

# MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

VELKÁ HRADEBNÍ 2336/8, 401 00 ÚSTÍ NAD LABEM  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU  
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

VYŘIZUJE: Ing. arch. Petr Hoffmann  
TEL.: 475271624  
E-MAIL: petr.hoffmann@mag-ul.cz

DATUM: 30.03.2023

## **ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **územní studie „Strážky“**

**Dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovuje pořizovatel územní studie následující zadání:**

#### **1. Cíle a účel pořízení územní studie**

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v území a navrhnout optimální 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 byla zajištěna stabilizace urbanistické struktury města, zajištěno kvalitní životní a sociální prostředí s vymezením ploch pro veřejnou občanskou vybavenost a veřejná prostranství a napojení všech ploch na dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na existující limity v území.

Účel pořízení územní studie je uložen 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, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Oddělení územního plánování, které zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie jako celek či oddělená část návrhu územní studie může být použita i jako podnět pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

#### **2. Rozsah řešeného území**

Žádostí podatele je určen základní rozsah řešeného území, a to z ploch Z2-5, Z2-8, Z2-101, Z2-107, Z2-108, Z2-109, Z2-110, Z2-114 ve vlastnictví podatele za účelem výstavby dopravní a technické infrastruktury.

**Zastavitelná plocha Z2-5** se nachází na části pozemku p. č. 198/25 a na části pozemku p. č. 302/1, v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-5 činí 18.615 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-8** se nachází na pozemcích p. č. 89/1, 89/2, 91/1, 91/2, 91/3, 91/5, 91/4, 92, 90, část 99/1, na části 99/2, vše v k. ú. Habrovice, na části 198/27, 198/69, na části 198/26, na části 198/25, na části 198/67, na části 198/66, na části 198/65, 198/68, k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-8 činí 11.370 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-101** se nachází na části pozemku p. č. 198/27, na části 198/25, na části 198/11, na části 198/81, na části 198/67, na části 198/66, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-101 činí 36.429 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-107** se nachází na pozemku p. č. 208/1, na části p. č. 198/25, na části 208/7, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-107 činí 65.197 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-108** se nachází na části pozemku p. č. 198/25, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-108 činí 4.368 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-109** se nachází na části pozemku p. č. 198/25, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-109 činí 3.141 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-110** se nachází na části pozemku p. č. 198/25, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-109 činí 6.675 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-114** se nachází na části pozemku p. č. 198/25, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-114 činí 3.531 m<sup>2</sup>.

**Výše uvedené plochy jsou funkčně a dopravně související s následujícími plochami**, které je nutno řešit společně spolu s výše uvedenými zastavitelnými plochami v rámci zpracovávané územní studie. Jedná se o plochy:

**Zastavitelná plocha Z2-1** se nachází na části pozemku p. č. 198/34, na části 198/25, na části 198/44, na části 198/74, na části 198/4, na části 198/29, vše k k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-1 činí 22.932,88 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-102** se nachází na části pozemku p. č. 198/34, na části 198/25, na části 198/44, na části 198/74, na části 198/4, na části 198/29, vše k k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-1 činí 22.932,88 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-111** se nachází na části pozemku p. č. 198/11, na části 198/81, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-111 činí 1.027,31 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z2-112** se nachází na části pozemku p. č. 198/11, na části 198/81, na části 198/82, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z2-112 činí 4.602,09 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z4-105** se nachází na pozemku p. č. 337/10, na části 337/2, na části 337/8, na části 339, na části 337/11, na části 213, na části 198/25, na části 198/70, na části 86, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy Z4-105 činí 14.207,1 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z4-1** se nachází na části pozemku p. č. 337/2 v k. ú. Habrovic. Celková rozloha plochy Z4-1 činí 13.969,78 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z4-3** se nachází na části pozemku p. č. 279/3, na části 279/1 v k. ú. Habrovic. Celková rozloha plochy Z4-3 činí 45.342,92 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha Z4-109** se nachází na části pozemku p. č. 337/3, na části 337/7, 3 na části 37/5, na části 337/4, na části 340/23, na části 340/7, na části 340/12, vše v k. ú. Habrovic. Celková rozloha plochy Z4-109 činí 35.555,42 m<sup>2</sup>.

**Návrhová plocha N2-101** se nachází na části pozemku p. č. 198/27, na části 198/26, na části 198/25, na části 198/67, na části 198/81, na části 198/66, vše v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy N2-101 činí 3.316 m<sup>2</sup>.

**Návrhová plocha N2-102** se nachází na části pozemku p. č. 198/25 v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy N2-102 činí 14.281,76 m<sup>2</sup>.

**Návrhová plocha N2-104** se nachází na pozemku p. č. 279/2, na části 198/25, na části 198/70, na části 213, v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy N2-104 činí 3.805,82 m<sup>2</sup>.

**Návrhová plocha N4-101** se nachází na části pozemku p. č. 340/12, na části 337/2, na části 337/8, na části 279/3, 279/4, na části 337/1, na části 340/7, na části 337/5, na části 337/3, na části 337/4, na části 279/1, na části 337/6, na části 337/7, na části 279/5, na části 279/10, vše v k. ú. Habrovice. Celková rozloha plochy N4-101 činí 23.310 m<sup>2</sup>.

**Návrhová plocha N4-102** se nachází na části pozemku p. č. 279/2 v k. ú. Habrovice. Celková rozloha plochy N4-102 činí 4.323,35 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha ZD-3 (VPS D22)** se nachází na části pozemku p. č. 198/81, na části 198/26, na části 198/27, na části 198/66, na části 198/67, na části 198/25 v k. ú. Strážky u Habrovic. Celková rozloha plochy ZD-3 činí 167,38 m<sup>2</sup>.

**Zastavitelná plocha ZD-4 (VPS D22)** se nachází na části pozemku p. č. 48, na části 337/2, na části 279/2, na části 279/3, na části 279/1 v k. ú. Habrovice. Celková rozloha plochy ZD-4 činí 4.284 m<sup>2</sup>.

**Součástí řešeného území** jsou plochy vymezené pro obchvat obce Strážky na části pozemku p. č. 198/70, na části 198/25, na části 212/3, na části 213, na části 86, část 84, na části 64/3, na části 198/29, na části 198/34, na části 198/44, na části 198/74, na části 198/4, na části 62/1, na části část 64/4, a na p. p. č. 64/2, vše v k. ú. Strážky u Habrovic, a dále na části pozemku p. č. 339, na části 337/5, na části 338/2, na části 338/3, na části 340/1, na části 340/9, na části 340/10, na části 340/3, na části 340/21, na části 340/15, na části 340/14 a na p. p. č. 338/1 v k. ú. Habrovice.

**Součástí řešeného území** je dále také dotčená část p. p. č. 198/26 v k. ú. Strážky u Habrovic na stabilizované ploše se způsobem využití PV plochy veřejných prostranství, jejíž dotčená část je součástí veřejně prospěšné stavby (**VPS D22**). Dále je součástí řešeného území dotčená část p. p. č. 339 v k. ú. Habrovice na stabilizované ploše se způsobem využití DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční.

Územní studie bude zpracována pro celé řešené území v rozsahu, v jakém je vymezeno platným územním plánem a dále bude řešeno území, které funkčně a dopravně souvisí s řešeným územím. V rámci řešení širších vazeb na okolí je možno v návrhu územní studie přesáhnout mimo vymezené území. Tento přesah musí být v návrhu odůvodněn.

### **3. Průzkum a rozbor řešeného území**

Řešené území se nachází na okraji města Ústí nad Labem mezi obcemi Habrovice a Strážky. Jedná se o plochy mimo zastavěné území, které jsou v současné době využívány jako louky, pastviny a orná půda. Řešené území navazuje na okrajové části města Ústí nad Labem – Habrovice a Strážky. Jedná se o venkovskou zástavbu původních podkrušnohorských obcí. Základní plochy řešené územní studií jsou určeny územním plánem k obytné výstavbě, a to jako plochy smíšené obytné venkovské (SM-V), plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI) a plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné (BI1). Zbývající plochy řešeného území jsou určeny pro ochranu a izolační zeleň (ZO), plochy veřejných prostranství (VP) a plochy dopravní infrastruktury (DI-S). Terén řešeného území je zvlněný s nízkými „muldami“, které poskytují panoramatické výhledy do okolní krajiny. Terén se celkově svažuje jižním směrem. V řešeném území se nachází přirozený mokřad s prameništěm bezejmenného toku č. číslo 11000734 (viz příloha č. 9), který je levostranným přítokem Bílého potoka. Prameniště se nachází v prostoru jižně pod komunikací Habrovice – Strážky. Dále se v řešeném území nachází několik izolovaných ploch střední a vysoké zeleně. Část území je využívána jako pastviny a část území je neudržovaná s nálety střední a vysoké zeleně. Do části řešeného území se nachází na ploše ve

vzdálenosti 50 m od hranice lesa (tzv. ochranné pásmo lesa). Přibližně uprostřed řešeného území vede západovýchodním směrem vedený vysokého napětí. V širším okolí řešených ploch se nachází biotop č. 483 (okresní generel ÚSES) – tzv. „Bledulový les“. Existenci biotopu je třeba zohlednit v rámci návrhu řešení a v rámci návrhu dopravní infrastruktury řešeného území.

Území se nachází dle ZÚR ÚK v Krajiněm celku Severočeské nížiny a pánve (13)

Charakteristika stavu krajiny: jedná se o krajinu nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

#### **4. Požadavky na obsah řešení územní studie**

##### **4.1. Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace**

- I. Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu **Z2-107, Z2-110, Z2-5, Z2-101, Z2-8, Z2-112, Z4-1, Z4-3, Z4-109** způsob využití „**BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské**“.

##### **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<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) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnost

- II. Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu **Z2-108, Z2-109, Z2-111, Z2-114** způsob využití „**BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné**“.

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

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 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 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 činnost

### III. Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu **Z2-1, Z4-105**, způsob využití „**SM-V plochy smíšené obytné venkovské**”.

#### **SM-V plochy smíšené obytné venkovské**

- a) převažující účel využití
  - bydlení venkovského charakteru, včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou
- b) přípustné
  - bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
  - obchodní zařízení do 200 m<sup>2</sup> odbytových ploch
  - veřejné stravování a ubytování
  - administrativa a veřejná správa
  - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
  - zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, odstavná a parkovací stání
- c) podmíněně přípustné
  - zahradnictví
  - bytové domy
- 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
  - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž území
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**IV. Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu N2-101, N2-102, N2-104, N4-101 způsob využití „ZO plochy zeleně ochranné a izolační“.**

**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 činnost

**V. Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu ZD-3, ZD-4 způsob využití „PV plochy veřejných prostranství“.**

**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

**VI. Na základě rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24. 7. 2012 (40A2/2012 - 69) obsahuje plochy bez určeného využití na části pozemku p. č. 198/70, na části 198/25, na části 212/3, na části 213, na části 86, část 84, na části 64/3, na části 198/29, na části 198/34, na části 198/44, na části 198/74, na části 198/4, na části 62/1, na části část 64/4, a na p. p. č. 64/2, vše v k. ú. Strážky u Habrovic, a dále na části pozemku p. č. 339, na části 337/5, na části 338/2, na části 338/3, na části 340/1, na části 340/9, na části 340/10, na části 340/3, na části 340/21, na části 340/15, na části 340/14 a na p. p. č. 338/1 v k. ú. Habrovice. Funkční využití ploch výše uvedených pozemků bude stanoveno v souladu s § 2 a § 18 a § 19 zákona č. 183/2066 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 3 - §22 vyhl. č. 501/2006 Sb. (o obecných požadavcích na využívání území) ve znění pozdějších předpisů.**

## VII. Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro část ploch způsob využití „**PV plochy veřejných prostranství**“.

### **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. násypy, 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

Řešené území je dle Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres dotčeno limity využití území:

- Archeologické naleziště II. zóna
- Archeologické naleziště III. zóna
- Vzdálenost 50m od hranice lesa
- Ochranné pásmo silničních komunikací
- Sesuvné území
- Ochranné pásmo elektrického vedení a zařízení elektrické sítě
- Ochranné pásmo plynovodu

Všechny zjištěné limity využití území je nezbytné respektovat a zohlednit (např. vyznačení limitů v koordinačním výkrese s vazbou na textovou část, kde bude navrženo případné omezení výstavby, popř. nutná opatření v konkrétních správních řízeních).

V případě, že navrhované řešení bude v konfliktu s některými limity využití území, je návrh možné akceptovat pouze při potvrzené dohodě s příslušným správcem dotčeného limitu v území.

### **Z platné ZÚR ÚK vyplývá pro řešené území respektovat následující požadavky**

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

(2) **Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území** (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla **včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel**

**s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.**

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, **zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.**

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodně blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

**ZÚR ÚK stanovuje cílové kvality Krajiněm celku Severočeské nížiny a pánve jehož součástí je řešené území:**

krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

**ZÚR ÚK stanovuje dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:**

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajiněm celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),
- c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou šterkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,
- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajiněm prostředí,
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

Z požadavků AOPK k Územnímu plánu Ústí nad Labem vyplývají požadavky na biologický průzkum území s vyhodnocením přípustnosti daného záměru. - Lokalita mezi obcemi Habrovice a Strážky lesní porost s výskytem zvláště chráněného druhu rostlin (bledule jarní) a zvláště chráněných druhů obojživelníků a dále plochy zčásti umístěné mezi stávající mimolesní a rozptýlenou zeleň (vhodný hnízdní biotop ptáků) s evidovaným výskytem ZCHD živočichů (skokan skřehotavý, ještěrka obecná, užovka hladká, čolek obecný, kuňka obecná) V rámci přípravy konkrétních staveb a záměrů je nutno provést biologický průzkum zaměřený na obojživelníky, plazy a ptáky. Do této lokality zasahují zejména rozvojové plochy ZD-3, ZD-4, ZD-5, Z 4-1, Z 4-3, Z 4-4, Z 2-1, Z 2-5, Z 2-8. Na předemětných plochách s výskytem chráněných organismů je nutno v rámci přípravy konkrétních staveb a záměrů zpracovat biologický průzkum s vyhodnocením přípustnosti daného záměru. V případě prokázání aktuálního výskytu zvláště chráněných druhů organismů je nutno požádat příslušný orgán ochrany



přírody o udělení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných organismů dle § 56 zákona. Upozorňujeme však, že na udělení výjimky není právní nárok a nemusí být udělena. Návrh územní studie bude zohledňovat biologické průzkumy předmětného území.

Na území ORP Ústí nad Labem byla zpracována Územní studie krajiny (Územní studie je dostupná na internetových stránkách města na stránkách Odboru Územního plánování a stavebního řádu). Z této územní studie krajiny vyplývá požadavek na redukci zastavitelných ploch v řešeném území. Návrh územní studie bude respektovat požadavek na redukci ploch vyplývající z Územní studie krajiny.

Územní studie kriticky prověří funkční využití návrhových ploch, a to zda navrhovaný typ funkčního využití odpovídá možnostem využití území a zároveň zajistí ochranu hodnot v území s respektem k zajištění cílového stavu krajiny vyplývajícího ze ZÚR. Územní studie prověří plošný rozsah navržených ploch s využitím zpracované Územní studie krajiny a navrhne jeho redukci.

Návrh územní studie musí zamezit suburbanizaci území.

Územní studií bude navržena etapizace využití území.

#### **4.2. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání**

- Územní studie bude řešit prostorovou organizaci území zaměřenou zejména na vymezení základní dopravní infrastruktury území, vymezení veřejných prostranství a ploch pro novou zástavbu a ochranu stávajících ploch bydlení s respektováním limitů v území – ochranná pásma technické infrastruktury, vedení sítí technické infrastruktury, vzdálenost 50m od okraje lesa, ochranná pásma komunikací.
- Navržené prostorové uspořádání budoucí zástavby bude respektovat základní charakteristické znaky území na které navazuje – plochy venkovské zástavby s převahou zahrad a sadů. Územní studie zajistí přirozený přechod stávající a navrženou zástavbou a mezi navrženou zástavbou a volnou krajinou. Orientace zahrad v okrajových částech řešeného území bude směřovat směrem do volné krajiny.
- Územní studie navrhne základní urbanistickou kompozici daného území s cílem posílit orientaci v daném území, posílit přívětivost, přitažlivost a atraktivnost daného území.
- Budou vymezena veřejná prostranství o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup> a jejich spojnice umožňující společenské aktivity obyvatel pro posílení sociálních kontaktů, včetně návrhu prvků veřejné zeleně (park, vodní plochy, odpočívadla apod.).
- Územní studie navrhne plochy pro veřejnou infrastrukturu (plochy pro umístění školek, škol, plochy pro zajištění základních lidských potřeb (obchody) apod.
- Vymezení veřejných prostranství vytvoří urbanistické hodnoty v území, a to náměstí/náves, ulice propojující náměstí/náves. Vymezená veřejná prostranství budou v zásadě taková, že nepůjde o zbytkové plochy na okraji území, ale bude se jednat o základní iniciační prvky území, od kterých se bude dané území rozvíjet.
- Územní studie prověří a navrhne umístění veřejné zeleně, které umožní její využití jako plochy veřejných prostranství
- Územní studie prověří a navrhne umístění vodní plochy, bude-li to v daném území účelné a bude-li možnost zajistit funkci vodní plochy jako takové.
- Územní studie prověří a navrhne ochranu vodních toků a jejich pramenišť, případně záplavového území.
- Návrh územní studie bude chránit pohledové osy
- Návrh dopravního skeletu v řešeném území bude respektovat morfologii terénu s cílem minimalizovat terénní zářezy. Vedení komunikací bude navrženo v maximální míře „po vrstevnicích“.

- Územní studie prověří možnosti území s ohledem na geologii území s cílem minimalizovat nebezpečí vyplývající z existence sesuvného území v prověřovaných plochách.
- Budou navrženy základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, výšková hladina zástavby, orientace objektů, výškové dominanty drobné/místní, rozměrnost a měřítko objektů, hustota zastavění s ohledem na regulativ zastavitelnosti v Územním plánu ÚNL a podíl zeleně v jednotlivých částech řešeného území. V rámci řešení bude i návrh parcelace, která může být stanovena jako závazná nebo i nezávazná (tedy pouze doporučená). Dále bude navrhnout a odůvodněn minimální podíl převažující funkce (účel využití) včetně formy jakou má být tato funkce zajištěna. Bude stanoven systém dopravní obsluhy území včetně dopravy v klidu a bude zajištěna pěší prostupnost území včetně prostupu do volné krajiny a návaznost na dopravní skelet okolních ploch.

#### 4.3. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Územní studie stanoví urbanistickou koncepci řešeného území s ohledem na historii a genius loci daného území respektující existující okolní stabilizovanou zástavbu se zohledněním funkčního využití řešených ploch dané územním plánem a navrhne parametry možného využití ploch.
- Územní studií navržená urbanistická koncepce bude v daném území posilovat a chránit hodnoty daného území, kterými jsou:
  - Mírně zvlněná venkovská krajina luk a pastvin s panoramatickými výhledy do okolní krajiny s vrcholky Českého středohoří
- Návrh územní studie bude zohledňovat polohu řešeného území ve venkovském prostředí mezi místními částmi města Ústí nad Labem obcemi Strážky a Habrovice. Návrh územní studie bude respektovat a chránit základní hodnotu území - venkovská struktura osídlení ve volné krajině.
- V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy. V návrhu územní studie budou dodrženy limity využití území, v případě, že navrhované řešení bude v konfliktu s některými limity využití území, je návrh možné akceptovat pouze při potvrzené dohodě s příslušným správcem dotčeného limitu v území.
- Územní studie bude komplexně, ve všech vazbách a souvislostech, řešit územně technické, urbanistické a v případě, že to bude účelné, i architektonické podmínky využití zastavitelných ploch.
- Územní studie prověří a navrhne opatření pro zajištění funkčnosti biokoridoru procházejícího řešeným územím. Územní studie dále prověří a vyhodnotí možné dopady návrhu řešení na sousední plochu lokálního biokoridoru a v případě potřeby navrhne opatření k ochraně tohoto biokoridoru. Jedná se o:
- Z důvodu reálnosti řešení bude projektant, při návrhu vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové řešení staveb a návrhu umístění staveb dopravní a technické infrastruktury, brát zřetel jak na stav a vývoj území a ochranu jeho hodnot, tak na zjištěné vlastnické vztahy k pozemkům v řešeném území a na známé záměry vlastníků, pro které byla vydána pravomocná správní rozhodnutí, příp. územní souhlasy.
- Řešení dopravní obsluhy bude směřováno k takové organizaci prostoru, aby byla podpořena estetická hodnota veřejného prostranství.
- Návrh územní studie prověří možnosti obsluhy území veřejnou dopravou a navrhne odpovídající opatření, například v podobě dostatečných průjezdných profilů komunikací, točny vozidel MHD. Návrh dopravní obsluhy území bude sledovat též ekonomické možnosti obsluhy území pomocí MHD.
- Z důvodu rozsáhlosti lokalit pro individuální bydlení zpracovatel navrhne a odůvodní etapizaci výstavby v území. V případě, že vznikne potřeba navrhnout etapizaci výstavby, zpracovatel odůvodněně vymezení jednotlivé stavební či územní celky a opatření a obhajitelným způsobem

(funkční a zejména ekonomická hlediska) stanoví pořadí popř. vzájemné vazby jejich postupného naplňování. Stejně tak určí podmiňující stavby či opatření (např. stavby dopravní a technické infrastruktury), bez jejichž realizace nelze započít realizaci uvažované zástavby.

#### 4.4. Požadavky na řešení technické a dopravní infrastruktury

- Před vlastním návrhem konkrétního urbanistického řešení v územní studii bude zpracována DOPRAVNÍ STUDIE v rozsahu celého řešeného území a navazujících sídel a zohledňující i dopravní zátěž v širších vazbách - automobilová doprava spojená předpokládanou dopravou obyvatel území do centra města, sousedních obcí, využití komunikace II/528 i jako spojky města Ústí nad Labem a dálnice D8 a sídlu podél komunikace I/13 – Libouchec, Tisá, Jílové, Děčín, Teplice, Telnice (lyžařský areál Telnice), apod.
  - Dopravní studie bude konzultována v rozpracovanosti s pořizovatelem a bude řešit zejména:
    - Dopravní skelet lokality ve variantách dle urbanistického návrhu variant zastavění řešeného území (zohledňující výstupy z Územní studie krajiny ORP Ústí nad Labem)
    - Uspořádání komunikací a směrové parametry
    - Řešení křižovatek
    - Dopravu v klidu
    - Řešení dopravy MHD
    - Přehled intenzit jednotlivých větví komunikací
  - Samotná dopravní studie bude projednána a odsouhlasena vlastníkem komunikace – Ředitelstvím silnic a dálnic a Dopravním inspektorátem Policie ČR (vydaná vyjádření budou součástí dokumentace k dopravní studii). Odsouhlasená dopravní studie bude podkladem pro návrh řešení dopravní infrastruktury a pro návrh využití zastavitelných ploch v územní studii.
  - Výstupem dopravní studie bude také zhodnocení vlivu předpokládané dopravy (zvýšení intenzity dopravy vlivem IAD) generované řešeným územím na centrum města Ústí nad Labem a realistický návrh řešení na eliminaci negativních vlivů (návrh dopravních opatření, včetně předpokládaného řešení dopravy v klidu v rámci města Ústí nad Labem).
- Na základě výsledků dopravní studie bude proveden vlastní návrh urbanistického řešení územní studie. Úprava rozsahu navržených zastavitelných ploch v Územním plánu Ústí nad Labem bude konzultován s pořizovatelem.
- Samostatně budou stanoveny, vyhodnoceny a porovnány předpokládané rámcové náklady výstavby hodnocených variant (s výjimkou nulových) např. investiční náklady s využitím standardních cenových normativů SFDI se zahrnutím vyvolaných investic.
- Bude provedena riziková analýza realizovatelnosti hodnocených variant (např. rizikové faktory stavebně geologické, stavebně technické, projekční, vlastnické, finanční apod.).
- Další analytická vyhodnocení variant budou provedena především z následujících hledisek tak, aby na jejich základě bylo možno stanovit hodnoty kritérií multikriteriálního porovnání:
  - hlediska urbanistická (např. vztah k zástavbě, vztah k funkcím v území, vztah k záměrům a potenciálům rozvoje území na základě ÚPD a strategických dokumentů, narušení hodnot území, střety s limity využití území, apod.),
  - hlediska dopravní (např. obslužnost území, naplnění dopravních potřeb řešeného území a města Ústí nad Labem; celkový dopravní výkon, celková spotřeba času, složení dopravy (tranzitní vs. cílová doprava), bezpečnost provozu, plynulost průjezdu, apod.),
  - hlediska dopravně technická (např. délka trasy, plynulost směrového a výškového vedení trasy, rozhledové poměry, počty úrovnových a mimoúrovňových křižovatek, jízdní rychlost, apod.)

- hlediska ekologická (např. dopravní hluk, exhalace, vibrace, zábor půdního fondu, zatížení krajinného ekosystému, apod.).
- hlediska celospolečenská (např. ekonomický rozvoj území, ekonomická újma např. z odpisu zásob nerostných surovin, estetické působení trasy, politická a veřejná podpora, apod.).
- hlediska realizačních rizik (např. územní plánování, geologie, financování, apod.)
- Obsah a rozsah posuzování (hlediska, dílčí kritéria apod.) mohou být po dohodě pořizovatele s projektantem upraveny.
- Územní studie bude respektovat regulativy územního plánu, které může přiměřeně zpodrobnit. Územní studie stabilizuje v celém území návaznosti na komunikace a bude navrženo optimální napojení ploch na stávající komunikační síť (napojovací body, polohy křižovatek). Systém obslužných komunikací v řešeném území bude navrhnout tak, aby byl odstraněn či minimalizován počet neprůjezdných (slepých) komunikací. Uspořádání komunikací musí v maximální míře respektovat geomorfologii terénu a platnou legislativu v oblasti dopravy. Návrh dopravní koncepce území bude vytvořen na základě dopravní studie obsluhy řešeného území, řešenou samostatnou studií.
- Územní studie prověří a navrhne vhodnou prostupnost území i vzhledem k okolním plochám a do volné krajiny a návaznostem cestní sítě, zejména pro pěší.
- Bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu, včetně bilance potřeb jednotlivých médií.
- Územní studie prověří geologické podmínky pro možnost zasakování vod s ohledem na navržené řešení, tj. odvádění, případně zadržování srážkových vod pro další využití v souladu s §6 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Navržené řešení bude dostatečně zdůvodněno a v případě potřeby bude navrženo odvodnění plochy.

## Požadavky na zpracování dopravní studie

Řešené území se nachází mezi obcemi Habrovice a Strážky, které jsou součástí města Ústí nad Labem. Stávající místní silniční síť v řešeném území je z mnoha důvodů nevyhovující. Problematický je zejména průjezd Strážkami. Předpokládalo se, že bude vybudován obchvat Strážek, který odvede dopravu mezi Ústím nad Labem a Dálnicí D8 mimo centrum obce a který převezme dopravní zatížení generované nově vymezenými zastavitelnými plochami pro rodinné bydlení. Obchvat Strážek byl soudním rozhodnutím zrušen a odstraněn z Územního plánu. Dopravní studie prověří budoucí zatížení dopravy odpovídající kapacitám návrhových ploch pro rodinné bydlení a na základě vyhodnocení zatížení navrhne řešení dopravní infrastruktury v souladu s výše uvedenými požadavky na prostorové, funkční a provozní uspořádání a na základní koncepci řešeného území. Cílem není jen navrhnout dopravní infrastrukturu dimenzovanou na dopravní zatížení dle maximální navržené kapacity rozvojových ploch, ale zejména prověřit vliv budoucího dopravního zatížení v širších vazbách na okolní území - automobilová doprava spojená předpokládanou dopravou obyvatel území do centra města, sousedních obcí, využití komunikace II/528 i jako spojky města Ústí nad Labem a dálnice D8 a sídla podél komunikace I/13 – Libouchec, Tisá, Jílové, Děčín, Teplice, Telnice (lyžařský areál Telnice), apod.

### Dopravní studie bude řešit zejména:

- Dopravní skelet lokality ve variantách dle urbanistického návrhu variant zastavění řešeného území (zohledňující výstupy z Územní studie krajiny ORP Ústí nad Labem)
- Podmínky pro řešení dopravní infrastruktury.
- Uspořádání komunikací a směrové parametry
- Řešení křižovatek
- Dopravu v klidu
- Řešení dopravy MHD
- Přehled intenzit jednotlivých větví komunikací
- Samotná dopravní studie bude projednána a odsouhlasena vlastníkem komunikací – Ředitelstvím silnic a dálnic, Magistrát města Ústí nad Labem, Ústecký kraj a Dopravním inspektorátem Policie ČR (vydaná vyjádření budou součástí dokumentace k dopravní studii). Odsouhlasená dopravní studie bude podkladem pro návrh řešení dopravní infrastruktury a pro návrh využití zastavitelných ploch v územní studii.
- Výstupem dopravní studie bude také zhodnocení vlivu předpokládané dopravy (zvýšení intenzity dopravy vlivem IAD) generované řešeným územím na centrum města Ústí nad Labem a realistický návrh řešení na eliminaci negativních vlivů (návrh dopravních opatření, včetně předpokládaného řešení dopravy v klidu v rámci města Ústí nad Labem.
- dopravním modelováním budou prověřeny 4 varianty dopravních toků, viz kapitola „dopravní modelování“

## Dopravní modelování

K posouzení současných a budoucích dopravních toků na silniční síti v dotčeném území - silnicích I., II. a III. třídy a důležitých místních komunikacích - v řešeném území a všech jejich alternativách a variantách v návrhovém území - použije územní studie metodu dopravního modelování (např. PTV – Vision). Zvolený software (čtyřstupňový dopravní model) musí umožnit opakovaný průběh modifikací modelované/navrhované sítě komunikací a vstupních intenzit dopravy (scénářů) do změn výsledných intenzit dopravy.

V grafické části tohoto Zadání je orientačně zakreslen výběr silničních komunikací, které budou minimálně zahrnuty do dopravního modelování. Tento výběr je možno po dohodě pořizovatele s projektantem upravit.

Projektant provede a doloží kalibraci zvoleného software na současné komunikační síti tak, aby odrážela aktuální výsledky z celostátního sčítání dopravy, popř. další provedené dopravní průzkumy nebo výstupy z automatických sčítačů.

### i. Dopravní toky na stávající silniční síti, budou modelovány podle:

- a) současných intenzit dopravy, [1x]
- b) výhledových intenzit dopravy dle v době zpracování platných růstových koeficientů (TP 225) k roku 2040 dle 3 vybraných scénářů dopravy
  - a. maximální varianta zastavění návrhových ploch [1x]
  - b. minimalistická varianta zastavění návrhových ploch na základě omezení vyplývající z územní studie krajiny [1x]
  - c. optimální varianta s minimálním vlivem dopravního zatížení generovaného řešeným územím na okolní území (centrum města) [1x]

Výsledky dopravního modelování budou přehledným způsobem analyticky vyhodnoceny.

Rozsah a parametry dopravního modelování mohou být po dohodě mezi pořizovatelem a projektantem upraveny.

Výsledky dopravního modelování budou sloužit pro návrh dopravní infrastruktury řešeného území a pro návrh dopravních opatření na stávající dopravní infrastrukturu, včetně dopravy v klidu.

## 4.5. Obecné pokyny

Územní studie bude zpracována v součinnosti s pořizovatelem. V případě potřeby projektant upraví či doplní územní studii na základě požadavků pořizovatele.

Výchozím předpokladem je soulad územní studie s územně plánovací dokumentací, nelze však vyloučit ani možnost, že tento podklad bude obsahovat konkrétní podněty pro změnu ÚPD s patřičným odůvodněním, zejména v návaznosti na řešení problémů v širším území. Územní studie může sloužit jako podklad pro rozhodování v území, může být ale použita i jako podnět pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, účel bude v závěru studie specifikován.

**Územní studie bude obsahovat komplexní zdůvodnění přijatého řešení a dále údaje o splnění zadání a doplňujících pokynů pořizovatele vč. výčtu a odůvodnění případných odchylek a údaje o splnění požadavků na věcný obsah zpracované územní studie. Územní studie bude také obsahovat vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami dotčených orgánů, resp. správců technické infrastruktury.**

**Schválení využití územní studie resp. návrh na její zápis do evidence územně plánovací činnosti je výhradní kompetencí pořizovatele a pořizovatel si vyhrazuje právo předloženou studii při změně**

podmínek, za kterých bylo vydáno zadání územní studie, odůvodněně neschválit (např. z důvodů provedení aktualizace územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje, schválení zprávy o uplatňování územního plánu apod.).

Územní studie bude průběžně konzultována v rozpracovanosti (min 2x) s pořizovatelem.

Registrace územní studie do evidence územně plánovací činnosti bude podmíněna souhlasnými vyjádřeními vybraných dotčených orgánů/institucí:

- Odbor životního prostředí MmÚ
- Odbor dopravy a majetku MmÚ (silniční správní úřad)
- Odbor územního plánování a stavebního řádu (památkové péče)
- Správci technické infrastruktury – ČEZ, SČVK a další dle potřeby (napojení na technickou infrastrukturu, navržení zástavby v ochranných pásmech technické infrastruktury)
- Národní památkový ústav
- Povodí Ohře
- AOPK
- Komise pro územní plánování MmÚ

## 5. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

### Textová část včetně odůvodnění navrženého řešení

Textová část bude obsahovat zejména:

- Identifikační údaje
- Základní údaje o území, vymezení řešeného území, údaje o použitých podkladech
- Zhodnocení stávajícího využití území - charakteristika území, poloha, vazby na širší okolí, rozbor limitů využití území, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, rozbor problémů k řešení
- Urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) – regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- Návrh dopravního řešení
- Návrh řešení technické infrastruktury
- Komplexní odůvodnění navrženého řešení
- Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákony a předpisy, vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami dotčených orgánů, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele

Textová část může být doplněna tabulkami a kartogramy, kartodiagramy či dalšími tematickými mapami s údaji doplňujícími a charakterizujícími navržené řešení.

### Grafická část

Grafická část bude zpracována na podkladě katastrální mapy v měřítku odpovídajícímu řešenému území a zobrazovaným jevům. Výkresy musí být snadno čitelné a srozumitelné. Výkresy budou obsahovat legendu použitých prvků a identifikační údaje.

Grafická část bude obsahovat tyto výkresy (povinné):

- Výkres širších vztahů
- Hlavní výkres vč. grafického vyjádření podmínek prostorového uspořádání
- Výkres dopravního řešení vč. návrhu technické infrastruktury
- Koordinační výkres – s vyjádřením veškerých omezení, limitů, vazeb na stávající infrastrukturu a to včetně přílehlajícího území
- Schéma vlastnických vztahů v území

Grafická část může být v případě potřeby doplněna o tyto výkresy (volitelné):

- Urbanistický návrh
- Zákres současného stavu území, vč. stávajících inženýrských sítí
- Výkres pořadí změn v území
- Perspektivy, vizualizace, případně charakteristické pohledy

#### **Dokladová část**

Dokladová část bude obsahovat zejména:

- Vyjádření a připomínky dotčených orgánů, správců sítí a dalších vč. výsledků projednání



## Územní studie bude předána pořizovateli v požadovaných výstupech:

Tisk – 4x

- Textová část (A4/ A3)
- Výkresová část v měřítkách určených v jednotlivých výkresech

Datové médium (CD/DVD) – 1x

- Textová část ve formátu .xls, .xlsx, .doc, .docx a v PDF.
- Grafická část ve formátu PDF (pro každý tematický výkres bude vytvořen příslušný PDF soubor) nad podkladem katastrální mapy.

- Pro grafickou část je požadováno také zpracování **v těchto strojově čitelných formátech:**

- ve formátu souborové geodatabáze ESRI (FGDB) nebo SHP s naplněnými popisnými atributy, výkresová část nejlépe zároveň v projektu MXD (celý rozsah území),

nebo alternativně:

- ve formátu CAD (DGN 7 a vyšší, DWG).

V Ústí nad Labem dne . . . 2023

.....  
předal za pořizovatele

.....  
převzal za projektanta

### Přílohy

Příloha č. 1 – výřez z katastrální mapy

Příloha č. 2 – výřez z ÚP ÚnL – Hlavní výkres

Příloha č. 3 – výřez z ÚP ÚnL – Výkres základního členění území

Příloha č. 4 – výřez z ÚP ÚnL – Koordinační výkres (limity v území)

Příloha č. 5 – výřez z ÚP ÚnL – Výkres koncepce dopravní infrastruktury

Příloha č. 6 – výřez z ÚP ÚnL – Výkres koncepce technické infrastruktury

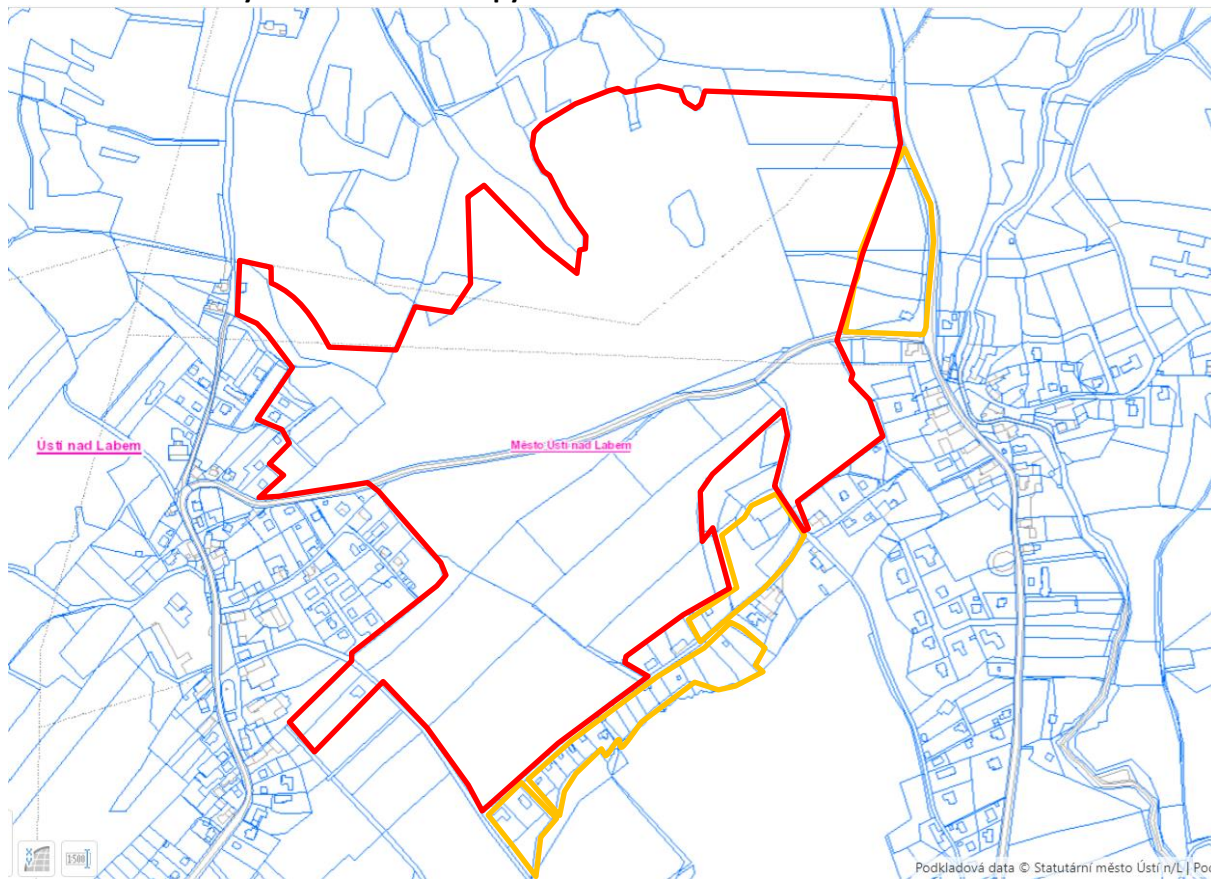
Příloha č. 7 – výřez z ÚP ÚnL – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací



Příloha č. 8 – Ortofotosnímek (2020)

Příloha č. 9 – Osy vodních linií – (databáze ISVS)

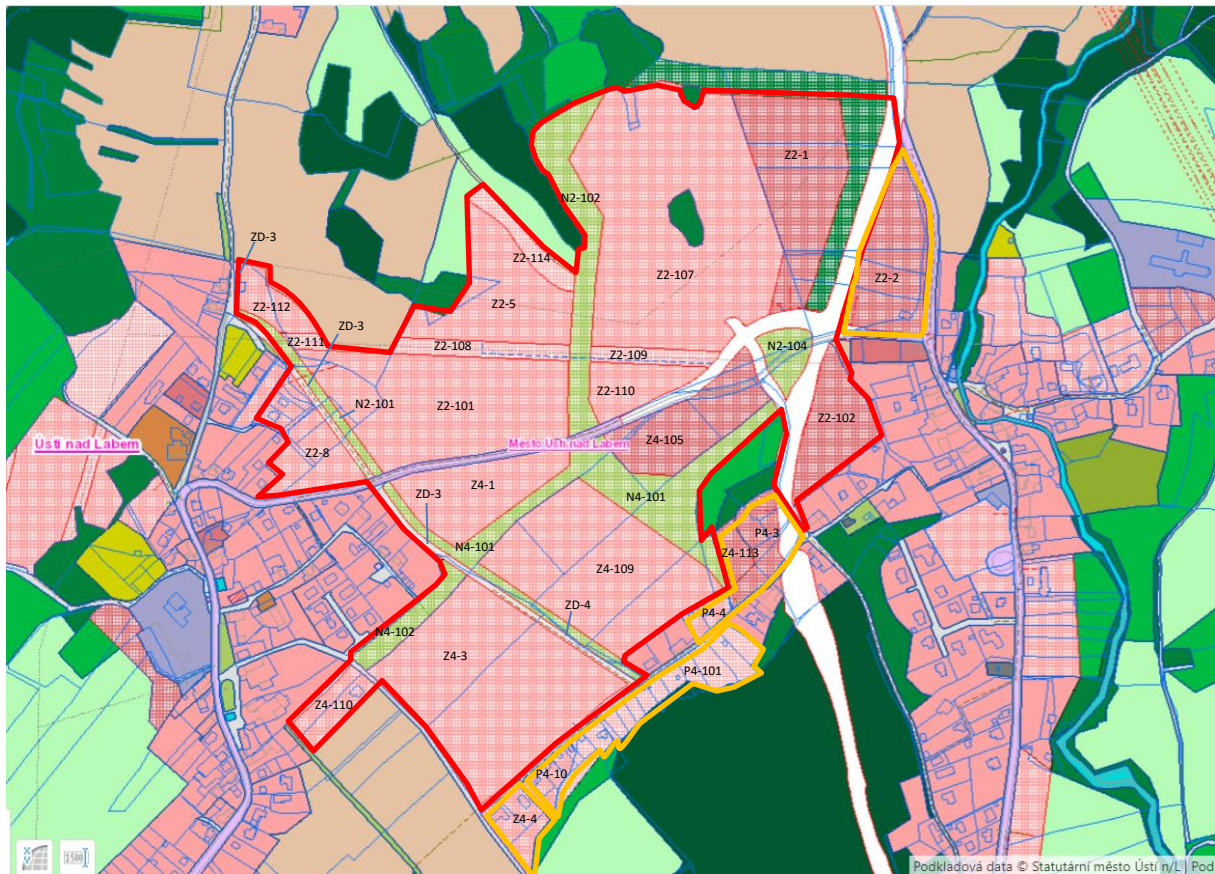
Příloha č. 10 – Orientační zákres minimálního rozsahu vybraných silničních komunikací, zahrnutých do dopravního modelování

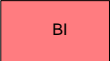
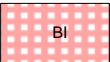
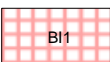
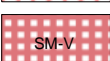


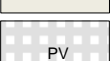


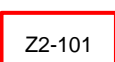






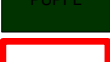

**Příloha č. 1 zadání – výřez z katastrální mapy**



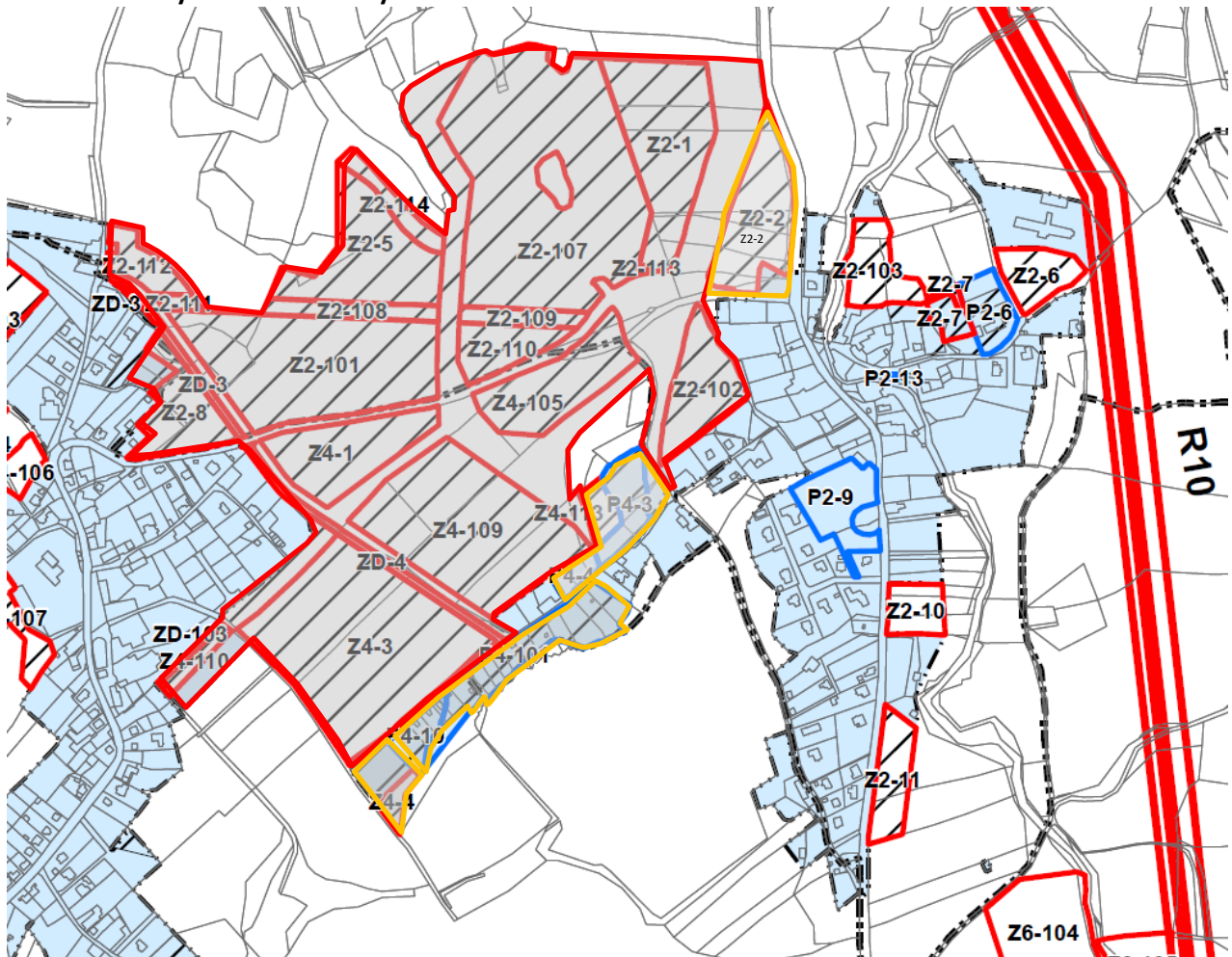
-  Území řešené územní studií
-  Stávající pořízené územní studie


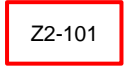

## Příloha č. 2 - Výřez z ÚP ÚnL – Hlavní výkres



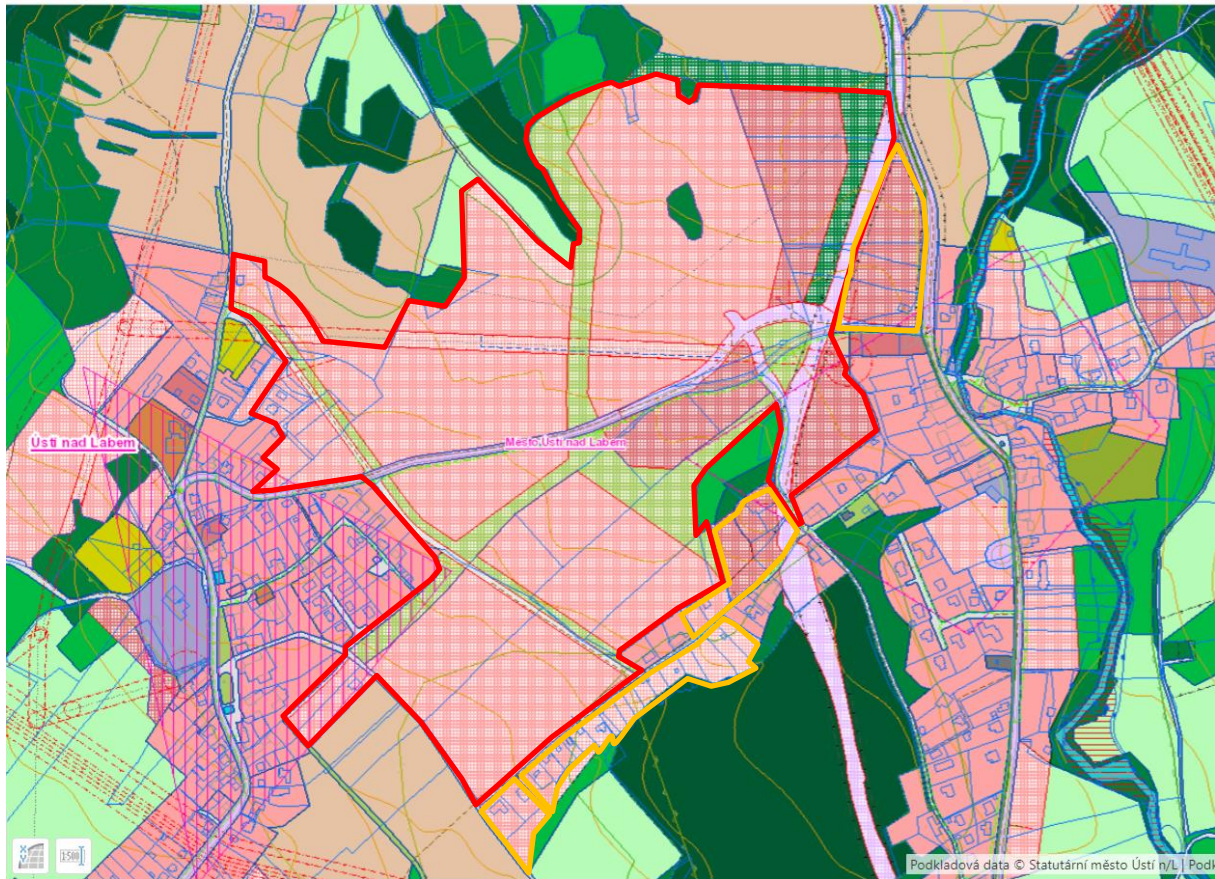
	BI	BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské	
	BI	BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (návrhové plochy)	
	BI1	BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné (návrhové plochy)	
	SM-V	SM-V plochy smíšené obytné venkovské	
	PV	PV plochy veřejných prostranství	 Návrh kanalizace
	PV	PV plochy veřejných prostranství (návrhové plochy)	 Index veřejně prospěšných informací - ÚSES
	DI-S	DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční	 Zastavitelné plochy
	ZO	ZO plochy zeleně ochranné a izolační (návrhové plochy)	 Lokální biokoridor
	SM-NL	SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické	
	SM-NL	SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické (návrhové plochy)	
	SM-NP	SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní	
	PUPFL	PUPFL plochy lesní	
		Území řešené územní studií	
		Stávající pořízené územní studie	





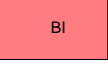
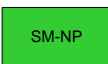
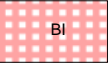

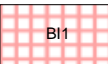



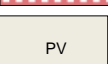
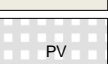






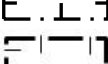



Příloha č. 3 - Výřez z ÚP ÚnL – Výkres základního členění území



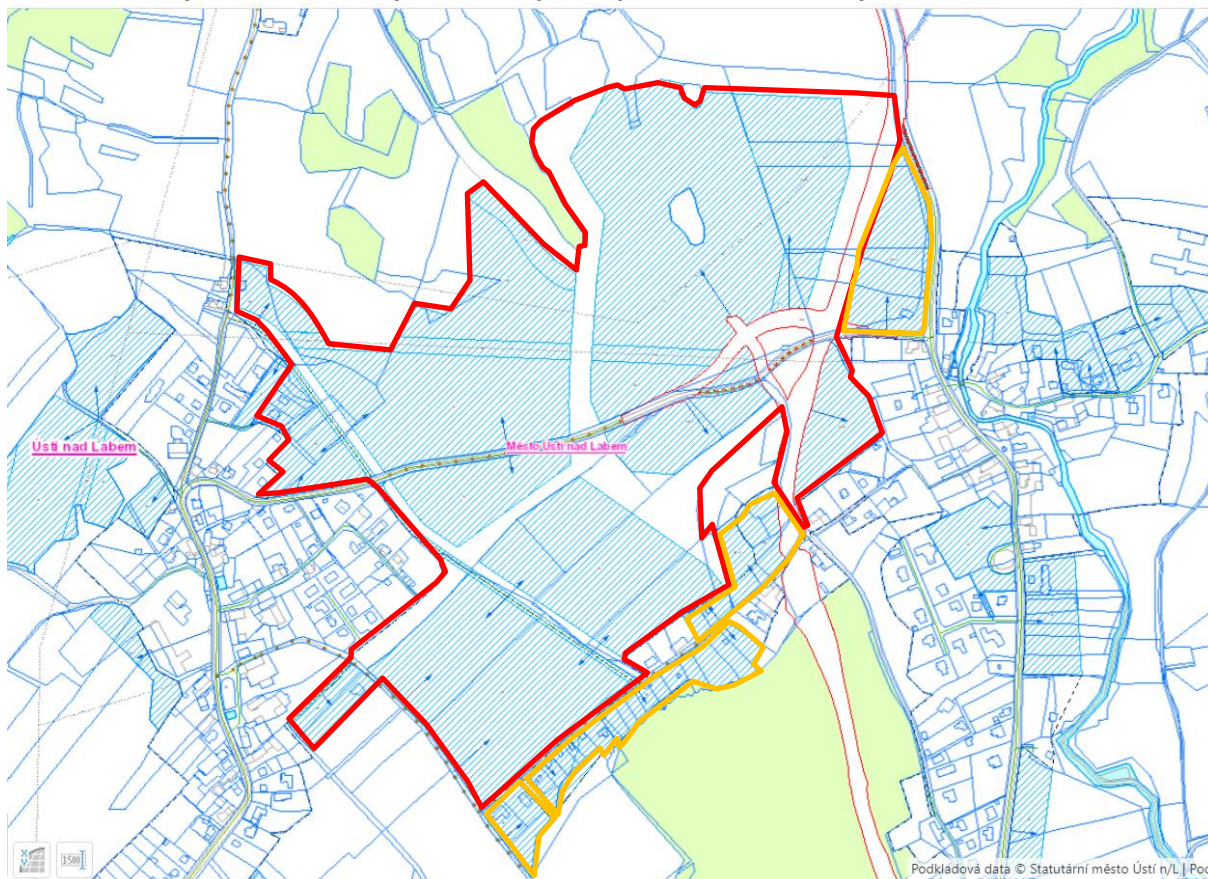
-  Hranice zastavěného území k 20.08.2021
-  Zastavitelné plochy
-  Hranice zastavěného území k 11.11.2011



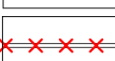

**Příloha č. 4 - Výřez z ÚP ÚnL – Koordinační výkres (limity v území)**



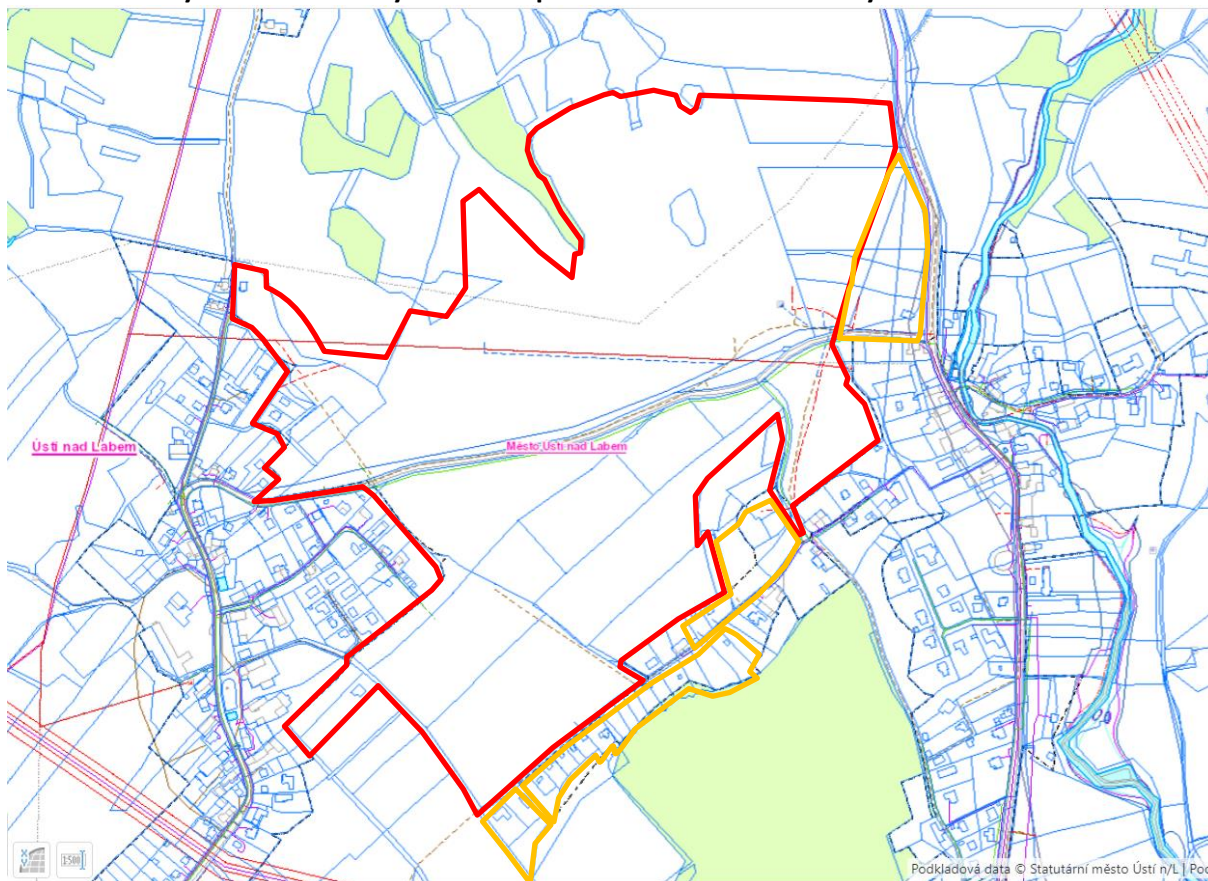
	Území řešené územní studií		SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické
	Stávající pořízené územní studie		SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické (návrhové plochy)
	BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské		SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní
	BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (návrhové plochy)		PUPFL plochy lesní
	BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné (návrhové plochy)		Návrh kanalizace
	SM-V plochy smíšené obytné venkovské		Index veřejně prospěšných informací - ÚSES
	PV plochy veřejných prostranství		
	PV plochy veřejných prostranství (návrhové plochy)		Lokální biokoridor
	DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční		Ochranné pásmo plynovodu
	ZO plochy zeleně ochranné a izolační (návrhové plochy)		Ochranné pásmo silniční komunikace
	Archeologické naleziště I. zóna		Sesuvné území
	Archeologické naleziště II. zóna		
	Ochranné pásmo vedení VN, ZVN a VVN		
	Vzdálenost 50m od lesa		

**Příloha č. 5 - Výřez z ÚP ÚnL – Výkres koncepce dopravní infrastruktury**



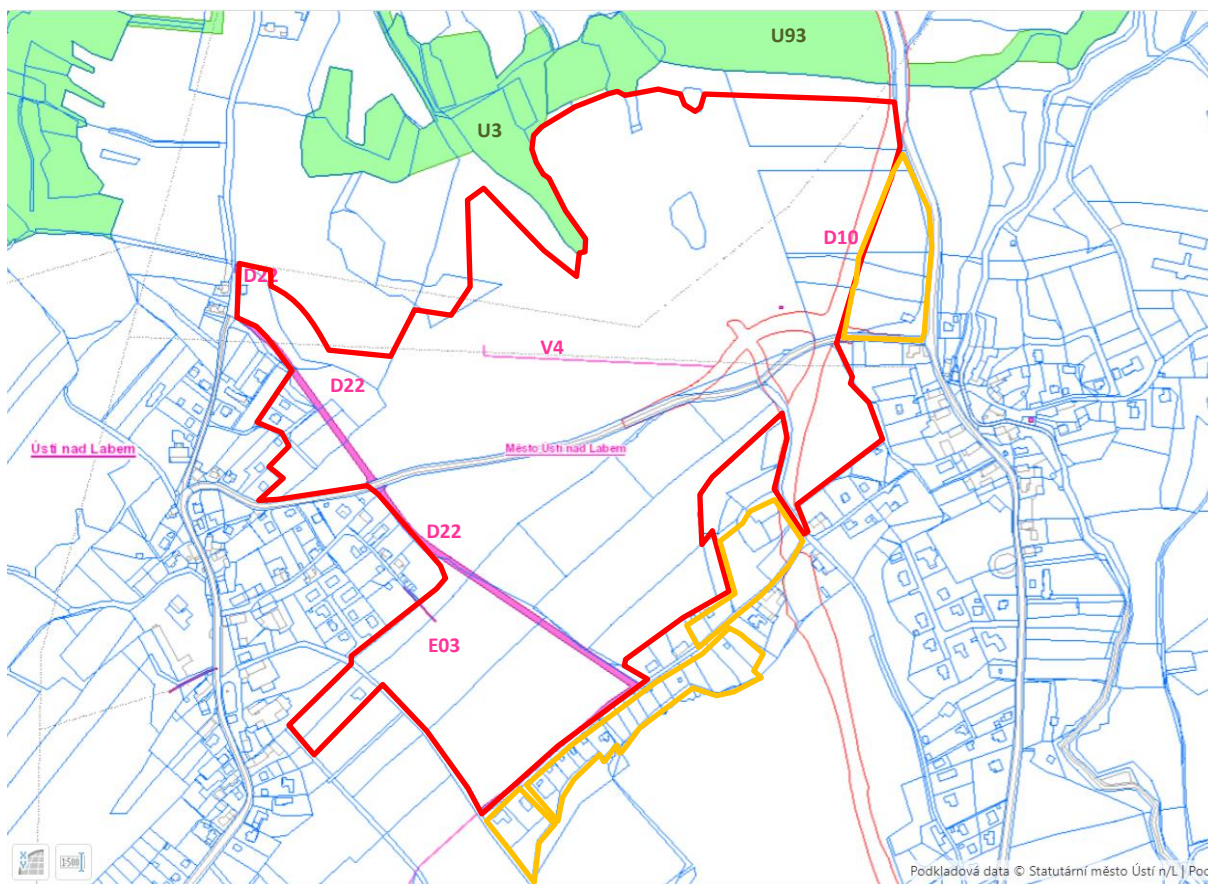
	Místní komunikace III. třídy nevýznamné (obslužné C2)
	Návrhová plocha s dopravním napojením
	Napojení návrhové plochy
	Dopravní infrastruktura k rekonstrukci
	Dopravní infrastruktura ke zrušení
	Území řešené územní studií
	Stávající pořízené územní studie







**Příloha č. 6 - Výřez z ÚP ÚnL – Výkres koncepce technické infrastruktury**



	Vodovodní řád skupinového vodovodu
	Dálkový telekomunikační kabel
	Kabelové vedení elektrické sítě VN 1 – 35 kV
	Venkovní vedení elektrické sítě VN 1 – 35 kV
	Návrh kanalizace
	Plynovod STL
	Distribuční trafostanice
	Území řešené územní studií
	Stávající pořízené územní studie

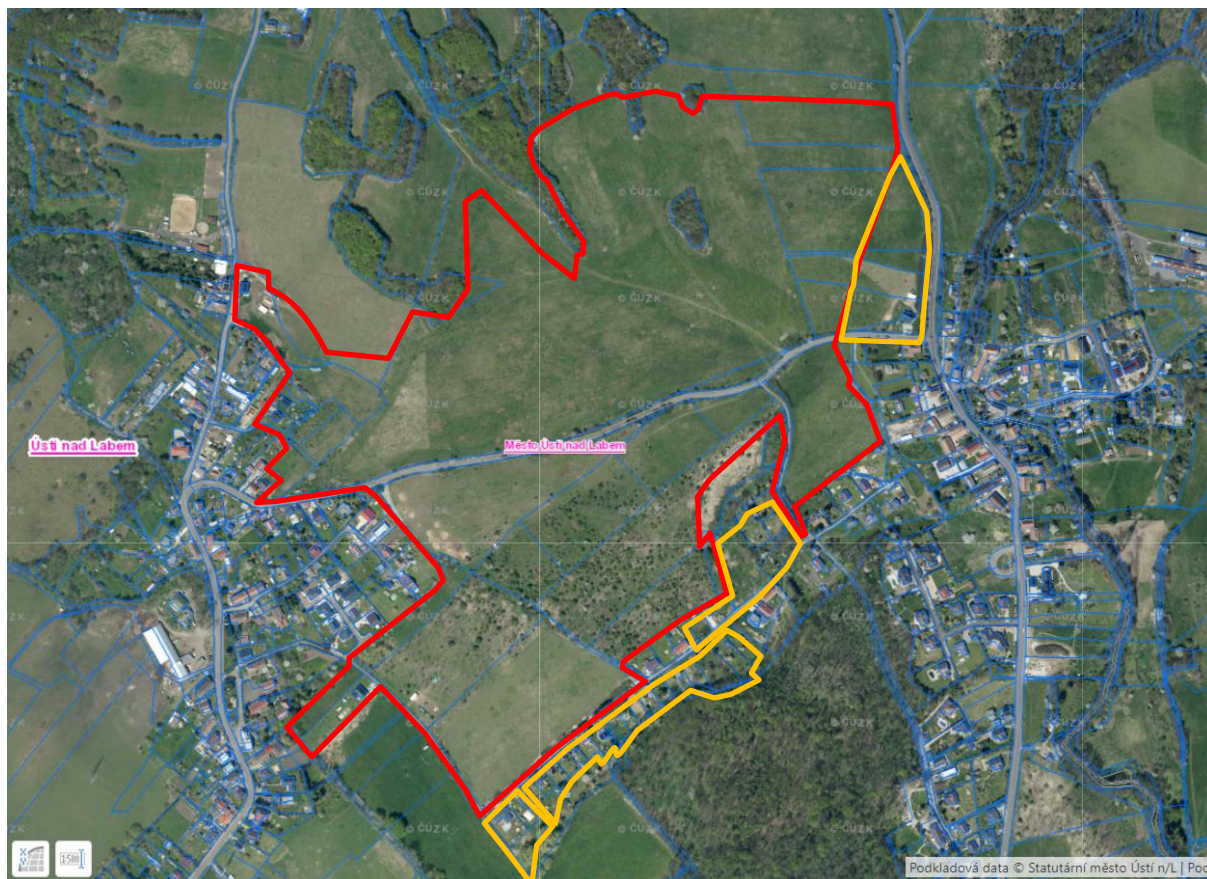
## Příloha č. 7 – výřez z ÚP ÚnL – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací



	Území řešené územní studií
	Stávající pořízené územní studie
	Veřejně prospěšná opatření - ÚSES
	Veřejně prospěšné stavby - Doprava
	Veřejně prospěšné stavby – Energetika elektro, plyn, zásobování plynem
	Veřejně prospěšné stavby - Voda



Příloha č. 8 – ortofotosnímek (rok 2021)

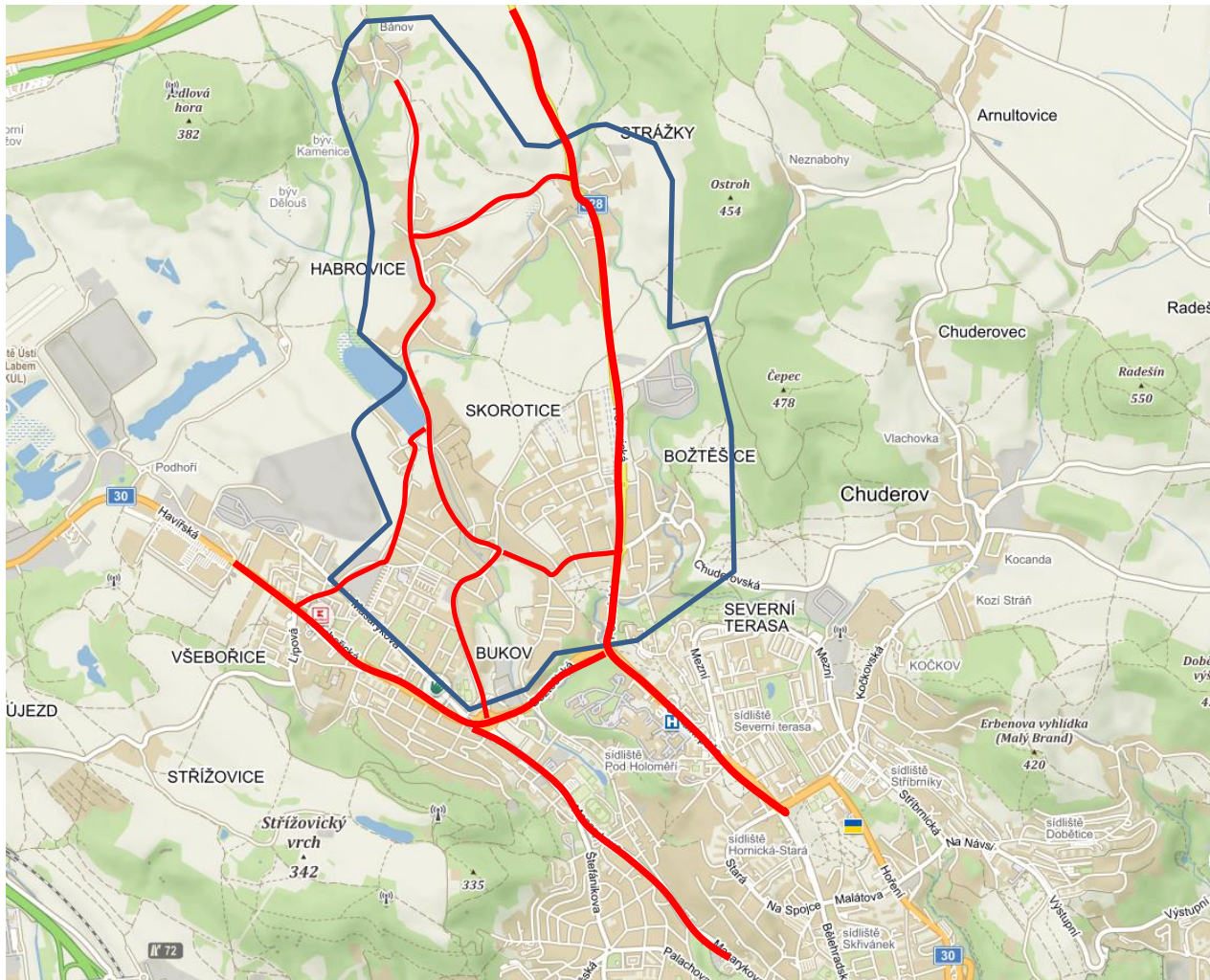


Území řešené územní studií

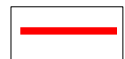
Stávající pořízené územní studie



**Příloha č. 10 – Orientační zakres minimálního rozsahu vybraných silničních komunikací, zahrnutých do dopravního modelování**



Zájmové území pro zpracování dopravní studie



Vybrané silniční komunikace do dopravního modelování