„P12-101 Nad Slunečnou plání, k.ú. Dobětice“

Červen 2022

Jan Hrouda
architekt
www.janhrouda.cz
608 663 006 // arch.hrouda@gmail.com

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

01. Hlavní výkres
02. Dopravní řešení a technická infrastruktura
03. Koordinační výkres

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Identifikační údaje

Název	**Územní studie „P12-101 Nad Slunečnou plání k.ú. Dobětice“**
Místo	Řešeným územím je přestavbová plocha P12-101 v k. ú. Dobětice o celkové rozloze 4277,35 m2, na p.p.č. 282/2, 282/3, 284, 285, 286, 283, 281, 282/1, 280/3, 280/1, 282/4 v k. ú. Dobětice.
Pořizovatel	**Statutární město Ústí nad Labem** **Odbor územního plánování a stavebního řádu** Velká Hradební 2336/8 401 00 Ústí nad Labem
Zpracovatel	**Ing.arch. Jan Hrouda, aut.architekt ČKA 04619** Bezručova 803/4 400 01 Ústí nad Labem
IČO	748 06 289
Datum	červen 2022

2. Cíle a účel pořízení územní studie

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 územního plánování a stavebního řádu, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona.

Cílem je navržení optimálního využití území vzhledem k umístění plochy a její 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.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Vyplyne-li při zpracování územní studie potřeba změny, může být územní studie použita i jako podnět pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

3. Rozsah řešeného území

Řešeným územím je přestavbová plocha P12-101 v k. ú. Dobětice o celkové rozloze 4277,35 m2, na p.p.č. 282/2, 282/3, 284, 285, 286, 283, 281, 282/1, 280/3, 280/1, 282/4 v k. ú. Dobětice. Územní studie je zpracována pro celé řešené území v rozsahu, v jakém je vymezeno platným územním plánem a zadáním. Řešené území leží v zastavěném území dle ÚP.

4. Údaje o použitých podkladech

Územní plán města Ústí nad Labem

Zadání územní studie vypracované pořizovatelem

Územně analytické podklady

Podklady od správců sítí – ČEZ Distribuce, GasNet, Sčvk, Cetin

Vlastní terénní průzkum

5. Zhodnocení stávajícího využití území

Popis řešeného území

Řešeným územím je území v rámci okrajové části města Ústí nad Labem - Dobětice. Jedná se o území navazující na stávající zástavbu rodinných domů a v širších souvislostech navazující na původní historickou obec Dobětice, která je dnes v podstatě zakončením stejnojmenného sídliště. V blízkém sousedství se jedná o smíšené území rodinných domů, rekreačních staveb a zahrádek. Území je svažité a je jižním svahem Dobětické výšiny. Na sever hraničí území přímo s lesem, na východ pokračuje volná krajina (cesta do Žežic), na západ je původní ves a na jih je dosud nezastavěné, ale k zastavění rodinnými domy určené území tzv. Slunečné pláně.

Rozsah územní studie pokrývá území několika majitelů. V současnosti je území prakticky rozděleno na 5 samostatných parcel a zastavěno několika (5) stavbami pro rodinou rekreaci a jednou jinou stavbou.

Přehled vlastníků (vše v k.ú. Dobětice):

p.p.č. 285 a 286 - SJM Šturc Jan Mgr. a Šturcová Hana, Jizerská 2926/28, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

- součástí pozemku 286 je stavba – stavba pro rodinou rekreaci bez č.p. nebo č.ev.

p.p.č. 283 a 284 – SJM Brůha Martin Mgr. a Brůhová Lenka Mgr., Šrámkova 3071/67, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

- součástí pozemku 284 je stavba – stavba pro rodinou rekreaci č.ev. 9262

p.p.č. 282/1 a 282/2 – Cynybulk Zdeněk, Poláčkova 3240/10, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

- součástí pozemku 282/2 je stavba – stavba pro rodinou rekreaci č.ev. 9493

p.p.č. 282/3 a 282/4 – SJM Veselý Bohuslav a Veselá Dana, Pod Rozhlednou 2983/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

- součástí pozemku 282/3 je stavba – stavba pro rodinou rekreaci č.ev. 8833

p.p.č. 280/1, 280/3 a 281 – Panocha David, Pod Parkem 2562/26, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

- součástí pozemku 280/3 je stavba – jiná stavba bez č.p. nebo č.ev.
- součástí pozemku 281 je stavba – stavba pro rodinou rekreaci č.ev. 8918

Charakteristika řešeného území

Z hlediska charakteristiky se jedná o jižně svažité území – svah Dobětické výšiny. Jižně od řešeného území, probíhá v zářezu příjezdová komunikace. Celé území tedy navazuje podélně na tuto cestu, kterou svým protáhlým a úzkým tvarem kopíruje.

Území je v současnosti přístupné z místní komunikace Šrámkova, která vede podél jižní hrany území a pokračuje dále nezpevněnou cestou směrem do Žežic. V sousedství území jsou plochy a pozemky se zástavbou rekreačních objektů (zahrádky) a samostatných rodinných domů, což odpovídá i celkové rekreační a rezidenční povaze místa.

Vazby na širší okolí, poloha

Řešené území sousedí s urbanizovaným územím Dobětic a je jeho součástí. Jedná se o okraj zastavěného území města. Dále za územím je dnes volná krajina. Dobětice jsou historicky atraktivní rekreační a rezidenční lokalitou. V rámci okolí (sídliště Dobětice) je umístěna veškerá infrastruktura – MHD, školka, škola, obchody apod.

Limity využití území

Z pohledu limitů využití území je základním limitem ochranné pásmo lesa (50m), které pokrývá celé území. Území je součástí III. (běžné) zóny archeologického naleziště.
Částečným limitem využití může být absence některých inženýrských sítí (především kanalizace, vodovod) či řešení dopravní obslužnosti. Dále pak stávající trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma a obecně svažitost území (zakládání apod.).

Zhodnocení podkladů a platné ÚPD

Z hlediska platného územního plánu má plocha následující funkční využití :

Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu P12-101 způsob využití „BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné“.

BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné

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 provozy služeb, 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 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 metru od okraje lesa

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m2, 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

Vysvětlivky použitých pojmů

*- **nerušící obslužné funkce (nerušící řemeslnické provozy, ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby)** = takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem*

***- plocha (funkce, činnost apod.) místního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí*

*- **maloobchod** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům*

*- **zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb** = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou neovlivňují sousední plochy a stavby*

*- **sportovní a rekreační objekty a plochy** = stavby a zařízení nekomerčního i komerčního občanského vybavení sloužící pro podporu sportu, např. stadiony a venkovní hřiště, tělocvičny a sportovní haly, případně ostatní ubytovací zařízení*

*- **stravovací zařízení** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující gastronomické služby veřejnosti*

Územní plán Ústí nad Labem počítá v ploše P12-101 s počtem 13 obyvatel Tyto údaje jsou pouze orientační a slouží zejména k dimenzování veřejné infrastruktury na základě možností území a reálných odhadů. Dle výsledků zpracování územní studie lze v území počítat s výstavbou až pěti rodinných domů. Počet 13 obyvatel je tedy odpovídající, při maximálním využití území může být i vyšší (20 obyvatel).

Funkční a prostorové vymezení území dle platného územního plánu je v souladu s charakterem území (zástavba rodinnými domy). Na základě zpracování územní studie a prověření v území daných limitů nevyvstala nutnost změny platného územního plánu.

Z hlediska dalších podkladů nevyplývají směrem k využití území či okruhů k řešení žádné další požadavky.

Problémy k řešení

V rámci území nejsou zásadní problémy k řešení.

6. Urbanistické řešení

Předložený návrh územní studie vychází z jejího zadání, nadřazených územně-plánovacích dokumentací (bez požadavků), limitů, problémů a potenciálů v území.

Řešeným územím je urbanizované území se zástavbou převážně rekreačních staveb a rodinných domů. V návaznosti na podmínky zadání a územního plánu i v návaznosti na velikost, strukturu a charakter celého území je navržena zástavba až pěti rodinnými domy, kdy je možnost zástavby prakticky dána současným stavem území – území je již prakticky rozděleno na jednotlivé samostatné parcely (5), kdy na všech stojí stávající stavby pro rodinnou rekreaci. Zástavba území je základně limitována především základními odstupovými vzdálenostmi od společných hranic pozemků, od komunikace a mezi stavbami rodinných domů jako takovými.

Vzhledem k relativně limitující možnosti zastavění území není pro výstavbu navrhována závazná prostorová regulace např. uliční či stavební čárou apod. Vlastní parcely jsou dnes prakticky vymezeny vč. vztahu ke komunikacím, oplocení apod. V rámci územní studie je pouze naznačeno ilustrativní umístění nových domů a nezávazná stavební čára, respektující geometrii parcel a komunikace a větší vzdálenost od pozemku lesa.

Hmotová a prostorová regulace preferuje hmotově jednodušší formy stavby s pultovou, plochou či sedlovou střechou, což souvisí s charakterem okolní zástavby. Výšková regulace počítá s maximálně dvěma nadzemními podlažími (vč. podkroví). Zastavitelnost pozemků odpovídá územnímu plánu – 30%.

Při umisťování objektů bude nutné, dle konkrétních parametrů stavebního záměru a podrobného geodetického zaměření pozemků i stávajících staveb, posoudit parametry umístění především dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, především z hlediska odstupu od sousedních staveb rodinných a rekreačních domů a odstupů od společných hranic a hranic s komunikacemi (naznačeno v situaci). Z těchto pravidel je samozřejmě možné v odůvodněných případech požádat stavební úřad o výjimku. Urbanistické řešení umožňuje napojení na dopravní i technickou infrastrukturu.

7. Regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- **Funkční využití území je dle platného ÚP (*BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné).***
- **V územní studii je vymezena návrhová zastavitelná část pozemku stavbami. Předpokladem je takto v rámci území výstavba až pěti nových objektů – rodinných domů a dále souvisejících staveb (např. příjezdové cesty, zpevněné plochy, garáže, přístřešky apod.).**
- **Maximální výška objektů je stanovena na 2 nadzemní podlaží (vč. podkroví). Počet podzemních podlaží není regulován.**
- **Maximální zastavitelnost nových pozemků je max. 30% z celé plochy pozemku, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby**
- **Střechy nových objektů mohou být ploché, pultové či sedlové**
- **V rámci území je nutné budovat parkovací a odstavná stání osobních vozidel pouze na vlastním pozemku.**
- **Oplocení pozemků a staveb je povoleno. Výška plotu bude maximálně 1,8m. Plot nemůže být plný, neprůhledný, ale může mít zděnou podezdívku výšky max. 0,5m a zděné sloupky. Plotová pole budou z dřevěných prken či planěk nebo lehké kovové, drátěné či pletivové konstrukce.**
- **Další podmínky výstavby jsou stanoveny orgánem státní správy lesa**

8. Návrh dopravního řešení

Území je přístupné primárně stávající komunikací – místní obslužnou komunikací Šrámkova. Jedná se o jednopruhovou zpevněnou obousměrnou komunikaci. Tato komunikace vede podél jižní hrany území. Z této komunikace jsou realizovány stávající vjezdy na jednotlivé parcely. Na konci komunikace je obratiště. Komunikace dále pokračuje na nezpevněná cesta (směr Žežice). Území je tedy dostatečně dopravně dostupné již ve stávajícím stavu.

V rámci řešení územní studie je převzato dopravní řešení z územní studie Slunečná pláň vč. prostorových parametrů komunikací a širších návazností. V dotčené částí území je v principu potvrzeno stávající řešení, kdy je komunikace Šrámkova rozšiřována na dvoupruhovou, šířky 5m. Komunikace je řešena jako zóna „30“. Na konci komunikace je potvrzeno stávající obratiště.

Řešené parcely jsou přímo přístupné z uvedených komunikací. V rámci situací jsou naznačeny stávající vjezdy. Doprava v klidu (parkování) bude zabezpečeno v rámci území na vlastním pozemku staveb. Parametry nových komunikací musí být vyhovující pro přístup hasičské techniky i vozidel svozu odpadů (šířka komunikace Šrámkova min.3m, únosnost min. 20t).

9. Návrh řešení technické infrastruktury

V území je ve stávajícím stavu k dispozici napojení na veřejnou síť elektrické energie, částečně pitné vody. V širším území jsou dále k dispozici kanalizace a sdělovací síť, případně dále i plyn. Stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou na sítě částečně napojeny.

Všechny trasy veřejných vedení sítí jsou primárně umístěny pod stávajícími komunikacemi. V rámci řešení technické infrastruktury jsou navržena orientační možná místa připojení na vedení těchto sítí. Konkrétní místa připojení budou upřesněna v projektových dokumentacích jednotlivých plánovaných staveb, na základě technického řešení a dohody s provozovateli sítí a majiteli dotčených pozemků.

V území a jeho okolí se nacházejí stávající trasy technické infrastruktury s příslušnými ochrannými pásmy (elektro – nízké napětí podzemní i vysoké napětí nadzemní). Před zahájením stavebních prací či terénních úprav budou všechny trasy sítí v území odborně vytyčeny dle podmínek a pravidel správců příslušné infrastruktury. V případě prací v ochranných pásmech sítí bude postupováno dle podmínek pro provádění činností v ochranných pásmech stanovených jednotlivými správci infrastruktury. Výkopové práce budou v ochranných pásmech prováděny ručně. Provádění prací v ochranných pásmech bude v předstihu oznámeno dotčenému správci technické infrastruktury. V případě souběhu či křížení tras jednotlivých sítí bude řešení odpovídat ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení), podrobnějším normám jednotlivých druhů infrastruktury a podmínkám stanoveným správci dotčené infrastruktury.

V rámci řešeného území není nutné realizovat žádnou přeložku technické infrastruktury.

Vodovod

- Je zakreslena možnost napojení na stávající vodovod, příp, jeho prodloužení. Přípojky by byly vedeny kolmo, přímočaře na řad a byly by ukončeny vodoměrnou šachtou na vlastním pozemku staveb.

Kanalizace splašková

- Je zakreslena možnost napojení na kanalizační řad, příp, jeho prodloužení. Přípojky by byly vedeny kolmo, přímočaře na řad a byly by ukončeny revizní šachtou na vlastním pozemku staveb.

Kanalizace dešťová

- Dešťové vody budou vsakovány a případně jímány na vlastních pozemcích rodinných domů dle §21 odst. 3) vyhlášky č.501/2006 Sb.

(3) *Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě*

a) *samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4*

Plyn

- v území není nutné řešit rozvod plynu. V případě potřeby je možné se napojit na řad dále v ulici Šrámkova.

Elektrická energie

- Všechny parcely mají vlastní funkční stávající přípojky na elektrickou energii

Slaboproudé rozvody

- V území (ulice Šrámkova) je v případě potřeby k dispozici napojení na datové rozvody

Veřejné osvětlení

- V území není veřejné osvětlení. Je možné zbudovat nové veřejné osvětlení podél ulice – navázáním na stávající osvětlení dále v ulici Šrámkova.

10. Koncepce zeleně, životní prostředí, nakládání s odpady

Plocha pozemků mimo hlavních a souvisejících staveb a zpevněných ploch bude využita jako zahrada rodinných domů se zatravněním a výsadbou stromů, keřů či okrasných a užitkových rostlin. Již dnes je větší část ploch využívána jako zahrada. Není předpoklad většího kácení stromů či souvislých ploch keřů.

Parcely v území (mimo stavby RD) jsou vedeny a chráněny jako zemědělský půdní fond. V případě výstavby objektů a souvisejících staveb bude nutné dotčenou plochu výstavby vyjmout ze zemědělského půdního fondu.

Celé území se nachází v ochranném pásmu lesa (50m). Výstavba v území je proto podmíněna souhlasným závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů.

Vzhledem k bezprostřednímu kontaktu ploch s lesem a morfologii terénu (svah) jsou určeny orgánem státní správy lesa (Odbor životního prostředí MmÚnL) **následující činnosti**, které nelze v ploše realizovat či je lze realizovat jen za určitých podmínek :

1. Nelze uvažovat přestavbu stávajících objektů chat (tedy v aktuální poloze chat) na rodinné domy.
2. Tzv. doplňkové objekty k RD nebudou umístěny blíže k hranici lesního pozemku než jsou vzdálenosti ploch vymezených pro výstavbu RD .
3. Oplocení pozemků na hranici s lesem bude provedeno bez podezdívek či vyzdívaných apod. sloupků (lze akceptovat pouze kovové či dřevěné sloupky s pletivem do výšky 150 cm).
4. Terénní úpravy (zářezy, navážky, terasování, apod.) budou prováděny mimo kořenový prostor dřevin lesního pláště, tj. (dle konkrétního pozemku a konkrétního záměru) nejblíže ve vzdálenosti 6 – 8 m od hranice lesního pozemku.

Účelem podmínek je eliminace dopadů vlivu aktivit na stabilitu dřevin lesního pláště (vyloučení zásahů do kořenového systému, vyvětvování dřevin apod.).

Vzhledem k charakteru možné zástavby není předpoklad žádné významnější budoucí zátěže pro životní prostředí i vznik zdrojů znečištění, hluku apod. Případné nové zdroje znečištění ovzduší musí být povoleny závazným stanoviskem (např. krby, kamna, kotle apod.).

V rámci území jsou navrženy objekty s běžnou produkcí odpadů. Směsný komunální odpad bude shromažďován v příslušných vlastních nádobách a vyvážen dle pravidel obce (nádoby umístěny na vlastních pozemcích a v den svozu umisťovány k veřejné komunikaci). Biologický odpad bude likvidován na vlastních pozemcích (kompostování). Nádoby na tříděný odpad jsou k dispozici v blízkém okolí. Nebezpečné a speciální odpady budou odváženy do sběrných dvorů v rámci města. Nakládání s odpady v průběhu výstavby se bude řídit obecnými předpisy a bude předmětem závazného stanoviska příslušného úřadu (OŽP).

11. Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území se nenacházejí veřejně prospěšné stavby.

12. Etapizace, parcelace

V rámci území není navržena etapizace.

V území je respektována stávající parcelace – jedná se již dnes o pět samostatných parcel pro rodinné domy.

13. Vyhodnocení souladu s ÚPD, se zákonnými předpisy, s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy a se zadáním územní studie, komplexní odůvodnění

Územní studie včetně podmínek využití území je zpracována v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace města. Její pořízení a zpracování je podmínkou územního plánu pro povolování staveb v území. Na základě zpracování územní studie není navržena úprava stávajícího územního plánu města.

Územní studie je zpracována na celé zadané území. V rámci zpracování územní studie nebylo nutné toto zadané území rozšířit vyjma širších návazností (komunikace). Z hlediska obsahu zadání územní studie jsou všechny požadavky a úkoly splněny.

Je navržena převažující funkce využití území včetně její formy – rodinné domy. Podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb jsou v územní studii stanoveny, včetně výškové úrovně. Navržená zástavba je obecně v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, kdy je však nutné každý konkrétní stavební záměr opětovně podrobně posoudit z hlediska všech požadavků vyhlášky, především z hlediska odstupových vzdáleností vůči sousedním rodinným domům a rekreačním stavbám. Požadavek na prověření možnosti vsakování dešťových vod je splněn dle §21 odst. 3) vyhlášky č.501/2006 Sb. (dle regulativů zastavitelnost max. 30% pozemku rodinných domů). Možnost vsakování dešťových vod, včetně technického řešení, musí být dále zpřesněna hydrogeologickým průzkumem při projektování konkrétních stavebních záměrů. Územní studie respektuje regulativy územního plánu a stabilizuje návaznost na nadřazené sítě a komunikace. Vzhledem k rozsahu i charakteru území není navržena nová uliční síť. Řešení území navazuje na stávající uliční síť i strukturu veřejných prostranství. Inženýrské sítě jsou k dispozici (voda, elektřina, kanalizace, sdělovací sítě) a jsou stanovena orientační připojovací místa. Řešené území nemá vazbu na prostupnost území a v jeho rámci není navrhováno žádné nové pěší propojení. V území nejsou vydána žádná známá předchozí správní rozhodnutí. V území je šest stávajících staveb – stavby pro rodinnou rekreaci a jiná stavba.

Všechny známé limity využití území jsou v územní studii dodrženy. Není navržena etapizace ani nová parcelace a nejsou rovněž stanoveny žádné podmiňující stavby či opatření.

Dopravní řešení je navrženo tak, aby byla podpořena organizace a přehlednost a toto řešení vychází ze stávající situace a limitů území (parametry a charakter komunikací). Příjezdy na pozemky jsou stávající, vyhovující. Součástí územní studie jsou rovněž návrhy míst připojení na technickou infrastrukturu.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území (územní řízení, stavební řízení apod.).

Územní studie splňuje věcný obsah dle zadání, a to jak v textové, tak grafické části. Územní studie byla průběžně konzultována s pořizovatelem. Všechny průběžně obdržené připomínky či podněty byly do územní studie zapracovány.

Územní studie byla projednána a vypracována v souladu se stanovisky následujících orgánů veřejné správy a institucí (viz. dokladová část) –

1. Městský obvod Ústí nad Labem – Severní Terasa – souhlasí bez připomínek
2. Magistrát města Ústí nad Labem – Odbor životního prostředí – souhlasí; výstavba by měla být napojena na kanalizaci a veřejné rozvody vody; pro budoucí výstavbu je nutné řešit vynětí ze ZPF; komunikace musí vyhovovat svozu odpadů; pro výstavbu je nutné závazné stanovisko ke stavbě v OP lesa – jsou určeny v území možné a nemožné činnosti (přeneseno do územní studie). Na základě ústního projednání a odsouhlasení byla posunuta stavební čára a ilustrativní umístění budovy na p.p.č. 285 mimo ochranné pásmo podzemního vedení NN (blíže k hranici lesa).
3. Správce a vlastník lesa – Lesy ČR – bez vyjádření

Dále jsou součástí dokladové části vyjádření o existenci sítí správců technické infrastruktury v dotčeném území.