

# **Územní plán Ústí nad Labem s prvky regulačního plánu**

**Návrh k projednání dle  
§ 93 zákona  
č. 283/2021 Sb. (stavební  
zákon)**

## **Zadavatel**

### **Statutární město Ústí nad Labem**

Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

PhDr. Ing. Petr Nedvědický (primátor)

Ing. Eva Fialová (určený zastupitel)

## **Pořizovatel**

### **Magistrát města Ústí nad Labem**

**Odbor územního plánování a stavebního řádu**

Ing. Romana Filáčková (vedoucí odboru)

Mgr. Pavel Nepivoda

Ing. arch. Petr Hoffmann

**prof. Ing. arch. Roman Koucký**

vedoucí realizačního týmu, architektura a urbanismus  
autorizovaný architekt se všeobecnou působností ČKA A.0  
č. autorizace 00 075

**Tomáš Ctibor**

strategický rozvoj a urbánní ekonomie

**Ing. et Ing. Lenka Chlanová**

strategický rozvoj a urbanismus  
architekt pro územní plánování/ autorizovaný urbanista ČKA A.2  
č. autorizace 05 184

**Autorský tým**

Ing. Marián Kolpák; Šárka Malá; Ing. arch. Vojtěch Myška;  
Bc. Romana Retiová; Bc. Jan Šuchman; Mgr. Jan Veselý;  
Mgr. Michal Wagner; Bc. Eliška Wittová; Bc. Gabriela Zuntová  
a další.

**Speciální profese**

**Mgr. Alena Smrčková, PhD.**

příroda a krajina  
architekt pro obor krajinářská architektura ČKA A.3  
č. autorizace 04 999

**Ing. Jan Špilar**

dopravní inženýrství  
autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby ČKAIT  
č. autorizace 0000779

**Ing. Petr Hrdlička**

městské inženýrství, stavby vodního hospodářství a krajinného  
inženýrství  
autorizovaný inženýr v oboru městské inženýrství ČKAIT  
č. autorizace 12363  
autorizovaný inženýr v oboru stavby vodního hospodářství a  
krajinného inženýrství ČKAIT  
č. autorizace 36047

**RNDr. Milan Svoboda**

Územní systém ekologické stability  
autorizovaný projektant územních systémů ekologické stability  
ČKA A.3.1 - č. autorizace 02 463

**JUDr. PhDr. Jiří Plos**

stavební právo

**Nataša Machačová**

Jazyková korektura



# Preambule

Ústí nad Labem je jako celek výrazně heterogenní město. Ani (malé) ucelené plochy homogenních struktur zastavění na tomto faktu nic nemění. To potvrdilo i podrobné zkoumání. Bez hlubšího pochopení může tato roztříštěnost a prvoplánově chápaný chaos směřovat k přesvědčení, že v Ústí nad Labem je možné v podstatě cokoli. Svádí to ke zkratkovité úvaze, že je to vlastně stejně jedno. To ale není pravda a obrazu města to nepomáhá. Rozpad struktury z dvacátého století, který se bohužel zatím nepodařilo zvrátit, vede k pocitu NIC SE NESTALO. Proto bychom měli hledat možnosti, jak připravit podmínky k **MOHLO BY SE STÁT**. To, co jinde nejde, by mohlo v Ústí nad Labem jít možná především díky neucelenému současnému stavu. Nabídka je klíč k úspěchu. Je potřeba vyjít ze současného stavu a přetvořit jej v novou vizi Města příležitostí.

Plán je nositelem strategické změny. Plán na to ale sám nestačí. Plán může pouze připravit hrací plochu. Proto je plán flexibilní, proto je iniciační, proto má minimum regulací. Bez úzké a velmi otevřené spolupráce jednotlivých aktérů však nelze v území dosáhnout žádné progrese. Plán je jen začátek. Je nutná systematická produkční práce – spolupráce. Pro takovou spolupráci města a mnoha dalších aktérů je potřeba bezodkladně vytvořit funkční platformu. Hledejme její formu, hledejme synergie, naplníme vizi.



# Část první: Úvodní ustanovení

## Hlava I Smysl a účel plánování statutárního města Ústí nad Labem

### Díl 1 Smysl a účel územního plánu Ústí nad Labem

#### Článek 01 Územní plán, základní regulace

- (1) Územní plán Ústí nad Labem s prvky regulačního plánu (v textu výrokové části dále jen „Plán“) tvoří základ uceleného, logického a vzájemně provázaného územně plánovacího systému, který zahrnuje územně plánovací dokumentace města, schválené strategické dokumenty a územně plánovací podklady, na něž se územně plánovací dokumentace výslovně odkazují<sup>1</sup>.
- (2) Veškeré informace i regulace obsažené v Plánu jsou souběžně s tištěnou autorizovanou verzí obsaženy v datovém modelu a dostupné elektronicky.
- (3) Plán stanovuje celkovou koncepci a z ní vyplývající dílčí koncepce a příslušné regulativy pro celé správní území města Ústí nad Labem. Ve výkresové části jsou přednostně zobrazeny v měřítku 1 : 10 000.
- (4) Pro účely aplikace Plánu lze při užití datového modelu účelně využívat i další měřítka podle potřeby. Takové využití však nesmí být ani při použití podrobnějších dat v rozporu se základním smyslem a účelem Plánu.

#### Článek 02 Podrobnější regulace

- (1) Podrobnější regulací se v souladu se zadáním Plánu rozumí jednotný systém podrobnějších regulativů na některých vybraných územích (lokalitách), provázaný se základními zásadami a koncepcí Plánu v celistvou informaci utvářející podrobnější vrstvy plánu rozvoje města.
- (2) Podrobnější regulací se zejména upřesňuje vymezení a hierarchie veřejných prostranství a přesné určení stavebních i nestavebních bloků a struktury zástavby.
- (3) Jsou-li Plánem v souladu se zadáním stanoveny podrobnější regulační prvky, jsou ve výkresové části zobrazeny v měřítku 1 : 5 000 a v podrobnosti stanovené regulace.

<sup>1</sup> Zejména Územně analytické podklady ORP Ústí nad Labem po 5. aktualizaci, Strategická rozvaha k Politice rozvoje města Ústí nad Labem (AQE 2024) a vybrané územní studie

## **Článek 03**

### **Potenciál a návrhový horizont**

- (1) Plán v zastavitelném území definuje potenciál města pro rozvoj zástavby a jeho celkové kompoziční uspořádání.
- (2) Naplněním potenciálu Plánu se rozumí proměna většiny transformačních a rozvojových ploch v zastavitelném území na stabilizované plochy s ustálenou strukturou a jasně určenými veřejnými prostranstvími a doplnění stávající struktury ve stabilizovaném území. Zástavba přitom nemusí být dokončena.
- (3) Naplněním Plánu se zároveň rozumí naplnění základní koncepce při současné realizaci či implementaci (celoměstských) priorit. Cílem je naplnění budoucí kompozice města a vytvoření komplexně udržitelného a odolného města. Návrhový horizont se proto nestanovuje, pro účely tohoto Plánu se jím rozumí až naplnění Plánu podle stanovených podmínek a náležitostí.

## **Díl 2**

### **Výklad a použití Plánu**

## **Článek 04**

### **Zásady vypracování, výkladu a použití Plánu**

- (1) S přihlédnutím k cílům a úkolům územního plánování sledovaným městem Ústí nad Labem, k charakteru území a ke skutečnosti, že členění na samostatné podrobnější plochy s rozdílným způsobem využití není pro pojetí a užití Plánu účelné, je pro stanovení podrobnějších podmínek uspořádání a využívání správního území města, jakož i pro výklad a aplikaci Plánu užití ustanovení § 32 a § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- (2) Pro výklad a použití tohoto Plánu jsou dále stanoveny a budou závazně respektovány základní zásady, kterými jsou vyváženost, flexibilní stabilita a synergie.
- (3) Při rozhodování o záměrech v území musí být vždy přednostně přihlédnuto k požadavkům a podmínkám týkajícím se struktury města a k základním kompozičním zásadám.

## **Článek 05**

### **Vyváženost**

- (1) Plán je veden vyváženým pohledem na všechny jevy a prvky, které mohou být Plánem ovlivněny, tj. na strukturu i infrastrukturu, na městskou i otevřenou krajinu, a to vždy v širších územních věcných i právních souvislostech.
- (2) Vyváženost je základní premisou správy území města. V tomto smyslu musí být Plán vykládán a užíván pro celé správní území města a po celou dobu jeho platnosti.

## **Článek 06**

### **Flexibilní stabilita**

- (1) Plán je koncipován a bude užíván jako flexibilní dokument, předvídající širší možnost jeho naplňování a umožňující tudíž v přiměřeném rozsahu volbu rozhodnutí. Nebylo-li možné budoucí vývoj předvídat v rozsahu umožňujícím dostatečně kvalifikované rozhodnutí, stanovuje Plán pouze obecný rámeček pro budoucí konkrétní řešení.
- (2) Plán je zároveň koncipován a bude užíván jako stabilizující všude tam, kde to znalost území umožňuje, aby bylo možné vyloučit dílčí změny územního plánu, které by mohly nekoordinovaně narušit celkovou koncepci vývoje města.
- (3) Plán stanovuje pravidla pro politické rozhodování orgánů města i pro rozhodování správních orgánů a zároveň vymezuje dostatečný potenciál k jeho naplňování po relativně dlouhou dobu.

## **Díl 3**

### **Strukturální povaha Plánu, členění území**

## **Článek 07**

### **Pojetí krajiny v Plánu**

- (1) Krajina jako celek přírodních složek a jejich transformace lidskou činností a vystaveným prostředím je souborem dílčích krajiny rozlišených podle jejich vnímání lidmi<sup>2</sup> a jimi sledovaných účelů. V tomto rámci jsou stanoveny podmínky a požadavky na ochranu, regulaci i iniciaci rozvoje města a jeho krajinného zázemí.
- (2) Území města je primárně rozděleno na městskou krajinu<sup>3</sup>, popsanou v urbanistické koncepci, a otevřenou krajinu, popsanou v koncepci otevřené krajiny.
- (3) Svěbytnost krajiny města vyplývá z průniku krajinných typů utvářených morfologií soutoku řeky Labe a Bíliny na rozhraní oblasti Podkrušnohoří a Českého středohoří, které byly formovány antropogenními aktivitami.

## **Článek 08**

### **Strukturální pojetí Plánu a koncentrace energie**

- (1) Plán zdůrazňuje a vymezuje vztah zástavby a veřejných prostranství, zástavby a přírody ve městě a vztah souvisle zastavitelného území k otevřené krajině. Stabilizuje charakter města. Chrání a rozvíjí jeho kulturní a civilizační hodnoty stejně jako hodnoty přírodní a krajinné a vytváří předpoklady pro stabilní sociálně-ekonomické a kulturní prostředí.

---

<sup>2</sup> Sdělení MZv č. 13/2005 Sb. m. s., o sjednání Evropské úmluvy o krajině (čl. 1 Definice)

<sup>3</sup> Doporučení týkající se historické městské krajiny, 2005 v revidovaném znění 2011

(2) Hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím je závazná; nežádoucí a nekoordinované rozšiřování města do otevřené krajiny se vylučuje. Přednost má soustředění energie dovnitř urbánních struktur. Pro tento účel se stabilizuje individuální charakter jednotlivých lokalit se zdůrazněným srozumitelným, strukturálně vyjádřeným obrazem městské krajiny pomocí ulic, náměstí, stavebních bloků a parků.

## **Článek 09 Vrstvy Plánu a jejich synergické čtení**

- (1) Vrstvami Plánu se rozumí popis a zobrazení různorodých podmínek a požadavků (regulativů), plynoucích z platných právních předpisů a z vlastních plánovacích podmínek, vážících se k vymezeným částem území a umožňujících, nebo naopak omezujících jeho využití a/nebo uspořádání.
- (2) Požadavky se vždy vztahují k určitému konkrétnímu mapovému vymezení a mohou být vázány na bod, linii nebo plochu. Tato různorodá kartografická vymezení jsou vždy definována samostatně, po jednotlivých oborech lidské činnosti, a jsou součástí vždy jedné vrstvy.
- (3) Vrstvy jsou obsaženy v datovém modelu Plánu. Vrstvy jsou podle své příslušnosti uspořádány do kapitol podle čl. 11.
- (4) Při výkladu a užití Plánu pro jednotlivá území nebo jejich části musí být vždy obsaženy veškeré regulativy Plánu v souhrnu tak, jak jsou popsány v jeho jednotlivých kapitolách a jak jsou shrnuty v krycích listech lokalit, jak je uvedeno v čl. 52.
- (5) Pro každou jednotlivou plochu nebo její část musí být vzat v potaz vždy soubor regulativů plánu. Rozhodování o způsobech uspořádání a využívání území musí vždy vycházet ze souhrnného posouzení všech relevantních regulativů a relevantních limitů v území.

# **Hlava II Uspořádání a pojmy Plánu**

## **Díl 1 Uspořádání Plánu**

### **Článek 10 Obsah Plánu**

Plán se skládá z výrokové části, a to z textové části, konvolutu výkresů a schémat, tabulek jevů a souboru krycích listů lokalit. Plán obsahuje také samostatnou část Odůvodnění. Obsah je podrobně uveden v čl. 176.

## **Článek 11**

### **Systém kapitol a kódy v Plánu**

(1) V návaznosti na provedené průzkumy a rozborů a jejich uspořádání je Plán uspořádán dle řešení jednotlivých jevů v území do samostatných kapitol takto:

- a) kapitola 100 struktura krajiny,
- b) kapitola 200 struktura města,
- c) kapitola 300 využití území,
- d) kapitola 400 rozvojový potenciál,
- e) kapitola 500 krajinná infrastruktura,
- f) kapitola 600 dopravní infrastruktura,
- g) kapitola 700 technická infrastruktura,
- h) kapitola 800 veřejná vybavenost,
- i) kapitola 900 opatření ve veřejném zájmu.

(2) Jevy sledované v území a popsané a užitě v jednotlivých kapitolách Plánu jsou označovány číselnými kódy vždy odpovídajícími jednotlivým kapitolám Plánu, tedy společným dílčím profesím.

(3) Kapitoly, zejména 100 až 400, nesouvisejí s číslováním výroku<sup>4</sup>, mají pouze systémový charakter pro identifikaci společných jevů.

## **Článek 12**

### **Systém lokalit jako základních jednotek Plánu**

(1) Součástí základní koncepce Plánu je rozdělení celého území města na lokality vymezené na základě charakteru<sup>5</sup>.

(2) Lokalita je základní jednotkou Plánu. Každé lokalitě je přiděleno číslo a typický, většinou místní název, jak je dále popsáno v části třetí.

## **Díl 2**

### **Pojmy**

## **Článek 13**

### **Výklad a užití pojmů v Plánu**

(1) Pojmy užívané v Plánu a samostatně nevymezené vycházejí z věcně příslušných právních předpisů v platném znění. Nejsou-li takové pojmy samostatně vymezeny tímto Plánem ani stanoveny věcně příslušnými právními předpisy, užívají se v jejich obvyklém obecném významu.

(2) Pro účely tohoto Plánu se nad rozsah odst. 1 dále rozumí:

- a) jinou stavbou stavba, kterou je možné pro její účel umístit výjimečně též v nestavebních blocích, popřípadě v nezastavitelných plochách; jde především o stavby

<sup>4</sup> Ve své podstatě popisují kapitoly 100-400 jiným způsobem a podrobněji to, co je ve stavebním zákonu považováno za využití a prostorové uspořádání území.

<sup>5</sup> Ustanovení § 41 Charakter území stavebního zákona

funkčně a doplňkově související s využíváním území pro stanovený účel (obvykle světla, altány a obdobné drobné doplňky nebo komunikace), popřípadě s poskytováním funkčně souvisejících a doplňkových služeb,

- b) výstavbou uceleného souboru výstavba s možností úlev z obecných požadavků na výstavbu; konkrétní podmínky zastavění mohou být ověřeny zastavovací studií,
- c) areálem územně vymezený ucelený soubor staveb a zařízení, zpravidla též provozně souvisejících,
- d) stavební úpravou v nestavebních blocích úprava, tj. přestavba nebo dostavba již existující stavby, a to za podmínek stanovených pro konkrétní lokalitu,
- e) převrácenou krajinou se pro účely tohoto Plánu rozumí ty části krajiny, které byly dotčeny povrchovou (lomovou) těžbou a jejichž přirozená půdní a hydrogeologická struktura zanikla,
- f) regionálními vazbami prostor intenzivních vazeb a každodenního nezastupitelného vztahu regionálního zázemí, bezprostředně přiléhajícího ke správnímu území statutárního města Ústí nad Labem,
- g) oblastí soubor lokalit shodného nebo podobného charakteru, který definuje celkovou kompozici města,
- h) celoměstským jevem takový jev nebo skutečnost, jehož význam se svými důsledky dotýká celého správního území Ústí nad Labem, popřípadě ústeckého regionu nebo státu, přičemž pojem „celoměstský“ se považuje také za ekvivalent pojmu „nadmístní“,
- i) grafickým regulativem požadavek vyjádřený konkrétně ve výkresu bodem, linií nebo plochou, popřípadě maticí,
- j) parametrickým regulativem požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou,
- k) zastavovací studií dokument stanovující podrobněji podmínky a náležitosti zástavby menší části území (zpravidla menší než lokalita, avšak stejné nebo větší než blok) určeného pro umístění souboru staveb, zpravidla jednotně koncipovaného ve smyslu ustanovení odst. 2 písm. b).

## **Článek 14**

### **Pojmy struktury**

- (1) Strukturou se pro účely tohoto Plánu rozumí prostorová skladba strukturních prvků a částí uspořádaná v celek určitých vlastností, vykazující zřetelnou míru pravidelnosti a zákonitosti.
- (2) Strukturními prvky se pro účely Plánu rozumí zejména:
  - a) hierarchické členění veřejných prostranství, to jest jejich zařazení do systému podle významu v celkové kompozici města s rozlišením úrovně (celo)městské, lokální a místní,
  - b) stavební blok, to jest plocha vymezená převážně pro zástavbu,
  - c) nestavební blok, to jest plocha vymezená převážně pro nestavební účely,
  - d) regulovaná plocha budovy (dále také „RPB“) jako plocha, kterou vyjadřuje pravouhlý průmět obvodových konstrukcí

- nadzemních podlaží budovy do vodorovné roviny vyjma prvků před stavební čarou,
- e) regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu,
  - f) podrobnější strukturální členění ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny.

## **Článek 15** **Pojmy infrastruktury**

- (1) Infrastrukturou se pro účely tohoto Plánu rozumí provázaný systém opatření pro obsluhu území a pro optimální funkci krajiny.
- (2) Infrastrukturními prvky, nejsou-li vymezeny v příslušné kapitole Plánu, se pro účely tohoto Plánu rozumí:
- a) nadřazená infrastruktura, to jest trasy a zařízení infrastruktury celoměstského významu, popřípadě trasy a zařízení významné pro doplnění základní sítě jednotlivých systémů infrastruktury sledované plánem,
  - b) bodová značka dopravní a technické infrastruktury nebo veřejné vybavenosti, to jest grafická značka označující konkrétní stavbu infrastruktury, která může být doplněna konkrétní graficky vymezenou plochou; nemá-li bodová značka plochu graficky vymezenou, považuje se za ni plocha kruhu o poloměru 40 m pro stavbu technické infrastruktury nebo plocha kruhu o poloměru 70 m pro stavbu dopravní infrastruktury, vždy se středem ve středu značky; bodová značka je vždy doplněna číselným kódem prvku,
  - c) liniová značka dopravní a technické infrastruktury, to jest grafická značka označující trasu konkrétní liniové stavby infrastruktury, která může být doplněna konkrétním graficky vymezeným koridorem; nemá-li liniová značka koridor graficky vymezen, považuje se za něj plocha souvislého pásu území do vzdálenosti 15 m od osy linie na obě strany, případně plocha stávajícího uličního prostranství, pokud je navržena trasa jeho součástí (typicky platí pro podzemní sítě technické infrastruktury vedoucí zástavbou); liniová značka je vždy doplněna kódem prvku,
  - d) koridorem dopravní nebo technické infrastruktury plocha souvislého pásu území vyhrazená pro budoucí umístění liniové stavby infrastruktury,
  - e) prvek infrastruktury ke zrušení je existující prvek, který bude po realizaci přeložky nebo jiného opatření na síti zrušen,
  - f) krajinná infrastruktura, jejíž součástí jsou územní systém ekologické stability a významné krajinné prvky uvedené výslovně ve zvláštním právním předpisu, souvisící se zachováním a udržováním vodního režimu v území. Součástí krajinné infrastruktury jsou rovněž protierozní opatření a přírodě blízká protipovodňová opatření.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Zejména zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů;

# Část druhá: Koncepte

## Hlava I Základní koncepte Plánu

### Článek 16 Stav území města Ústí nad Labem

(1) Ústí nad Labem čelí strukturálním výzvám pramenícím z industriální minulosti, ze ztráty ekonomické vitality, z odlivu obyvatel a ze zanedbaných lokalit s nedostatečnou občanskou vybaveností. Dlouhodobě poklesl nejen počet obyvatel (reálný stav je v době zpracování Plánu až o 10 % nižší, než uvádí oficiální statistika ČSÚ), ale i kvalita života v rámci republikového porovnání. Město zároveň disponuje výjimečnou dopravní i geografickou polohou s jedinečným krajinným zázemím stejně jako univerzitním potenciálem, které představují základní předpoklady pro jeho přeměnu.

(2) Transformační strategie města si klade za cíl revitalizaci vybraných lokalit, přeměnu charakteru místní ekonomiky, stabilizaci demografické situace a rozvoj města jako vzdělanostního, podnikatelského a inovačního centra v krásné rekreačně využitelné krajině.

(3) Plán vytváří podmínky pro naplnění hlavní vize rozvoje, kterou je proměna Ústí nad Labem v „město příležitostí“, tj. atraktivní, inkluzivní a soběstačné městské centrum se silným inovačním a vzdělanostním profilem s dostatkem rezidenčních příležitostí různého druhu.

(4) Ze stavu města a z jeho potenciálu vycházejí koncepte Plánu. Koncepte jsou definovány tak, aby k výraznému zlepšení mohlo dojít za co nejkratší dobu.

### Díl 1 Základní koncepte rozvoje území města

### Článek 17 Základní koncepte jako péče o hodnoty a jejich rozvíjení

(1) Základem koncepte Plánu je návrat ke středu, vrstvené město, stabilita prostředí, odolnost, potenciál města a nové možnosti jeho rozvoje. Základní teze vycházejí z ochrany stávajících kulturních, zejména historických hodnot, hodnot přírodně krajinných a hodnot sociálně-ekonomických a vytvářejí podmínky pro jejich vyvážený rozvoj (pojímáný jako zlepšování stavu) a především pro vznik hodnot nových.

---

zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů; nařízení vlády č. 262/2007 Sb., o vyhlášení závazné části Plánu hlavních povodí České republiky; vyhláška MZe č. 50/2023 Sb., o plánech povodí a plánech pro zvládání povodňových rizik; vyhláška MZe č. 393/2010 Sb., o oblastech povodí

(2) Základní koncepce je závazným rámcem pro vymezení vzájemně provázaných dílčích koncepcí, které ze základní koncepce vycházejí a v příslušných oborových specializacích ji do dalších podrobností rozvíjejí. Základní koncepce definuje stávající i budoucí obraz města.

(3) Základní koncepce, jednotlivé teze i společné principy spolu s dílčími koncepcemi struktury a infrastruktury působí vždy společně a nerozdílně a vzájemně se doplňují. Naplňování jedné koncepce není porušením koncepce jiné. V tomto smyslu musí být v zájmu dosažení synergie všech navržených regulativů vykládány a užívány.

(4) Strukturální koncepce plánu zahrnuje strukturálně vyjádřenou urbanistickou koncepci jako koncepci městské krajiny včetně městské přírody a otevřené krajiny včetně krajinného rázu. Základním strukturálním pojetím zastavitelného území je uspořádání veřejných prostranství jako struktury vyjadřující obraz města<sup>7</sup>.

(5) Základní koncepce určuje také koncepci infrastruktury obsahující jednotlivé systémy a subsystémy řazené v logických celcích. Infrastruktura je služebným vybavením území postupujícím strukturu a podporujícím její využití a uspořádání. Veškeré strukturální regulativy včetně regulativů pro veřejná prostranství jsou vždy důsledně předrženy všem regulativům infrastruktury.

(6) Pro ochranu a účelný rozvoj celého území je vymezen jeho potenciál, který bude v průběhu času naplňován. Pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Plánu jsou regulativy minimalizovány tak, aby na větších plochách umožnily různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

## **Článek 18** **Rekultivace a reurbanizace**

(1) Předpokladem dalšího rozvoje města a jeho krajiny, předvídaného Plánem, je postupná rekultivace krajiny poškozené antropogenními zásahy a reurbanizace vystavěného prostředí. Předpokladem je vyvážené řešení celku.

(2) Rekultivována bude především krajina narušená těžbou, označovaná Plánem jako převrácená krajina. Koncepce Plánu uspořádává převrácené krajiny tak, aby byly nastaveny smysluplné vztahy mezi obnovenou otevřenou krajinou a zastavěným územím. Rekultivovaná krajina se stane plnohodnotnou a harmonickou součástí městského prostředí.

(3) Reurbanizovány budou především ty části vystavěného prostředí, které byly ve svém vývoji negativně dotčeny a jejichž struktury byly poškozeny. Reurbanizace se však předpokládá i všude tam, kde části vystavěného prostředí již byly založeny nebo jejichž vývoj dosud nebyl ukončen, tj. postrádají kvality

---

<sup>7</sup> Viz také Plos, Jiří a Jehlík, Jan: *Metodika zadávání územních plánů*, FA ČVUT v Praze, 2015, ISBN 978-80-01-05703-2.

hodnotného městského prostředí a neumožňují rozvíjet účinně potenciál města.

## **Díl 2** **Celoměstské priority rozvoje města**

### **Článek 19** **Prosperita a priority jako základ vize Plánu**

(1) Ústí nad Labem bude aktivně rozvíjet postavení krajského města jako významného centra širšího regionu středního toku Labe a dolního toku Bíliny, s úzkými vazbami na severní oblast Podkrušnohoří a západní oblast Českého středohoří, s těsným propojením s regionem středních Čech a hlavním městem Prahou, a se zahraničním přesahem do Saska a propojením na Berlín a Hamburg.

(2) Ústí nad Labem, dopravně velmi dobře napojené město se silným průmyslovým potenciálem, bude i nadále tento průmyslový potenciál podporovat a rozvíjet s přihlédnutím k pokročilým technologiím a ke kvalitě životního prostředí, neboť hospodářská prosperita je základem pro finanční udržitelnost dosažených hodnot a jejich rozvoj; prosperita je základem kultury.

(3) Při vědomí kritického podinvestování města, omezených zdrojů a nutnosti je efektivně využívat, se klade důraz na stabilitu hodnotných částí urbánních a krajinných struktur a plynulý rozvoj prostřednictvím zřetelně formulovaných priorit, jež spolu s kompozičními zásadami obrazu města tvoří vizi jeho budoucího utváření.

### **Článek 20** **Priority jako strategie Plánu**

(1) Celoměstskými prioritami jsou návrhy prvků posilujících rozvoj i postavení celého města Ústí nad Labem jako krajského města. Jde o budovy, jiné stavby i podrobnější řešení rozsáhlých území podle seznamu uvedenému v příloze č. 1. a ve schématu S 01.

(2) Realizace celoměstských priorit je klíčem k postupnému naplňování a dotváření základní koncepce Plánu. Prvky uvedené jako celoměstské priority mají vždy vliv na rozhodování v území a na pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací.

(3) Priority jsou pojímány jako základní doplnění struktury a infrastruktury města, ale také jako jednotlivé přesně cílené zásahy do městských struktur, které podnítky rozvoj a napomohou ke změně obrazu města.

(4) Vymezením priorit se nerozumí etapizace, byť jedním ze znaků celoměstských priorit je jejich nutné upřednostnění. Celoměstské priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, ale ukládají povinnost věnovat

označeným jevům zvláštní pozornost a dávat jim přednost při výkladu a aplikaci Plánu.

## **Hlava II**

# **Urbanistická koncepce**

### **Díl 1**

#### **Prostorové uspořádání městské krajiny**

#### **Článek 21**

##### **Recyklace heterogenního města**

(1) Krajinné a urbánní prostředí města je strukturálně mimořádně různorodé a tato různorodost bude respektována a rozvíjena.

(2) S přihlédnutím k výrazné půdorysné i výškové heterogenitě Ústí nad Labem je součástí základní koncepce také zachování, obnova a podpora rozvoje této strukturální rozmanitosti.

(3) Výšková kompozice zastavitelného území je dána nejen zástavbou, ale také především celkovým krajinným uspořádáním. Lokální horizontální a vertikální dominanty zpřehledňují urbánní strukturu zasazenou do krajiny a umožňují v ní orientaci. Plán tuto orientaci zpřesňuje a tím doplňuje obraz města.

(4) Recyklací prostorového uspořádání se pro účely tohoto Plánu rozumí přednostní obnova stávajících struktur pro různé účely využití. Přestavba dožilé zástavby ve stávajícím i novém strukturálním pojetí doplní město o vrstvu 21. století.

(5) Přípustnost vyšší zástavby ve vhodných stabilizovaných lokalitách není považována za transformaci území, ale za rozvíjení stabilizované lokality. Tak je umožněn postupný růst výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové urbánní kompozice města Ústí nad Labem.

#### **Článek 22**

##### **Veřejná prostranství jako základ struktury města**

(1) Základem stávající i nově navržené struktury městské krajiny je kostra veřejných prostranství<sup>8</sup> hierarchicky uspořádaných ve více úrovních, tvořená prostupnou sítí ulic a doplněná náměstími a městskými parky, popřípadě dalšími veřejně přístupnými plochami<sup>9</sup>.

(2) Prostorem uličních prostranství jsou zpravidla vedeny sítě dopravní a technické infrastruktury a slouží pro napojení

<sup>8</sup> Ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> Například podloubí, typická pro města od středověku až prakticky do moderní doby – dokonce občas uplatňovaná i v současnosti

budov a areálů. Ve výjimečných případech jsou, popřípadě mohou být, prvky infrastruktury vedeny i v nestavebních blocích.

(3) V plochách s podrobnější regulací jsou veřejná uliční i parková prostranství vždy jednoznačně nově určena a vymezena.

(4) Stavební a nestavební bloky vymezené uličním prostranstvím nebo vzájemným sousedstvím vytvářejí vlastní hmotnou strukturu města a definují tím jeho prostorové uspořádání.

## **Článek 23** **Městská příroda**

(1) Struktura městské přírody je dána existencí a rozložením nestavebních bloků. Nestavební bloky jsou zpravidla sdruženy do městských parků. Urbánní vztahy jsou v městských parcích nahrazeny cestní sítí a její návazností na uliční prostranství. Tím také dochází k provázání města s otevřenou krajinou, jak je popsáno v čl. 38.

(2) Pro zajištění vhodných podmínek pro život ve městě včetně dostatečného zázemí pro rekreaci i pro udržení a rozvíjení dochovaných přírodních hodnot je navrženo dotvářet kompozice městských parků a ostatních nestavebních bloků, posilovat jejich provázanost a přístupnost.

(3) Součástí městské přírody jsou rovněž přírodní složky vyskytující se v různých formách v rámci stavebních bloků. Pro účely zkvalitnění mikroklimatických podmínek města mohou sloužit rovněž parkově upravené části uličních prostranství, také i zahrady, zahrádkové osady a parky ve volné zástavbě.

## **Díl 2** **Kompozice města**

### **Článek 24** **Zásady kompozice města**

(1) Kompozicí města se pro účely tohoto Plánu rozumí strukturální uspořádání zástavby města a jeho částí podle typických a svébytných charakteristických jevů a znaků v jejich vzájemném příčinném spojení a logické podmíněnosti a vnitřní vývojové provázanosti. Kompozice města je vymezena souborem základních kompozičních zásad, jak jsou popsány dále v čl. 25 až 35 a zobrazeny ve schématu kompozice města S 02 v příloze č. 2.

(2) Kompozice města současně vymezuje základní rozvojové osy a vytváří rámec pro celoměstské priority.

(3) Kompozici tvoří uspořádaně provázané lokality, vytvářející jedenáct základních oblastí města, které jsou historicky vsazeny do otevřené krajiny, jak je uvedeno v čl. 41 a dále.

## **Článek 25**

### **{1} Střed středu – dostřednost rozvoje**

- (1) Střed města je zvláště významnou hodnotou města. Bude rozvíjen a posilován kvalitními dostavbami proluk stavbami s otevřeným parterem a zkvalitněním veřejných prostranství zlepšujících obytnost města. Plochy veřejných prostranství centra budou přívětivé a musí mít příslušnou hierarchii.
- (2) Bude podporován rozvoj centrální části města ve vztahu k jeho širšímu okolí. Upřednostněny budou záměry posilující střed města a směřující energii rozvoje do středu. Město bude opět rozvíjeno ze středu do svých okrajů k předměstím. Ve městě, zejména v jeho středu, budou postupně odstraněny veškeré vnitřní periférie<sup>10</sup>.
- (3) Postavení nejstarší ústecké továrny Spolchemie, umístěné v těsném sousedství centra města, bude respektováno jako součást obrazu města. Klíčem kvalitního rozvoje centrálních částí města bude bezpečnost jejího provozu a aktivní součinnost při rozvoji jejího bezprostředního okolí.
- (4) Ulice Panská je koncipována jako významná (novo)městská třída, nikoli pouze dopravní koridor. Celkové dopravní řešení uzavře okruh okolo centra a vytvoří spojení Bratislavské se Špitálským náměstím a propojením Panské na Žižkovu ul. pod nádražím.
- (5) Na východním konci Tovární v průhledu z Panské vznikne Centrální nádraží s terminálem vysokorychlostní trati ve směru z Prahy na Drážďany a Berlín. Nové město bude koncipováno tak, aby v souladu s vlastní minulostí významně povýšilo a posílilo centrum. Přednádražní prostor rozvine soustavu historických náměstí v centru.
- (6) Předmostí bude rozvíjeno jako důležitá část města, sousedící s Mariánskou skálou a zejména jako klíč k propojení centra na jih, sever i východ. Mariánská skála bude prostřednictvím Předmostí součástí města.
- (7) Ulice Přístavní bude transformována do podoby městského nábřeží, zakládajícího nový vztah města k řece.

## **Článek 26**

### **{2} Západ – (nový) příjezd do města**

- (1) Tovární ulice se stane hlavním příjezdem do města okolo nejstarší továrny. Bude založen a rozvíjen její charakter reprezentační třídy průmyslu a administrativy a jedno z iniciačních míst rozvoje města.
- (2) V důsledku změn na železnici i v průmyslu budou transformovány Nové Předlice v obytnou a administrativně-obchodní lokalitu na rozhraní mezi městem a rekreační

---

<sup>10</sup> Vnitřní periférie jsou strukturálně a funkčně znehodnocené části území uvnitř města, mnohdy bezprostředně v sousedství centra.

krajinou. Budou podporovány významné investice vytvářející z Předlic vstupní bránu do města viditelnou z dálnice.

## Článek 27

### {3} Cesta na sever – Masarykova

- (1) Ulice Masarykova, historická cesta na sever od hrazeného města Ústí až na Bukov a dál k Teplicím, horám a do Německa, je významnou a podporovanou osou města celoměstského a nadměstského dosahu a významu. Pro posílení kvality veřejných prostranství této třídy nejvyšší městské kategorie bude zčásti otevřen Klíšský potok.
- (2) Ulice Masarykova je hierarchicky významná celoměstská obchodní radiála. Obchodní parter je nutnou podmínkou jakékoliv navrhované dostavby proluk a volných parcel, popřípadě přestavby již existujících staveb od Lidického náměstí až po Bukov.
- (3) Vymezení Rondelu na Bukově bude posíleno jako mimořádně významné místo přechodu – začátku tzv. Všebořického laloku a současně mimořádně významné křižovatky s křížením dvou hlavních cest celoměstského významu, a to cesty údolní a cesty vrcholové spojující srpek významných sídlišť na jihozápadních svazích od Severní terasy a nemocnice až k Mojžíři.
- (4) Podrobnější regulace struktury je zde nezbytná; podporována bude výstavba významných administrativních a správních budov přesahujících i celoměstský ráz a význam. Potenciál tohoto místa nesmí být promarněn nízkou zástavbou.

## Článek 28

### {4} Mariánská skála a Krásné Březno

- (1) Údolní pás produkčních ploch od západu přes střed a dále na východ bude postupně transformován podélnými pásy různorodé zástavby rovnoběžné s řekou. Kompozice východního města bude posílena a dotvářena.
- (2) Přístavy budou v souladu s mezinárodní smlouvou o Labské vodní cestě zachovány a jejich význam posílen. Ulice Přístavní bude průjezdnou páteří celé východní části města. Ulice Neštěmická a Výstupní (vy)tvoří horní propojovací cestu a osu sídlištního srpku. Prostřední ulice Drážďanská je jednou ze čtyř hlavních os města a její význam bude posilován zkvalitněním veřejných prostranství.
- (3) Zámek a zámecký park budou na této urbánní a krajinné ose celé východní strany města využity jako jediná velká prázdná plocha k řešení celkové kompozice a koncepce Krásného Března jako významného wellness parku s využitím ústecké termy a areálu budoucího významného a největšího parku v Ústí nad Labem, a to od Drážďanské ulice až po ulici Karoliny Světlé, hradiště s vyhlídkou a dál až k Neštěmické ulici. Pekelský potok bude revitalizován a použit v kompozici parku.

(4) Zoologická zahrada může být doplněna o části rekultivovaných a re-urbanizovaných prostor vytěženého lomu v Mariánské skále. Napojení Krásného Března přímo na Dlouhou ulici pěší obchodní pasáží pod Mariánkou posílí význam městských os a sníží tlak na ulici Přístavní. Zoologická zahrada a zámecký park posílí charakter města Za Skálou a rekreaci městského typu na východě v opozici k rekreaci přírodního typu v okolí jezera Milada na západě.

## **Článek 29**

### **{5} Střekov – město za řekou a jih**

(1) Prostor Střekova na pravém břehu a niva řeky Labe, největší plošina uprostřed města, budou revitalizovány. Třída Národního odboje, sice krátká, avšak významná osa v celkové kompozici města, bude ve svém významu posílena, a to od Předmostí na levém břehu až k silům Setuzy, monumentálnímu zakončení městské třídy, pohledově ovládajícímu celé území.

(2) Kramoly mají jedinečnou blokovou strukturu, budou proto dostavěny. Pro účely zkvalitnění urbánní struktury jsou pro toto území zpracovány regulační podmínky s důrazem na kvalitu staveb i veřejného prostoru jako středu Střekova. Základem řešení celku bude křížová kompozice, tvořená ulicí Varšavskou směřující od Mariánského mostu k parku T. G. Masaryka. Pro podporu této kompozice bude využita dominanta nového železničního mostu, přestavba mostu stávajícího a vyvolané stavební změny v území. Tím bude umožněno prodloužení této osy na jih.

(3) Respektována a ve svém významu zásadně posílena bude část klidného nábřeží za řekou s nejdelší nábřežní promenádou od Mariánského mostu až k hradu Střekov a dál podél Labe na jih.

## **Článek 30**

### **{6} Rekreační západ – Bílina a Milada**

(1) Soutok Bíliny s Labem je významnou součástí krajinné morfologie města. V co největší míře bude pod Větruší parkově upraven v souladu s celkovým řešením levého nábřeží Labe. Labské sady podél Pražské až ke zdymadlům budou renovovány a zkvalitněny.

(2) Řeka Bílina bude revitalizována a bude založen lineární park podél toku jako přírodní koridor nivou Bíliny a dál podél Ždírnického potoka a Předlic. Bude to ideální cesta z centra města k jezeru Milada.

(3) Jezero Milada bude jako jeden z nejvýznamnějších přírodních atraktorů intenzivně využit pro rekreační zázemí města. Pozemky u Milady budou zhodnoceny nově navrženou krajinnou a urbánní strukturou nábřeží. Význam Předlic bude posílen.

(4) Patříčná pozornost bude věnována také území okolo ulice Jana Roháče a trmické teplárny. To je jedna z možností nalezení nových pozemků pro rozvoj produkce.

(5) Celé území okolo jezera Milada spadá do oblasti {12}, proto je nutné pracovat s prvky otevřené krajiny.

### **Článek 31**

#### **{7} Divoký sever – Všebořický lalok**

(1) Všebořický lalok je typickou ukázkou převrácené krajiny. Začíná za rondelem na Bukově, je uzavřen trasou dálnice D8 na severu. Rozkládá se mezi Úžínem na západě a Habrovicemi na východě.

(2) Je to nejméně stabilizované území v Ústí nad Labem. Řešení tohoto velkého území patří mezi dlouhodobé priority města. Proto bude vhodné hledat podrobnější místní koncepce všech aktérů v území s případnými specifickými programy a scénáři.

(3) Pro účelné naplnění celkového rozvojového potenciálu je nutné pracovat s produkční, ale i rekreační budoucností. Kombinace produkčního využití a nadmístní rekreace může přinést přeměnu v harmonickou krajinu hodnou sousedství s CHKO.

(4) Západ území patří pod dynamickou oblast {12}, východ se postupně uklidňuje a přechází do oblasti {13}.

### **Článek 32**

#### **{8} Záhadný východ – Neštěmice a Mojžíř**

(1) Území pod zříceninou hradu Mojžíř a centrum městské části Neštěmice až k sídlišti Vyhlídka bude obnoveno a postupně revitalizováno.

(2) Prostor bývalé továrny na sodu je klíčovým potenciálem pro nová pracovní místa a jako takový si zaslouží podporu. Místo je ideálně napojeno na Labskou vodní cestu, železnici i silnici první třídy mimo centrum městské části.

(3) Pro účelné naplnění celkového transformačního potenciálu je vhodné hledat podrobnější místní koncepce s případnými specifickými rezidenčními programy a scénáři, protože území města zde postupně přechází do oblasti {13}, a město jím končí.

### **Článek 33**

#### **{9} Klidný jih – jiný svět Brná a Vaňov, Porta Bohemica**

(1) Část města nad Masarykovými zdymadly, zejména Brná a Vaňov, spolu se Sebužínem a Církvicemi, navazujícími na oblast Brány Čech (Porta Bohemica), je rekreačně-rezidenčním

územím již více než sto let. Tato tradice bude doplňována a posilována ve stejném duchu.

(2) Samostatné vesnice v lesích na úpatí Vysokého Ostrého budou podobně i nadále rozvíjeny jako klidné rezidenční a rekreační zázemí města.

(3) Na pravém břehu podél Labe od Kramol směrem na Děčín jsou vesnice podobného charakteru. V Olšinkách a Svádově musí být koordinovány požadavky produkční i rekreačně rezidenční.

(4) Celé území přechází ve svazích do oblasti {14}, proto je nutné přijmout charakter předměstí na hraně otevřené krajiny.

### **Článek 34**

#### **{10} Srpek sídlišť město nad městem**

(1) Druhá polovina dvacátého století znamenala pro město zásadní změny struktury zastavění. Nad městem postupně vznikl srpek jednotlivých sídlišť, kam se přesunula značná část obyvatel. Dnes toto území představuje základní standard bydlení nad městem s překrásnými výhledy. Tuto část města je nutné podpořit a především dotvořit a oživit.

(2) Klíčem je dokomponování modernistických struktur novými soliterními obytnými domy s parkováním a posílení významu parků ve volné zástavbě. Městská příroda tak bude přímo navazovat na otevřenou krajinu oblasti {13} a bude možné bez nadsázky hovořit o bydlení na hranici otevřené krajiny.

### **Článek 35**

#### **{11} Řeky a velké parky**

(1) Zastavitelné nestavební lokality vodních toků a velkých parků jsou samostatně definovány pro jejich zvláštní postavení a význam. V lokalitách řek je především nutné spojit požadavky krajinné s požadavky dopravními a rekreačními.

(2) Mariánská skála, Sedlo a Halda jsou lokality ploch určených k vytvoření rozlehlých a různorodých městských parků přírodního charakteru.

## **Hlava III**

# **Koncepce otevřené krajiny**

### **Díl 1**

#### **Prostorové uspořádání otevřené krajiny**

### **Článek 36**

#### **Otevřená krajina**

(1) Koncepce otevřené krajiny stanovuje pro nezastavitelné území souhrnné podmínky péče o nezastavitelné lokality

a vymezuje celkovou krajinnou kompozici a význam otevřené krajiny jako jedinečného krajinného zázemí města.

(2) Některé části území bezprostředně navazující na hranice při obvodu vymezeného souvisle zastavitelného území města<sup>11</sup>, budou přednostně rezervovány pro přiměřené formy rekreačního využití a pro zvýšení průměrné dostupnosti parkových ploch ve městě při respektování ochranných podmínek zvláště chráněných prvků přírody a krajiny.

(3) Zachována a podporována bude rovněž územní oddělenost jednotlivých historických částí osídlení.<sup>12</sup> To je zvláště důležité pro zachování a rozvíjení kvality krajiny v těsném sousedství města. Hustotu osídlení je nutné zvyšovat, nikoli naopak.

(4) Pro zvyšování celkové ekologické stability krajiny, zejména v otevřené krajině okolo Milady a ve Všebořickém laloku, se stanovují podmínky pro podporu regenerace a revitalizace převrácené krajiny a podmínky pro její postupné zkvalitňování obnovou jednotlivých přírodních složek a krajinných prvků.

(5) V potřebných souvislostech a návaznostech se koncepce otevřené krajiny vztahuje přiměřeně i na městskou přírodu, speciálně na břehy Labe a Bíliny a na zvláště chráněné prvky přírody a krajiny nacházející se v zastavitelném území. Provázanost otevřené krajiny a městské přírody je základem budoucího pozitivního obrazu města.

### **Článek 37**

#### **Strukturální členění otevřené krajiny**

(1) Otevřená krajina je v Ústí nad Labem složena z několika krajinných typů. Tyto krajinné typy jsou stanoveny:

- a) na základě geomorfologického utváření zemského povrchu a krajinného rázu s přihlédnutím k primárním strukturám krajiny, a to především relativní členitosti a výjimečnosti typu reliéfu, vodstvu a složkám vegetace, k sekundárním strukturám krajiny, a to prostorové a funkční struktury využití ploch, a k terciárním strukturám krajiny odvozeným od urbánního vývoje a s přihlédnutím k současnému a cílovému stavu otevřené krajiny,
- b) na základě ochrany podle zvláštních právních předpisů.

(2) Detailní strukturální charakteristiku krajiny pak stanovují plochy podrobnějšího strukturálního členění podle čl. 107 až 109.

### **Článek 38**

#### **Prostupnost otevřené krajiny a rekreace v krajině**

<sup>11</sup> Souvisle zastavitelným územím města je území zastavitelných lokalit od středu města po jeho okraj nepřerušené otevřenou krajinou. V kompozici města a přilehlých vesnic má tato plocha zásadní význam pro utváření města a jeho okrajů.

<sup>12</sup> Viz principy formulované v zásadách územního rozvoje, v Politice územního rozvoje ČR i v Politice architektury a stavební kultury ČR

(1) Prostupností krajiny se pro účely tohoto Plánu rozumí takové uspořádání otevřené krajiny, které umožňuje volný průchod a pohyb. Volný průchod i pohyb může být regulován časovým a provozním režimem za podmínek stanovených zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>13</sup>.

(2) Pro zlepšení prostupnosti krajiny mohou být doplněna propojení novými cestami či stezkami všude tam, kde bude indikována jejich nedostatečnost, a s vědomím, že některé přírodní i antropogenní bariéry překonat nelze a že je tato skutečnost součástí různorodého obrazu městské i otevřené krajiny.

(3) Prostupnost krajiny je navázána na zlepšení prostupnosti uvnitř města a pro zlepšení propojení do otevřené krajiny. Plán podporuje jedinečnost krajinného zázemí města, umožňující snadný přístup z města do otevřené krajiny.

(4) Plán stanovuje podmínky prostupnosti krajiny pro migrující volně žijící živočichy a planě rostoucí rostliny vymezením územního systému ekologické stability, jak je uvedeno v části páté.

(5) Otevřená krajina může být využita k rekreaci obyvatel i návštěvníků Ústí nad Labem. Jde o jednu z klíčových priorit nejen města, ale celého regionu.

(6) Pro zlepšení podmínek rekreačního způsobu využití otevřené krajiny stanovuje a podporuje Plán takové změny především v těch částech otevřené krajiny, v nichž jsou pro plnění rekreačních a zdravotních funkcí nejvhodnější podmínky, především ve vymezených lokalitách oblasti {12}.

### **Článek 39**

#### **Nepřípustnost umístování nových zdrojů elektrické energie v převrácené krajině**

V nezastavitelném území, vzhledem k celkovému těžkému poškození krajiny průmyslovou činností dvacátého století, je ve veřejném zájmu komplexní revitalizace a regenerace těchto území a jejich propojení s krajinou spadající do CHKO České středohoří nepřípustné vymezovat akcelerační oblasti a umístovat nové zdroje elektrické energie, zařízení pro akumulaci energie a zařízení s nimi spojená podle zvláštního právního předpisu<sup>14</sup>.

### **Článek 40**

#### **Dobývání ložisek nerostných surovin**

(1) Plán respektuje stávající území těžby nerostných surovin a vymezení výhradních ložisek ve smyslu zvláštních

<sup>13</sup> Zejména zákon č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

<sup>14</sup> Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie)

právních předpisů v platném znění.<sup>15</sup> Nové plochy pro dobývání nerostných surovin se nevymezují.

(2) Vzhledem k významu lokality Mariánské skály pro krajinné a urbánní prostředí města se předpokládá dotěžení kamene v rozsahu stanovených dobývacích prostorů a potvrzují se uložené podmínky rekultivace a reurbanizace území po těžbě s předpokladem co nejrychlejšího dotěžení a ukončení těžby.

## **Díl 2 Kompozice otevřené krajiny**

### **Článek 41 Zásady kompozice otevřené krajiny**

(1) Kompozicí otevřené krajiny města Ústí nad Labem se pro účely tohoto Plánu rozumí prostorové a vizuální uspořádání přírodních složek a krajinných prvků, které ve vzájemném propojení s vystavěným prostředím vytvářejí jedinečný obraz města v otevřené krajině.

(2) Město Ústí nad Labem se vyznačuje unikátní krajinnou kompozicí, která je výsledkem vzájemného působení vulkanického reliéfu Českého středohoří a masivu Krušných hor a vodních toků, s osídlením a lidskou činností. V Plánu rozlišujeme tři typy otevřené krajiny jako kompoziční oblasti města, které jsou popsány v následujících článcích.

(3) Určujícím prvkem krajinné kompozice města je labské údolí, lemované prudkými zalesněnými svahy s výrazně vystupující hranicí lesa, ostře oddělující přírodní prostředí od zastavěného území. Kompozici doplňují četné skalní výchozy, suťová pole a vyhlídky, které posilují dramatický charakter krajiny. Svahy nad údolím Labe jsou rozčleněny hlubokými údolími potoků.

(4) Cílovým charakterem území ovlivněných těžbou, ve kterých byla dokončena rekultivace, bude pokračující revitalizace tak, aby se tato území stala funkční a hodnotnou součástí krajiny města a navázala na okolní přírodní struktury.

### **Článek 42 {12} Milada, Střížovický vrch a Všebořický lalok**

(1) Rekultivované území západně a severozápadně od centra města skýtá mimořádný potenciál pro vytvoření nových krajinných a přírodních hodnot a zároveň pro rozvoj rekreace. Jezero Milada, Střížovický vrch a Všebořický lalok spoluutvářejí novou část krajiny s přímou vazbou na město. Území má potenciál regionálního charakteru.

(2) Jezero Milada je Plánem potvrzený základní krajinnotvorný prvek širšího území. Okolí jezera bude rozvíjeno

---

<sup>15</sup> Zejména zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů

jako hlavní rekreační oblast města s nadregionálním dosahem. Svahy nad severním břehem jezera budou dotvářeny pro rekreaci ve volné krajině. Využití svahů nad jižním břehem bude extenzivní s cílem posílit přírodní hodnoty vznikající nejen sukcesními procesy.

(3) Oblast Střížovického vrchu, která je přirozeným spojníkem mezi městem a rekultivovanou krajinou, je směřována pro sportovní a rekreační využití a extenzivní zemědělství. Bude rozvíjena její prostupnost. Doplněna bude nelesní vegetace zejména jako doprovod cest a menší plochy stromů a keřů.

(4) Rekultivovaný prostor Všebořického laloku od jezera Dělouš k Habrovickému rybníku bude postupně přeměňován na pestrou kulturní krajinu. Cílem je vytvořit mozaiku ploch lesa, luk, ploch a linií nelesní vegetace a rekreačních ploch. Cílovým charakterem celého území je jeho propojení s funkční krajinou a urbánní strukturou města Ústí nad Labem.

(5) Zalesněný kužel Jedlové hory zvýrazňuje rozhraní mezi převrácenou a původní harmonickou krajinou luk a pastvin členěných nelesní vegetací mezi Habrovicemi, Strážkami a Bánovem. Rozvoj venkovských sídel v této části města bude respektovat měřítko a charakter venkovského předměstí.

## **Článek 43**

### **{13} České středohoří (severovýchod)**

(1) Lesy na severovýchodě města s dominantou Dobětické výšiny zřetelně vymezují přechod mezi městem a otevřenou krajinou v oblasti Strážek, Božtěšic, Kočkova, Dobětic, Neštěmic a Mojžíře. Otevřená krajina nad oblastí {10} je pro svoji dobrou dostupnost a prostupnost vhodným prostorem pro sport a rekreaci.

(2) Pro zlepšení propojení města s otevřenou krajinou bude zlepšována prostupnost údolí potoků. V případě Pekelského potoka budou údolí propojena s jednotlivými lokalitami, zejména s novým wellness parkem v Krásném Březně.

(3) Vyhlídky, které jsou pro město typické, musí být udržovány tak, aby stromy a keře nebránily výhledům. Pro udržení návštěvnosti to je klíčové nařízení.

(4) Cílovým charakterem území je pestrá a harmonická krajina, ve které jsou zachovány a rozvíjeny přírodní složky. Krajina je ekologicky stabilní a rekreačně atraktivní. Na území CHKO bude její rozvoj v souladu s Plánem péče o CHKO České středohoří.

## **Článek 44**

### **{14} České středohoří (jih)**

(1) Zalesněné kužely vyhaslých sopek utvářejí typickou siluetu Českého středohoří na pravém břehu Labe, zejména vrcholy Havraní skála, Lenocho, Varhošť s rozhlednou, Matřý, Malý a Vysoký Ostrý. Výrazný zalesněný hřeben Labských

vrchů se souvislým pásem skalních výchozů a skalním hřbetem s dominantou Vaňovského vrchu na levém břehu uzavírá kaňon Labe.

(2) Celé toto území navazuje na obou březích na oblast {9} a spoluutváří charakter klidného labského údolí. Příkré svahy nad pravým břehem Labe jsou členěny hlubokými údolními potoky. Bude podporována jejich prostupnost zajišťující spojení mezi městem a volnou krajinou.

(3) Ze skalních výchozů a z odlesněných partií svahů se nabízejí vyhlídky do údolí Labe, na město i na protější svahy Krušných hor. Vyhlídková místa budou zpřístupňována a udržována tak, aby stromy a keře nebránily výhledům.

(4) V zalesněné krajině pravého břehu Labe se nacházejí enklávy vesnic s loukami a dochovanými segmenty historické plužiny (Nová Ves, Kojetice, Budov, Sedlo). Charakter těchto venkovských enkláv bude respektován a dále rozvíjen.

(5) Území je pro svůj výjimečný charakter součástí chráněné krajinné oblasti. Využití území bude v souladu s Plánem péče o CHKO České středohoří.

## **Hlava IV**

# **Koncepce infrastruktury**

### **Článek 45**

#### **Pojetí koncepce infrastruktury**

(1) Infrastrukturou se pro účely tohoto Plánu a nad rámec vymezený stavebním zákonem<sup>16</sup> rozumí obecně ucelený obslužný systém:

- a) úseků a uzlů (zdrojových, převodových a koncových či uživatelských zařízení) vzájemně propojených do sítí s různou funkcí,
- b) popřípadě samostatných budov a zařízení umístěných a provozovaných mimo tyto sítě.

(2) Základním principem sledovaným Plánem pro vybavenost území infrastrukturou je zásada funkčnosti systému a jeho přiměřenosti a ekonomické a provozní účelnosti a účinnosti.

(3) Pro naplnění koncepce infrastruktury se stanovuje zejména vymezení tras, jejich koridorů, budov, jiných staveb a ploch subsystémů infrastruktury, pro které jsou stanoveny podrobnější podmínky a požadavky.

(4) Plán stanovuje podmínky a požadavky pro koncepcí jednotlivých systémů infrastruktur podrobněji pro:

- a) krajinnou infrastrukturu,
- b) dopravní infrastrukturu,
- c) technickou infrastrukturu,

---

<sup>16</sup> Stavební zákon § 10 Veřejná infrastruktura

d) veřejnou vybavenost.

## **Článek 46** **Koncepce krajinné infrastruktury**

(1) Koncepce krajinné infrastruktury je zaměřena na návrh systému opatření pro dosažení zlepšení vodního režimu krajiny včetně snížení rizik protipovodňových škod, zlepšení mikroklimatu, snížení erozní ohroženosti zemědělských půd, zvýšení stability lesů, podpory biodiverzity a posílení rekreační funkce krajiny.

(2) Součástí krajinné infrastruktury tvoří územní systém ekologické stability (dále také „ÚSES“) a soubor významných krajinných prvků<sup>17</sup>.

(3) Naplnění koncepce krajinné infrastruktury je podrobněji stanoveno prostřednictvím samostatných podmínek a požadavků pro jednotlivé subsystémy v části páté. Některé konkrétní návrhy pro zlepšení vodního režimu krajiny jsou v části šesté.

## **Článek 47** **Koncepce dopravní infrastruktury**

(1) Koncepce dopravní infrastruktury je zaměřena na dosažení vyváženého systému veřejné, automobilové a bezmotorové dopravy, zajišťujícího potřebnou úroveň mobility ve městě. Pro naplnění dopravní koncepce vymezuje Plán dopravní stavby v závislosti na plnění klíčových kritérií, kterými jsou ekonomické a provozní náklady, přínosy dopravních staveb z hlediska vlivu na životní prostředí a udržitelný klimatický vývoj, na estetiku veřejných prostranství a zajištění podmínek pro bezpečný a pohodlný pohyb městem bez bariér a neúčelných omezení.

(2) Naplnění koncepce dopravní infrastruktury je podrobněji stanoveno prostřednictvím samostatných podmínek a požadavků pro jednotlivé dopravní subsystémy v části šesté.

## **Článek 48** **Koncepce technické infrastruktury**

(1) Koncepce technické infrastruktury je založena na vyváženém systému stávajících i navržených inženýrských sítí a jejich jednotlivých částí i samostatných zařízení tak, aby byly zajištěny optimální územní podmínky k umístění a ekonomicky udržitelnému provozu uzlových a liniových prvků nadřazené technické infrastruktury pro zvýšení míry možných dodávek všech potřebných médií, k předcházení výpadkům, zvládnutí krizových situací a zajištění provozu města s dostatečnou úrovní obsluhy všemi subsystémy i pro jeho předpokládaný budoucí rozvoj.

---

<sup>17</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) věty druhé zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

(2) Naplnění koncepce technické infrastruktury je podrobněji stanoveno prostřednictvím samostatných podmínek a požadavků pro jednotlivé subsystémy technické infrastruktury v části sedmé.

## **Článek 49**

### **Koncepce veřejné vybavenosti**

(1) Koncepce veřejné vybavenosti rozdělené na komerční, občanskou a rekreační umožňuje pokrytí města službami tak, aby byly splněny současné nároky na dostupnost poskytovaných služeb a na zvyšování kvality života<sup>18</sup> ve stávajících a především v nově navrhovaných strukturách.

(2) Naplnění koncepce veřejné vybavenosti je podrobněji stanoveno prostřednictvím samostatných podmínek a požadavků pro jednotlivé typy vybavenosti. Souhrnně jsou podmínky a regulativy pro veřejnou vybavenost uvedeny v části osmé.

---

<sup>18</sup> Heřmanová, Eva. Koncepty, teorie a měření kvality života. SLON. Praha. 2012. ISBN 9788074191060.

# Část třetí:

## Regulativy vázané na lokalitu

### Článek 50

#### Lokalita a identifikace lokality

- (1) Lokalitou se rozumí základní skladebná jednotka utváření území města Ústí nad Labem, jak je uvedeno v čl. 12.
- (2) Lokality jsou vymezeny na základě převažujícího charakteru<sup>19</sup>. Celé správní území Ústí nad Labem je členěno na lokality krajinné a urbánní.
- (3) Každá lokalita má přiřazen kód, který se skládá z čísla a jména lokality a identifikace jejich základních vlastností, uvedených v kódu lokality. Seznam lokalit a jejich vlastností je uveden v tabulce v příloze č. 5/300. Lokality jsou vymezeny ve výkresech Z 03, Z 04 a Z 05.

### Článek 51

#### Cílový charakter lokality, kód lokality

- (1) Území lokality je regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Cílovým charakterem lokality se rozumí soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a s navrženým řešením ploch struktury.
- (2) Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:
  - a) zastavitelnost, která je podrobně popsána v čl. 53 až 56,
  - b) struktura, která je podrobně popsána v čl. 57 až 74,
  - c) využití, které je podrobně popsáno v čl. 75 až 80,
  - d) stabilita, která je podrobně popsána v čl. 81 až 85.
- (3) Nedílnou součástí cílového charakteru každé lokality jsou stanovené prvky infrastruktury. Jednotlivé prvky infrastruktury musí být vždy navrhovány a realizovány v souladu s cílovým charakterem lokality.
- (4) Všechny stanovené podmínky a požadavky platí současně. Konkrétněji a podrobněji stanovené požadavky nebo podmínky mají přednost před požadavky nebo podmínkami obecnějšími<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Ustanovení § 41 v souběhu s § 12 a § 81 odst. 1 stavebního zákona

<sup>20</sup> Příkladem mohou být individuální regulativy stanovené pro konkrétní lokalitu, které upřesňují podmínky obecně stanovené v textové části pro danou lokalitu, obdobně podmínky stanovené pro konkrétní prvek v této lokalitě mají přednost před podmínkami stanovenými pro celou lokalitu.

## **Článek 52**

### **Krycí listy lokalit**

- (1) Každé lokalitě přísluší závazný krycí list lokality (dále jen „KLZ“), který obsahuje identifikaci, kód a popis cílového charakteru lokality, včetně textového výčtu regulací pro využití a uspořádání území lokality podle jednotlivých kapitol dle čl. 11.
- (2) Krycí list dále obsahuje přehlednou mapku umístění lokality a případně výřezy z výkresů. Grafické prvky KLZ jsou informativní.
- (3) Lokality s regulačními prvky jsou označeny v záhlaví KLZ a mají samostatné podrobnější výkresové přílohy v měřítku 1 : 5 000.
- (4) Úplný KLZ je tak úplnou informací o regulacích Plánu pro danou lokalitu. Soubor KLZ s pokyny a předpisem způsobu jejich použití je přílohou č. 6.

## **Hlava I**

### **Zastavitelnost**

#### **Článek 53**

##### **Zastavitelnost lokality**

- (1) Každé lokalitě se stanovuje zastavitelnost, přičemž se rozlišují lokality zastavitelné a nezastavitelné. V kódu lokality se zastavitelnost označuje písmenem Z a Zn, nezastavitelnost písmenem N na první pozici kódu.
- (2) Zastavitelnost lokalit určuje hranice zastavitelného území, která je nejdůležitějším regulativem Plánu.

#### **Článek 54**

##### **Vymezení zastavěného území**

- (1) Hranicí zastavěného území ve správním obvodu města Ústí nad Labem je hranice vymezená podle stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 13. 1. 2025 a rozděluje správní území Ústí nad Labem na území zastavěné a nezastavěné.
- (2) Hranice zastavěného území je vymezena v grafické části Z 01, Z 02, Z 03, Z 04 a Z 05.

#### **Článek 55**

##### **Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území**

- (1) Hranice zastavitelného území je stanovena na základě vymezení zastavěného území města a „nově“ zastavitelných (v Plánu dále jen „rozvojových“<sup>21</sup>) ploch podle čl. 84.

---

<sup>21</sup> Pojem „rozvojová plocha“ je užit ze zásadních důvodů, a to pro správnost a přesnost formulace. Zastavitelnou plochou je jakákoli plocha zastavitelného území, zatímco

(2) Rozvojové plochy byly stanoveny zpravidla na základě vymezení zastavitelných ploch definovaných Územním plánem města Ústí nad Labem z roku 2011, včetně jeho změn schválených a vydaných k 31. 12. 2024.<sup>22</sup>

(3) Území za hranicí zastavitelného území je označeno jako nezastavitelné území. V nezastavitelném území mohou být zcela výjimečně umísťovány stavby a zařízení infrastruktury, popřípadě jiné stavby nebo zařízení sloužící k jejich obsluze.

(4) Plošně málo významná a ojedinělá zastavěná území v nezastavitelném území se označují jako samoty, jak je podrobněji uvedeno v čl. 98.

(5) Hranice zastavitelného území je vymezena v grafické části Z 01, Z 02, Z 03, Z 04 a Z 05.

## **Článek 56**

### **Zastavitelné a nezastavitelné lokality**

(1) Zastavitelné lokality **Z** tvoří zastavitelné území. V zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové stavby včetně provádění změn staveb stávajících.

(2) Specifickým typem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební **Zn**, jimiž se rozumí lokality s převládající strukturou nestavebních bloků, jako jsou velké ucelené parkové plochy a říční nivy uvnitř zastavitelného území města (městské krajiny).

(3) Nezastavitelné lokality **N** tvoří nezastavitelné území. V nezastavitelných lokalitách nelze umísťovat nové stavby, pokud nejsou výslovně uvedeny mezi výjimečně přípustnými pro obsluhu území.

## **Hlava II**

### **Struktura**

#### **Článek 57**

##### **Struktura lokality**

(1) Plán stanovuje každé lokalitě typ charakteristické struktury. V kódu lokality se typ struktury označuje na druhé pozici příslušným číslem v kulaté závorce.

(2) Od stanovených zásad prostorového uspořádání lokalit daného typu struktury se mohou odchýlit stavby, které svou typologií nemohou odpovídat předepsaným zásadám, zejména

---

rozvojovou plochou je konkrétní plocha určená k zastavění v dosud nezastavěném území – jde tudíž o dva rozdílné pojmy.

<sup>22</sup> Plán sleduje právní kontinuitu z důvodů ochrany majetkových práv dotčených návrhem plánu a v maximální možné míře respektuje vymezení zastavitelných ploch plánu minulého. Důvodem je také ochrana města Ústí nad Labem před případnými náhradami, které by mohly být vymáhány.

stavby a zařízení veřejné vybavenosti a technické a dopravní infrastruktury.

## Díl 1

### Typy struktur pro zastavitelné stavební lokality

#### Článek 58 (01) rostlá struktura

- (1) Rostlou strukturou se rozumí především urbánní struktura historického jádra města složená z nepravidelných kompaktních bloků.
- (2) V lokalitě rostlé struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára je určena fasádami domů nebo zdmi,
  - b) stavební čára je totožná s uliční čárou a je zpravidla uzavřená,
  - c) stavební bloky jsou zpravidla hustě a různorodě prostavěné a prostoupené pasážemi,
  - d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování, není-li v jednotlivých případech povoleno navýšení až o stanovený počet podlaží.

#### Článek 59 (02) bloková struktura

- (1) Blokovou strukturou se rozumí urbánní struktura zpravidla pravidelných kompaktních bloků.
- (2) V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára je zpravidla určena fasádami domů,
  - b) stavební čára je totožná s uliční čárou, výjimečně ustupuje od uliční čáry a vytváří předzahrádky, stavební čára je zpravidla uzavřená,
  - c) zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky,
  - d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování, není-li v jednotlivých případech povoleno navýšení až o stanovený počet podlaží.

#### Článek 60 (03) hybridní struktura

- (1) Hybridní strukturou se rozumí urbánní struktura kompaktních bloků, popřípadě solitérů výrazně kombinující různé využití, rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně). Struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace. Je strukturou klíčových částí města budoucnosti.
- (2) V lokalitě hybridní struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) stavební čára je uzavřená nebo otevřená, výjimečně volná,

- b) nestavební část mezi stavební a uliční čarou je veřejně přístupná,
- c) stavební blok je v prvním nadzemním podlaží zpravidla zcela zastavěn a propojen pasážemi a na střeších jsou zpravidla zahrady,
- d) výškové uspořádání je různorodé a je zpravidla doplněno částečně vyšší zástavbou.

## **Článek 61 (04) heterogenní struktura**

(1) Heterogenní strukturou se rozumí urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.

(2) V lokalitě heterogenní struktury jsou rozlišeny čtyři typy prostorového uspořádání stavebních bloků, a to:

- a) zástavba v blocích (viz čl. 59),
- b) zástavba v zahradách (viz čl. 63),
- c) volná zástavba (viz čl. 64), která může mít podobu jedné solitérní budovy v bloku,
- d) kombinace předchozích typů v rámci bloku, kterou je zpravidla nutné odvodit ze stávající zástavby stavebních bloků.

(3) Stávající stavební bloky ve stabilizovaných plochách je možné rozvíjet pouze ve stávajícím typu prostorového uspořádání. Nově založené bloky je možné zastavovat přiměřeně jako kombinaci různých typů tak, aby podpořily kompozici v širších vztazích bloků v rámci lokality a nejbližšího sousedství.

## **Článek 62 (05) vesnická struktura**

(1) Vesnickou strukturou se rozumí urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.

(2) V lokalitě vesnické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením,
- b) stavební čára je uzavřená nebo otevřená,
- c) nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami,
- d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.

## **Článek 63**

### **(06) struktura zahradního města**

- (1) Strukturou zahradního města se rozumí urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil, umístěných ve vlastních zahradách.
- (2) V lokalitě struktury zahradního města jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára je určena zpravidla oplocením,
  - b) stavební čára ustupuje od uliční čáry a je zpravidla otevřená,
  - c) nezastavěné části stavebních bloků jsou soukromými zahradami,
  - d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.

## **Článek 64**

### **(07) modernistická struktura**

- (1) Modernistickou strukturou se rozumí urbánní struktura kombinující volné zastavění solitérními zpravidla obytnými budovami a uzavřenými areály vybavenosti, společně umístěnými v parku ve volné zástavbě, viz čl. 96.
- (2) V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára nemusí být určena,
  - b) stavební čára je zpravidla volná,
  - c) nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě, který má charakter veřejného prostranství,
  - d) výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nízkými areály.

## **Článek 65**

### **(08) struktura areálů produkce**

- (1) Strukturou areálů produkce se rozumí urbánní struktura flexibilní zástavby uzavřených areálů.
- (2) V lokalitě struktury areálů produkce jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára je určena zpravidla oplocením,
  - b) výškové uspořádání je různorodé.

## **Článek 66**

### **(09) struktura areálů vybavenosti**

- (1) Strukturou areálů vybavenosti se rozumí urbánní struktura zástavby veřejně přístupných areálů.
- (2) V lokalitě struktury areálů vybavenosti jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára je určena zpravidla zdí nebo oplocením,

- b) stavební blok je veřejně přístupný v souladu s jeho využitím,
- c) výškové uspořádání je různorodé.

## **Článek 67 (10) lineární struktura**

- (1) Lineární strukturou se rozumí urbánní struktura utvářená zpravidla stavbami dopravní a technické infrastruktury.
- (2) V lokalitě lineární struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) veřejná prostranství jsou zpravidla řešena mimoúrovňově,
  - b) dopravní a technickou infrastrukturu je možné umísťovat libovolně za předpokladu, že nebude narušena stávající příčná prostupnost lokalitou.

## **Díl 2 Typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality**

### **Článek 68 (11) parkový areál**

- (1) Parkovým areálem se rozumí nestavební urbánní struktura, v níž jsou výrazně zastoupeny plochy s nelesní vegetací a v níž se též nacházejí stavby a zařízení související s účelem areálu. Parkový areál je určen zpravidla pro účely naučně-vzdělávací (například zoologická nebo botanická zahrada), rekreační (například zahrádková osada), sportovní (například golfové hřiště), případně pietní (hřbitovy). Areál je obvykle ohraničen oplocením či zdí.
- (2) V lokalitě struktury parkového areálu jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) specifické zaměření areálu blíže určuje jeho charakter,
  - b) stavby a zařízení doplňují parkový areál, jeho primárně nestavební charakter je zachován.

### **Článek 69 (12) parkové prostranství**

- (1) Parkovým prostranstvím se rozumí nestavební urbánní struktura typická pro městské parky, v níž jsou převážně zastoupeny plochy s nelesní vegetací zpravidla uspořádané do uceleného kompozičního celku. Výjimečně se vyskytují stavby a zařízení sloužící účelu parkového prostranství. Parkové prostranství je veřejně přístupné, popřípadě veřejně přístupné ve své hlavní části.
- (2) V lokalitě struktury parkového prostranství jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) prostor poskytuje vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport,

- b) stavby a zařízení zajišťují vysokou úroveň uživatelského komfortu v souladu s cílovým charakterem lokality, jeho primárně nestavební charakter je zachován,
- c) les je uzpůsoben pro rekreační účely z hlediska prostorové struktury a případného vybavení stavbami nebo zařízeními, které přinášejí zvýšení uživatelského komfortu, jeho primárně nestavební charakter je však zachován<sup>23</sup>.

## **Článek 70 (13) řeky a říční nivy**

- (1) Krajinou řek a říčních niv se rozumí krajině-urbánní struktura tvořená vodním tokem a přilehlými břehy s charakteristickou břehovou, zpravidla nelesní vegetací, ale také se zpevněnými břehy.
- (2) V lokalitě struktury říční nivy jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) krajina umožní rozliv vod při záplavách a plní funkci poldrů,
  - b) podél vodních toků je zpravidla umožněn pohyb,
  - c) jako součásti vodní cesty jsou v nivě také přístaviště, zdymadla, mosty,

### **Díl 3 Typy struktur pro nezastavitelné lokality**

## **Článek 71 (14) rekreační krajina**

- (1) Rekreační krajinou se rozumí struktura otevřené krajiny tvořená zarovnanými a mírně zvlněnými povrchy, které jsou převážně antropogenně modelované. Ve vegetačním krytu jsou zastoupeny různě velké porosty stromů a keřů, často komponované, a travní porosty a pláže. Významným fenoménem krajiny jsou vodní plochy.
- (2) V lokalitě struktury rekreační krajina jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) krajina může být vybavena jinými stavbami zajišťujícími rekreační a sportovní účely,
  - b) plochy se stromovými a keřovými porosty mají přírodovědný význam a současně poskytují vhodné podmínky pro rekreační využití krajiny,
  - c) krajina je bohatá na plochy, linie a prvky nelesní vegetace, které obohacují strukturu krajiny a plní řadu podpůrných stabilizujících a ozdravných funkcí.

---

<sup>23</sup> Omezení stanovená zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejsou tímto ustanovením dotčena.

## **Článek 72**

### **(15) krajina rekultivací**

(1) Krajinou rekultivací se rozumí struktura otevřené krajiny tvořená plochými, až mírně zvlněnými tvary povrchu převážně antropogenně modelovanými, ve které jsou zastoupeny plochy lesní, vodní a zemědělské rekultivace.

(2) V lokalitě struktury krajina rekultivací jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) vodní plochy představují výrazný krajinný fenomén s rekreační a přírodovědnou hodnotou,
- b) intenzita zemědělského využití území je přizpůsobena využití krajiny pro rekreační účely, zejména ve vztahu k prostupnosti krajiny,
- c) plochy se stromovými a keřovými porosty mají přírodovědný význam zejména pro svou vysokou biologickou diverzitu a současně poskytují vhodné podmínky pro rekreační využití.

## **Článek 73**

### **(16) leso-zemědělská krajina**

(1) Leso-zemědělskou krajinou se rozumí struktura otevřené krajiny tvořená mírně zvlněnými tvary povrchu, které jsou z části odlesněné, přičemž trvalé formy vegetačního krytu se vyskytují obvykle jako menší, až středně velké lesy a háje, které se střídají s loukami a pastvinami. Krajina je bohatá na plochy, linie a prvky nelesní vegetace, obohacující strukturu krajiny; zvláštní stabilizující a biologicky rozmanitou a obohacující funkci plní rozhraní (ekotony) mezi jednotlivými částmi krajiny.

(2) V lokalitě struktury leso-zemědělské krajiny jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) v mozaice prvků krajinné struktury převažují zemědělské plochy, zejména louky a pastviny,
- b) krajina je dobře prostupná a poskytuje vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport,
- c) zejména zemědělská část krajiny je, popřípadě může být vybavena jinými stavbami nebo zařízeními zajišťujícími obsluhu území.

## **Článek 74**

### **(17) lesní krajina na svazích**

(1) Lesní krajinou na svazích se rozumí struktura otevřené krajiny tvořená strmými svahy nad údolími s četnými skalními výchozy, v jejichž vegetačním krytu výrazně převažují lesní komplexy s podstatnou stabilizující funkcí.

(2) V lokalitě struktury lesní krajiny na svazích jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) lesní prostředí na svazích má vysoký přírodovědný význam a potenciál, zejména s přihlédnutím k významu lesních

porostů pro vodní režim v krajině a pro podporu krajinné stability,

- b) lesní krajina tvoří krajinný rámec městskému prostředí a umožňuje rekreaci ve volné krajině,
- c) místa dalekých výhledů jsou udržována tak, aby stromy a keře nebránily výhledům.

## Hlava III Využití území

### Článek 75 Využití lokality

(1) Každé lokalitě je podle přípustné zátěže území stanoven způsob využití, přičemž se rozlišují lokality:

- a) **/P** zastavitelné produkční, **/O** obytné, **/R** zastavitelné rekreační,
- b) **/R** nezastavitelné rekreační, **/K** přírodní, **/P** nezastavitelné produkční<sup>24</sup>.

Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Podmíněně přípustné využití může být vymezeno pro konkrétní lokalitu v jejím cílovém charakteru v KLZ.

(2) Způsob využití se označuje velkým písmenem na třetí pozici kódu lokality. Mezi číslem a názvem lokality je využití zároveň označeno barevným lomítkem, přičemž modrá barva označuje využití produkční, červená barva využití obytné, žlutá barva využití rekreační a zelená barva využití přírodní.

(3) V případě změn v území umístěných na rozhraní lokalit s odlišnými požadavky na způsob využití území musí být přiměřeně splněny podmínky využití, které jsou stanoveny přísněji, resp. podmínky vedoucí k nižší míře zatížení území.

(4) Stávající stavby a zařízení, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné upravovat a rozšiřovat, prokáže-li se taková možnost zastavovací studií nebo projektovou dokumentací.

(5) Plochy transformační a rozvojové mohou mít v lokalitě výjimečně naznačeno i jiné využití. Výjimečně přípustné využití musí být v souladu s cílovým charakterem lokality, přičemž tento soulad musí být prokázán obdobně jako podle odstavce 4 zastavovací studií nebo projektovou dokumentací.

---

<sup>24</sup> Produkční krajina se v rozsahu správního území Ústí nad Labem nevyskytuje, proto není dále v článcích uvedena (viz odůvodnění).

**Díl 1**  
**Využití zastavitelných lokalit**

**Článek 76**  
**Zastavitelná produkční lokalita**

- (1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší přípustnou zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.
- (2) V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné umisťovat stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito stavbami související, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.
- (3) V zastavitelné produkční lokalitě je nepřipustné umisťovat stavby a zařízení pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující produkční využití lokality nebo vylučující potenciál produkčního využití sousedních ploch v lokalitě.

**Článek 77**  
**Obytná lokalita**

- (1) Hlavním využitím (zastavitelné) obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby zahrnující i pracovní příležitosti a jejich kombinaci.
- (2) V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné umisťovat stavby a zařízení pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu<sup>25</sup>, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby a zařízení, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.
- (3) V zastavitelné obytné lokalitě je nepřipustné umisťovat stavby a zařízení pro těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby a zařízení svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

**Článek 78**  
**Zastavitelná rekreační lokalita**

- (1) Hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality je rekreace, relaxace a sport. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení. Zastavitelné nestavební lokality jsou regulovány přiměřeně dle čl. 79.

---

<sup>25</sup> Pojem nerušící výroba je užit v obvyklém významu výroby malého rozsahu s velmi nízkými dopady na prostředí. Jde zejména o řemeslnou, popřípadě nehluknou dílenskou produkci.

(2) V zastavitelné rekreační lokalitě je přípustné umísťovat stavby a zařízení pro městské parky, relaxaci, rekreaci a sport. Dále lze doplňovat a upravovat budovy jiného využití, pokud nebrání hlavnímu využití.

(3) V zastavitelné rekreační lokalitě je nepřipustné umísťovat stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny biologického odpadu, výrobu energie z obnovitelných zdrojů a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

## **Díl 2 Využití nezastavitelných lokalit**

### **Článek 79 Nezastavitelná rekreační lokalita**

(1) Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality je především uspořádání krajiny umožňující rekreační a sportovní aktivity.

(2) V nezastavitelné rekreační lokalitě je přípustné umísťovat stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umísťovat stavby a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a sportu.

(3) V nezastavitelné rekreační lokalitě je nepřipustné umísťovat stavby a zařízení pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady, výrobu energie z obnovitelných zdrojů, individuální rekreaci a dále ty, které nejsou uvedeny jako přípustné.

### **Článek 80 Přírodní lokalita**

(1) Hlavním využitím (nezastavitelné) přírodní lokality je péče a rozvoj přírodních hodnot, zejména při výskytu biotopů s vyšším zastoupením původních, popřípadě vzácných nebo ohrožených druhů bioty a při současném přiměřeném rekreačním a produkčním využití.

(2) V nezastavitelné přírodní lokalitě je výjimečně přípustné umísťovat stavby a zařízení pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Výjimečně je rovněž přípustné umísťovat stavby a zařízení pro účely rekreace.

(3) V nezastavitelné přírodní lokalitě je nepřipustné umísťovat stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů a pro nakládání s odpady, pro výrobu energie z obnovitelných

zdrojů, individuální rekreaci a dále veškeré stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo výjimečně přípustné.

## **Hlava IV**

# **Stabilita území**

### **Článek 81**

#### **Stabilita lokality**

(1) Plán stanovuje rozdělení území podle míry stability na stabilizované, transformační a rozvojové. V kódu lokality se míra stability označuje na čtvrtém místě velkým písmenem v hranatých závorkách.

(2) Na základě uspořádání, množství a vzájemného poměru stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch v jednotlivé lokalitě je každé lokalitě následně stanoven převažující typ stability.

### **Díl 1**

#### **Stabilita ploch**

### **Článek 82**

#### **Stabilizované plochy**

(1) Zastavitelná stabilizovaná stavební plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá výrazná změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru plochy.

(2) Zastavitelná stabilizovaná nestavební plocha je část zastavitelného území, která je nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků s ustáleným charakterem. V zastavitelné nestavební stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru plochy.

(3) Nezastavitelná stabilizovaná plocha je část nezastavitelného území s ustáleným charakterem. V nezastavitelné stabilizované ploše jsou přípustné dílčí změny v souladu s cílovým charakterem ploch.

(4) Stabilizované plochy jsou všechny plochy, které nejsou v Plánu vymezeny jako transformační nebo rozvojové. Stabilizované plochy se ve výkresu struktury nezobrazují, jsou to veškeré plochy bez svislé nebo vodorovné šrafy.

### **Článek 83**

#### **Transformační plochy**

(1) Zastavitelná transformační stavební plocha je část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu

charakteru území bez přihlídnutí ke stávajícímu charakteru plochy.

(2) Nezastavitelná transformační plocha je část nezastavitelného území, pro kterou jsou stanoveny individuální požadavky na změnu charakteru území.

(3) Transformační plocha má stanoven způsob využití. Regulativy stanovené pro plochu se mohou lišit od jednotlivých regulativů lokality, ve které se transformační plocha nachází. Transformační plocha může mít případně stanoveny další individuální požadavky.

(4) Transformační plochy jsou vymezeny v grafické části Z 01 dle vyhlášky a Z 03 a Z 04 svislou šrafovou v barvě stanoveného způsobu využití. Každá transformační plocha má přiřazen kód, který je popsán v příloze č. 5/410, a je uvedena v KLZ/400.

## **Článek 84 Rozvojové plochy**

(1) Rozvojová plocha je část zastavitelného území vymezená v území dosud nezastavěném, pro kterou jsou stanoveny požadavky na vytvoření nového charakteru území.

(2) Rozvojová nestavební plocha je část zastavitelného území vymezená v území dosud nezastavěném, která je nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků a je vymezena pro vznik nového městského parku.

(3) Rozvojová plocha má stanoven způsob využití. Regulativy stanovené pro plochu se mohou lišit od jednotlivých regulativů lokality, ve které se rozvojová plocha nachází. Zastavitelná plocha může případně mít stanoveny další individuální požadavky v cílovém charakteru lokality.

(4) Rozvojové plochy jsou vymezeny v grafické části Z 01 dle vyhlášky a Z 03 a Z 04 vodorovnou šrafovou v barvě stanoveného způsobu využití. Zastavitelná plocha má přiřazen kód, který je popsán v příloze č. 5/420, a je uvedena v KLZ/400.

## **Díl 2 Stabilita lokalit**

### **Článek 85 Typy stability lokalit**

(1) Stabilizovanou lokalitou **[S]** se rozumí lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru.

(2) Transformační lokalitou **[T]** se rozumí lokalita převážně s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale nově navržen.

(3) Rozvojovou lokalitou **[R]** se rozumí lokalita, ve které je převážně navrženo vytvoření nového charakteru území. Rozvojová lokalita je rozšířením městské krajiny do otevřené krajiny, proto není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale nově navržen.

# Část čtvrtá: Regulativy vázané na plochu

## Článek 86 Podrobnější členění ploch

- (1) Prostorové uspořádání území je v celém řešeném území upřesněno dílčími plochami podrobnějšího strukturálního členění.
- (2) V zastavitelném území ve stabilizovaných plochách jsou zobrazena a navržena uliční prostranství, která vymezují strukturu stavebních a nestavebních bloků.
- (3) Pro stavební bloky může být stanovena výšková regulace.
- (4) Nestavební bloky a otevřená krajina jsou členěny plochami podrobnějšího strukturálního členění. Viz čl. 104.

## Hlava I Veřejná prostranství

### Článek 87 Veřejná prostranství a jejich kompozice

Veřejná prostranství se vymezují pouze v zastavitelném území a v měřítku Plánu zahrnují uliční prostranství a parková prostranství. Veřejná prostranství jsou navržena jako hierarchizovaná propojená kompozice, která je základem obrazu města.

#### Díl 1 Grafické regulativy veřejných prostranství

### Článek 88 Uliční prostranství

- (1) Uliční prostranství vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území.
- (2) Rozlišují se dva typy uličních prostranství, a to:
  - a) ulice,
  - b) náměstí.Hranice těchto prostranství nejsou závazným vymezením polohy uliční čáry, ledaže jsou pro dotčená území stanoveny podrobnější regulační prvky.
- (3) Parkově upravené uliční prostranství značí část náměstí nebo ulice s dominantním zastoupením nezpevněných ploch s vegetací nebo s kašnami a otevřenými vodními plochami.

- (4) Uliční prostranství jsou vymezena v grafické části Z 04, a Z 06 náměstí jsou uvedena v tabulce v příloze č. 5/200.

## **Článek 89**

### **Hierarchie uličních prostranství**

- (1) Podle významu se uliční prostranství dělí na:
- a) ulice městské úrovně, jež se souhrnně považují za městské třídy; novou zástavbu podél městských tříd je nutné umísťovat tak, by parter přímo navazoval na uliční prostranství a byl využitelný pro veřejnou vybavenost,
  - b) ulice lokální úrovně, jež se považují za významné ulice,
  - c) ulice místní úrovně, jež se považují za lokální a přístupové ulice; hierarchie místních ulic se v Plánu nezobrazuje.
- (2) Příslušnost konkrétního uličního prostranství k hierarchické úrovni je vymezena v grafické části Z 04.

## **Článek 90**

### **Vymezení nových ulic a náměstí**

- (1) Nové ulice a náměstí se vymezují zejména v transformačních a rozvojových plochách, popřípadě pro zkvalitnění prostupnosti ve stabilizovaných plochách. Vymezení je zobrazeno zejména v podrobnější regulaci Plánu, popřípadě může být stanoveno v navazující podrobnější dokumentaci.
- (2) V lokalitách bez podrobnější regulace jsou ulice, pokud je to účelné, Plánem vymezeny jako uliční propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, jež je nutné propojit ulicí. Nová náměstí jsou uvedena v cílovém charakteru lokality.
- (3) Vymezení pěší prostupnosti je stanoveno pro zajištění prostupnosti stavebními i nestavebními bloky. Pěší prostupnost umožňují pěšiny a stezky, na které se nevztahují šířkové požadavky na uliční prostranství. Pěší prostupnost je možné realizovat kdekoliv, i pokud není Plánem vymezena.
- (4) Nové ulice a náměstí jsou vymezeny v grafické části Z 04 a podrobnějších regulacích.

## **Článek 91**

### **Nestavební bloky a městské parky**

- (1) Nestavební bloky jsou vymezeny pro plochy městské přírody a mají různý charakter.
- (2) Městský park je uceleným souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Městské parky mohou mít různý charakter. Podrobně viz čl. 105.
- (3) Pro definování nových městských parků je především stanoveno využití stávajících ploch různého charakteru. Zpravidla jde o plochy lesa na nelesních pozemcích, divočiny, přírodní plochy se stromy a keři a louky.

(4) Možnost provedení změn v městském parku je regulována na základě příslušnosti území parku k jednotlivým plochám podrobnějšího strukturálního členění. Přípustnost umístování nových budov v parku je stanovena v cílovém charakteru lokality. Podrobně viz čl. 105.

(5) Prostupnost městskými parky je jejich zásadní vlastností. V grafické části Z 04 je vymezena vybraná síť cest v městských parcích, která je případně doplněna novými pěšími propojeními. Seznam parků je v příslušné tabulce v příloze č. 5/100 a v KLZ/100.

## Díl 2

### Parametrické regulativy veřejných prostranství

#### Článek 92

#### Koeficienty veřejných prostranství

(1) Plán stanovuje jako parametrické regulativy veřejných prostranství pro transformační a rozvojové plochy nových struktur tyto koeficienty:

- minimální podíl uličních prostranství ( $UP_{min}$ ),
- minimální podíl městských parků ( $PP_{min}$ ),
- maximální podíl veřejných prostranství ( $VP_{max}$ ).

(2) Do ploch veřejných prostranství nelze započítávat nezastavěné části stavebních bloků.

(3) Hodnoty koeficientů veřejných prostranství jsou stanoveny dle typu struktury transformační nebo zastavitelné plochy takto:

	$UP_{min}$	$PP_{min}$	$VP_{max}$
(01) Rostlá struktura	30 %	5 %	-
(02) Blokovaná struktura	35 %	5 %	-
(03) Hybridní struktura	35 %	5 %	55 %
(04) Heterogenní struktura	25 %	10 %	50 %
(05) Vesnická struktura	15 %	5 %	-
(06) Struktura zahradního města	20 %	5 %	40 %
(07) Modernistická struktura	15 %	0 %	-
(08) Struktura areálů produkce	10 %	0 %	-
(09) Struktura areálů vybavenosti	10 %	0 %	-

# Hlava II

## Stavební bloky

### Díl 1

#### Grafické regulativy stavebních bloků

#### Článek 93

##### Stavební bloky a jejich grafické regulativy

- (1) Ve stavebním bloku se umisťují nové a mění stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje.
- (2) V rámci stavebního bloku mohou být podrobnější dokumentací vymezeny další dílčí plochy. Zpravidla jde o vnitrobloky, soukromé zahrady a parky ve volné zástavbě nebo komunikace mimo veřejná prostranství.
- (3) Stavební blok je vymezen v grafické části Z 04 a Z 06 bílou plochou stejně jako zastavěné plochy samot a budovy v městských parcích.

#### Článek 94

##### Vnitrobloky

- (1) Vnitroblok je část stavebního bloku vymezená zpravidla zadními fasádami zástavby dle charakteru struktury a je zpravidla veřejně nepřístupná, může být částečně a výjimečně zcela zastavěná.
- (2) Vnitrobloky se zpravidla vyskytují v lokalitách a plochách typu (01) rostlá struktura, (02) bloková struktura, (03) hybridní struktura, popřípadě (04) heterogenní struktura.
- (3) Vnitrobloky se v grafické části Plánu nezobrazují, ale mohou být graficky vymezeny v podrobnějších dokumentacích.

#### Článek 95

##### Soukromé zahrady

- (1) Soukromou zahradou se rozumí veřejně nepřístupná a nezpevněná část stavebního bloku, která je charakteristickou součástí zástavby lokalit typu (04) heterogenní struktura, (05) vesnická struktura a (06) struktura zahradního města.
- (2) V blocích, ve kterých jsou soukromé zahrady vymezeny, je nutné zachovat dominantní podíl soukromých zahrad ve vztahu k ploše bloku. Konkrétní grafické vymezení ploch soukromých zahrad a jejich hranic je informativní.
- (3) Soukromé zahrady jsou vymezeny v grafické části Z 04 a Z 06 šrafovou přes bílou plochu stavebního bloku.

## **Článek 96**

### **Park ve volné zástavbě**

- (1) Park ve volné zástavbě (dále také PVZ) je nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku ve struktuře typu (07) modernistická struktura. PVZ má charakter veřejného prostranství a nelze jej oplotit ani z částí<sup>26</sup>.
- (2) Komunikace v parku ve volné zástavbě tvoří základní síť obsluhy území a zpravidla se do nich sdružují vedení sítí technické infrastruktury; v grafické části Z 04 jsou vymezeny osou. Parky ve volné zástavbě jsou vymezeny v grafické části Z 04 šrafovou přes bílou plochu stavebního bloku.
- (3) Podél obvodových stěn jednotlivých bytových objektů bude zachován pás zahradních úprav nejméně do vzdálenosti 6 m. Veškeré případně nově zřizované stavby musí v těchto plochách tuto podmínku respektovat a být tomu přizpůsobeny.
- (4) Vymezení parků ve volné zástavbě je pouze informativní. Strukturu modernistické zástavby je možné doplňovat stavbami i na úkor PVZ, zejména podél městských tříd, je-li to v souladu s cílovým charakterem lokality. Podmínky dostavby sídliště musí být prověřeny zastavovací nebo územní studií.

## **Článek 97**

### **Budovy a jiné stavby v městském parku**

- (1) V plochách městských parků se ojediněle vyskytují enklávy stávajících staveb. Dále se v plochách městských parků obvykle vyskytují i jiné stavby nebo zařízení.
- (2) Pro stávající stavby (podle katastru nemovitostí k datu vydání Plánu) je přípustné provádět změny dokončených staveb, pokud dojde ke zvětšení RPB max. o 30 % a ke zvýšení budovy maximálně o 1 RNP. Zvětšení RPB je možné pouze v rámci stávajícího zastavěného stavebního pozemku či souboru navzájem sousedících zastavěných pozemků.
- (3) Nové stavby a zařízení je přípustné umisťovat v plochách městských parků v samostatných nestavebních lokalitách za podmínky, že slouží nebo budou sloužit účelu parku a zabezpečení návštěvnických služeb. Přípustné je umisťovat stavby o maximální výšce 2 RNP, 150 m<sup>2</sup> RPB jednotlivě, maximálně však 200 m<sup>2</sup> pro každých deset hektarů plochy.
- (4) Nové jiné stavby a zařízení je v parcích přípustné umisťovat a provádět změny dokončených staveb, pokud jsou v souladu s cílovým charakterem lokality nebo pokud slouží k zajištění dopravní a technické infrastruktury, pro obsluhu území a k zajištění civilní ochrany obyvatelstva.

---

<sup>26</sup> Výjimku mohou tvořit z důvodů provozně bezpečnostních například dětská hřiště.

## **Článek 97a**

### **Obecné požadavky na umístování staveb pro reklamu a reklamní zařízení**

- (1) Stavby pro reklamu a reklamní zařízení se umísťují tak, aby nenarušovaly architektonický, urbanistický, krajinný, přírodní nebo pietní charakter prostředí, neohrožovaly bezpečnost provozu na pozemních komunikacích a drahách, nepřiměřeně neobtěžovaly okolí hlukem nebo světlem a nezasahovaly do korunového a kořenového prostoru stromů.
- (2) Stavby pro reklamu a reklamní zařízení lze umístit pouze za podmínky odstavce 1. Omezení se nevztahuje na stavby a zařízení umístěné na dočasných ohrazeních stavenišť a lešení.
- (3) Umísťování staveb pro reklamu a reklamních zařízení je nepřípustné v nestavebních blocích, otevřené krajíně a na veřejných prostranstvích.
- (4) Stavby pro reklamu nebo reklamní zařízení, které společně vytvářejí jeden celek nebo mohou být jako jeden celek vnímány, se pro účely Plánu považují za jedinou stavbu pro reklamu nebo reklamní zařízení.
- (5) Plochou panelu se pro účely Plánu rozumí plocha panelu, popřípadě jiná plocha nebo více ploch sloužících k zobrazení reklamy nebo informace; vícestranné panely se započítávají pouze jednou.

## **Článek 98**

### **Samoty**

- (1) Samota je plošně málo významná enkláva zastavěného území v otevřené krajíně. Samota je zvláštním případem stavebního bloku.
- (2) V plochách CHKO České středohoří se vyskytují i větší plochy zastavěného území se soubory staveb, popřípadě i areálového typu.
- (3) V samotách je pro stávající budovy (podle katastru nemovitostí k datu vydání Plánu) přípustné provádět změny dokončených staveb v rámci zastavěného stavebního pozemku, pokud dojde k navýšení budovy maximálně o 1 RNP a zároveň ke zvětšení RPB:
  - a) max. o 30 % v rekreační lokalitě,
  - b) max. o 20 % v přírodní lokalitě.
- (4) V samotách mohou být v rámci zastavěných stavebních pozemků umísťovány vedlejší stavby<sup>27</sup> o výšce maximálně 2 RNP, pokud se zastavěná plocha pozemku zvětší:
  - a) max. o 30 % v rekreační lokalitě,
  - b) max. o 20 % v přírodní lokalitě.

---

<sup>27</sup> Ustanovení § 5 Stavba stavebního zákona

**Díl 2**  
**Parametrické regulace zástavby bloků**

**Článek 99**  
**Koeficienty zastavění stavebního bloku**

- (1) Koeficient zastavění stavebních bloků se v Plánu nestanovuje, vždy je nutné ho odvodit od struktury zastavění. Ve výjimečných a složitých případech se postupuje podle výpočtu dle odstavců (2) až (5).
- (2) Koeficient zastavění stavebního bloku (ZB) stanovuje maximální podíl součtu RPB všech budov a plochy stavebního bloku. Může být určen pro jakýkoli stavební blok se souvislou zástavbou.
- (3) Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu rozlišují na:
- a) malé bloky o ploše  $P_M$  do 2 000 m<sup>2</sup> včetně,
  - b) střední bloky o ploše  $P_S$  nad 2 000 m<sup>2</sup> do 12 000 m<sup>2</sup> včetně,
  - c) velké bloky o ploše  $P_V$  nad 12 000 m<sup>2</sup>.
- (4) Hodnoty koeficientu ZB, pokud není v cílovém charakteru v KLZ uvedeno jinak, se stanovují podle typu struktury a velikosti stavebního bloku následovně:

	<b>ZB<sub>M</sub></b>	<b>ZB<sub>S1</sub></b>	<b>ZB<sub>V</sub></b>	<b>ZB<sub>N</sub></b>
(01) Rostlá struktura	<b>99 %</b>	<b>85 %</b>	<b>60 %</b>	<b>65 %</b>
(02) Blokovaná struktura	<b>85 %</b>	<b>75 %</b>	<b>50 %</b>	<b>65 %</b>
(03) Hybridní struktura	<b>95 %</b>	<b>85 %</b>	<b>50 %</b>	<b>65 %</b>
(04) Heterogenní struktura	<b>65 %</b>	<b>55 %</b>	<b>35 %</b>	<b>40 %</b>
(05) Vesnická struktura	<b>30 %</b>	<b>30 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
(06) Struktura zahradního města	<b>35 %</b>	<b>35 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>

Pro malé bloky se použije hodnota **ZB<sub>M</sub>**, pro velké bloky se použije hodnota **ZB<sub>V</sub>**, pro střední bloky se hodnota **ZB<sub>S</sub>** odvodí výpočtem z hodnot **ZB<sub>S1</sub>** a **ZB<sub>V</sub>** dle následujícího vzorce, kde **P<sub>S</sub>** značí plochu středního bloku:

$$\mathbf{ZB_S = ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - P_S) / 10\ 000}$$

- (5) Pokud není stavební blok vymezen, použije se hodnota koeficientu zastavění stavebního bloku **ZB<sub>V</sub>**. Ve zvlášť odůvodněných případech, kdy není možné vymezit stavební blok a míra využití území odpovídá cílovému charakteru, se použije **ZB<sub>N</sub>** (pro neznámý blok).
- (6) Pro stanovení koeficientu ZB v lokalitách typu struktury (01) rostlá struktura, (02) blokovaná struktura a (03) hybridní struktura se do RPB nezapočítává případná zástavba prvního nadzemního podlaží ve vnitrobloku.
- (7) V rámci podrobnější regulace nebo územní studie může být stanovena redistribuce maximálního zastavění budovami mezi jednotlivé záměry uvnitř konkrétní transformační nebo rozvojové plochy. Požadavky dle odst. 1 se v tomto případě nevztahují na jednotlivé bloky, ale pro stanovenou řešenou plochu.
- (8) Pro areály produkce platí, že míra zastavění bude přiměřená potřebám provozu. Parkové úpravy souvisící s areály

produkce mohou být přednostně a z větší části realizovány za oplocením areálu jako součást veřejného prostranství.

## **Článek 100**

### **Stanovení míry využití území k zastavění**

- (1) Míra využití stavebních bloků může být stanovena v zastavitelných lokalitách.
- (2) Míra využití území k zastavění je souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací.
- (3) Soubory regulativů stanovující míru využití území k zastavění se liší podle příslušnosti plochy k některé z kategorií:
  - a) stabilizované plochy,
  - b) malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu,
  - c) transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury,
  - d) transformační a rozvojové plochy nových struktur.
- (4) Příslušnost transformační nebo rozvojové plochy ke kategorii, případně navržené regulativy jsou vždy uvedeny v tabulkách v přílohách č. 5/410 a 5/420.

## **Článek 101**

### **Míra využití území k zastavění pro stabilizované plochy a malé rozvojové plochy**

- (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití území k zastavění odvozuje podle stávající zástavby bezprostředního okolí. Stabilizované plochy zahrnují proluky. Veřejná prostranství jsou vymezena grafickými regulativy. Uliční prostranství mohou být vymezena linií, plochou, popřípadě propojením. Městské parky jsou vymezeny plochou.
- (2) Malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu jsou zpravidla u okraje zastavěného území a mají charakter proluk. Míra využití se odvozuje od okolní zástavby. Zastavitelnost budovami se určuje vymezením uličních a stavebních čar, které se odvozují z bezprostředního okolí a způsobu zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě.

## **Článek 102**

### **Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury**

- (1) Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury jsou plochy, jimiž se zpravidla doplňují stabilizované zastavitelné lokality. Pro tyto plochy je charakteristické, že díky jejich velikosti a poloze navazující na stabilizovanou část lokality lze ze sítě stávajících uličních prostranství a z existujících přírodních podmínek odvodit budoucí síť veřejných prostranství.

(2) Zastavitelnost stavebních bloků je zpravidla určena parametrickým regulativem podle čl. 99 nebo se odvozuje podle stávající zástavby bezprostředního okolí.

### **Článek 103**

#### **Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy nových struktur**

(1) Transformační a rozvojové plochy nových struktur jsou větší ucelená území, která jsou vymezena pro novou zástavbu podstatné části nebo celé lokality. V těchto plochách je budoucí uspořádání zástavby a veřejných prostranství poplatné navržené struktuře a zpravidla je určeno podrobnější regulací, územní nebo zastavovací studií.

(2) Podíl uličních prostranství může být stanoven parametrickými regulativy dle článku 92, ojediněle grafickými regulativy. Zastavitelnost stavebních bloků je určena parametrickým regulativem dle parametrů obvyklých pro typ struktury.

(3) Do ucelené transformační nebo rozvojové plochy je možné umístit veřejná prostranství v rozsahu parametrické regulace dané plochy, aniž by současně byla umístěna zástavba.

## **Hlava III**

### **Nestavební bloky a otevřená krajina**

#### **Článek 104**

##### **Členění ploch městské přírody a otevřené krajiny**

(1) Plochy podrobnějšího strukturálního členění přírody ve městě (nestavebních bloků) a otevřené krajiny jsou vyjádřením jejich struktury a podkladem pro souhrnné rozlišení krajin v jednotlivých lokalitách a oblastech. Podrobnější strukturální členění ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny je vymezeno v grafické části Z 04 a Z 06 podle podrobnějšího členění ploch čl. 86 (4).

(2) V nestavebních blocích jsou plochy podrobnějšího strukturálního členění závazné, je však možné je různě kombinovat a v dané ploše, zejména v podrobnějších dokumentacích, doplňovat. V rámci městských parků je možné umisťovat nové vodní plochy a revitalizovat vodní toky.

(3) Ve stabilizovaných plochách otevřené krajiny jsou změny podrobnějšího strukturálního členění přípustné, pokud jsou v souladu s cílovým charakterem lokality.

(4) Umísťování zdrojů elektrické energie není v souladu s cílovým charakterem nestavebních bloků ani bloků otevřené krajiny.

## **Článek 105**

### **Vztah nestavebních bloků k veřejným prostranstvím**

- (1) Nestavební bloky jsou zpravidla veřejným prostranstvím. Týká se to především městských parků různého charakteru.
- (2) S přihlédnutím k obvyklé veřejné přístupnosti mají některé nestavební bloky (divočina, les na nelesních pozemcích, přírodní plochy se stromy a keři) statut parku a jsou zahrnuty do veřejných prostranství.
- (3) Za veřejná prostranství se nepovažují zejména plochy lesa, speciálních zahrad, hřbitovů a pohřebišť, zahrádkových a chatových oblastí.

## **Článek 106**

### **Grafické regulativy nestavebních bloků a otevřené krajiny**

- (1) Nestavební blok je vymezen uliční čarou nebo sousedstvím jiného stavebního nebo nestavebního bloku.
- (2) Plochy otevřené krajiny jsou vymezeny v souladu s jejich strukturálním uspořádáním a převažujícím způsobem využití pozemků.
- (3) Barva položky legendy vyjadřuje míru intenzity využití (hustotu) dané plochy a její strukturální projevy a účinky pro stabilitu prostředí. Nejstarší a ekologicky nejstabilnější jsou plochy lesů; nejméně stabilní a nejzranitelnější jsou otevřené plochy luk a polí.<sup>28</sup>

## **Článek 107**

### **Plochy nestavebních bloků**

- (1) Městským parkem je veřejně přístupné komponované prostranství s pravidelně udržovanými plochami trávníků, záhonů, s keři a stromy, se sítí cest a s místy k rekreaci.
- (2) Speciální zahradou je zahrada určená k chovu zvířat, pěstování rostlin, ke sportu a rekreaci, se speciálním statutem, sloužící např. ke vzdělávání a výchově<sup>29</sup>, včetně zahrad a okrasných sadů historických, které nejsou veřejně přístupné. V rámci plochy speciální zahrady je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby související s účelem zahrady.
- (3) Divočinou je hospodářsky nevyužívaná plocha se zapojeným porostem stromů a keřů. V zastavěném území to jsou plochy se zvláštní formou parku.
- (4) Hřbitovem, popřípadě pohřebišťem je v souladu se zvláštními právními předpisy<sup>30</sup>, zpravidla ve zvláštním

<sup>28</sup> Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení oblastí zranitelnosti a akčním plánu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> Např. zoologická, botanická nebo geologická zahrada

<sup>30</sup> Zejména zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů

časovém režimu, přístupný areál určený k pohřbívání. Jde o pietní místo s uloženými lidskými ostatky nebo pohřbenými zvířaty.

(5) Zahrádkovou a chatovou osadou je soubor převážně drobných pozemků soustředěných na jednom území, zpravidla pod společným oplocením, určených k individuálnímu zahrádkářskému využití. Slouží k drobné nekomerční pěstitelské činnosti, související krátkodobé rekreaci a odpočinku uživatelů. Osady i jednotlivé zahrádky mohou obsahovat stavby do 40 m<sup>2</sup> RPB a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m; plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku, přičemž stavby musí respektovat charakter území a neslouží k trvalému bydlení.

## Článek 108

### Plochy nestavebních bloků a otevřené krajiny

(1) Lesem jsou pro účely tohoto Plánu lesní porosty s jejich prostředím dle evidence lesních pozemků v katastru nemovitostí. Jde o souvislé trvalé porosty stromů, které mají přírodovědný význam a mohou být využívány pro rekreaci.

(2) Lesem na nelesních pozemcích jsou lesní porosty, které nejsou v katastru nemovitostí evidovány jako lesní pozemky. Jde o souvislé trvalé porosty stromů a keřů, které mají přírodovědný význam a jsou využívány pro rekreaci. Je-li součástí krajiny, ve městě může být parkově upraven a doplněn místy k rekreaci.

(3) Přírodní plochou se stromy a keři jsou travnaté plochy obhospodařované či pravidelně udržované, se stromy a keři, které zde rostou individuálně nebo v menších skupinách a liniích. Jsou-li součástí přírody, ve městě mohou být parkově upraveny a komponovány. V rámci parkově upravených ploch je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro sport, rekreaci a relaxaci dle čl. 97.

(4) Pláž je udržovaná travnatá či písčitá plocha u vodní plochy nebo u vodního toku využívaná pro sport a rekreaci. V ploše mohou být umístěny stavby využívané pro zázemí pláže (stravování, půjčovny sportovních potřeb, šatny atd.), pokud to nevyklučují protipovodňová opatření.

(5) Vodní plochou a vodním tokem jsou přírodní či umělé vodní plochy nebo vodní toky s nezakrytou vodní hladinou, případně též s částečně zakrytou vodní hladinou, pokud je zakrytí součástí jiné stavby související s péčí o vodní hladinu či vodní tok, s ochranou proti povodním, s provozováním vodní dopravy či s poskytováním podmínek pro rekreaci a sport včetně služeb s rekreací a sportem souvisejících. Podmínky pro uspořádání a využití vodních ploch a vodních toků stanovuje rovněž čl. 148.

(6) Skálou je výchoz skalních hornin na zemský povrch.

(7) Polem je zemědělsky obhospodařovaná půda užívaná k produkci plodin, včetně půdy ponechané ladem či půdy dočasně zatravněné v rámci systému střídání plodin.

(8) Loukou a pastvinou je zemědělsky obhospodařovaná půda dlouhodobě užívaná k pěstování travin nebo jiných bylinných pícnin nebo určená k trvalému spásání.

## **Článek 109** **Plochy otevřené krajiny**

(1) Krajinným parkem je převážně travnatá plocha doplněná stromy a keři nebo jejich skupinami nebo menšími vodními plochami využívaná pro sport a rekreaci. Prostupnost krajinného parku může být omezena. V ploše mohou být umístěny stavby využívané pro zázemí sportovních aktivit.

# **Hlava IV** **Podrobnější regulace**

## **Díl 1** **Regulační prvky Plánu**

### **Článek 110** **Obecné, zvláštní a podrobnější regulativy**

(1) Pro účely tohoto Plánu se obecnými regulativy územního plánu rozumí regulativy vymezené ustanoveními části třetí, stanovujícími regulace pro lokalitu, případně pro plochu.

(2) Zvláštními regulativy územního plánu se rozumí regulativy předepsané pro krajinnou, dopravní a technickou infrastrukturu a vybavení území v části páté, šesté, sedmé a osmé.

(3) Je-li stanovena podrobnější regulace<sup>31</sup>, vztahuje se vždy na celou lokalitu. Podrobnější regulace je zobrazena v dílčích výkresech lokalit v měřítku 1 : 5 000. Podrobnější regulaci vybraných lokalit odpovídá také podrobnější popis cílového charakteru lokality v KLZ.

(4) Podrobnější regulativy stanoví přesnou plochu veřejných prostranství a bloků specificky vymezených částí území města Ústí nad Labem. Lokality s podrobnější regulací jsou označeny v KLZ. Výčet je uveden v tabulce v příloze č. 5/440 a v budoucnu je možné ho rozšířit na další lokality, bude-li to účelné.

(5) Vzhledem k tomu, že jde o provázaný systém územního plánování v Ústí nad Labem, budou podrobné regulační prvky Plánu (legenda a způsob popisu cílového charakteru) použity

---

<sup>31</sup> Lokality s podrobnější regulací byly stanoveny v souladu se zadáním a po dohodě s pořizovatelem.

vždy, bude-li potřeba podrobnější regulace jakékoli další lokality. Stejnou legendu budou používat také regulační plány i územní a zastavovací studie, zadání bude zpracováno dle čl. 170, 171 a 172.

## **Díl 2** **Grafické regulativy podrobnější regulace**

### **Článek 111** **Uliční čára a identifikace bloku**

- (1) Blok je souborem pozemků, popřípadě ploch a je vymezen uliční čarou. Bloky stavební jsou vymezeny červenou čarou, bloky nestavební čarou zelenou.
- (2) Stavební i nestavební bloky spolu mohou přímo sousedit, aniž by mezi nimi bylo veřejné prostranství.
- (3) V lokalitách s podrobnější regulací jsou stavební i nestavební bloky očíslovány dvouciferným číslem vždy pro každou lokalitu zvlášť. Identifikace bloku je pak složena z čísla lokality a čísla bloku.

### **Článek 112** **Stavební čára**

- (1) K uliční čáře stavebního bloku se váže čára stavební, která definuje způsob zastavění bloku. Stavební čára vymezuje rozhraní zastavění bloku a určuje nepřekročitelnou hranici zastavění směrem k uliční čáře.
- (2) V souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára:
  - a) uzavřená, jíž se rozumí souvislé a úplné zastavění v celé délce zastavěného rozhraní bloku; zástavba nesmí nikde ustupovat,
  - b) otevřená, jíž se rozumí přerušitelné zastavění v celé délce zastavěného rozhraní bloku; zástavba nesmí nikde ustupovat,
  - c) volná, jíž se rozumí přerušitelné zastavění rozhraní bloku, jehož zástavba smí libovolně ustupovat; tento typ čáry definuje výstavbu solitérů v blocích zpravidla struktury (07), přiměřeně také (08) a (09).

### **Článek 113** **Předzahrádka**

- (1) Prostor mezi uliční a stavební čarou uzavřenou a otevřenou se nazývá předzahrádka. Předzahrádkou se rozumí nezastavitelná část území bloku, vždy přiléhající k veřejnému prostranství.
- (2) Nezastavitelnost území předzahrádky znamená obvykle parkovou úpravu, připouští se však podmíněčně využití území předzahrádky i pro činnosti bezprostředně souvisící s veřejným

prostranstvím. Jde zejména o předzahrádky podél významných tříd a ulic ve strukturách (01), (02), (03) a (04). Využití předzahrádek pro jiný účel než parkovou úpravu musí být v souladu s charakterem veřejného prostranství. Takové předzahrádky nesmí být oploceny.

(3) Předzahrádky se mohou vyskytovat také ve strukturách (05) a (06). Takové předzahrádky nejsou součástí veřejného prostranství a jsou zpravidla oploceny.

## **Článek 114**

### **Další prvky vážící na stavební čáry**

(1) Pasáží se rozumí příčný průchod budovami, případně celým blokem. Pasáž je definována svojí šířkou a směrem. Je zpravidla použita tam, kde je blok v prvním nadzemním podlaží zcela zastavěn.

(2) Podloubím se rozumí krytý ochoz v přízemí na čelní straně budovy orientované do uličního prostranství. Podloubí se zpravidla vyskytuje v souvislosti se stavební čarou uzavřenou a otevřenou. Podloubí je definováno svojí šířkou.

(3) Nestanoví-li Plán nebo podrobnější dokumentace jinak, stavební čáru mohou překročit některé prvky fasád, pokud jsou v souladu s cílovým charakterem lokality.

(4) Prvky před stavební čarou nesmí zasahovat do průjezdního a průchozího prostoru komunikace podle jiného právního předpisu<sup>32</sup> a nesmí zúžit šířku přilehlého chodníku na méně než 1,5 m.

## **Článek 115**

### **Umíst'ování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru**

(1) Stavby se umís'tují v souladu s uliční čarou a typem struktury v lokalitě. Nejsou-li tyto regulativy stanoveny podrobnější regulací, platí, že:

- a) v plochách, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a další prvky přiměřeně odvodí z existujících veřejných prostranství,
- b) v plochách, kde uliční prostranství založena nejsou, se uliční čára a další prvky ověří a stanoví zastavovací studií, popřípadě se vymezí v dokumentaci pro vydání rozhodnutí o povolení záměru v souladu s charakterem území.

(2) Stavby se umís'tují v souladu se stavební čarou. Není-li stavební čára stanovena v podrobnější regulaci, platí, že:

- a) ve stabilizovaném území se stavební čára ověřuje a stanovuje zastavovací studií, popřípadě se vymezí

---

<sup>32</sup> Zejména zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška MD č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

v dokumentaci pro vydání rozhodnutí o povolení záměru podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím,

- b) v transformačních a zastavitelných plochách se stavební čára nově navrhuje a stanovuje zastavovací studii, popřípadě dokumentací pro vydání rozhodnutí o povolení záměru.

(3) U stavební čáry uzavřené, která vyžaduje souvislé a úplné zastavění hrany zastavitelné části bloku lze v odůvodněných případech (např. z důvodu zajištění prostupnosti stavebního bloku) přerušit zástavbu mezerou o maximální šířce 4 m, nestanoví-li podrobnější regulace jinak.

(4) Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území. Na náměstích a městských třídách se budovy zpravidla umísťují tak, aby část jejich prvního nadzemního podlaží orientovaná do uličního prostranství na něj přímo výškově navazovala a byla využitelná pro obchod a služby.

## **Článek 116**

### **Solitérní stavby důležité pro obraz města**

(1) Vzhledem k celkově heterogenní zástavbě města Ústí nad Labem obsahuje legenda podrobnější regulace možnost vymezení solitérních staveb důležitých pro celkový obraz města. Návrh vychází z celoměstských priorit dle čl. 20 a celkové kompozice města dle čl. 25 až 35.

(2) Solitérními stavbami důležitými pro obraz města se rozumí stavby umístěné na zvláště urbánně nebo krajině exponovaných místech, označených Plánem jako významná. Jde zejména o klíčové stavby doplňující charakter celé zástavby města Ústí nad Labem. Zvláštní podrobné regulační podmínky i mimo plochy s podrobnější regulací mohou stanovit jak podmínky umístění, tak tvar jednotlivých budov nebo jejich souborů.

(3) Tyto objekty jsou v Plánu vyznačeny purpurovou barvou a vždy se k nim váže výšková regulace. Zpravidla jde o výrazné horizontály nebo vertikály dle čl. 120 a 121. V případech určení závazného tvaru stavby je pozice v Plánu vyznačena plnou čarou; připouští-li Plán volbu z různých možností, je pozice v Plánu vyznačena tečkovanou čarou.

(4) Výsledný návrh je vždy nutné potvrdit zastavovací studií projednanou s věcně příslušným odborem magistrátu města a s Kanceláří architekta města.

**Článek 117**  
**Regulace/iniciace výšek zástavby**

- (1) Je-li Plánem stanovena výšková regulace, určuje zpravidla rozsah regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP), popřípadě jiná podrobnější pravidla.
- (2) Pro zástavbu ve stabilizovaných plochách je zpravidla nutné přihlídnout ke stávající výšce okolní zástavby (STV). Obecně pokud není v podrobnější regulaci stanoveno jinak, je vždy, zejména ve strukturách (01)–(04), žádoucí postavit budovu vyšší, než je sousední vyšší. Na plochách, kde není Plánem stanovena výšková regulace, platí ustanovení STV.
- (3) Výšková iniciace, jako nabídka výrazného potenciálu, je zpravidla doplněna údajem o nadmořské výšce římsy budovy (MNM). Tento údaj může být stanoven pro horizontály i vertikály. V takovém případě mohou být nižší pouze určité části souboru budov.
- (4) Pro zástavbu v transformačních a rozvojových plochách, nebo v plochách územních studií se k výšce stávající zástavby nepřihlíží a vychází se z navržené struktury zastavění dle RNP nebo MNM.
- (5) Výšková regulace je v případě potřeby stanovena na plochu v dané lokalitě, případně na blok, jednotlivé stavební čáry, nebo se váže na navržený solitérní objekt, nebo danou horizontálu.
- (6) Výšková regulace může být stanovena jako maximální, popřípadě z důvodů strukturálních a provozně-ekonomických také jako minimální. Výšková regulace může rovněž stanovit vertikální i horizontální dominanty. V případě regulace/iniciace dle MNM jde vždy o přesný údaj, je minimální i maximální zároveň.
- (7) Je-li to v plochách s podrobnější regulací účelné, je maximální, popřípadě minimální výšková regulace stanovena jako součást stavební čáry na hranu bloku takto:
- a) konkrétním počtem RNP (např. 4 + 1), přičemž číslo + X stanovuje ustoupené podlaží nebo podkroví; výška se určuje vždy jako relativní, od terénu veřejného prostranství,
  - b) symbolem STV, který značí požadavek přizpůsobení se stávající výškové hladině okolí; výška se určuje vždy jako relativní, od terénu veřejného prostranství,
  - c) definovanou nadmořskou výškou římsy MNM, zejména v případě horizontál; výška je vždy určena jako absolutní.

**Článek 118**  
**Rozmezí podlažnosti**

- (1) Ploše lokality nebo její části, případně stavebního bloku nebo jeho části může být přiřazeno rozmezí podlažnosti, které

určuje rozsah maximálního a také minimálního přípustného počtu RNP pro zástavbu.

(2) Rozmezí podlažnosti může být stanoveno na libovolnou plochu, nebo jako celek pro jednotlivé typy struktury. Plošné stanovení RNP je vždy popsáno v cílovém charakteru lokality.

(3) Plán stanovuje následující rozmezí podlažnosti, kde platí obě hodnoty, to znamená nejen nejvyšší přípustná výška, ale také nejnižší možné zastavění daného pozemku:

- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| a) rozmezí podlažnosti <b>34</b> | <b>&gt; 21</b> RNP |
| b) rozmezí podlažnosti <b>21</b> | <b>13–21</b> RNP   |
| c) rozmezí podlažnosti <b>13</b> | <b>8–13</b> RNP    |
| d) rozmezí podlažnosti <b>8</b>  | <b>5–8</b> RNP     |
| e) rozmezí podlažnosti <b>5</b>  | <b>3–5</b> RNP     |
| f) rozmezí podlažnosti <b>3</b>  | <b>1–3</b> RNP     |
| g) rozmezí podlažnosti <b>2</b>  | <b>1–2</b> RNP     |

(4) Plochy výškové regulace spolu se stanoveným RNP jsou popsány v KLZ a jsou stanoveny zpravidla s podrobnější regulací lokalit a v S 04.

### **Článek 119** **Hladina věží**

(1) Hladina věží je stanovena pro místa s potenciálem doplnění výškových budov, které upřesní celkovou kompozici města. Jde o objekty s RNP 34, výjimečně i 21.

(2) Plochy výškové regulace se stanovenou hladinou věží se sdružují do míst solitérů v návaznosti na čl. 116. Hladina věží je vždy popsána v cílovém charakteru lokality a zpravidla zobrazena v řezech dle čl. 122 a v S 04.

### **Článek 120** **Dominanty/horizontály**

(1) Horizontály vystavěného prostředí (zejména nábřeží, opevnění, mosty až po zcela záměrně urbanisticky a umělecky komponované části zástavby, které jsou zpravidla vodorovné, výrazně viditelné a v rozsahu i několika bloků) jsou významnou součástí kompozice města. Horizontály jsou nenahraditelné a pro obraz města určující.

(2) Ústí nad Labem jako město v dramatické krajině má především horizontální dominanty a na tom je nutné postavit další rozvoj kompozice města. Výrazné horizontály musí být chráněny a v případě možnosti rozsáhlejší výstavby kompozičně doplňovány a rozvíjeny.

(2) Vybrané horizontály definované Plánem jsou zpravidla doplněny údajem MNM. Jsou stanoveny v návaznosti na čl. 116. Jsou také zobrazeny v řezech dle čl. 122. Závazná horizontála je vždy popsána v cílovém charakteru lokality a zobrazena v S 04.

## **Článek 121**

### **Dominanty/vertikály**

(1) Vertikály vystavěného prostředí pomáhají v orientaci ve městě, dotvářejí jeho horizont a siluetu města<sup>33</sup> a jsou významnou součástí kompozice. Vzhledem k heterogenní zástavbě města Ústí nad Labem je nutné vertikální dominanty doplnit a učinit tak město přehlednějším.

(2) Vybrané vertikály definuje především kompozice města a z ní vycházející podrobnější regulace. Vertikály souvisí s návrhem hladiny věží a jsou stanoveny v návaznosti na čl. 116. Jsou také zobrazeny v řezech dle čl. 122. Závazná vertikála je vždy popsána v cílovém charakteru lokality a zobrazena v S 04.

(3) Návrhem dominant a hladiny věží nejsou dotčeny možnosti navrhovat místní nižší vertikální dominanty na nárožích a důležitých městských třídách a ulicích. Tyto nárožní dominanty musí být výrazně odlišeny od hmoty objektu (nad římsou) a mohou zasahovat i nad základní výškovou regulaci.

## **Článek 122**

### **Veduta, panorama, řezy městem a jejich posuzování**

(1) Veduta je věcný grafický nebo fotografický záznam výšeče krajinného a urbánního prostoru z horizontu chodce, pohled zpravidla směřuje zdola nahoru. Veduty přísluší zobrazení menších území a jednotlivých budov a jejich okolí.

(2) Panorama je věcný grafický nebo fotografický záznam celkového perspektivního obrazu větší ucelené část města včetně vzdáleného horizontu, pohled zpravidla směřuje buď vodorovně, nebo dolů. Plán stanovuje fotografické panorama pro ilustraci a základní čtení kompozice města v S 06.

(3) Řez městem je ortogonální pohled na část 3D<sup>34</sup> zjednodušeného modelu města, zpravidla převýšený. Plán stanovuje ortogonální řezy 3D modelem města v daných liniích umožňující přesné stanovení relativní i nadmořské výšky zástavby v S 05. Řezy umožňují rámcové posouzení podrobnější regulace, výjimečně i jednotlivých budov.

(4) Výšková regulace je z hlediska kompozice zobrazena na ortogonálních řezech dle odst. (3) hmotou zástavby. Zástavba s rozmezím podlažnosti odvozeným ze stávajícího stavu je zobrazena šedou barvou, plochy s nově navrženým rozmezím podlažnosti jsou zobrazeny modrými barvami, červenou a purpurovou dle příslušné hladiny RNP, popřípadě MNM dle legendy S 04.

---

<sup>33</sup> Horizont je hranice viditelného zemského povrchu včetně budov na rozhraní mezi zemským povrchem a oblohou. („skyline“). Lze rozlišovat městský horizont, siluetu města apod.

<sup>34</sup> Pracovní 3D model města bude na základě nových podkladů města v průběhu projednávání Plánu aktualizován.

(5) Budovy vycházející ze stanovené hladiny věží, výrazné horizontály, výjimečně i jiné objekty významně zasahující do panoramatu města se mohou posuzovat z hlediska vlivu na celkovou kompozici města a její pozitivní doplňování.

(6) Doplnění výškových hladin města se posuzuje celkově. Posuzuje se měřítko zástavby a adekvátnost zásahu vzhledem k umístění budovy, zejména vztah k morfologii terénu, význam budovy jako celoměstské nebo lokální dominanty horizontální nebo vertikální, nebo orientačního bodu v rámci celého města a vztah souboru budov k celkové kompozici města. Cílem je především zklidnění heterogenního charakteru města, jeho zpřehlednění a zlepšení jeho čitelnosti.

# Část pátá: Krajinná infrastruktura

## Článek 123 Základní členění krajinné infrastruktury

(1) Základní členění krajinné infrastruktury navazuje na čl. 46. Základními nástroji krajinné infrastruktury jsou koncepce územního systému ekologické stability a v celém území zejména opatření ke zlepšení vodního režimu, k revitalizaci vodních toků, přírodě blízká protipovodňová opatření, opatření k posílení retence vody v území a k protierozní ochraně půd uvedené v čl. 129, 148, 149 a 151.

### Díl 1 ÚSES

## Článek 124 Koncepce územního systému ekologické stability

(1) Koncepce ÚSES je založena na prostorově a funkčně logickém uspořádání skladebných částí, vycházející z vymezení skladebných částí regionálního a nadregionálního ÚSES podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, doplněných skladebnými částmi na místní úrovni vymezenými Plánem. Koncepce ÚSES je založena na zohlednění aktuálního stavu krajiny, zejména zachovaných cenných biotopů.

(2) Vymezený ÚSES vytváří podmínky pro existenci, obnovu a šíření populací organismů a biotopů a v synergii se souborem významných krajinných prvků. Spolu s podmínkami hospodaření vodou v krajině vytváří prostorové předpoklady pro zlepšení vodního režimu, protierozní ochranu a zlepšení vizuálního stavu krajiny, tedy pro udržení a obnovu ekologické stability krajiny v rozsahu území podle správních hranic Ústí nad Labem a pro jeho souvislé propojení do území sousedních obcí.

## Článek 125 Uspořádání územního systému ekologické stability

(1) ÚSES je ve správním území města vymezen ve větvích tvořených:

- a) úseky nadregionálního biokoridoru s vloženými regionálními a lokálními biocentry, nebo
- b) úseky regionálního biokoridoru s vloženými lokálními biocentry, nebo
- c) lokálními biokoridory a lokálními biocentry.

(2) S ohledem na smysl a účel vymezení ÚSES uvedený v čl. 123 jsou vymezené větve vázány na mokrá a vlhká stanoviště (vodní toky) nebo na suchá a normální stanoviště. Výjimečně jsou vymezeny větve kombinované.

- (3) Skladebné části jsou označeny kódem „500/typ/číslo“, kde:
- 500 vyjadřuje příslušnost skladebné části ke krajinné infrastruktuře,
  - typ je vyjádřen některou z dále uvedených zkratk skladebné části: LBC – lokální biocentrum, LBK – lokální biokoridor, RBC – regionální biocentrum, RBK – regionální biokoridor, NRBK – nadregionální biokoridor,
  - číslo zahrnuje označení větve (první dvě číslice – 01-32) a pořadové číslo skladebné části ve větvi.
- (3) Přehled skladebných částí je uveden v příloze č. 5/500 a KLZ/500. Skladebné části jsou vymezeny v grafické části Z 03 a Z 05.

## **Článek 126**

### **Podmínky pro skladebné části ÚSES**

- (1) Ve skladebných částech ÚSES je nezbytné zajistit jejich funkční způsobilosti a nezbytné propojenosti při zohlednění požadovaného stavu ploch zahrnutých do skladebných částí ÚSES, tedy stavu, který zajišťuje v požadované míře smysl a účel skladebných částí ÚSES.
- (2) Požadovaný stav ploch zahrnutých do skladebných částí zohledňuje:
- vlhkostní a trofické podmínky stanoviště,
  - stávající stav biotopů, jejich přirozenost či blízkost potenciálnímu přírodnímu stavu nebo potřebu udržení biotopu v člověkem pozměněné podobě,
  - možné produkční využití ploch.
- (3) Jiné záměry než opatření uvedená v odst. 1 lze ve skladebných částech ÚSES připustit, pouze pokud ve svém komplexním působení nenaruší podmínky pro funkční způsobilost skladebných částí ÚSES a nezbytnou konektivitu větví.
- (4) Za splnění podmínky uvedené v odst. 3 se považuje i takový stav, který bude s ohledem na smysl a účel vymezení ÚSES dosažen prostřednictvím kompenzačních opatření, pokud budou v dotčené skladebné části ÚSES realizována v časovém předstihu či v souběhu se záměrem, který jejich potřebu vyvolal, nebo bezprostředně po realizaci záměru.
- (5) V případě, že je skladebná část v územním střetu se záměrem stavby dopravní či technické infrastruktury a nelze nebo není ekonomicky odůvodnitelné uplatnit kompenzační opatření dle odst. 4, je provedení záměru považováno za přípustné i tehdy, pokud narušení podmínek pro celkovou funkční způsobilost ÚSES je málo významné, tedy takové, které působí pouze omezeně v daném místě, a přitom zachovává celkovou funkční způsobilost systému.
- (6) Stavby dopravní a technické infrastruktury, které byly v plochách zařazených do skladebných částí ÚSES realizovány přede dnem účinnosti tohoto územního plánu, jsou považovány

za přípustné, jejich opravy či rekonstrukce musí respektovat účel skladebných částí ÚSES pro podporu biodiverzity.

(7) Umisťování nových budov a změny stávajících budov vedoucí ke zvětšení jejich půdorysu oproti stavu dle katastru nemovitostí k datu vydání Plánu je ve skladebných částech ÚSES přípustné pouze tehdy, nedojde-li k narušení územních podmínek pro funkční způsobilost ÚSES a jde-li o budovy pro ochranu přírody a krajiny, lesnictví, vodní hospodářství a v zastavitelném území též o budovy v městských parcích dle čl. 97.

### **Článek 127**

#### **Zvláštní ustanovení pro ÚSES v městské krajině**

(1) U skladebných částí ÚSES vymezených v zastavitelném území je požadavek na celkovou funkční způsobilost ÚSES vždy posuzován s ohledem na další oprávněné požadavky na městskou krajinu.

(2) Požadavek na funkční způsobilost ÚSES se uplatní vždy v kontextu s charakterem zastavitelného území, rekreačním významem nestavebních bloků a zároveň s obecným nedostatkem ploch nestavebních bloků využitelných alespoň částečně pro účely ÚSES.

### **Článek 128**

#### **Zpřesnění vymezení ÚSES v podrobnějších dokumentacích**

(1) Pro zpřesnění ÚSES v podrobnějších dokumentacích představuje stanovená hranice skladebné části ÚSES linii, kterou nelze překročit.

(2) Dojde-li následně, po vydání Plánu, ke zpřesnění vymezení ÚSES v podrobnější dokumentaci, která má závazný charakter, je toto zpřesnění platné pro všechna další rozhodování o změnách v území.

## **Díl 2**

### **Protierozní a protipovodňová opatření**

#### **Článek 129**

##### **Protierozní opatření v otevřené krajině**

(1) Pro zvýšení protierozní ochrany území se stanovují opatření a regulativy umožňující doplnění trvalé vegetace do krajinné struktury a následné snížení vodní a větrné eroze zejména na zemědělsky využívaných plochách ve svažitých polohách (pole, louky), a to se zvláštním přihlédnutím k obnově převrácené krajiny a změněného vodního režimu.

(2) Pro účely celoplošné protierozní ochrany území se užije regulace území otevřené krajiny na základě principu podpory zvyšování ekologické stability krajiny a retence vody v území a revitalizace vodních toků.

## **Článek 130**

### **Ochrana před povodněmi**

(1) K ochraně území před povodněmi na území Ústí nad Labem jsou stanovena přírodě blízká protipovodňová opatření využívající retenční kapacity přirozených a polopřirozených krajinných segmentů zejména v otevřené krajině a revitalizace vodních toků.

(2) Technická protipovodňová opatření a podmínky a požadavky pro ochranu před povodněmi jsou podrobněji stanoveny v čl. 149 až 151.

# Část šestá: Dopravní infrastruktura

## Článek 131

### Základní členění a koncepce dopravní infrastruktury

(1) V souladu s čl. 47 se stanovuje podrobněji koncepce silniční dopravy na pozemních komunikacích (610 a 611) se zvláštním zaměřením na veřejnou dopravu a záchytná parkoviště (620), včetně koncepce dopravy bezmotorové, zejména dopravy cyklistické a pěší (630 a 631), na dopravu drážní (640), vnitrozemskou vodní dopravu (650) a civilní letectví (660).

(2) Koncepce sítě pozemních komunikací a silniční dopravy vymezuje a stanoví v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>35</sup> skelet hlavních komunikací, které tvoří radiály a tangenty vybrané sítě sběrných komunikací celoměstského významu a městská uliční síť. Pro zásadní snížení podílu nežádoucí zbytné lokální tranzitní dopravy a umožnění kvalitnější dopravní dostupnosti a obsluhy centra včetně důležitých vazeb na síť místních komunikací sousedních lokalit se navrhuje chybějící komunikační propojení ve vnitřní oblasti města. Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 133 až 135.

(3) Koncepce veřejné dopravy je založena na integrovaném systému veřejné dopravy s přesahem do území Ústeckého kraje a na vytváření podmínek pro kombinaci využití různých druhů dopravy. Základem koncepce je provázaný systém linek silniční dopravy trolejbusů, městských a linkových autobusů s prostředky rychlé a kapacitní kolejové dopravy s přímou vazbou na centrální železniční terminál vysokorychlostní tratě se záchytnými parkovišti P+R. Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 136.

(4) Koncepce cyklistické dopravy je založena na zlepšování prostupnosti města pro cyklisty. Uspořádání pozemních komunikací musí umožnit prostupnost území pro bezpečnou cyklistickou dopravu, pokud to závažné územně technické nebo provozně-bezpečnostní důvody nevyklučují. Nad rámec městské uliční sítě jsou vymezeny klíčové cyklotrasy, která propojí městskou krajinu a otevřenou krajinu. Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 137.

(5) Koncepce pěší dopravy je založena na vymezení veřejných prostranství, jejichž je pěší doprava nedílnou součástí. V souladu s požadavky na prostorové uspořádání pozemních komunikací bude s přihlédnutím k členitým terénním podmínkám umožněna prostupnost území pro bezpečný pohyb chodců. Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 138.

<sup>35</sup> Zejména zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška MD č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

(6) Koncepce drážní dopravy se stanovuje v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>36</sup>. Koncepce železniční dopravy je založena na oddělení dálkové a regionální železniční dopravy, na zvýšení kapacity a kvality provozu na tratích zaústěných do ústeckého uzlu. Koncepce respektuje podmínky vyplývající z navrhovaného záměru výstavby vysokorychlostní tratě zapojené do systému vnitrostátních a evropských rychlých železničních spojení. Koncepce stanovuje postupné zlepšení vybavení tratí a doplnění nových železničních zastávek a stanic vhodných pro vyšší zapojení linek příměstské železniční dopravy. Koncepce zahrnuje tři hlavní oblasti:

- a) napojení krajského města Ústí nad Labem na evropskou železniční síť vysokorychlostní tratí a vybudování nového terminálu Ústí nad Labem Centrum,
- b) zvýšení potenciálu městské a příměstské železniční dopravy (S) uvolněním kapacity na tratích konvenční železnice,
- c) přeložení dálkových vlaků osobní a nákladní dopravy na novou vysokorychlostní trať.

Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 140.

(7) Koncepce vnitrozemské vodní dopravy se stanovuje v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>37</sup>; má vzhledem ke geografickým podmínkám města na březích středního toku Labe důležitý dopravní, hospodářský a rekreační význam, je založena na stávající labské vodní cestě. Vodní doprava využívá dva říční levobřežní přístavy umístěné v těsné vazbě na významnou železniční trať. Vodní doprava musí zohledňovat úpravy a využívání náplavek a nábřeží v souladu s rekreační a pobytovou funkcí řeky. Stavby určené pro vodní dopravu musí respektovat hledisko trvale udržitelného rozvoje. Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 143.

(8) Koncepce civilní letecké dopravy se stanovuje v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>38</sup>; zahrnuje provoz sportovního letiště, heliportů a paraglidingové plochy na území města jako důležitou součást rekreační nabídky regionu. Podrobně v čl. 144 a 145.

## Článek 132

### Společná ustanovení pro dopravní infrastrukturu

(1) Plán v oblasti dopravy definuje koncepci dopravní politiky a stanovuje požadavky a podmínky pro jednotlivé vzájemně vyvážené dopravní subsystémy: systém pozemních

---

<sup>36</sup> Zejména zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška MD č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška MD č. 173/1995 Sb., kterou se vydává dopravní řád drah, ve znění pozdějších předpisů

<sup>37</sup> Zejména zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů; nařízení vlády č. 262/2007 Sb., o vyhlášení závazné části Plánu hlavních povodí České republiky; vyhláška MZe č. 393/2010 Sb., o oblastech povodí

<sup>38</sup> Zejména zákon 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška MDS č. 108/1997 Sb., kterou se provádí zákon o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška MD č. 466/2006 Sb., o bezpečnostní letové normě; soubor výnosů FMD o technických požadavcích na letiště, o ochranných pásmech, ochraně životního prostředí při provozu letecké dopravy etc.

komunikací, veřejnou dopravu, železniční dopravu, bezmotorovou dopravu, leteckou dopravu a vodní dopravu.

(2) Navržené plochy nebo koridory dopravní infrastruktury vymezené Plánem je přípustné využít i odlišným způsobem za předpokladu, že nebude znemožněno umístění konkrétní dopravní stavby, její výstavba a omezeny podmínky pro její funkci, údržbu a provoz.

(3) Stávající prvky dopravní infrastruktury je možné přestavovat a modernizovat nebo zcela nově vystavět, a to za předpokladu zachování jejich funkce v rámci celku. Pro jednotlivé subsystémy mohou být požadavky na stávající prvky dopravní infrastruktury stanovovány individuálně.

# Hlava I

## Pozemní komunikace

### Díl 1 Cestní síť

#### Článek 133 Systém pozemních komunikací

- (1) Plán vymezuje následující prvky komunikačního systému:
- mimoúrovňové křižovatky, kapacitní křížení pozemních komunikací ve dvou a více úrovních, které umožňuje odbočení a nachází se zpravidla na celoměstsky významných a regionálních komunikacích,
  - dálnice a rychlostní komunikace, na území jsou zastoupeny jen omezenými úseky dálnice D8, silnice a celoměstsky významné komunikace jsou na dálnici napojeny mimoúrovňovými křižovatkami exit 69 (Trmice), exit km 72 a km 74,
  - komunikace celoměstského významu, hierarchicky jsou nejvýznamnějšími prvky, zastoupené hlavními sběrnými komunikacemi propojujícími více městských částí a vytvářejících roštový systém hlavních městských radiál a tangent,
  - městskou uliční síť, skupinu ostatních dopravně významných komunikací, které mají zpravidla i jinou funkci než čistě dopravní a jsou určeny k rovnoměrné distribuci dopravy. Plán v rámci městské uliční sítě vymezuje sběrné komunikace místního významu a ostatní významné komunikace. V návaznosti na napojení na komunikace celoměstského významu vytváří jednotlivé úseky vzájemných propojení uzavřené stopy městských uličních okruhů.
- (2) Plán vymezuje síť pozemních komunikací a v závislosti na jejich dopravní funkci, významu a postavení v systému je zařazuje podle hierarchie v odpovídajících kategoriích.
- (3) Komunikační systém města tvoří skelet vybraných radiálních a tangenciálních sběrných komunikací

celoměstského významu a městská uliční síť významově nižších sběrných komunikací charakterizovaných vyvážeností urbánního a dopravního významu.

(4) Navržený komunikační systém vytváří podmínky pro účelnou distribuci motorové dopravy podle druhu, účelu, zdrojů a cílů prostřednictvím vyvážené sítě pozemních komunikací s odpovídajícími technickými parametry. Ucelený komunikační systém minimalizuje zbytečnou dopravu v území, nežádoucí tranzitní vztahy a dopravní zatížení veřejného prostranství, což je podmínkou pro zajištění vyšší kvality životního prostředí a komfortu pohybu jeho uživatelů.

(5) Plán graficky rozlišuje navrhované koridory pro komunikace vedené na povrchu a pro komunikace vedené v tunelu, resp. komunikace zakryté. Toto rozlišení označuje závazný minimální rozsah podpovrchových úseků. Části komunikací mohou být realizovány jako podpovrchové, případně stávající komunikace mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Plánem.

### **Článek 134**

#### **Komunikace celoměstského významu**

(1) Plán vymezuje komunikace celoměstského významu, jejichž účelem je zejména dopravní napojení radiálními trasami na komunikaci mezinárodního významu dálnici D8 a propojení městských částí tangentami s vazbou na silnice I. a II. třídy s regionálním a celostátním významem. Umožňují vedení tranzitní i cílové dopravy v trasách omezujících zbytečné dopravní zatížení vnitroměstské uliční sítě.

(2) Plán vymezuje hlavní městské radiální komunikace takto:

- a) R1 Trmická  
exit 69 – D8 Trmice – Žižkova II/613
- b) R2 Předlická  
exit 72 D8 – Předlice – Předlická – Hrbovická – Tovární
- c) R3 Všebořická  
exit 74 D8 – Silniční průtah I/30 – Havířská – Všebořická – Masarykova, OK Bukov
- d) R4 Petrovická  
(exit 80 D8) – II/528 – Strážky – I/30 Sociální péče (po realizaci obchvatu Strážky a napojení na D8)

(3) Plán vymezuje hlavní městské tangenciální komunikace takto:

- a) T1 Levobřežní labská tangenta  
I/30 – I/62 Lovosice – Děčín
- b) T2 Pravobřežní labská tangenta  
II/261 Litoměřice – Děčín
- c) T3 Severní městská tangenta  
Silniční průtah I/30 OK Bukov – Sociální péče – Hoření – Dúlce – Předmostí
- d) T4 Východní městská tangenta  
I/30 Hoření – Malátova – Výstupní – Neštěmická – Krčínova – Drážďanská

- (4) Plán vymezuje koridory územních rezerv:
- a) pro silniční přemostění Labe mezi Děčínskou na Střekově a Opletalovou v prostoru MÚK Krásné Březno
  - b) pro sledovaný záměr silničního obchvatu silnice II/528, v návrhu označované jako R4 Petrovická radiála po západním okraji Strážek se zaústěním do MÚK exitu 80 dálnice D8

## **Článek 135** **Městská uliční síť**

(1) Městskou uliční síť tvoří komunikace, u nichž převažuje podíl dopravní funkce, ale stavebním řešením a začleněním do městské struktury se pozitivně podílejí na tvorbě veřejného prostoru a životního prostředí. Městská uliční síť vytváří provázaný systém, který rovnoměrně prostřednictvím navazující sítě obslužných komunikací rozprostírá lokální dopravu v území. Územní plán stanovuje podmínky pro rozvoj alternativních spojení v rámci městské uliční sítě.

(2) Komunikace městského významu jsou páteřními komunikacemi městských částí, na které navazují významné místní komunikace. Propojení vymezených úseků těchto komunikací definuje trasy městských okruhů, jejichž účelem je rozvedení automobilové dopravy po obvodu vnitřního města. Plní tak ochrannou funkci před nežádoucími průjezdy a zbytným dopravním zatížením centra.

(3) Plán vymezuje koridory pro nově navrhované úseky komunikací a chybějící propojení doplňující stabilizované území města a utvářející nové vazby v otevřené krajině, případně přes vodní toky. Územní plán v omezené míře vymezuje nově navržená mimoúrovňová křížení, případně navržené úpravy křižovatek stávajících.

(4) Plán navrhuje přímé propojení ulice U Trati a Žižkovy tunelovým úsekem pod novým vlakovým terminálem. Dále navrhuje přestavbu stávajícího železničního mostu přes Labe pro silniční spojení komunikace Žižkovy a Střelecké se Střekovem jako klíčovou součást vnějšího městského okruhu.

(5) Plán vymezuje plochy koridorů pro přestavbu úrovnových křižovatek komunikací Velká Hradební – Důlce, Panská – Londýnská.

(6) Plán definuje v systému městské uliční sítě propojení úseků místních komunikací do uzavřených tras takto:

- a) O1 Vnitřní okruh (centrální)  
Velká hradební – Bratislavská – Špitálské náměstí – Panská – U Trati – Bílinská – Střelecká – Přístavní – Předmostí – Velká Hradební
- b) O2 Vnější okruh (celoměstský)  
Velká Hradební – Bratislavská – Winstona Churchilla – MOK Masarykova – Londýnská – MOK Klíšská, Solvayova, Panská – U Trati tunel pod terminálem Ústí n. L. centrum most přes Bílinu – Žižkova (křižovatka II/613) – přestavěný silniční most Střekov – Železničářská – Děčínská –

- Mariánský most – Přístavní – Předmostí – Hrnčířská –  
Důlce – Velká Hradební
- c) O3 Střekovský okruh (pravobřežní)  
přestavěný silniční most (II/613 Střelecká – Střekov) –  
Železničářská – Žukovova – Novosedlické náměstí –  
Kojetická – Poslední cesta – Nová – Děčínská –  
(Mariánský most)
- d) O4 Západní průmyslový okruh  
propojení sběrných komunikací západní průmyslové zóny  
s vazbou na dálnici v exitu 72 Předlice: Předlická – Jateční  
– Klíšská – Okružní – Průmyslová – U Vlečky – Hrbovická  
– Předlická

## **Díl 2 Veřejná doprava**

### **Článek 136 Systém veřejné dopravy**

- (1) Plán vymezuje následující prvky systému veřejné dopravy takto:
- zařízení trolejbusové dopravy, objekt nezbytný pro provoz trolejbusové dopravy sloužící k provozním a technickým účelům (trolejbusové garáže) s významem odpovídajícím měřítku Plánu,
  - zařízení autobusové dopravy, objekt nezbytný pro provoz autobusové dopravy sloužící k provozním a technickým účelům s významem odpovídajícím měřítku územního plánu,
  - parkoviště P+R (park and ride) pro automobilovou dopravu a B+R pro cyklo dopravu – objekt sloužící k odstavení osobních automobilů řidičů a kol cyklistů dojíždějících do města, přímo napojených na kapacitní veřejnou dopravu a na vstupech do města.
- (2) Autobusová doprava zahrnuje všechny úrovně pravidelné linkové dopravy, městskou, regionální (příměstskou), dálkovou a mezinárodní autobusovou dopravu. Městská autobusová doprava bude nadále zajišťovat plošnou obsluhu území a návaznou dopravu k železnici.
- (3) Trolejbusová doprava je ekologickou formou silniční dopravy osob vhodná pro členitý terén Ústí nad Labem. Zajišťuje plošnou obsluhu území s vazbami na ostatní modály osobní dopravy do oblasti centra města se soustředěnou nabídkou pracovních příležitostí, obchodu, správních a kulturních zařízení.
- (4) V závislosti na rozvoji a transformaci území budou vytvářeny podmínky pro optimalizaci rozsahu sítě linek městských autobusů a trolejbusů ve prospěch ekologické elektrické trakce.
- (5) Koncepce dopravy v klidu v měřítku Plánu ukládá primární zřizování zachytných parkovacích zařízení typu P+R v návaznosti na důležité železniční stanice a s vazbou na zastávky veřejné městské dopravy. Nutné je vytvářet podmínky pro zvýšení atraktivity, komfortu a konkurenceschopnosti

železniční osobní dopravy a ostatní veřejné dopravy. Situování zařízení P+R je vymezeno v grafické části plovoucí značkou s příslušným kódem.

### **Díl 3 Bezmotorová doprava**

#### **Článek 137 Cyklistická doprava**

- (1) Plán navrhuje významné cyklotrasy, vedoucí uličním prostranstvím, po pozemních komunikacích nebo po samostatné stezce, které odpovídají měřítku územního plánu.
- (2) Plán stanovuje zásady pro zajištění dostatečné prostupnosti území pro cyklistickou dopravu ve struktuře městské komunikační sítě takto:
  - a) uliční prostranství, pokud to jejich šířka a prostorové uspořádání dovolí, umožní dostatečnou a bezpečnou prostupnost pro cyklisty v návaznosti na smysl a pojetí celkové sítě cyklistické infrastruktury,
  - b) cyklistická infrastruktura bude v zastavitelném území primárně navrhována vlastními trasami jako integrální nestavebních bloků, městskou přírodou mimo dopravně zatížené koridory,
  - c) konkrétní řešení cyklistické infrastruktury nesmí zásadně omezovat bezpečný pohyb chodců,
  - d) v okolí významných přestupních uzlů veřejné dopravy budou vytvářeny podmínky ke zřízení stanovišť pro parkování a úschovu jízdních kol,
  - e) cyklotrasa může být v závislosti na prostorových a terénních poměrech realizována i v odlišné poloze, pokud bude zachováno plánované propojení cílů v území.

#### **Článek 138 Pěší doprava**

- (1) Plán navrhuje významné stavby pro bezmotorovou dopravu jako lávky, podchody nebo jiná stavební opatření, které jsou určeny pro chodce i cyklisty a sloužící k překonání výrazné bariéry v území.
- (2) Navržená pěší propojení budou přizpůsobena jízdě na kole, bude-li to v souladu s jejich účelem a umožní-li to morfologie terénu, analogicky nové stavby pro cyklistickou dopravu musí umožnit pohyb chodců.,
- (3) Struktura veřejných prostranství určuje základní síť pěší prostupnosti územím. Veřejná prostranství musí být v maximální možné míře plošně prostupná pro chodce. To je dáno požadavky na jejich prostorové uspořádání.<sup>39</sup>
- (4) Pokud je významná stavba pro bezmotorovou dopravu určena k překonání bariéry vyvolané jinou navrhovanou

<sup>39</sup> Ustanovení § 137 an. stavebního zákona; § 7 an. vyhlášky MMR č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

stavbou dopravní infrastruktury, je její součástí a stavbu dopravní infrastruktury není možné vybudovat bez zajištění příslušné pěší prostupnosti územím.

## **Článek 139**

### **Koridory pozemních komunikací**

- (1) Koridory pozemních komunikací jsou zakresleny v grafické příloze Z 01, Z 03 a Z 05 a jsou uvedeny v tabulce přílohy č. 5/610.
- (2) Koridory křižovatek určených k přestavbě jsou zakresleny v grafické příloze Z 01, Z 03 a Z 05 a jsou uvedeny v tabulce přílohy č. 5/611.
- (3) Umístění P+R, případně B+R je zakresleno v grafické příloze Z 05 a výčet je uveden v tabulce přílohy č. 5/620.
- (4) Koridory cyklistické dopravy jsou zakresleny v grafické příloze Z 05 a jsou uvedeny v tabulce přílohy č. 5/630.
- (5) Koridory pěší dopravy jsou zakresleny v grafické příloze Z 05 a jsou uvedeny v tabulce přílohy č. 5/631.
- (6) Územní rezervy pozemních komunikací jsou vymezeny v čl. 168, zakresleny v grafické příloze Z 01, Z 05 a jsou uvedeny v tabulce přílohy č. 5/940.

## **Hlava II**

### **Drážní doprava**

#### **Článek 140**

##### **Železniční doprava**

- (1) Plán stanovuje následující prvky železniční dopravy:
  - a) železniční stanici, zastávku, místo na železniční trati, které je určené k výstupu a nástupu cestujících a primárně slouží k dopravní obsluze města,
  - b) zařízení na železnici, další objekt železnice sloužící k provozním účelům s významem odpovídajícím měřítku územního plánu (depa, odstavné koleje apod.),
  - c) železniční překladiště, terminál city-logistiky sloužící k překládce nákladu mezi železniční a silniční dopravou s významem pro zásobování města,
  - d) konvenční železniční trať, železniční dráhu pro běžné rychlosti, na které se kombinuje provoz osobní a nákladní dopravy,
  - e) vysokorychlostní železniční trať, železniční dráhu speciálně navrženou na vyšší provozní rychlost než konvenční tratě a sloužící výhradně dálkové osobní a nákladní dopravě s nadregionálním a mezinárodním významem,
  - f) železniční vlečku, železniční dráhu obsluhující jeden nebo více produkčních areálů, které propojuje s jinou železniční dráhou.

- (2) Plán stanovuje podmínky pro rozvoj stávající sítě železničních tratí. Navrhuje zvýšení kapacity a kvality dopravy na tratích oddělením regionální a dálkové dopravy, které bude dosaženo výstavbou vysokorychlostní tratě napojené na evropskou síť.
- (3) Plán vymezuje koridor vysokorychlostní tratě rychlého spojení RS4 Praha–Drážďany na území města Ústí nad Labem včetně terminálu stanice Ústí nad Labem Centrum.
- (4) Plán vymezuje koridory pro nové tratě, koridory pro modernizaci a optimalizaci tratí konvenční železnice a plochy pro navrhované železniční zastávky a stanice.
- (5) Plán stanovuje v rámci přestavby železničního koridoru a výstavby VRT umístění ploch pro železniční překladiště a jiná železniční zařízení včetně koridoru pro navrhovanou vlečku.
- (6) Plán stanovuje respektovat zavlečkování průmyslových oblastí. Zástavba navrhovaná v místě stávajících vleček musí respektovat průjezdné profily železničních vozidel pro jejich budoucí provoz.
- (7) Zřízení železniční zastávky nebo stanice, doplnění traťové koleje do stávající železniční tratě je možné bez přímého vymezení územním plánem.

### **Článek 141 Speciální dráhy**

- (1) Lanová osobní dráha na Větruši je provozována z obchodního centra Forum k zámečku s hotelem Větruše.
- (2) V důsledku výstavby vysokorychlostní trati systému rychlého spojení RS4 Praha – Drážďany a nového dvouúrovňového železničního terminálu Ústí nad Labem Centrum bude nutná úprava lanové dráhy nad kolejištěm.

### **Článek 142 Koridory železnice**

- (1) Koridory železnice jsou zakresleny v grafické příloze Z 01, Z 03 a Z 05 a jsou uvedeny v tabulce přílohy č. 5/640.
- (2) Územní rezerva drážní dopravy je vymezena v čl. 168, zakreslena v grafické příloze Z 01, Z 05 a uvedena v tabulce přílohy č. 5/940.

# Hlava III

## Vnitrozemská vodní doprava

### Článek 143 Říční doprava

- (1) Plán definuje následující prvky vnitrozemské vodní dopravy:
- a) vodní cestu, část vodního toku, na kterém je možné provozovat dopravně významnou plavbu. Součástí vodní cesty jsou zařízení sloužící provozním a technickým funkcím spojeným s plavbou,
  - b) říční přístav, zařízení na vodní cestě, které slouží ke stání plavidel a naložování a vyloďování osob a nákladu a svým významem odpovídá měřítku územního plánu, souhrnně se jako říční přístav označují přístavy osobní, nákladní, rekreační a sportovní,
  - c) přístaviště pro osobní lodní dopravu
  - d) překladiště nákladní lodní dopravy pro překládku nákladu a sypkých substrátů na prostředky kolejové a pozemní nákladní dopravy
  - e) plavební komoru, zařízení na vodní cestě umožňující plavidlům překonat výškový rozdíl vodních hladin.
- (2) Plán potvrzuje vodní cestu a plochy pro zařízení vodní dopravy. Vodní cesta je stanovuje v celé délce řeky Labe a je určena pro osobní, nákladní i rekreační vodní dopravu.
- (3) Plán potvrzuje v rámci vodní cesty stávající plavební komoru Vaňov.
- (4) Plán stanovuje v Krásném Březně plochu říčního přístavu Ústí nad Labem určený pro nákladní vodní dopravu a jako trvalé překladiště nákladní lodní dopravy.
- (5) Plán potvrzuje stávající přístaviště. Zřizování přístavišť a drobných překladišť v návaznosti na vymezenou vodní cestu je možné i bez přímého vymezení územním plánem za podmínky, že významně neomezí rekreační využití prostoru řeky.

### Článek 143 a Koridory říční dopravy

- (1) Koridor říční dopravy je zakreslen v grafické příloze Z 01, Z 03 a Z 05 a je uveden v tabulce přílohy č. 5/650.

# Hlava IV

## Civilní letecká doprava

### Článek 144

#### Letiště a heliporty

- (1) Letiště Ústí nad Labem (LKUL) je neveřejné vnitrostátní letiště, jehož provozovatelem je Aeroklub Ústí nad Labem. Vzletová a přistávací dráha VPD 05/23, povrch travnatý, délka 780 m, šířka 18 m.
- (2) Plán doporučuje sledovat možnosti výhledového vybavení prostoru letiště zařízením a stavbami pro rozšíření sportovní činnosti.
- (3) Plochy letecké záchranné služby a nemocniční heliport jsou umístěny v areálu Masarykovy nemocnice. Ochranné pásmo je zakresleno v Z 05 a O 01.

### Článek 145

#### Paraglidingové plochy

- (1) Ústí nad Labem je díky dramatické krajině, která město obklopuje i utváří, paraglidingovým územím republikového významu a jako takové bude dále rozvíjeno.
- (2) Zachování a případný rozvoj startovacích ploch znamená posilování místní specifické polohy sportovní rekreace jako strategické disciplíny. Volné startovací plochy mají nejen sportovní hodnotu, ale i hodnotu celkové kompozice města.

# Část sedmá: Technická infrastruktura

## Článek 146

### Základní členění a koncepce technické infrastruktury

(1) V souladu s čl. 48 se stanovuje podrobněji infrastruktura vodohospodářská – vodní režim v území (710), zásobování vodou (720) a odkanalizování území (730), infrastruktura energetická – zásobování teplem (740), zásobování plynem (750) a zásobování elektrickou energií (760), infrastruktura elektronických komunikací (770) a infrastruktura odpadového hospodářství (780).

(2) Plán zajišťuje v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací územní podmínky pro vymezení ploch a koridorů určených pro nadřazenou technickou infrastrukturu.

## Článek 147

### Obecné zásady návrhu technické infrastruktury

Technická infrastruktura je v Plánu navrhována dle následujících obecných zásad:

- a) technická infrastruktura je v území službou, při jejím navrhování budou minimalizovány negativní dopady na využití zastavitelných ploch,
- b) trasy technické infrastruktury budou v maximální možné míře vedeny ve veřejných prostranstvích a liniové trasy budou sdružovány s jinými trasami technické infrastruktury případně dopravní infrastruktury, aby nedocházelo ke zvyšování míry fragmentace městské struktury a krajiny,
- c) při návrhu technické infrastruktury budou uplatňovány zásady udržitelnosti, u vodohospodářské infrastruktury jde zejména o návrhy hospodaření se srážkovými vodami s maximální mírou jejich zasakování a minimalizací rychlého odtoku ze zpevněných ploch; energetická infrastruktura bude zaměřena na účelné využívání obnovitelných zdrojů v zastavitelném území a přiměřené zvyšování míry energetické soběstačnosti území.

## Hlava I

### Vodohospodářská infrastruktura

#### Díl 1

#### Vodní režim v území

## Článek 148

### Vodní toky a vodní plochy

(1) V části vodní toky a vodní plochy jsou v Plánu vymezeny prvky základní kostry hydrografické sítě mající významný vliv na vodní režim území.

- (2) Vodním tokem se v části sedmé rozumí v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>40</sup> povrchová voda tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku. Obecná definice vodního toku je v čl. 108 odst. 6.
- (3) Vodní plochou se v části sedmé rozumí plocha vodní nádrže nebo vodního toku. U navrhovaných jevů jde o předpokládaný rozsah hladiny budoucí vodní nádrže při běžném provozním režimu nebo prostor vymezený mezi břehovými hranami vodního toku. Obecná definice vodní plochy je v čl. 108 odst. 6.
- (4) Vodní nádrž se v Plánu rozumí vodní dílo vzniklé přehrazením vodního toku se stálým nadržением vody (stálou hladinou) mající zásobní, hygienickou, protipovodňovou, energetickou, rekreační, rybochovnou, aj. funkci. Vodní nádrže dle funkce mohou být jednoúčelové nebo víceúčelové. V Plánu je navrhovaná vodní nádrž vyznačena grafickou značkou nebo plochou.
- (5) Poldrem (suchou nádrží) se v Plánu rozumí vodní dílo protipovodňové ochrany bez stálého nadržení vody, sloužící ke snížení kulminačního průtoku povodně a rozložení objemu povodňové vlny do delšího časového intervalu dočasnou akumulací vody. Prostor poldru je mimo povodňové situace přírodě blízkého charakteru. V Plánu je navrhovaný poldr vyznačen grafickou značkou nebo plochou.
- (6) Průlehem se v Plánu rozumí snížený údolnicový pás přírodě blízkého charakteru pro zasakování srážkové vody a pro přerušení povrchového odtoku.
- (7) V rámci budoucího rozvoje území města bude respektována stávající hydrografická síť, minimalizováno bude zakrývání vodních toků a jejich úpravy vedoucí ke zrychlování odtoku vody z území. Budou podporována řešení vedoucí k revitalizaci vodních toků (otevírání zakrytých vodních toků, navrácení přírodního charakteru u toků ve zpevněných korytech) a opatření vedoucí ke zvýšení retence vody v území a ke zrovnoměření jejího odtoku. Revitalizace vodních toků mohou být realizovány v celém řešeném území s přihlédnutím k čl. 129, 130, k obecným zásadám technické infrastruktury v čl. 147 a s přihlédnutím k rozvíjenému charakteru lokality.
- (8) Vodní toky nesmí být zaústovány do jednotné nebo splaškové kanalizační sítě, stoky jednotné nebo splaškové kanalizační sítě nesmí být bez odpovídajícího stupně čištění zaústovány do vodních toků.
- (9) V návrhu jsou vymezeny úpravy vodních toků, které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/710, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05.

---

<sup>40</sup> Zejména zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů; nařízení vlády č. 262/2007 Sb., o vyhlášení závazné části Plánu hlavních povodí České republiky; vyhláška MZe č. 50/2023 Sb., o plánech povodí a plánech pro zvládání povodňových rizik; vyhláška MZe č. 393/2010 Sb., o oblastech povodí, nařízení vlády č. 40/1978 Sb., č. 10/1979 Sb. a č. 85/1981 Sb., jimiž jsou vymezeny hranice chráněných oblastí přirozené akumulace vod

(10) V návrhu se vymezují víceúčelové nádrže, které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/710, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05.

## **Díl 2 Protipovodňová ochrana**

### **Článek 149 Základní zásady protipovodňové ochrany**

- (1) Základní zásady protipovodňové ochrany stanovují podmínky využívání záplavových území a návrhy protipovodňových opatření. Záplavovým územím se v Plánu rozumí administrativně určené území, které může být při výskytu přirozené povodně zaplaveno vodou. Vymezení záplavových území pomáhá předcházet a snižovat škody způsobené povodněmi.
- (2) Na vodních tocích Labe, Bíliny, Ždírnického potoka a Klíšského potoka byla vodoprávním úřadem stanovena záplavová území pro průtoky, které se vyskytují při přirozené povodni s periodicitou 100 let, a aktivní zóna záplavového území. Tato území Plán respektuje.
- (3) Protipovodňovou ochranou se v Plánu rozumí soubor opatření sloužící k minimalizaci povodňových škod pro určité návrhové průtoky. Plán vymezuje jak protipovodňová opatření technického charakteru, tak protipovodňová opatření využívající retenční potenciál nezastavěného území (viz čl. 129).
- (4) Liniovým protipovodňovým opatřením se v Plánu rozumí opatření tvořené liniovými protipovodňovými stavbami, jako jsou zemní hráz, železobetonová stěna a mobilní protipovodňové hrazení, popř. těsnicí stěna v patě drážního tělesa nebo jejich kombinace, k transformaci povodňových průtoků mohou přispět i revitalizované úseky vodních toků.
- (5) Plošným protipovodňovým opatřením se v Plánu rozumí jak retenční nádrže a poldry, tak také území určená k řízenému rozlivu při povodňových událostech. V Plánu jsou zobrazována plochou nebo bodovou grafickou značkou.

### **Článek 150 Podmínky přípustnosti a nepřípustnosti činností v záplavovém území**

- (1) V záplavovém území:
- a) lze připustit pouze dostavbu proluk v souladu s rozvíjeným charakterem lokality, pokud splňují omezení z odstavce 1, písm. c) a d) a nezbytné doplňkové stavby pro zajištění provozu sportovišť a, rekreačních ploch,
  - b) mimo území přístavu jsou podmíněně přípustné krátkodobé deponie materiálu určeného k přímé nakládce na loď a na návaznou dopravu,
  - c) se nesmí umisťovat stavby pro bydlení a ubytování, individuální rekreaci, školství, zdravotnictví a sociální péči, určené pro zaměstnávání osob s těžkým zdravotním

- postižením, stavby pro státní a městskou správu, pro integrovaný záchranný systém, archivů, depozitářů uměleckých děl, knihoven, civilní ochrany, skládky odpadu nebo jiného materiálu, stavby pro uskladnění látek ohrožujících životní prostředí, pracující s jaderným materiálem, pro živočišnou výrobu, stavby dočasné s výjimkou dočasných staveb zařízení staveniště pro stavby v tomto území povolené a časově omezené jejich dobou výstavby a stavby a plochy pro skladování potravin; dále se nesmí umísťovat čerpací stanice pohonných hmot (s výjimkou čerpacích stanic, které slouží výhradně pro zásobování lodní dopravy pohonnými hmotami), hromadné podzemní garáže, veterinární kliniky, stavby pro výrobu, při níž vznikají nebo se používají látky znečišťující životní prostředí, zařízení k likvidaci odpadu, sběrné dvory, sklady a skládky rozpustných a snadno rozplavitelných materiálů a látek ohrožujících životní prostředí, hřbitovy a plochy pro pohřbívání zvířat,
- d) se nesmí provádět úpravy terénu způsobem zhoršujícím odtokové poměry, výsadby souvislých ploch nízké zeleně zhoršující odtok povrchových vod, těžit zeminu a nerosty způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná zařízení.

(2) V aktivní zóně záplavového území jsou požadavky na umístování staveb stanoveny zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>41</sup>.

## **Článek 151 Protipovodňová opatření**

(1) Pro akumulaci povodňových průtoků a jejich řízení odpouštění se v návrhu vymezují suché nádrže (poldry), které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/710, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05. Retenční funkci budou plnit i nádrže navrhované v čl. 148 odst. 10.

(2) V rámci zajištění ochrany území před povodněmi se v návrhu vymezují liniová protipovodňová opatření, která jsou uvedena v tabulce v příloze č. 5/710, v KLZ/700 a jsou zakreslena v grafické příloze Z 05.

## **Díl 2 Zásobování vodou**

### **Článek 152 Zásobování pitnou vodou**

(1) Základní koncepce zásobování pitnou vodou prostřednictvím Vodárenské soustavy Severní Čechy (VSSČ) tvořené propojením dílčích soustav, z nichž se na zásobování města podílejí vodárenské soustavy Fláje a Žernoseky, setrvává a tento Plán ji potvrzuje. V Plánu je sledována pouze

---

<sup>41</sup> Zejména zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (§ 67); nařízení vlády č. 262/2007 Sb., o vyhlášení závazné části Plánu hlavních povodí České republiky; vyhláška MZe č. 50/2023 Sb., o plánech povodí a plánech pro zvládání povodňových rizik; vyhláška MZe č. 393/2010 Sb., o oblastech povodí

hlavní síť vodovodních řadů a významnějších zařízení na vodovodní síti.

(2) Vodovodním řadem se v Plánu rozumí liniové trubní vedení sloužící k přepravě pitné vody určené k veřejnému zásobování. U navrhovaných jevů jde o návrh přiváděcích a významných zásobovacích vodovodních řadů, jejich přeložek a doplnění významných propojení stávajícího vodárenského systému. V Plánu jsou zobrazována linií.

(3) Zařízením na vodovodní síti se v Plánu rozumí objekty sloužící k jímání, úpravě, akumulaci a distribuci pitné vody. U navrhovaných jevů jde zejména o návrhy vodojemů (VDJ). V Plánu jsou zobrazovány bodovou grafickou značkou.

(4) Koncepce zásobování vodou zahrnuje návrhy vodovodních koridorů a zařízení na vodovodní síti, které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/720, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05.

(5) V řešeném území je možné v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>42</sup> dle potřeby realizovat nové vodovodní řady a zařízení na vodovodní síti v tabulkové příloze neuvedené, s přihlédnutím k výše popsaným obecným zásadám návrhu technické infrastruktury v čl. 147.

### **Článek 153** **Termální vody**

(1) Vodohospodářská infrastruktura termálních vod na území města zahrnuje zdroje (vrty) termálních vod, rozvody termálních vod a zařízení na energetické využití termálních vod.

(2) Koncepce využití termálních vod počítá s využíváním termálních zdrojů pro rekreační a případně energetické účely v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>43</sup>.

### **Díl 3** **Odkanalizování území**

#### **Článek 154** **Základní zásady**

(1) Základní koncepce odkanalizování města s centrální čistírnou odpadních vod Ústí nad Labem – Neštětice setrvává a tento Plán ji potvrzuje. Za účelem posílení stávající čistírenské kapacity a optimalizace sítě se navrhuje v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>44</sup> intenzifikace centrální ČOV v Neštětích. Dále jsou navržena opatření

<sup>42</sup> Zejména zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, a soubor prováděcích právních předpisů k tomuto zákonu

<sup>43</sup> Zejména zákon 254/2000 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, ve znění pozdějších předpisů; nařízení vlády č. 40/1978 Sb., č. 10/1979 Sb. a č. 85/1981 Sb., jimiž jsou vymezeny hranice chráněných oblastí přirozené akumulace vod; zákon č. 274/2000 Sb., o vodovodech a kanalizacích

<sup>44</sup> Zejména zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, a soubor prováděcích právních předpisů k tomuto zákonu.

k propojení sítě a napojení některých území s lokálním řešením na městský kanalizační systém a k odkanalizování dosud neodkanalizovaných lokalit. Počítá se s postupným odstraňováním stávajících kanalizačních výústí zaústěných do vodních toků. Navržena jsou opatření vedoucí ke snížení přítoku srážkových vod do jednotné kanalizační sítě města.

(2) V Plánu je sledována pouze síť kmenových stok, kanalizačních sběračů jednotné a splaškové kanalizace, vybraných významnějších stok a významnějších zařízení na kanalizační síti.

(3) Kanalizace v nově vymezených zastavitelných plochách bude realizována výhradně jako oddílná. Srážkové vody budou v území přednostně zasakovány formou vhodných opatření pro hospodaření s dešťovou vodou (nezpevněné pásy podél komunikací, průlehy, vsakovací objekty apod.), případně akumulovány k dalšímu využití. Do dešťových kanalizací napojených do recipientů (nebo ve zvlášť odůvodněných případech do stávající jednotné kanalizace) budou vypouštěny pouze vody z bezpečnostních prvků (přepadů, regulovaných odtoků) zařízení pro hospodaření s dešťovou vodou (HDV).

(4) Kanalizační stokou se v Plánu rozumí liniová stavba kanalizační sítě s gravitačním (beztlakovým) režimem proudění, odvádějící odpadní vody do kanalizačního systému města nebo vytvářející povodí lokální čistírny odpadních vod.

(5) Výtlakem se v Plánu rozumí kanalizační potrubí s tlakovým režimem proudění vedené z čerpací stanice odpadních vod.

(6) Kanalizační stoky a výtlaky jsou v Plánu zobrazovány linií.

(7) Čistírnou odpadních vod (ČOV) se v Plánu rozumí zařízení k čištění odpadních vod na kanalizační síti. V návrhu jde o centrální čistírnu odpadních vod (ČOV) v Neštěmicích a o lokální ČOV sloužící pro některé místní části. V Plánu je zobrazována bodovou grafickou značkou.

(8) Čerpací stanicí odpadních vod (ČSOV) se v Plánu rozumí zařízení k čerpání odpadních vod z míst, ze kterých není možné odvádět odpadní vody gravitačně. Navrhují se také v případech nutnosti překonávání terénních překážek, koryt vodních toků nebo čerpání odpadních vod v areálech ČOV. V Plánu je zobrazována bodovou grafickou značkou.

(9) Dešťovou usazovací nádrž (DUN) se v Plánu rozumí nádrž určená k zachycení hlavního podílu znečištění dešťových vod, spláchnutého z terénu do dešťové kanalizace, s cílem omezit znečištění vody ve vodních tocích. V Plánu nejsou plochy pro umístování DUN přímo vymežovány, vhodné je umístování DUN v bezprostřední blízkosti stávajících nebo navrhovaných stok dešťové kanalizace.

(10) Záchytnou nádrž (ZN) se v Plánu rozumí vodní nádrž sloužící k zachycení zředěných odpadních vod, které jsou v období intenzivních srážek vypouštěny z odlehčovacích

komor bez čištění do vodních toků. Po skončení srážkové události jsou přečerpávány zpět do kanalizační sítě a odváděny na ČOV. V Plánu nejsou plochy pro umístování ZN přímo vymezovány, vhodné je umístování ZN v blízkosti odlehčovacích komor na stávající jednotné kanalizaci.

(11) Plochou kanalizačních zařízení se v Plánu rozumí plošné vymezení navrhovaných kanalizačních zařízení v návrhu Plánu.

### **Článek 155**

#### **Návrh odkanalizování území**

(1) Koncepce odkanalizování zahrnuje plochy kanalizačních zařízení a koridory kanalizačních stok, které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/730, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05.

(2) V řešeném území je možné dle potřeby realizovat nové kanalizační stoky a zařízení na kanalizační síti v tabulkové příloze neuvedené, s přihlédnutím k výše popsaným obecným zásadám návrhu technické infrastruktury v čl. 147.

## **Hlava II**

### **Energetická infrastruktura**

#### **Článek 156**

##### **Zásobování teplem**

(1) Základní koncepce zásobování města teplem ze systému CZT setrvává a tento Plán ji potvrzuje. V levobřežní části města jde o systém zásobovaný z modernizované Teplárny Trmice a v pravobřežní části z výtopy v areálu bývalé Setuzy doplněný o nové plynové zdroje v místech bývalých výměňkových stanic. Plán sleduje pouze významná vedení tepelných napáječů systému CZT.

(2) U rozvojových ploch hromadného bydlení a vybavenosti v dosahu stávajících systémů CZT se počítá s preferencí jejich energetického zásobování prostřednictvím systému CZT.

(4) Tepelným napaječem se v Plánu rozumí trasa rozvodu tepla soustavy CZT. Tato trubní trasa tvořená dvěma potrubími je v Plánu zobrazována linií znázorňující osu vedení, ve výkresu VPS pak vymezením plošného koridoru.

(5) Tepelným zařízením se v Plánu rozumí objekt sloužící k výrobě nebo distribuci tepla pro soustavu CZT. U navrhovaných jevů v Plánu jde o objekty tepláren, výtopen a okrskových kotelen. V Plánu nejsou nová teplotárenská zařízení vymezována, jejich realizace v řešeném území je

možná v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>45</sup>.

(6) Koncepce zásobování tepelnou energií zahrnuje trasy rozvodů a s nimi spojených zařízení teplotních objektů, které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/740, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05.

(7) V řešeném území je možné dle potřeby realizovat nové tepelné napaječe v tabulkové příloze neuvedené, s přihlédnutím k výše popsaným obecným zásadám návrhu technické infrastruktury v čl. 147.

## **Článek 157** **Zásobování plynem**

(1) Základní koncepce zásobování města plynem setrvává a tento Plán ji potvrzuje.

(2) Vysokotlakým plynovodem (VTL) se v Plánu rozumí liniové trubní vedení sloužící k přepravě zemního plynu s provozním tlakem nad 400 kPa do 4 MPa.

(3) Středotlakým plynovodem (STL) se v Plánu rozumí liniové trubní vedení sloužící k přepravě zemního plynu s provozním tlakem nad 5 kPa do 400 kPa.

(4) Nízkotlakým plynovodem (NTL) se v Plánu rozumí liniové trubní vedení sloužící k přepravě zemního plynu s provozním tlakem do 5 kPa.

(5) Plynovody jsou v Plánu zobrazovány linií.

(6) VTL regulační stanicí se v Plánu rozumí objekt na síti zásobování plynem umožňující přechod mezi VTL plynovodní sítí a distribučními (nebo odběratelskými) STL a NTL rozvody. VTL Regulační stanice jsou v Plánu zobrazovány bodovou grafickou značkou.

(7) Koncepce zásobování plynem zahrnuje trasy rozvodů plynu, které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/750, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05.

(8) V řešeném území je dle potřeby možná realizace nových tras rozvodů zemního plynu a s nimi spojených zařízení v tabulkové příloze neuvedených, v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>46</sup> a s přihlédnutím k výše

---

<sup>45</sup> Zejména zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie)

<sup>46</sup> Zejména zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie)

## **Článek 158**

### **Zásobování elektrickou energií**

- (1) Základní koncepce zásobování města elektrickou energií setrvává a Plán ji potvrzuje.
- (2) Plán vymezuje vedení a zařízení elektrorozvodné sítě VVN o napětí 110 kV a vybrané významnější nadzemní a kabelové trasy VN. Plán předpokládá a potvrzuje postupnou unifikaci sítě VN na jednotnou napěťovou hladinu 22 kV.
- (3) Nadzemním vedením velmi vysokého napětí (VVN) se v Plánu rozumí rozvody elektrické energie vedené nadzemním vedením distribuční sítě VVN 110 kV. V Plánu je trasa nadzemního vedení VVN zobrazována linií znázorňující osu vedení, ve výkresu VPS pak vymezením plošného koridoru.
- (4) Nadzemním vedením vysokého napětí (VN) se v Plánu rozumí rozvody elektrické energie vedené nadzemním vedením distribuční sítě VN 22 (35) kV. V Plánu je trasa nadzemního vedení VN zobrazována linií znázorňující osu vedení, ve výkresu VPS pak vymezením plošného koridoru.
- (5) Podzemním vedením vysokého napětí (VN) se v Plánu rozumí podzemní kabelové rozvody distribuční sítě VN 22 (35) kV. V Plánu je trasa podzemního vedení VN zobrazována linií znázorňující osu vedení.
- (6) Transformační stanicí (TR) se v Plánu rozumí objekt na elektrorozvodné síti sloužící k transformaci převáděné elektrické energie z úrovně VVN na úroveň VN. V Plánu je zobrazována značkou.
- (7) Trafostanicí (TS) se v Plánu rozumí objekt na elektrorozvodné síti sloužící k transformaci převáděné elektrické energie z úrovně VN na úroveň NN. V Plánu nejsou konkrétní návrhy nových trafostanic vymezovány. Trafostanice budou v území realizovány dle potřeby a budou umístovány v souladu s obecnými zásadami návrhu technické infrastruktury (čl. 147) a v souladu s rozvíjeným charakterem lokality.
- (8) Plochou elektroenergetických zařízení se v Plánu rozumí plošné vymezení navrhovaných zařízení na elektrorozvodné síti v návrhu Plánu.
- (9) Pro zajištění zásobování elektrickou energií na území města Ústí nad Labem na úrovni distribuční sítě VVN 110 kV a uvolnění vymezených zastavitelných ploch se navrhují plochy elektrických stanic a koridory nadzemních vedení 110 kV a 22 kV a jejich přeložek, které jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 5/760, v KLZ/700 a jsou zakresleny v grafické příloze Z 05.
- (10) Pro uvolnění území od procházejících nadzemních vedení VVN a VN se stanovují územní rezervy uvedené v tabulce v příloze č. 5/950, v KLZ/900.

(11) V řešeném území je možné dle potřeby realizovat nová vedení rozvodů elektrické energie a s nimi spojená zařízení v tabulkové příloze neuvedená, v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>47</sup> a s přihlédnutím k výše popsaným obecným zásadám návrhu technické infrastruktury v čl. 147. Nepřípustné je umístování nových zdrojů pro výrobu elektrické energie a zařízení pro akumulaci energie v nezastavitelném území.

## **Hlava III Infrastruktura elektronických komunikací**

### **Článek 159 Základní zásady uspořádání sítě elektronických komunikací (SEK)**

- (1) Stávající koncepce SEK setrvává a Plán ji potvrzuje. V rámci zastavěného území bude doplňována vysokorychlostní síť elektronických komunikací. Při její výstavbě bude využívána existující pasivní infrastruktura.
- (2) V zastavitelných plochách bude budována pasivní infrastruktura pro vysokorychlostní přístup k internetu. Realizována bude sdílená otevřená optická přístupová síť, kterou bude moci využívat více operátorů. Počítá se s využíváním a rozšiřováním městské sítě elektronických komunikací.
- (3) Při stavbě nových komunikací, rekonstrukci silnic a chodníků bude preferována výstavba sdružených tras (např. kabelovodů).
- (4) Zařízením SEK se v Plánu rozumí technické zařízení pro vysílání, přenos, směrování, spojování nebo příjem signálu prostřednictvím elektromagnetických vln. Jde o objekty na síti elektronických komunikací – telefonní ústředny, datová centra, vysílací zařízení, odpovídající svým významem měřítku Plánu. Jsou zobrazovány bodovou grafickou značkou.
- (5) Pasivní infrastrukturou se v Plánu rozumí jakýkoli prvek sítě elektronických komunikací, který je určen k uložení jiných prvků sítě, aniž by se sám stal aktivním prvkem sítě, např. kabelovody, potrubí, stožáry, vstupní šachty, rozvodné skříně, antény, věže, sloupy.
- (6) Návrhy nových tras a zařízení SEK nejsou v Plánu zakreslovány. V řešeném území je možné je realizovat dle

---

<sup>47</sup> Zejména zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie)

potřeby v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>48</sup> a s přihlédnutím k výše popsaným obecným zásadám návrhu technické infrastruktury v čl. 147.

## **Hlava IV Infrastruktura odpadového hospodářství**

### **Článek 160 Základní zásady uspořádání odpadového hospodářství**

- (1) Stávající koncepce odpadového hospodářství města setrvává a Plán ji potvrzuje.
- (2) Plochy a zařízení pro nakládání s odpady jsou vymezeny v souladu s plány odpadového hospodářství a současnými trendy v oblasti odpadového hospodářství vedoucími k udržitelnému rozvoji na území města Ústí nad Labem.
- (3) Zařízení pro nakládání s odpady se v Plánu rozumí zařízení v systému odpadového hospodářství, určené k nakládání s odpady. Kompostárnou se v Plánu rozumí zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu, jak anaerobními, tak i aerobními metodami. Sběrným dvorem se v Plánu rozumí zařízení umožňující odkládat vybrané druhy odpadů ve větším množství. Jde převážně o objemný odpad, stavební odpad, BRO (biologicky rozložitelný odpad), dřevo, kovy, papír, sklo, plasty, pneumatiky, vyřazená elektrozařízení a nebezpečné složky komunálního odpadu.
- (4) Návrhy nových ploch a zařízení pro nakládání s odpady nejsou v Plánu zakreslovány. V řešeném území je možné je realizovat dle potřeby v souladu se zvláštními právními předpisy v platném znění<sup>49</sup> tak, aby případnou dopravní a imisní zátěží neomezovaly stávající nebo navrhované plochy určené k obytnému nebo rekreačnímu využití.

---

<sup>48</sup> Zejména zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška MI č. 327/2006 Sb., kterou se stanoví charakteristiky přiměřených požadavků na připojení, ve znění pozdějších předpisů, a soubor dalších prováděcích právních předpisů

<sup>49</sup> Zejména zákon č. 541/2020 Sb., O odpadech, ve znění pozdějších předpisů

# Část osmá: Veřejná vybavenost

## Článek 161

### Společná ustanovení veřejné vybavenosti

- (1) V souladu s čl. 49 se veřejná vybavenost rozlišuje podle převažujícího způsobu využití a typologie budov a jiných staveb na:
- veřejnou komerční vybavenost, sloužící zejména pro obchod, služby a pracovní příležitosti,
  - veřejnou občanskou vybavenost, sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu,
  - veřejnou rekreační vybavenost, sloužící zejména pro sport, rekreaci a relaxaci, včetně obchodu, služeb, ubytování a administrativy se sportem souvisejících.
- (2) Veřejnou vybavenost zvláštního určení, tj. ochranu obyvatelstva a dále stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu (vymezená území podle § 36 stavebního zákona) Plán nestanoví.

## Článek 162

### Vymezení veřejné vybavenosti

Veřejná vybavenost (800) se vymezuje pouze v zastavitelném území. Veřejnou vybavenost je možné, nad rámec konkrétního vymezení, libovolně umisťovat ve všech rekreačních, obytných a produkčních lokalitách, pokud to cílový charakter lokality výslovně nevylučuje.

## Článek 163

### Plochy pro doplnění veřejné vybavenosti

- (1) Některé plochy jsou plánem definovány jako plochy pro přednostní doplnění veřejné vybavenosti. Zejména pro transformační nebo rozvojovou plochu může být stanoven požadavek na vymezení části zástavby pro veřejnou vybavenost tak, že plocha je označena bodovou značkou a kódem.
- (2) V případech, kdy jsou definovány přesné parametry veřejné vybavenosti popsané v cílovém charakteru lokality, mohou být pro tato vymezení stanoveny individuální regulativy vztahující se k výjimečně přípustným podmínkám splnění požadavku.
- (3) Plochy veřejné vybavenosti jsou vymezeny v grafické části Z 05, jsou uvedeny v KLZ/800 a jejich výčet je uveden v příloze č. 5/800.

## **Článek 164**

### **Ochrana stávající veřejné vybavenosti**

(1) Stávající sítě veřejné vybavenosti všech typů je žádoucí v území zachovat, popřípadě je rozvíjet.

(2) Stávající veřejnou vybavenost je v území možné bez omezení rozšiřovat a nově navrhovat. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel veřejné vybavenosti a zároveň ve vymezené ploše umisťovat související stavby, veřejná prostranství a stavby dopravní a technické infrastruktury.

# Část devátá: Opatření ve veřejném zájmu

## Hlava I Veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace a kompenzační opatření

### Článek 165

#### Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (1) Plán vymezuje veřejně prospěšné stavby (dále také „VPS“), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jsou vymezeny v grafické části Z 02 a uvedeny v KLZ/900.
- (2) VPS dopravní infrastruktury jsou uvedeny v příloze č. 5/910.
- (3) VPS technické infrastruktury jsou uvedeny v příloze č. 5/920.
- (4) Mimo výše uvedené Plán jiné VPS nevymezuje.

### Článek 166

#### Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (1) Plán vymezuje veřejně prospěšná opatření (dále také „VPO“), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jsou vymezena v grafické části Z 02 a uvedena v KLZ/900.
- (2) VPO pro ochranu před povodněmi a jinými přírodními katastrofami jsou uvedena v příloze č. 5/930.
- (3) Mimo výše uvedené Plán jiná VPO nevymezuje.

### Článek 167

#### Stanovení kompenzačních opatření a asanací

Kompenzační opatření a asanace nejsou stanoveny.

# Hlava II

## Územní rezervy

### Článek 168

#### Územní rezervy dopravní a technické infrastruktury

- (1) Plán vymezuje územní rezervy, které jsou vymezeny v grafické části Z 01, Z 05 a uvedeny v KLZ/900.
- (2) Některé části systému dopravní infrastruktury jsou v Plánu vymezeny jako územní rezervy. Výčet jednotlivých územních rezerv dopravní infrastruktury je uveden v příloze č. 5/940.
- (3) Některé části systému technické infrastruktury jsou v Plánu vymezeny jako územní rezervy. Výčet jednotlivých územních rezerv technické infrastruktury je uveden v příloze č. 5/950.

# Část desátá: Společná a závěrečná ustanovení

## Hlava I Podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady

### Článek 169

#### Obecné požadavky pro zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů

- (1) V případě nevyhnutelné potřeby je možné na Plán navázat podrobnější dokumentací. Za podrobnější dokumentaci se považuje především regulační plán, popřípadě zastavovací studie. Podrobnější prověření může být v případě naléhavé potřeby rovněž prověřeno urbanistickou nebo architektonickou soutěží.
- (2) Podrobnější územně plánovací dokumentaci lze pořídit na jakoukoli část zastavitelného území města, ideálně vždy na celou lokalitu s přesahem širších vztahů do lokalit sousedních. Územně plánovací podklady lze užít pro menší části zastavitelného území, zejména bloku nebo souboru bloků. Podrobnější regulace zobrazuje a popisuje bloky ve vrstvách a podle systému Plánu.
- (3) Pro jednotlivé stavby, ucelené soubory staveb, popř. pro bloky lze pořídit pro prověření širších podmínek zastavění území zastavovací studii. Zastavovací studie zobrazuje a popisuje bloky ve vrstvách a podle systému Plánu. Potřebu pořízení a rozsah zadání a posouzení souladu zastavovací studie s Plánem stanovuje věcně příslušný odbor magistrátu města.
- (4) Podrobněji pořizované územně plánovací dokumentace, popřípadě územně plánovací podklady respektují podmínky a požadavky stanovené Plánem a mohou zpřesňovat podmínky a požadavky na prostorové uspořádání území, případně požadavky na využití území.
- (5) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury se nepovažuje za změnu Plánu, protože základní regulace Plánu se tím nemění.

### Článek 170

#### Formální požadavky pro zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů

- (1) Pro zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů je, na základě zadání, závazná

terminologie, legenda, podrobnost a význam jednotlivých regulativů stanovených Plánem.

(2) V odůvodněných případech je možné jednotlivé obecné prvky legendy doplnit o specifické prvky, ale pouze na základě zadání podrobnější dokumentace.

(3) Regulativy Plánu vztahované na lokalitu jsou pro podrobnější dokumentace závazné. V případě potřeby může podrobnější dokumentace tyto regulativy Plánu zpřesnit, nesmí se tak ale stát v rozporu s koncepcemi Plánu.

(4) Podrobnější dokumentace se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a zpravidla vydávají v měřítku 1 : 5 000.

### **Článek 171**

#### **Vybrané prvky struktury pro zpřesnění v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích a podkladech**

(1) Podrobnější územně plánovací dokumentace nebo podklad upřesní a vymezení stavební a nestavební bloky, uliční a parková prostranství.

(2) Podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě podklad může zvýšit celkovou bilanci potenciálu lokalit uvnitř zastavitelného území, pokud to vhodně doplní celkovou kompozici města.

(3) Podrobnější územně plánovací dokumentace nebo podklad může určit podrobnější členění stavebních bloků, například uspořádání vnitrobloků, soukromých zahrad, parku ve volné zástavbě, podmínky pro pěší prostupnost.

(4) Pro jednotlivé stavební bloky nebo části bloků může podrobnější územně plánovací dokumentace upravit a zvýšit RNP a dominanty.

(5) Podrobnější územně plánovací dokumentace může vymezit plochy pro umístění nových budov v parku ve volné zástavbě, popřípadě změnit vymezení parku ve volné zástavbě, a to za podmínky, že tyto budovy budou doplňovat celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury.

(6) Při vymezení veřejných prostranství v podrobnější územně plánovací dokumentaci bude stanovena jejich hierarchie. V nestavebních blocích může podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě podklad měnit nebo doplnit podrobnější strukturální členění ploch.

## **Článek 172**

### **Vybrané prvky infrastruktury pro zpřesnění v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích nebo podkladech**

- (1) Podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě výjimečně též podklad, může upřesnit plochy a koridory infrastruktury, vždy však pouze na základě podrobného průkazu a odůvodnění řešení.
- (2) Podrobnější územně plánovací dokumentace nebo podklad upřesní a jednoznačně vymezení veškeré skladebné části ÚSES vymezené v Plánu, pokud tyto prvky zasahují do jejího řešeného území.
- (3) Podrobnější územně plánovací dokumentace nebo podklad respektuje síť dopravní infrastruktury vymezenou Plánem. V případě potřeby doplní síť dopravní infrastruktury v návaznosti na podrobné vymezení veřejných prostranství.
- (4) Podrobnější územně plánovací dokumentace nebo podklad respektuje síť technické infrastruktury vymezenou Plánem. V případě potřeby doplní síť technické infrastruktury v návaznosti na podrobné vymezení veřejných prostranství.
- (5) V odůvodněných případech může jen podrobnější územně plánovací dokumentace vymezit nové plochy veřejné vybavenosti, zejména ve vztahu k veřejným prostranstvím (parter zástavby).

## **Článek 173**

### **Stávající podrobnější dokumentace a podklady**

- (1) Město Ústí nad Labem pořídilo před zahájením prací na Plánu velké množství různých studií, z toho 22 registrovaných územních studií je pořizovatelem určeno jako neopominutelný podklad pro rozhodování<sup>50</sup> i po schválení tohoto Plánu.
- (2) Veškeré v platnosti ponechané registrované územní studie musí být vykládány a aplikovány při správních řízeních v intencích Plánu a jeho podrobnějších regulativů.
- (3) Seznam platných registrovaných územních studií je součástí tabulkové části v příloze č. 5/430. Plochy studií jsou vyznačeny ve výkresu Z 04 a ve schématu S 03.
- (4) Studií řešená území zpravidla nejsou shodná s lokalitami Plánu. Studie je uvedena v KLZ/400 všech dotčených lokalit a její význam pro lokalitu je popsán v cílovém charakteru. V případě malých přesahů studie do lokality se postupuje přiměřeně.

## **Článek 174**

### **Plochy podmíněné podrobnější dokumentací**

---

<sup>50</sup> Výčet územních studií byl stanoven v souladu s průzkumy a rozbory na základě pokynu pořizovatele, podrobně v Odůvodnění Plánu.

(1) S přihlédnutím k podmínkám a náležitostem stanoveným pro pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů v širší škále umožňující vhodným a účelným způsobem flexibilně doplňovat a upřesňovat podmínky nastavené Plánem a v jeho rámci, tento Plán:

- a) nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu,
  - b) nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie,
  - c) nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování urbanistická nebo architektonická soutěž,
- a nestanovuje ani další podmínky.

(2) Plán nevymezuje žádné stavební uzávěry, ani plochy asanací.

## **Hlava II**

### **Obsah Plánu**

#### **Článek 175**

##### **Digitální plán**

(1) Plán je především strukturovaným systémem dat (a informací) o území. Data Plánu v kombinaci s daty průběžně aktualizovaného systému dat o stavu a limitech území (územně analytické podklady) jsou podkladem pro navrhování a vytváření aplikací nebo informačních systémů na míru potřeb jednotlivých uživatelů.

(2) Datový model je podkladem pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhodnocování naplňování Plánu ve Zprávách o uplatnění Plánu dle stavebního zákona.

(3) Analogově je Plán vydán ve formě souborů \*.pdf (ke stažení). Tištěná autorizovaná verze je uložena u pořizovatele.

#### **Článek 176**

##### **Podrobný obsah Plánu**

(1) Textová část (výrok) návrhu Plánu obsahuje v analogovém odevzdání návrhu pro projednání podle § 93 stavebního zákona celkem včetně příloh ... listů v pořadači I. a celkem ... listů v pořadači II.

(2) Textová část návrhu Plánu obsahuje přílohy. Přílohy jsou uspořádány do souborů následovně:

- a) příloha č. 1: Celoměstské priority, pořadač I.
- b) příloha č. 2: Kompozice města, pořadač I.
- c) příloha č. 3: Podrobnější regulace, včetně třetího rozměru, pořadač I.
- d) příloha č. 4: Katalog územních studií, pořadač I.
- e) příloha č. 5: Tabulková část, členěno po kapitolách, pořadač I.

f) příloha č. 6: Soubor krycích listů KLZ, pořadač II.

(3) Grafická část návrhu Plánu obsahuje v tubusu výkresy:

- a) Z 01 Základní členění území 1 : 10 000
- b) Z 02 Výkres VPS, VPO a asanací 1 : 10 000
- c) Z 03 HV dle standardu SZ (hlavní výkres) 1 : 10 000
- d) Z 04 Výkres struktury 1 : 10 000
- e) Z 05 Výkres infrastruktury 1 : 10 000
- f) Z 06 Podrobnější regulace 1 : 5 000

(4) Grafická část návrhu Plánu je v krabici doplněna schémata:

- a) S 01 Celoměstské priority 1 : 20 000
- b) S 02 Kompozice města 1 : 20 000
- c) S 03 Území podrobnější regulace 1 : 10 000
- d) S 04 Třetí rozměr města 1 : 20 000
- e) S 05 Řezy územím
- f) S 06 Panorama
- g) S 07 Struktura lokalit 1 : 20 000

(5) Pro zjednodušení práce s dokumentací je v krabici i konvolut zmenšených výkresů dle odst. 3.

(6) Textová část odůvodnění Plánu obsahuje v analogovém odevzdání návrhu pro projednání podle § 93 stavebního zákona celkem ... listů, pořadač III.

(7) Grafická část odůvodnění územního plánu Ústí nad Labem obsahuje výkresy:

- a) O 01 Koordinační výkres 1 : 10 000
- b) O 02 Výkres širších vztahů 1 : 100 000
- c) O 03 Výkres záborů ZPF 1 : 10 000

(8) Grafická část odůvodnění územního plánu Ústí nad Labem je doplněna schématem O 04 Požadavky k zadání, 1 : 20 000.

## **Hlava III**

### **Závěrečná ustanovení**

#### **Článek 177**

##### **Přechodné ustanovení**

Řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto Plánu podle předchozího územního plánu budou podle něho dokončena, ledaže byla pro dotčené území vydána územním opatřením stavební uzávěra.

## **Článek 178**

### **Zrušovací ustanovení**

- (1) Zrušuje se Územní plán statutárního města Ústí nad Labem včetně jeho změn schválených a vydaných k datu ... .
- (2) Zrušují se podrobnější územně plánovací dokumentace neuvedené v tomto Plánu.

## **Článek 179**

### **Účinnost**

Tento územní plán nabývá účinnosti dne ...

# Poznámky:





