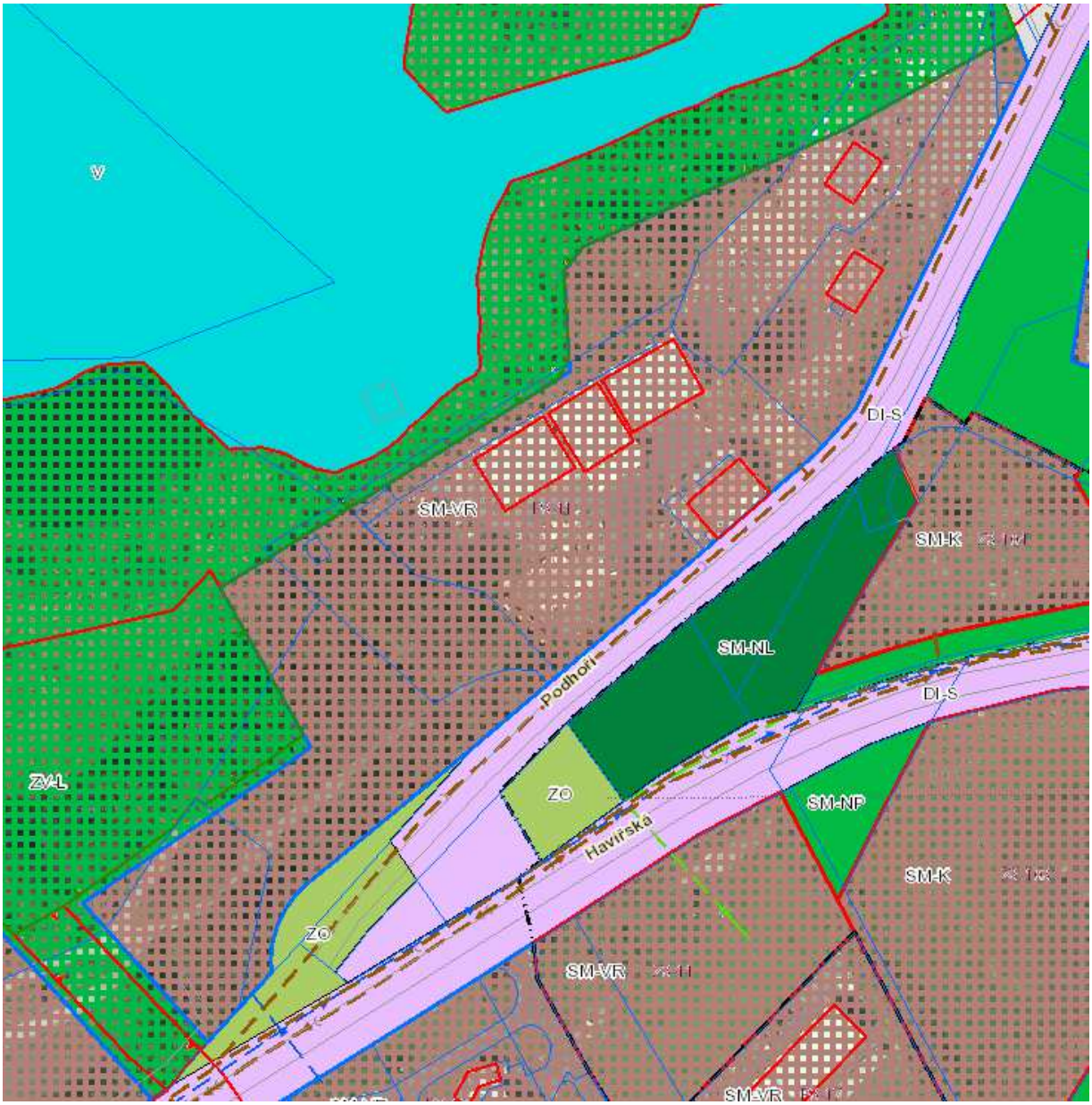
ÚSTÍ NAD LABEM – ÚŽÍN
PLOCHA PŘESTAVBY P3-11 – K.Ú. VŠEBOŘICE

ÚZEMNÍ STUDIE (STU)

PRŮVODNÍ ZPRÁVA



DUBEN 2014

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

OBSAH

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE ... 2
A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ ... 2
A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ... 2
A.3. ZDŮVODNĚNÍ ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ ... 2
A.4. POUŽITÉ PODKLADY ... 3
A.5. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ ... 3
B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ... 4
B.1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ ... 4
B.2. VYHODNOCENÍ PODMÍNEK DANÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM ... 4
B.3. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY ... 5
B.4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ ... 5
B.5. NÁVRH ... 5
C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ ... 7
C.1. DOPRAVA ... 7
a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ... 7
b) POLOHA ÚZEMÍ V DOPRAVNÍM SYSTÉMU ... 7
c) MÍSTNÍ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ ... 7
d) SÍŤ PĚŠÍCH KOMUNIKACÍ ... 7
e) KLIDOVÁ DOPRAVA ... 7
f) HROMADNÁ DOPRAVA OSOB ... 8
g) DOPRAVNÍ LIMITY ÚZEMÍ ... 8
C.2. ODPADY ... 8
C.3. VODOVOD ... 8
C.4. KANALIZACE ... 8
C.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ ... 9
C.6. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM ... 9

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Kraj:	Ústecký
Obec:	Ústí nad Labem – Všebořice
Katastrální území:	Ústí nad Labem, Všebořice
Plochy dle ÚP:	P3 -11

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií se nachází na severozápadním okraji města Ústí nad Labem. Jedná se na ploše P3 – 11 převážně o zastavené plochy občanskou vybaveností v k.ú. Všebořice. Plocha přestavby P3-11 je již využívána funkcemi, převažující jsou obchodní zařízení. Plochy jsou vyspecifikované Územním plánem Ústí nad Labem, schváleným zastupitelstvem města v roce 2011. Lokalita je označena jako **plochy přestavby P3-11 – k.ú. Všebořice**, o celkové ploše 32 477,32 m^2.

Řešené území zahrnuje prostor na okraji zastavěné části Všebořic, vymezený stávající silnicí I. třídy, která je zároveň přivaděčem na dálnici D8, na severu bývalým areálem tlakové plynárny Užín, nyní připravované jako nový průmyslový areál řešený v programech „Brownfields“, na jihu nezastavěným územím a na východě zastavěným územím městské čtvrti Všebořice.

Řešeným územím je plocha přestavby P3-11 o celkové rozloze 32477,32 m^2 na p. p. č. 898/289, 898/349, 898/415, 791,790, 898/212, 898/1, 898/318, 898/385,788, 898/394, 898/213, 787, 898/393, 898/392, 898/419, 898/163, 898/215 v k.ú. Všebořice se způsobem využití „SM-VR plochy smíšené výrobní“.

A.3. ZDŮVODNĚNÍ ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ

K pořízení územní studie přistoupil odbor územního plánování a správy majetku magistrátu města ve spolupráci s majiteli pozemků na části řešeného území, jako naplnění podmínky pro další územní rozvoj lokality a možnost zahájení zástavby, vyplývající z platného ÚP Ústí nad Labem, do jehož správního území plochy patří. Účelem zpracování územní studie, je pořízení podkladu pro rozhodování v území.

Řešení územní studie mimo jiné stanovuje urbanistickou koncepci budoucí zástavby, dopravní obslužnost jednotlivých částí až do detailu stavebního pozemku, využitelnost navazujících ulic pro dopravní napojení. Dále je v konceptu dokumentována technická infrastruktura hlavních systémů obslužných a

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

energetických inženýrských sítí. V neposlední řadě řešení beze zbytku respektuje a zapracovává záměry a zásady platného územního plánu města.

Navržení optimálního využití území vzhledem k umístění plochy P3-11 a její logické návaznosti na okolí s využitím přípustných činností v souladu s navrženým převažujícím účelem využití tak, aby bylo zajištěno kvalitní životní a sociální prostředí a navržení napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu. Posouzeno bude i stávající využívání území s ohledem na navržený způsob využití.

Cílem řešení územní studie je návrh optimálního využití území, vzhledem k umístění všech 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 dle platných právních předpisů. Dále návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

A.4. POUŽITÉ PODKLADY

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa zájmového území a zaměření části území, pořízené jedním z majitelů pozemků řešeného území.

Dle pokynů pořizovatele byly jako podklady použity ÚPD – platný ÚP Ústí nad Labem. Podkladem pro stanovení rozsahu a formálního zpracování bylo „Zadání územní studie“, zpracované pořizovatelem a ústní projednání konceptu řešení s pořizovatelem.

A.5. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Rozvojová plocha P3-11 je prakticky celá využívaná různými uživateli – areály, jako je prodejní sklady řeziva a dřevěných výrobků a prodejní sklad stavebnin.

Navazující ulice funguje jako obslužná komunikace pro dopravní obsluhu stávající zástavby – stávajících areálů. Komunikace I. třídy podél jížní části Plochy P3 – 11 je stávající. Pro areál je již stávající křižovatka vyřešena v dostatečné kapacitě s odbočovacími prvky.

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešené území má morfologicky jen z části členitý charakter s převažujícím rovinatým terénem. Území je pohledově exponované zejména od hlavního silničního směru, ze silnice I. třídy, vedoucího k dálnici D8. Řešené území s ohledem na svoji polohu na okraji zastavěné části obce, navazuje na převážně na přírodní nebo průmyslové plochy, které jsou dle platného územního plánu stabilizované. Dopravně je napojeno na stávající systém navazující na silnici I. třídy. Pro napojení celého území je zde stávající křižovatka s odbočovacími pruhy v obou směrech. Rozloha území P3-11 je 32477,32 m^2.

B.2. VYHODNOCENÍ PODMÍNEK DANÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM

Toto území, respektive jeho zastavitelná část, je určeno jako rozvojové plochy smíšené – výrobní – SM - VR. Podmínky pro zástavbu vychází z ustanovení územního plánu města. Pro řešené zastavitelné území jsou stanoveny následující podmínky:

Využití pro plochy SM-VR (plochy smíšené výrobní):

SM- VR PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým provozem a vyvolanou dopravní obsluhou nevylučují možnost bydlení jako doplněk hlavní funkce

b) přípustné
- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy a administrativa
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování a ubytování
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- ostatní ubytovací zařízení
- odstavná a parkovací stání, garáže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- zahradnictví
- rodinné a bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší krajinný ráz
- zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň

e) nepřípustné

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov.

B.3. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY

Specifikem řešeného území je jeho „zhodnocení“ rozsáhlým již stávajícím využitím – výstavbou již zkolaudovaných staveb dopravní a občanské vybavenosti jako je prodejní sklad řeziv a dřevěných výrobků. Toto specifikum významně limituje další využitelnost území pro funkce dané platným ÚP bez vynucených úprav.

B.4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Jsou zejména v částech dopravní obslužnosti, napojení systémů technické infrastruktury.

Plocha P3-11 je již rozsáhle zastavěna zkolaudovanými stavbami.

Řešená uzemní studie „P3-11 plochy přestavby, k.ú. Všebořice“ nebude mít žádné negativní vlivy okolí. Není potřeba řešit jejich minimalizaci nebo eliminaci včetně kompenzačních opatření.
Předmětem řešené územní studie jsou stávající areály, kde se nenachází žádné budovy k trvalému bydlení. V řešené územní studii nebudou nové zdroje emisí a hluku, není potřeba pořízení rozptylové a hlukové studie a navržení opatření k dodržení limitů.
Z vyjádření č.ev. 17925/2014 odboru životního prostředí, vodního hospodářství je potřeba zajistit, že množství odváděných srážkových vod do stávající vodoteče bude zadrženo v místě spadu a zasáknuto, zbývající množství vody odváděné do toku bude projednáno a schváleno správcem toku a povodí státním podnikem Povodí Ohře.

B.5. NÁVRH

Návrh řešení se zabývá především zastavitelnou částí řešeného území.

Koncepce navrženého řešení vychází z výše uvedených podmínek daných územním plánem a charakteristikami a vazbami na širší okolí. V rámci rozvojové plochy zastavitelného území jsou základními parametry navrženého využití ploch následující výměry:

- Celková plocha řešeného území 3,24774 ha
- Plocha areálu 1,41380 ha
- Plocha zastavených pozemků 0,2814 ha
- Plochy pozemků k zástavbě – nadzemní objekty 0,2813 ha
- Plochy pozemků k zástavbě – zpev. a volné šterk.plochy 0,3299 ha
- Plochy ochranné a izolační zeleně 1,1568 ha

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

Návrh řešení území je koncipován především s ohledem na strukturu okolní zástavby a její měřítko. Základní funkcí území je smíšená a výrobní činnost, viz. platný ÚP pro plochu P3-11.

SM- VR PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým provozem a vyvolanou dopravní obsluhou nevylučují možnost bydlení jako doplněk hlavní funkce

b) přípustné
- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy a administrativa
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování a ubytování
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- ostatní ubytovací zařízení
- odstavná a parkovací stání, garáže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- zahradnictví
- rodinné a bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší krajinný ráz
- zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov.

Zastavitelné plochy lokality jsou v návrhu územní studie regulovány dvěma prvky. Je to jednak ve vztahu k navrženým plochám s dopravní obsluhou a stávajícím místním komunikacím na obvodě řešeného území. Dále územním plánem určený typ zástavby.

Dalším významným prvkem návrhu je dopravní obslužnost zastavitelných ploch . V souladu s platným ÚP, jsou obslužné komunikace navrženy tak, aby umožnily přímou obsluhu všech budoucích nemovitostí.

Napojení lokality na okolní plochy je v souladu se zadáním a ÚP navrženo na navazující silniční síť. Pro dopravní obsluhu je využita stávající místní komunikace .

Do plochy P3-11 jsou navrženy dva sklady (objekt „A“, objekt „B“), prodejní sklad (objekt „C“) a dvě štěrkové plochy (plocha „D“, plocha „E“) do stávajícího areálu firmy ACER-C.S. spol. s.r.o. viz výkresová dokumentace.

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

C.1. DOPRAVA

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Z dopravního hlediska je řešená lokalita vázána pouze na stávající napojení na komunikaci I. třídy.Na tuto komunikaci je napojen dopravně obslužný systém řešených ploch P3-11.

b) POLOHA ÚZEMÍ V DOPRAVNÍM SYSTÉMU

Území městské čtvrti Všebořice, respektive jejich navazující část, je z dopravního hlediska stabilizovaným územím, obsluha jednotlivých zastavěných míst je založena na existenci komunikací lokálního místního významu, ale především na napojení na stávající komunikaci I. třídy přes křižovatku s odbočovacími pruhy v obou směrech. Řešené území určené pro zástavbu, leží v dopravně exponovaném území na okraji výše uvedených území.

Na řešeném rozvojovém území ploch se nachází stávající místní komunikace.

c) MÍSTNÍ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Součástí řešené územní studie na dostavbu areálu firmy ACER nejsou navrženy žádné místní komunikace. Jedná se jen o zpevněné plochy a parkovací stání. Napojení areálu má stávající napojení na stávající místní komunikační síť, které nebude nijak narušeno zamýšlenou výstavbou.

d) SÍŤ PĚŠÍCH KOMUNIKACÍ

Současný provoz pěších v rámci řešeného území je žádný.

Současný provoz pěších v rámci řešeného území je minimální. Případný provoz na ploše nezastavěného rozvojového území je živelný. Součástí řešení lokality určené k zástavbě je systém chodníků, které jsou z větší části navrženy v souběhu s obslužnými komunikacemi, a to pouze v možné návaznosti na plochu v možném přípustném využití plochy P3-11, tj. možné výstavby i rodinných domů.

e) KLIDOVÁ DOPRAVA

V současnosti nejsou v řešeném území žádné veřejné plochy a objekty klidové dopravy. Návrh předpokládá, že parkování a odstavování vozidel bude probíhat na vlastních pozemcích jednotlivých areálů.

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

f) HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Místní část Všebořice je obsluhována městskou hromadnou dopravou centra je Nejbližší zastávka MHD je cca 750 m od jížního okraje řešené lokality. Návrh ÚS nepředpokládá doplnění nebo úpravu trasy MHD v souvislosti s využitím řešeného území.

g) DOPRAVNÍ LIMITY ÚZEMÍ

Do kategorie základních dopravních limitů patří některé omezující prvky, které mohou ovlivňovat činnost v území, vyplývající z platné legislativy a které je nutno při návrhu respektovat. Mezi ně patří např. stanovení ochranných pásem silnic a místních komunikací.

Silniční ochranné pásmo upravuje zákon 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

Ochranné pásmo silnice I. třídy na jížním okraji plochy P3-11 navazuje sice do této řešené plochy, ale ne do plánovaného záměru viz. projektové dokumentace.

Vyjímky z ochranného pásma uděluje silniční správní úřad za podmínek uvedených v zákoně.

C.2. ODPADY

Na řešených plochách, ani v jejich blízkosti se nenalézá řízená skládka. Odpady, produkované budoucími uživateli nemovitostí na řešeném území, budou likvidovány pravidelným svozem oprávněnou firmou. Nová zástavba bude napojena na systém svozu komunálního odpadu města Ústí nad Labem.

Do řešených ploch nezasahuje žádné evidované pásmo hygienické ochrany.

C.3. VODOVOD

Pro navržený areál bude přivedena vodovodní přípojka ze stávajícího vodovodního potrubí, které vede směrem ke stávajícímu letišti.

C.4. KANALIZACE

Splašková kanalizace

Pro navržený objekt prodejního skladu bude vybudována splašková kanalizace se zaústěním do stávající zatrubněného potoka přes čističku odpadních vod.

Dešťová kanalizace

Pro navržené nadzemní objekty a zpevněné plochy je navržena dešťová kanalizace, která bude svedena do stávajícího zatrubněného potoka. Pro odvod dešťové vody z

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

ploch parkovacích stání je navržena dešťová kanalizace s odlučovačem ropných látek svedená do zatrubněného potoka. Zatrubněný potok prochází vodorovnou osou areálu.

C.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro navržený areál je zajištěno zásobování elektrickou energií ze stávajícího podzemního vedení, nacházející se při jižním okraji řešeného území.
Objekt trafostanice a rozvody pro stávající areál jsou ve vlastnictví investora.

C.6. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Navržený areál nebude mít zásobování plynem.

Zpracoval Petr Beran

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130