

Město Trmice

**Změna č. 4 ÚPn SÚ Trmice**

**“Újezd, na p.p.č. 621 ”**

(pro území v k.ú. Kořtov, na p.p. č. 621)

**Návrh**

Pořizovatel: Statutární město Ústí nad Labem  
Odbor územního plánování MmÚ  
Mgr. Pavel Nepivoda  
401 00 Ústí nad Labem, Velká Hradební 8  
IČ: 000 81 531

Architekt: Ing. arch. Jitka Fikarová  
Balbínova 9, 400 01 Ústí nad Labem  
IČO: 12036226

Termín zpracování: březen 2007

## **A - Základní údaje**

Předmětem změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Trmice z r. 1996 (dále jen „ÚPn“ a „změna ÚPn“) je zahrnutí části pozemku č. 621 v k.ú. Koštov, dle ÚPn situovaného v otevřené krajině, do zastavitelného území města, určeného pro individuální bydlení. Pozemek je ve vlastnictví soukromého investora, který zde chce postavit jeden rodinný dům pro svou rodinu.

Řešená plocha se nachází na jižním okraji osady Újezd, která je součástí správního území města Trmice.

Pořízení změny ÚPn „Újezd, na p.p.č. 621“ bylo schváleno Zastupitelstvem města Trmice usnesením č. 16/2006 dne 20. 2. 2006. V r. 2006 bylo na základě průzkumů a rozborů zpracováno zadání změny ÚPn, které po projednání bylo schváleno zastupitelstvem města dne 11. 12. 2006 usnesením č. 101/2006.

## **B - Řešení změny územního plánu**

### **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území Újezda je vymezeno v souladu s § 58 zákona 183/2006 Sb. a vyznačeno v grafické části změny ÚPn.

### **b) Koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot**

*Vymezení řešeného území:*

Změna ÚPn se týká pozemkové parcely č. 621 v k.ú. Koštov. Parcela bude částečně využita pro bydlení v rodinném domě vlastníka pozemku (0,34 ha – severní část parcely), částečně jako pastvina pro chov ovcí (jižní část parcely).

Navržená zastavitelná plocha „1 – plocha pro bydlení“ přímo navazuje na současně zastavěné území Újezda. Prostorově je vymezena:

- z jihu jižní částí parcely č. 621 pro chov ovcí a následně otevřenou krajinou s izolovaně stojícím rodinným domem č.p. 523
- ze západu nezpevněnou cestou z Újezda do Milbohova
- ze severu místní komunikací a stávající zástavbou Újezda
- z východu údolím a korytem Újezdského potoka.

Změna ÚPn nemá dopad na sousední obce.

*Ochrana kulturních hodnot:*

Nový rodinný dům bude svým měřítkem a tvaroslovím odpovídat stávající zástavbě rodinných domů v Újezdě. Vzhledem k tomu, že pozemek leží ve IV. zóně Chráněné

krajinné oblasti České středohoří, podléhá hmotové a architektonické uspořádání stavby odsouhlasení správy CHKO.

*Hydrologie, ochrana vodních zdrojů:*

- Nad Újezdem se nachází významné prameniště pitné vody Trmice - Milbohov v údolí Újezdského potoka. Veškerá činnost v území podléhá požadavkům, vyplývajícím z umístění navržené zastavitelné plochy v širším ochranném pásmu vodních zdrojů: "Jímání pitné vody pro Trmice pod Milbohovem".
- Východně od řešené plochy protéká Újezdský potok (číslo hydrologického pořadí 1-14-01-092 společné s úsekem Bíliny). Správcem toku jsou Lesy České republiky s.p., Správa toků – oblast povodí Ohře, Teplice. Potok je málo vodný. Záplavové území potoka není vyhlášeno, ani nejsou známa žádná protipovodňová opatření. Zrychlení odtoku povrchových, resp. dešťových vod, vyvolané výstavbou jednoho RD, bude minimální a neovlivní odtokové poměry v území. Dešťová voda bude zachycována a likvidována na pozemku k rodinnému domu.
- S přihlédnutím k zákonu č. 254/2001 Sb. o vodách bude podél Újezdského potoka zachován volný (veřejně přístupný) manipulační pruh min. 6 m od břehové čáry pro případnou údržbu toku.

*Ochrana životního prostředí:*

- Půda – pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako trvale travní porost, třída ochrany ZPF V. stupně. Změnou ÚPn nedochází k záboru chráněných půd.
- Ovzduší - v souladu s požadavky §17, odst.1, písm a) zákona č. 86/2002 Sb., kterým se vymezují požadavky na ochranu ovzduší budou pro vytápění rodinného domu použity ekologické zdroje. Hlavním topným médiem bude dřevo. Spalovací zařízení musí splňovat zákonem předepsané emisní limity.

### **c) Návrh urbanistické koncepce**

Změnou ÚPn je navržena zastavitelná plocha o rozloze 0,34 ha na jižním okraji Újezda. Plocha je určena pro bydlení v jednom rodinném domě.

Zbývající, jižní část parcely č. 621 je nezastavitelná a bude využívána jako pastvina (záměr vlastníka pozemku na drobný chov ovcí).

Výstavba rodinného domu bude realizována tak, aby byl max. zachován přírodní charakter území. Přirozená společenstva doprovodu Újezdského potoka charakteru smíšených lesů budou zachována.

Příjezd na řešený pozemek bude realizován v trase stávající cesty z Újezda do Milbohova zpevněním spodního úseku stávající cesty s napojením na silnici III/25837. Průchodnost do krajiny veřejnou pěší cestou z Újezda do Milbohova bude zachována.

Změnou ÚPn nevznikají žádné nové limity využití území.

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury**

### **Doprava**

Dopravní obslužnost Újezda zajišťuje silnice třetí třídy III/25837 Trmice - Újezd - Hostovice. Jednotlivé objekty osady jsou obsluhovány místní zpevněnou komunikací, ze které odbočuje nezpevněná cesta do Milbohova.

Příjezd na řešený pozemek bude realizován v trase této cesty zpevněním jejího spodního úseku. Komunikace bude mít parametry funkční podskupiny D – komunikace v obytné zóně s šířkou jízdního pruhu 3,5m. Řešení musí umožňovat příjezd svozových vozidel. Parkování a odstavování vozidel bude řešeno na soukromém pozemku k rodinnému domu.

Pěší trasa z Újezda do Milbohova bude zachována jako veřejná pěší cesta.

### **Občanská vybavenost**

Změna ÚPn nevyvolává nároky na budování zařízení občanské vybavenosti.

### **Vodní zdroje, zásobení pitnou vodou**

Újezd je zásobovaný vodou z místních zdrojů. Vodovod je propojený na přívod z prameniště „Pod Milbohovem“.

Zásobování nového RD na p.p.č. 621 pitnou vodou bude řešeno napojením na přívodní potrubí DN 80 LHT, které prochází v souběhu se stávající cestou do Milbohova po západní hraně pozemku.

Stávající vodovod nezajistí protipožární potřebu, vodu pro požární účely je nutné čerpat z Újezdského potoka.

### **Kanalizace**

Kanalizace bude řešena jako oddílná a v souladu se zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a souvisejícími předpisy.

V místě výstavby RD bude likvidace splaškových vod řešena domácí čistírnou odpadních vod nebo nepropustnou jímku. Při použití domácí čistírny odpadních vod budou dodrženy ukazatele uvedené v přílohách 1, 2 a 3 Nařízení vlády ČR č. 61/2003 Sb., resp. ukazatele Nařízení vlády vydaného dle § 38, odst. 5 zákona č. 254/2001 Sb.

Ve stávajícím územním plánu SÚ Trmic je navrženo napojení Újezda na centrální systém odkanalizování města vybudováním nové stoky podél Horské ulice s vyústěním do hlavního sběrače „B“ po pravém břehu Bíliny. V případě realizace této stoky bude možné splaškové vody z RD na městskou kanalizaci přepojit.

Dešťové vody na pozemku k rodinnému domu budou odváděny na terén a zasakovány, případně je možné zachycovat dešťové vody v drobném záchytném bazénku s následným vypouštěním do Újezdského potoka.

Dešťové vody z nové přístupové komunikace budou odvedeny pomocí žlabů do terénu a zasakovány.

### **Elektrická energie, plyn spoje**

- **Elektrická energie**

Přes jižní část řešené parcely je trasováno nadzemní vedení VN 2x 35 kV.

Rozvod elektrické energie do obytné zástavby v Újezdě je proveden ze stávající příhradové transformační stanice TS Újezd, provozovaná SČE.

Rozvody NN pro potřeby odběratelů jsou provedeny nadzemním volným vedením. Toto vedení prochází i severním okrajem řešené parcely. Dle vyjádření provozovatele je nový RD možné připojit na zařízení distribuční soustavy v místě stožáru NN v severovýchodním cípu řešené parcely č. 621 svodovou přípojkou AYKY 4x16 mm<sup>2</sup> do nové HDS PS 3x100A. Elektrickou energii je možné použít pouze pro běžné domácí spotřebiče, nikoli pro vytápění a ohřev teplé vody. Další zvyšování odběru vyžaduje celkové úpravy rozvodu elektrické energie v Újezdě včetně posílení stávající trafostanice.

Podél stávající cesty do Milbohova je až k rodinnému domu č.p. 523 vybudováno veřejné osvětlení. Svítidla jsou umístěna na betonových stožárech vedení NN. Veřejné osvětlení je odpojeno z provozu. V souvislosti s výstavbou RD se předpokládá obnovení provozu příslušného úseku VO.

Plyn není v lokalitě Újezd k dispozici ani se nepředpokládá jeho zavedení.

- **Zásobování teplem**

Investor předpokládá vytápění rodinného domu lokálně na bázi spalování dřeva. Při realizaci je nutné dodržet podmínku spalování v přípustných mezích emisí ve zplodinách z hoření.

### **Nakládání s odpady**

Nová zástavba bude napojena na stávající způsob svozu odpadů, který pro město Trmice zajišťuje firma MARIUS PEDERSEN a.s., Teplice. Domovní odpad je odvážen na skládku TKO v Modlanech.

Kontejnery na domovní odpad budou umístěny na příjezdu k rodinnému domu, v místě dostupném svozovým vozidlům.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny a územní systém ekologické stability**

### **Krajina:**

Řešená plocha leží uvnitř IV. zóny ochrany Chráněné krajinné oblasti České středohoří.

Výstavba rodinného domu by měla být realizována tak, aby byl max. zachován přírodní charakter území.

Řešená parcela č. 621 v k.ú. Koštov je v Katastru nemovitostí vedena jako trvalý travní porost. Jižní, nezastavitelná část parcely, bude užívána jako pastvina pro drobný chov ovcí.

Východně od parcely se podél Újezdského potoka vyskytují porosty keřů i vzrostlých dřevin. Tento břehový doprovod potoka zůstane zachován.

### **Územní systém ekologické stability (ÚSES):**

Řešená plocha není dotčena lokalizací prvků ÚSES a leží mimo ochranou zónu nadregionálního biokoridoru K10 „Stříbrný roh – Polabský luh“.

Okresním generalem, zpracovaným po schválení ÚPnSÚ Trmice v r. 2000 (OG ÚSES Ústí nad Labem, RNDr. Aleš Friedrich), je do území v okolí řešené plochy vložen nový lokální biokoridor LBK č. 652 „Újezdský potok – v Trmicích“. Biokoridor probíhá v přímém

sousedství řešené plochy podél Újezdského potoka. Přirozená společenstva doprovodu vodoteče charakteru smíšených lesů zůstanou zachována.

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **1 - Plocha pro bydlení:**

Jedná se o zastavitelnou plochu pro jeden rodinný dům.

*funkce přípustné:*

- bydlení rodinném domě do dvou nadzemních podlaží a max. zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup>.
- parkování a garážování osobního automobilu
- komunikace, související technická infrastruktura
- soukromá okrasná i užitková zahrada

*funkce podmíněčně přípustné:*

- drobné pomocné provozy spojené s chovem ovcí
- drobná řemeslnická dílna nebo provozovna služeb

*funkce nepřípustné:*

- ostatní, výše neuvedené funkce

### **2 - Plocha pro chov ovcí:**

Jedná se o nezastavitelnou plochu pro drobný chov pasoucího se dobytka.

*funkce přípustné:*

- zařízení pro drobný chov ovcí do 15 ks
- drobná ekofarma do 10 ks dobytčích jednotek
- související technická infrastruktura

*funkce podmíněčně přípustné:*

- větší zemědělská farma

*funkce nepřípustné:*

- ostatní, výše neuvedené funkce

## **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav**

Navržená změna ÚPn nevyvolává žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanační úpravy.

## **i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část změny č. 4 ÚPn SÚ Trmice „Újezd, na p.p.č. 621“ má 6 stránek.

Grafická část obsahuje:

1 - Výkres základního členění území	měř. 1 : 5.000
2 - Hlavní výkres	měř. 1 : 2.000