Územní studie

Nová Ves

Statutární město Ústí nad Labem

- ČISTOPIS -

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

Spolupracující architekt:

Ing. arch. **Ondřej Bartůšek**
Měříčkova 52, Brno 621 00
www.bartusek.info

Datum zpracování:

11/2017 - 11/2018

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 9
BI - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské 9
PV - plochy veřejných prostranství 10
Podíl funkčního využití 11
8. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB 12
9. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 13
Veřejná prostranství 13
Dopravní infrastruktura 13
Širší dopravní vztahy 13
Místní komunikace 13
Doprava v klidu 13
Hromadná doprava 14
Technická infrastruktura 14
Vodovod 14
Kanalizace splašková 14
Kanalizace dešťová 14
Elektroinstalace 15
Nakládání s odpady 15
10. ETAPIZACE 16
11. ODŮVODNĚNÍ 16
Vyhodnocení souladu územní studie s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území 16
Vyhodnocení vlivu na plochu blízkého lokálního biocentra 16
Vyhodnocení připomínek a námitek k návrhu územní studie a stanovisek dotčených orgánů 17

POČET LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část:
17 listů A4
B. Grafická část:
5 výkresů - různé formáty
C. Dokladová část

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 Struhách 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 - 11/2018

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.

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 „**BI1 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.

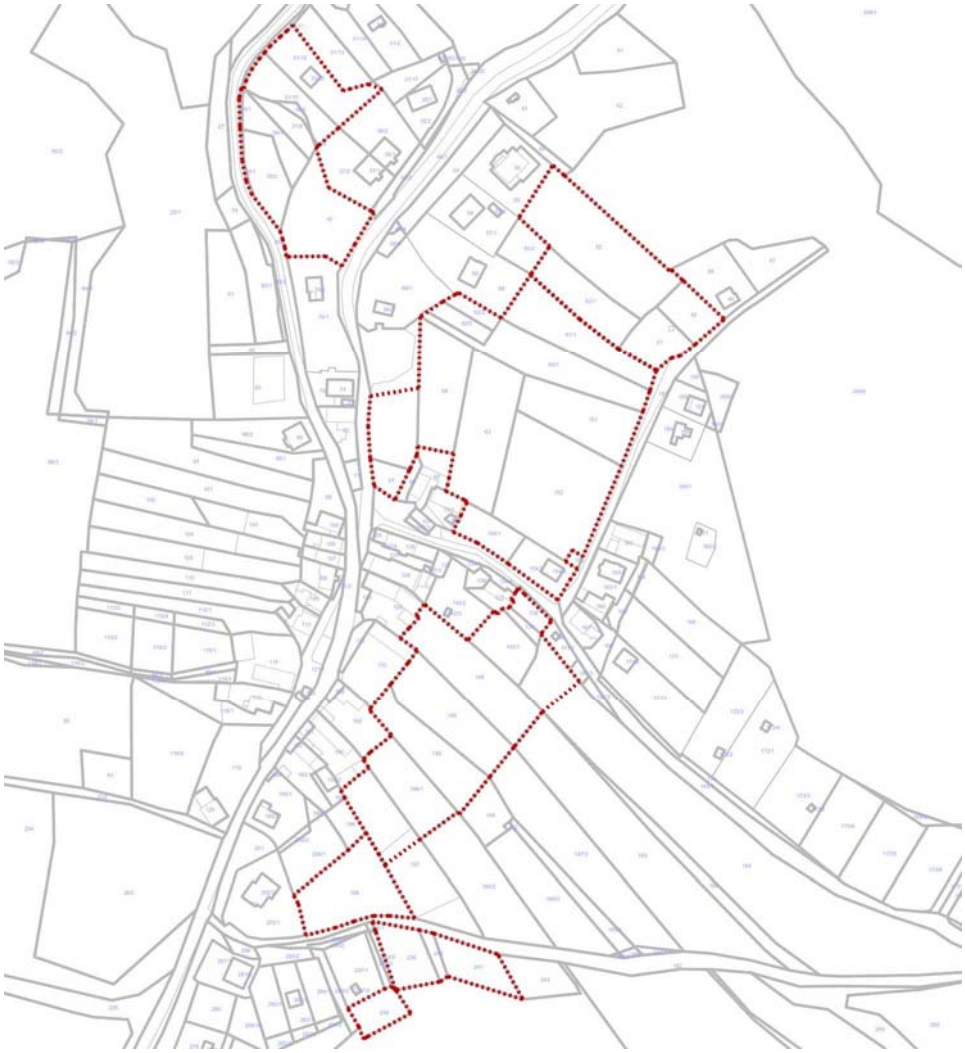
Řešeným územím jsou plochy změny:

Z19-1 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 5353,36 m2,
Z19-2 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 14267,55 m2,
Z19-4 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 8649,47 m2,
Z19-101 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 1600,37 m2,
Z19-102 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 1695,4 m2,
Z19-103 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 472,29 m2,
Z19-104 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 5110,44 m2,

a plochy přestavby:

P19-1 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 3434,7 m2,
P19-2 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 282,16 m2,
P19-101 v k. ú Nová Ves o celkové rozloze 1282,52 m2,
P19-102 v k. ú. Nová Ves o celkové rozloze 1771,01 m2.

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 rozhranní 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 ke Střekovskému hradu a řece. To dělá lokalitu velice atraktivní.

Rozbor limitů využití území

CHKO ČS II. zóna - jedná se zejména o požadavky na vzhled navržených domů ve vztahu k tradiční architektuře, zohledněno v kapitole 8.
OP lesa - omezení, případně znemožnění výstavby v plochách v blízkosti lesa, popsáno v kapitole 7. Podmínky pro umístění a využití pozemků / Vyhodnocení ploch změn a přestavby.

ÚAN III.
OP el. vedení a trafostanice - podrobněji popsáno v kapitole 9.
OP silničních komunikací.

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 Středohoří, 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 obsloužitelné, proto jsou navrženy nové komunikace, které částečně zlepší obslužnost i stávajících zastavěných pozemků
- Sítě technické infrastruktury jsou 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 čárou 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 umisťovány vedlejší stavby (bez ohledu na stanovenou stavební čáru).

Stavební čára závazná otevřená

Stavební čárou 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 závětří 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.

Vedlejší stavba

Vedlejší 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 vybíhají 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.

Lokalita má charakter samostatného venkovského sídla a je charakteristická výraznou terénní modelací. Nově vymezené plochy se nachází ve velké míře právě na vyvýšených polohách v území, tudíž se nové stavby svým umístěním budou výrazně podílet na krajinném rázu daného místa. Část nových i některé starší stavby v území již hmotově nevychází z tradičních venkovských staveb. Avšak s ohledem na převažující existující zástavbu v centrální části sídla je vhodné respektovat základní tvarové regulativy (obdélníkový půdorys, hřeben střechy orientovaný rovnoběžně s delší stranou objektu a s výškou hřebene úměrnou okolní zástavbě, sedlová střecha s min. sklonem 38°). Výjimkou jsou plochy s označením P19-1 a Z19-1. Zde by mohly být mírnější regulativy pro stavební činnost v území, s ohledem na stávající okolní zástavbu a na výškovou polohu ploch v sídle.

Jsou navrženy nové komunikace, které doplňují schéma cestní sítě vedené buď po spádnici 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 návsí a autobusovou točnou, který je již částečně využíván jako dětské hřiště a jedná se o rozšíření nové komunikace v jihovýchodní části území. Ta 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

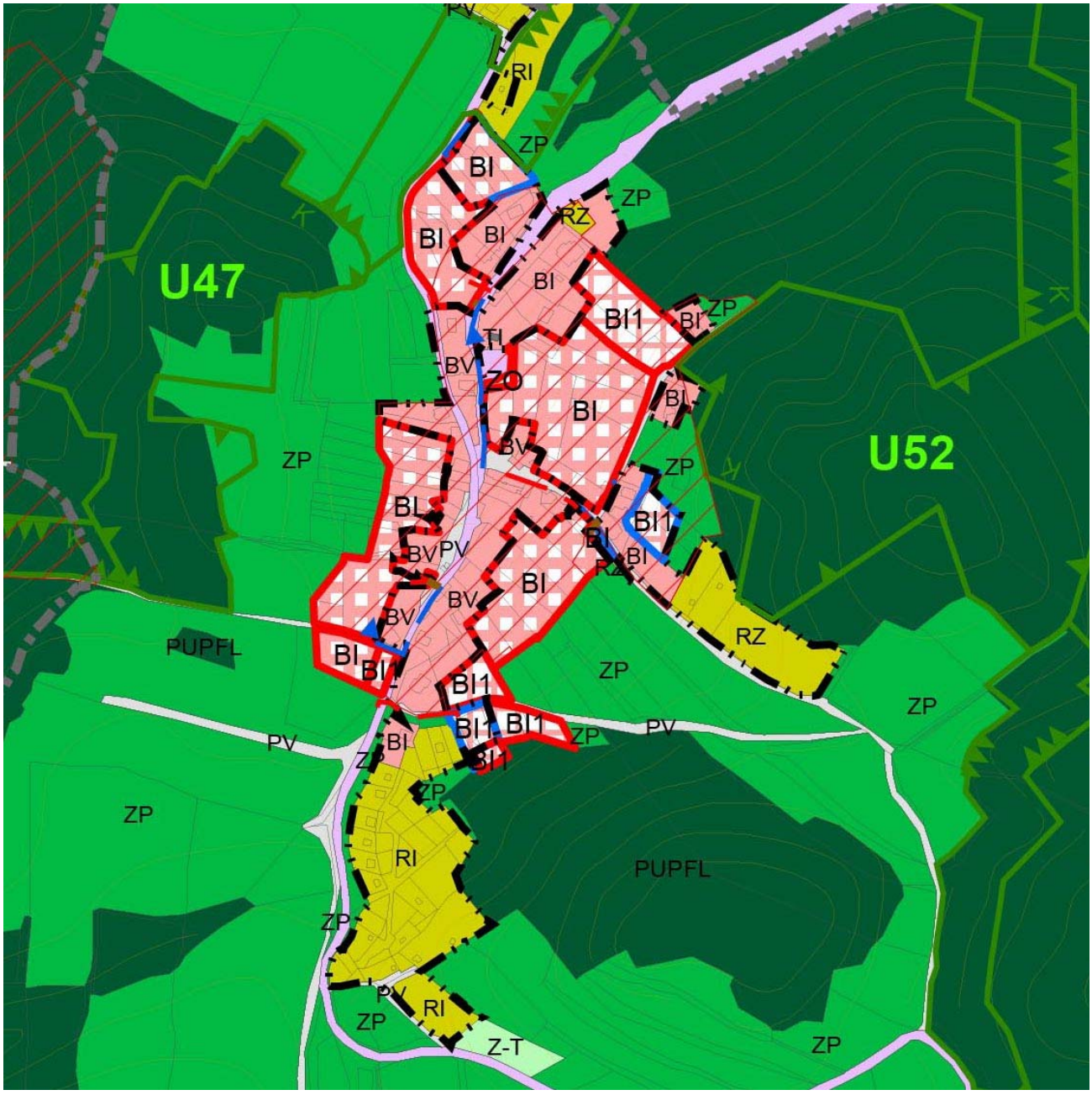
V případě změny textových regulativů platného územního plánu, jsou platné textové regulativy uvedené v územním plánu. V případě, že změna textu ÚP bude tak zásadního charakteru, že nebude v souladu s územní studií, bude zpracována nová územní studie.

Návrh parcelace

Navržená parcelace reaguje na způsob vymezování pozemků v lokalitě typický. Jedná se především o parcely v jižní části řešeného území, které vytváří druhou řadu domů navazujících na náves. Zde je silně čitelný tradiční způsob návaznosti na centrální prostor podlouhlým obdélníkovým pozemkem. Tento způsob je ve 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 800 m^2, většinou jsou vymezeny pozemky okolo 1000 m^2 a větší. Zastavitelná plocha bude v těchto případech upravena tak, aby zůstaly zachovány odstupy od okolních pozemků a 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 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 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^2, 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 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 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^2, 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

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

DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční

a) převažující účel využití

- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu

b) přípustné

- silnice nadmístního významu (dálnice, silnice I. II. a III. třídy a místní komunikace I. a II. třídy) a jejich součásti (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- doprovodná a izolační zeleň
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou

c) podmíněně přípustné

- nezbytná zařízení technické infrastruktury

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

RZ plochy rekreace – zahrádkové osady

a) převažující účel využití

- rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být povolovány stavby, pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy

b) přípustné

- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
- zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody

c) podmíněně přípustné

- přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

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 m2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výměra zastavěné plochy rekreačních objektů (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 60 m2.
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba
- výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max. 3,0 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6,0 m, jedním podzemním podlažím do hloubky max.3,0 m

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

ZO plochy zeleně ochranné a izolační

a) převažující účel využití
- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné
- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

c) podmíněně přípustné
- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
- vymezení skladebných prvků ÚSES
- opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů.
- protihluková zařízení a opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

ZP plochy přírodní

a) převažující účel využití
- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň

b) přípustné
- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň nelesního charakteru

c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

e) 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 rodinných domech. 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.

Vyhodnocení ploch změn a přestavby:

Z19-1	nové stavební pozemky pro rodinné domy
Z19-2	nové stavební pozemky pro rodinné domy
Z19-4	nové stavební pozemky pro rodinné domy
Z19-101	stávající zahrada [1)]
Z19-102	stávající zahrada [1)]
Z19-103	stávající zahrada [1)]
Z19-104	nové stavební pozemky pro rodinné domy [2)]
P19-1	nové stavební pozemky pro rodinné domy
P19-2	nový stavební pozemek pro rodinný dům
P19-101	stávající zahrada, změna využití chaty na rodinný dům s celoročním bydlením je z důvodu ohrožení lidí při celoročním bydlení nepřijatelná.
P19-102	z části nový stavební pozemek pro rodinný dům (p.p.č. 170 v k.ú. Nová Ves) [2)], z části stávající zahrada (p.p.č. 169 v k.ú. Nová Ves)

1) Plochy nemohou být využity pro umístění objektů, lze je pouze oplotit. Velikostní parametry ploch, morfologie terénu, charakter lesních porostů vylučují výstavbu ve vztahu k OP lesa.
2) Bude požadováno minimálně uzavření dohody s Lesy ČR o nevymáhání škod, případně budou nastaveny další podmínky, či stavba může být ze starny Lesů ČR zamítnuta.

8. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola m) jsou plochy Z19-4, Z19-2, Z19-104, P18-102 a část Z19-1 součástí architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro kterou může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavb. Tato podmínka byla zohledněna při definování podrobnějších regulativů v územní studii.

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 regulativy. Část pozemku mimo zastavitelnou plochu může být využita jako zahrada, zpevněné plochy, parkovací stání apod. a můžou zde být umisťovány vedlejší stavby. Zastavěnost celého stavebního pozemku může být maximálně 30%.

Nové objekty budou mít obdélníkový půdorys (velikostně úměrný převažující okolní zástavbě), budou zastřešeny sedlovou střechou s min. sklonem 38°, s hřebenem střechy orientovaným rovnoběžně s delší stranou objektu (orientace hřebene vždy po spádnici – ve směru spádu terénu), s výškou hřebene úměrnou okolní zástavbě. Při osazení do terénu bude v maximální možné míře dodržena stávající terénní konfigurace.

Výjimku tvoří plochy s označením P19-1 a Z19-1. Zde s ohledem na stávající okolní zástavbu a na výškovou polohu ploch v sídle nejsou kladeny tak přísné regulativy. Je zde možné stavět objekty, které budou hmotově a výškou objektu úměrné převažující okolní zástavbě a nebudou zásadně vybočovat z urbanistických a architektonických charakteristik místa.
Pro umístění nové stavby ve II. zóně CHKO je podmínkou získání výjimky z ochranných podmínek II. zóny dle § 26 odst. 3 písm. a) zákona. Využití zastavitelných ploch pro výstavbu je podmíněno vydáním výše uvedené výjimky.

Podmínky pro oplocení pozemků na hranici lesa:

Oplocení bude z pletiva nebo plaňkové/laťkové bez podezdívky, živé ploty, ohradníky apod. Vyloučeny jsou ploty s vyššími nároky na zásahy do kořenové zóny lesních dřevin (poškození, destabilizace dřevin apod.), typicky tedy oplocení zděné, gabionové, podezdívky apod.

Umístění vedlejších staveb v ochranném pásmu lesa nesmí mít potenciál omezení funkcí lesa.

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 POBYTOVÁ**.

Jsou vymezena dvě veřejná prostranství dopravní, která napojují nové rozvojové plochy na uliční síť. V severní části řešeného území je vymezeno veřejné prostranství PV-D1 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 veřejné prostranství PV-D2 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 pobytová. V centru lokality poblíž autobusové točny je vymezen parčík PV-P1 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 PV-P2 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.

Žádná z řešených zastavitelných ploch nepřesahuje výměrou 2 ha, ale i přesto bylo v územní studii navrženo veřejné prostranství PV-P1. Jedná svah porostlý břízami, na kterém je již situováno malé dětské hřiště. V souvislosti s budoucím rozvojem sídla bude vhodná úprava tohoto prostranství k intenzivnějšímu využití (pěšiny, mobiliář, osvětlení, atd.)

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. 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 navržený 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.

Případná opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů či související vodohospodářské infrastruktury (dále jen VHI) ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací a.s. je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a.s. Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Pokladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.

Kanalizace splašková

V lokalitě je k dispozici jednotný kanalizační řad, který bude prodlužován k nově navrženým zastavitelným plochám. Jedná 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 nejeví jako nepřiměřená zátěž stavebních pozemků.

Případná opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů či související vodohospodářské infrastruktury (dále jen VHI) ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací a.s. je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a.s. Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Pokladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.

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.

Ochranné pásmo nadzemního vedení podle § 46, odst. (3), Zák. č. 458/2000 Sb., tj. zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "energetický zákon") je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně

- pro vodiče bez izolace 7 metrů (resp. 10 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994, vyjma lesních průseků, kde rozsah ochranného pásma i do uvedeného data činí 7 metrů),
- pro vodiče s izolací základní 2 metry,
- pro závěsná kabelová vedení 1 metr;

b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně

- pro vodiče bez izolace 12 metrů (resp. 15 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994).
- pro vodiče s izolací základní 5 metrů

Poznámka: Nadzemní vedení nízkého napětí (do 1 kV) není chráněno ochranným pásmem. Při činnostech prováděných v jeho blízkosti (práce v blízkosti) je nutné dodržet vzdálenosti dané ČSN EN 50110-1 ed. 2.

Nakládání s odpady

Stanoviště nádob na smíšený odpad bude řešeno individuálně přímo na stavebních pozemcích. Stanoviště sběrných nádob na tříděný odpad je stávající na místě autobusové točny, což je příhodná poloha v centru spádové oblasti. Dále jsou navržena stanoviště v jihzápadním cípu návsi na p.p.č. 121/1 v k.ú. Nová Ves a dále ve východní části řešeného území na p.p.č. 141/1 v k.ú. Nová Ves.

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 z 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 spádnici. Podlouhlé domy tak ve strmé krajině vytváří jakésy klíny zaseknuté do svahu. Toto schéma je narušeno na západní straně návsi 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 návsi. V nově vzniklých zastavěných částech proto bude respektováno zachování struktury krajiny se zachovalými prvky vývoje území.

Nová zástavba (i moderně pojatá) bude vycházet z tradičního pojetí místních venkovských staveb a nebude narušen dochovaný venkovský charakter území, který je mimo jiné předmětem ochrany CHKO.

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 neznamená 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.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Rozvoj osídlení na území Ústí nad Labem a užšího okolí (správní obvod) probíhá spíše na jeho okrajích. Pro obyvatele jsou menší sídelní útvary situované v krajině, přesto ale dobře dopravně dostupné do centra, zajímavější než bydlení přímo v centru. Několik rozvojových ploch v Nové Vsi je proto důležitějších než by se na první pohled mohlo zdát. Vzhledem k umístění v CHKO i výrazné modelaci terénu je nutné důslednější řešení těchto ploch. Územní studie prověřila navržené rozvojové a přestavbové plochy nejenom z hlediska technických možností napojení nových stavebních pozemků, ale především z pohledu kontextu krajiny a přirozeně vzniklého sídla.
Navržená koncepce se snaží v maximální míře navazovat na urbanismus nejstarších částí sídla v jeho centru. V severní části je pak vytvořena nová ulice s vlastním charakterem. Spolu se severovýchodní částí tak vzniká kompozice několika menších celků, vznikajících v různých časových obdobích, každý s vlastní strukturou a kvalitami.

Důsledným vyhodnocením všech rozvojových a přestavbových ploch vznikl soubor potenciálních stavebních parcel, které představují doplnění stávající struktury a neznamenají razantní rozvoj. Pozemky v některých plochách byly vyhodnoceny jako nestavební, většinou kvůli kolizi s blízkostí lesa. Regulace stavebních pozemků pak zaručuje rozvoj v souladu s charakterem středu sídla i okolní krajinou.

Údaje o splnění jednotlivých bodů zadání a doplňujících pokynů pořizovatele vč. výčtu a odůvodnění případných odchylek a údaje o splnění požadavků na věcný obsah zpracované územní studie

Územní studie byla zpracována v souladu se zadáním. Bylo dodrženo požadované členění a obsah, v průběhu zpracování nevznikly požadavky na odchylky od požadavků zadání. Veškeré požadavky pořizovatele byly zapracovány do čistopisu územní studie.

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

Připomínky a námitky dotčených orgánů byly vyhodnoceny a propsány do čistopisu územní studie. Jedná se zejména o:

MmÚ Odbor životního prostředí

Dle požadavků byla vymezena další místa pro stanoviště sběrných nádob na tříděný odpad, byl zapracován požadavek na řešení oplocení pozemků na hranici lesa a zohledněny požadavky na omezení zastavitelnosti některých řešených ploch.

Lesy ČR

Byly zohledněny požadavky na omezení zastavitelnosti některých řešených ploch.

AOPK CHKO České Středohoří

Byly zapracovány požadavky na doplnění a úpravy regulativů, týkajících se především vzhledu staveb ve vztahu k dochovanému venkovskému charakteru území.

Ostatní připomínky a námitky byly již spíše doplňující charakteru a nijak zásadně se do celkové koncepce územní studie nepropsaly.

12. Účel územní studie

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a současně v části ploch stávajících zahrad jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace.