

Odůvodnění Územního plánu Ústí nad Labem s prvky regulačního plánu

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

Projektant

4ct / koucky-arch.cz

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 ČKA IT č. autorizace 0000779

Ing. Petr Hrdlička

městské inženýrství, stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství

autorizovaný inženýr v oboru městské inženýrství ČKA IT č. autorizace 12363

autorizovaný inženýr v oboru stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství ČKA IT 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 Macháčová

Jazyková korektura

Úvod	5
Postup pořízení územního plánu	7
Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky Stavebního zákona	7
Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	16
Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování	21
Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	45
Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	50
Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	51
Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	52
Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	139
Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	140
Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	152
Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	154
Vyhodnocení připomínek	186
Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	187

Úvod

Úvod k celkové metodě pořízení a zpracování tohoto návrhu územního plánu

„Je-li něčí jednání vedeno nějakou normou, nejde jen o to tuto normu najít a přizpůsobit vlastní jednání jejím specifikacím. Obvykle to obnáší mnohem složitější **zapojení praktického rozumu**. Tam, kde se řídíme nějakým standardem, **se od nás nečeká jen schopnost jednat podle návodu, ale schopnost učinit na základě rozvahy vlastní rozhodnutí.**“

[Jeremy Waldron. Thoughtfulness and the Rule of Law, British Academy Review 18 (2011), str. 5]

Vážným problémem současného územního plánování je mimořádná rigidnost jeho pojetí, kombinovaná s nadměrnou podrobností zpracování hluboko pod rozlišovací úroveň územního plánu. Tyto skutečnosti vedou k potřebě častých změn, jejichž výsledkem je značná nepřehlednost plánu, z něhož se postupně vytrácí vlastní koncepce na úkor dílčích, vzájemně jen obtížně koordinovatelných nebo dokonce zcela nekoordinovatelných dílčích zásahů.

Koncepce plánu, byla-li jaká, se čtenými změnami postupně rozmlžuje, což následně vede k často neodhadnutelným důsledkům vyjevujícím se na nečekaných místech a v nečekaných souvislostech, jak ostatně ve své opakované judikatuře ke změnám územních plánů trefně popsal Nejvyšší správní soud například v případě opakovaných zamítnutí rozsáhlých souborů změn územního plánu města Brna.

Záměrem pořizovatelovým a zpracovatelovým bylo tudíž vytvořit takový nástroj pro politické a správní rozhodování, který bude současně skýtat přiměřenou míru stability a současně takovou míru flexibility, že nebude nutno provádět v souvislosti s téměř jakýmkoliv novým záměrem v území změnu tohoto plánu. Časté změny plánu nejsou výrazem jeho kvality – právě naopak! I z tohoto důvodu je plán koncipován jako rámec nastavující základní principy utváření (uspořádání a využívání) území – tedy koncepce vývoje (rozvoje a správy) krajiny a urbánního prostředí s ohledem na jeho specifický charakter jako celku i jeho jednotlivých součástí. A toliko takové změny, které by měnily tyto koncepční rámce, jsou podmíněny také změnami územního plánu samého. Všechny ostatní záměry necht' jsou posuzovány a prověřovány pružnějšími nástroji.

Tyto základní principy, jejichž podrobné odůvodnění je uvedeno v příslušné pasáži, jsou uvedeny v textu věnovaném výkladu a použití plánu, zejména v pravidlech vyváženosti a flexibilní stability, ve strukturální povaze plánu, vrstev plánu a členění území. S ohledem na výše popsané pak pořizovatel a zpracovatel zvolili, 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 tohoto plánu účelné, pro stanovení podrobnějších podmínek uspořádání a využívání správního území města, jakož i pro výklad a aplikaci plánu postup podle ustanovení **§ 32 a § 33** vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Tam, kde se v souladu s požadavky politické reprezentace města uchylují ke stanovení podrobnější regulace území, činí tak zpracovatel a pořizovatel zásadně rámcově, s přihlédnutím k míře poznání konkrétních podmínek území, avšak vždy s přihlédnutím k základnímu směřování rozvoje města, vyjádřeném koncepcí krajinných a urbánních struktur. Volí praktický a méně rigidní nástroj k prověřování podmínek výstavby (zastavovací studii); územní studii, jakož i pořizování

podrobnějších územně plánovacích dokumentací zůstává vyhrazeno jen takovým konkrétním případům, o nichž z hlediska jejich závažnosti přísluší rozhodnout jednotlivě politické reprezentaci města. Pojetí plánu a metody jeho aplikace tudíž vycházejí z premisy, že o záměrech v území budou rozhodovat na všech úrovních dostatečně kompetentní profesionálové.

1. Postup pořízení územního plánu

Schválení pořízení územního plánu

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Ústí nad Labem (dále jen ÚP), dle § 6, odst. 5, písm. a) a § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „starý stavební zákon“), svým usnesením č. 136/15 ze dne 02. 12. 2015.

Projednáání zadání územního plánu

Na základě stanoviska KÚ Ústeckého kraje, č. s. KUUK/093989/2021/ZPZ/SEA, č. j. KUUK/093989/2021/ZPZ/Sik ze dne 14. 7. 2021 - uplatněného k návrhu Zadání územního plánu podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, příslušný úřad konstatoval, že „Územní plán Ústí nad Labem“ je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).

Ve stanovisku Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří, vydaného dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dne 12. 7. 2021, č. j. SR/1569/UL/2021-2, bylo konstatováno, že nelze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Na základě výše uvedeného musí být součástí projednávaného návrhu Územního plánu Ústí nad Labem vyhodnocení vlivů Územního plánu Ústí nad Labem na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel obdržel k návrhu zadání taktéž další vyjádření dotčených orgánů, jejich vyhodnocení je založeno do spisové dokumentace k pořízení Územního plánu Ústí nad Labem uložené na Magistrátu města Ústí nad Labem. Pořizovatel taktéž vyhodnotil připomínky uplatněné ze strany veřejnosti, jejich vyhodnocení je založeno do spisové dokumentace k pořízení Územního plánu Ústí nad Labem uložené na Magistrátu města Ústí nad Labem.

Pořizovatel – Magistrát města Ústí nad Labem, odbor územního plánování a stavebního řádu ve spolupráci s určeným zastupitelem pro územně plánovací dokumentaci, paní Ing. Evou Fialovou provedl, na základě projednání návrhu Zadání Územního plánu Ústí nad Labem dílčí úpravy a návrh Zadání byl předložen zastupitelstvu města ke schválení.

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem schválilo dne 20. 6. 2022, usnesením č. 407/30Z/22 v souladu s § 6 odst. 5 písm. b) starého stavebního zákona a § 47 odst. 5 starého stavebního zákona návrh Zadání nového Územního plánu Ústí nad Labem s prvky regulačního plánu. Zastupitelstvo obce zároveň dle § 43 odst. 3 starého stavebního zákona rozhodlo, že územní plán bude obsahovat prvky regulačního plánu.

Společné jednání o návrhu územního plánu

Kapitola bude doplněna na základě výsledků společného jednání.

Veřejné projednání o návrhu územního plánu

Kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

Od 1. 7. 2024 byl stavební zákon č. 183/2006 Sb., v celém svém rozsahu nahrazen tzv. „novým stavebním zákonem“ - zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž k tomuto datu nabyla účinnost jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Na zpracování a projednání územního plánu se tak již vztahuje tzv. nový stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky Stavebního zákona

Základním smyslem a účelem územního plánu (územního plánování) je dosáhnout na základě předloženého návrhu dohody o způsobech uspořádání a využívání území města pro všechny formy v úvahu přicházejících rozhodnutí. Územní plán slouží nejen správním rozhodnutím místně a věcně příslušných správních orgánů, jakkoliv je to nepochybně velmi důležitá součást rozhodování veřejné moci, nýbrž a především kvalifikovanému rozhodování orgánů politických, zejména pak v záležitostech souvisejících s budoucím rozvojem území a se stanovením strategických priorit a jejich taktického a operačního naplňování. Slouží však, resp. má sloužit i kvalifikovanému poučenému rozhodování jednotlivých vlastníků, podnikajících subjektů (investorů, stavebníků) i občanské veřejnosti. Plán musí být v tomto ohledu tudíž dostatečně stabilní, aby skýtal kvalifikovaný a v čase co nejméně se měnící rámec, zároveň však dostatečně flexibilní, aby takové rozhodování umožňoval, aniž je nutné s každým novým záměrem také měnit územní plán. Při výskytu častých změn územního plánu nelze obvykle udržet ani jeho základní koncepci, jak ostatně v recentní judikatuře opakovaně judikoval i Nejvyšší správní soud.

Před závorku nutno důrazně vytknout část návrhu územního plánu týkající se interpretace a aplikace plánu (čl. 04 až čl. 06). Žádnou část tohoto plánu nelze aplikovat vytrženě z kontextu celého dokumentu, aniž jsou vzata v úvahu vždy všechna další související ustanovení, vztahující se ke konkrétní části území, resp. k povaze konkrétního záměru a podmínkám jeho umístění v území.

Plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. V průběhu jeho zpracování byl posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, jejichž ochranu svým řešením územní plán, vymezením základních ploch s rozdílným využitím a stanovením podmínek pro jejich využití a podmínek prostorového uspořádání, nadále zajišťuje.

Předložený návrh je v souladu se základním vymezením a pojetím cílů a úkolů územního plánování, stanovených v § 38 a 39 stavebního zákona [2021 v platném znění]. Cílem územního plánování rozumí soustavné a komplexní řešení funkčního a prostorového uspořádání a využití v souladu s udržitelným rozvojem území, a to při zachování a rozvoji vyvážených podmínek pro přírodně krajinných, kulturních a sociálně ekonomických. Návrh územního plánu zvolenou koncepcí a užitou metodou důsledně sleduje plnění všech tří uvedených pilířů rozvoje území, a to s využitím současných technologických možností, avšak při zachování míry podrobnosti odpovídající úrovni územního plánu, s výjimkou jmenovitě uvedených případů, kdy je v souladu se zadáním požadována větší podrobnost (podrobnější regulace).

Územní plán Ústí nad Labem především v souladu s požadavky a podmínkami citovaných ustanovení stavebního zákona [2021 v platném znění] vymezuje smysl a účel územního plánu a důvody případné podrobnější regulace vedle regulace základní. Kromě toho stanovuje návrh územního plánu zásady vypracování a výkladu územního plánu. V souladu s odkazovanými ustanoveními § 32 – Plochy městských sídel a § 33 – Plochy volné krajiny městských sídel podle vyhlášky MMR č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a stanovuje je odchýlně od § 15 až 31 citované vyhlášky (příčemž v návrhu plánu je prokázán důvod, který podrobněji uvádíme dále):

„Plochy městských sídel

(1) Plochy městských sídel se vymezují zejména v případech, kdy by členění na samostatné podrobnější plochy s rozdílným způsobem využití uvedené v § 15 až 31 nebylo účelné s ohledem na cíle a úkoly územního plánování.

(2) Plochy městských sídel se vymezují jako plochy s rozdílným způsobem využití městské

a) obytné,

b) rekreační, nebo

c) produkční.

(3) Plochy městské obytné se vymezují za účelem zajištění podmínek pro kombinaci bydlení a služeb zahrnujících pracovní příležitosti včetně veškeré veřejné infrastruktury a utvářejí základ smíšeného obytného města. Plochy městské obytné zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení určených pro bydlení, občanské vybavení, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Do ploch městských obytných se zahrnuje veřejná infrastruktura, uliční prostranství, městské parky a související doplňkové stavby. Součástí ploch městských obytných mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s obytným využitím.

(4) Plochy městské rekreační se vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci, relaxaci a sport včetně veřejné infrastruktury v kvalitním urbánním prostředí a utvářejí rekreační zázemí obce. Plochy městské rekreační zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro rekreaci a sport včetně souvisejícího občanského vybavení a veřejných prostranství a dalších staveb a zařízení slučitelných s rekreačním využitím, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše včetně veřejné infrastruktury.

(5) Plochy městské produkční se vymezují za účelem zajištění podmínek pro druhy využití, které výrazně zatěžují okolí a nelze je vymezit v rámci smíšeného obytného města. Plochy městské produkční zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu, skladování, obchod, zemědělskou výrobu, energetiku a ploch určených pro těžbu a zpracování nerostů nebo jejich kombinaci. Do ploch městských produkčních se zahrnuje veřejná infrastruktura, veřejná prostranství a související doplňkové stavby.

Plochy volné krajiny městských sídel

(1) Plochy volné krajiny městských sídel se vymezují zejména v případech, kdy by členění na samostatné podrobnější plochy s rozdílným způsobem využití uvedené v § 19 až 31 nebylo účelné s ohledem na cíle a úkoly územního plánování.

(2) Plochy volné krajiny městských sídel se vymezují jako plochy s rozdílným způsobem využití volné a) krajiny

a) přírodní,

b) rekreační, nebo

c) produkční.

(3) Plochy volné krajiny přírodní se vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny v kombinaci s přiměřeným rekreačním a zemědělským využitím specifických rozsáhlejších přírodně hodnotných celků otevřené krajiny v okolí měst. Plochy volné krajiny přírodní zahrnují zpravidla pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, další pozemky k plnění funkce lesa a pozemky určené pro vodohospodářské využití, pozemky zelené infrastruktury a pozemky určené pro zemědělství, které nebudou v rozporu s ochranou přírody a krajiny. Do ploch volné krajiny přírodních se zahrnují i související stavby a stavby dopravní a technické infrastruktury, případně pozemky pro rekreaci a sport pod širým nebem.

(4) Plochy volné krajiny rekreační se vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreační využití otevřené krajiny v souladu s jejím zemědělským využitím a přírodním významem v rozsáhlejších celcích otevřené krajiny v okolí měst. Plochy volné krajiny rekreační zahrnují zpravidla pozemky zelené infrastruktury, pozemky určené pro vodohospodářství a pozemky určené pro zemědělství v kombinaci s pozemky určenými pro rekreaci a sport pod širým nebem, případně další pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Do ploch volné krajiny rekreačních se zahrnují i související stavby a stavby dopravní a technické infrastruktury, případně stavby jiné veřejné infrastruktury.

(5) Plochy volné krajiny produkční se vymezují za účelem zajištění specifických podmínek pro zemědělskou činnost v rozsáhlejších celcích otevřené krajiny v okolí měst. Plochy volné krajiny produkční zahrnují zpravidla pozemky určené pro zemědělství a vodohospodářství, pozemky určené pro těžbu nerostů, pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky určené pro rekreaci a sport pod širým nebem, případně další pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Do ploch volné krajiny produkčních se zahrnují i související stavby a stavby dopravní a technické infrastruktury, případně stavby jiné veřejné infrastruktury."

Návrh územního plánu využil v těchto intencích možnosti vymezovat plochy s rozdílným způsobem využití samostatně bez použití předchozích ustanovení § 15 až § 31 citované vyhlášky. Důvody jsou uvedeny již v úvodních ustanoveních návrhu v Části první Hlavě I. Jedná se především o velmi specifickou historicky se vyvinuvší krajinnou i urbánní situaci správního obvodu města. Umístění a rozvoj osídlení, posléze města při soutoku Labe a Bíliny vytvořilo v minulosti mimořádně výraznou krajinnou konfiguraci, která však zároveň působila s ohledem na těžební a průmyslové aktivity prováděné po dlouhé období v území jako zesilovač jejich

negativních důsledků pro území (emise a imise, devastace krajiny, zhoršování hygienických podmínek), a to v míře vymykající se (zejména pro město krajského významu s přesahy do zahraničí) běžnému standardu znečištění, jak bylo obvyklé zejména v období normalizace (sedmdesátá a osmdesátá léta minulého století). Tyto aktivity a jejich velmi negativní důsledky se projevovaly rovněž ambivalentně: na jedné straně působily vysokou míru minulé devastace území, na druhou stranu skýtaly pracovní příležitosti a možnosti (potenciál) rozvoje. Zejména s uvedenými skutečnostmi je nucen se návrh územního plánu vypořádat, má-li dostát shora citovaným požadavkům na vyvážený rozvoj všech tří pilířů. Se všemi těmito vstupními předpoklady návrh územního plánu pracuje a navrhuje jejich dlouhodobější řešení.

Jak plyne podrobněji z čl. 11 návrhu, plán je koncipován a rozvržen v souladu s § 33 vyhlášky do části stanovující podmínky uspořádání a využívání struktur krajiny (kapitola 100, kapitola 300, kapitola 400 a související kapitoly infrastrukturní, zejména kapitola 500, a kapitola 800 a 900), v souladu s § 32 do části stanovující podmínky uspořádání a využívání struktur města (kapitola 200, kapitola 300, kapitola 400 a související kapitoly infrastrukturní a kapitola 800 a 900). Vychází především ze struktur území, jejich stavu a z možností jejich rozvoje s ohledem na jejich územní parametry a zároveň s ohledem na vlastnické vztahy a potenciál jejich rozvoje. Základní územní jednotkou je „lokalita“, k níž se vážou základní parametry strukturální dané jejím charakterem. Území lokalit pak může zahrnovat podle okolností jednu nebo více ploch se stanoveným způsobem využití. Z hlediska strukturálního uspořádání je v souvislosti s charakterem území stanovena (respektována nebo nově navržena) struktura zástavby definovaná prostřednictvím uspořádání a kvalitativních parametrů veřejného prostranství (bloková, rozvolněná). V uvedeném duchu musí být plán interpretován a aplikován (články 04 až čl. 13).

Předloženému návrhu územního plánu předcházely podrobný průzkum veškerých deficitů, jakož i případného potenciálu rozvoje, a to specificky se zaměřením na rozvoj a postupné zlepšování přírodních a krajinných podmínek, podstatné zlepšování (zejména strukturálně deficitních) urbánních struktur a zejména vyhledávání míst pro zařehnutí a podporu ekonomického rozvoje při zachování kvalitního sociálního prostředí. Tyto skutečnosti jsou vyjádřeny zejména v Části druhé plánu, stanovujícím jeho základní koncepci v duchu odstavců 3 a 4 ustanovení § 38 stavebního zákona [2021 v platném znění]. To se promítlo stanovením koncepce rozvoje území a z ní vyplývající dílčí koncepce, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, tato koncepce je popsána v článku 16 - 49. Rozhodnutí o nich je výsostným politickým aktem, je rozhodnutím reprezentace města (v duchu § 38 odst. 5 SZ) o tom, jakým směrem se bude další vývoj města odvíjet. Za zcela zásadní se vzhledem k výše uvedeným skutečnostem považují tyto principy:

- identifikace přírodně krajinných a urbánních (kulturních) hodnot, jakož i podmínek sociálně ekonomických, a jejich respektování a rozvoj podle jejich potenciálu;
- celoměstské priority jako základ pro rozhodování podle plánu jak pro celé správní území města, tak pro jeho dílčí územní celky podle vymezení územním plánem; pro tento účel ukládá plán brát v potaz při všech formách rozhodování v území všechny relevantní vrstvy plánu;
- rekultivace a re-urbanizace.

V uvedeném duchu jsou následně koncipovány obě základní koncepce rozvoje města, a to koncepce urbanistická (Část druhá Hlava II), obsahující podmínku kvalitního uspořádání veřejných prostranství v souladu s popsanou kompozicí města, a podmínek rozvoje městské přírody (specificky čl. 23). Město je v tomto smyslu rozděleno kompozičně do ucelených oblastí podle převažujících urbánních charakteristik, popsaných podrobněji v čl. 25 až 35. V Části druhé Hlavě III je obdobně kompozičně rozděleno podle základních přírodně krajinných charakteristik území otevřené krajiny, popsaných podrobněji v čl. 36 až 44. S ohledem na jejich služební význam pro rozvoj urbánních i krajinných struktur je pozornost věnována samostatně též jednotlivým koncepcím infrastrukturním s tím, že následně jsou podrobné podmínky a náležitosti jejich uspořádání a využívání popsány v samostatných kapitolách, a to v kapitole 500 krajinná infrastruktura, v kapitole 600 dopravní infrastruktura a v kapitole 700 technická infrastruktura. Do určité míry do této kategorie spadá i kapitola 800 o veřejné vybavenosti.

Ve smyslu platné právní úpravy a požadavků § 38 a § 39 uvádí plán v čl. 03 potenciál a návrhový horizont plánu; nutno však aplikovat tento článek vždy v souladu s konkrétními požadavky strukturálními a funkčními, stanovenými pro konkrétní lokalitu a s přihlédnutím k regulativním nástrojům stanoveným

- pro lokalitu (Část třetí čl. 50 až čl. 87), a to jednak základním vymezením pojmu lokality a základního nástroje jejího souhrnného popisu krycím listem (čl. 50 až čl. 52), jednak specifickými požadavky na zastavitelnost (čl. 53 až čl. 56), na strukturu podle převažujícího strukturálního uspořádání (čl. 57 až čl. 74), na podmínky využití území (čl. 75 až čl. 80) a konečně na stabilitu území (čl. 81 až čl. 85), resp. stanovenými
- pro plochu (Část čtvrtá čl. 86 až čl. 122), a to jednak stanovením podmínek pro uspořádání a využívání veřejných prostranství (čl. 87 až čl. 92), stanovením regulativů pro stavební bloky (čl. 93 až čl. 103), stanovením regulativů pro nestavební bloky a otevřenou krajinu (čl. 104 až čl. 109) a konečně stanovením regulativů podrobnější regulace v souladu se zadáním (čl. 110 až čl. 122).

S přihlédnutím k požadavku stavebního zákona dle § 38 odst. 4, že územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, stanovuje plán podrobněji podmínky uspořádání a využívání též pro jednotlivé typy infrastruktury, a to v Části páté pro krajinnou infrastrukturu, v Části šesté pro dopravní infrastrukturu a v Části sedmé pro technickou infrastrukturu, a s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury, a to podle zjištěných a prověřených možností rozvoje území a míru využití zastavěného území. S ohledem na urbánní rozvoj pak specificky vymezuje též podmínky pro veřejnou vybavenost a rámcové požadavky na její uspořádání a využívání (Část osmá).

V průběhu zpracování územního plánu byla prověřena a posouzena potřeba změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné

zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Pro účely sledované § 38 odst. 5 stavebního zákona byly nad tento rámec pro koordinaci veřejných zájmů v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a pro konkretizaci podmínek ochrany a prosazení vybraných veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů stanoveny veřejně prospěšné stavby a stanovena veřejně prospěšná opatření (Část devátá).

S přihlédnutím k výše popsanému lze konstatovat, že předložený návrh územního plánu splňuje v plném rozsahu požadavky na plnění úkolů územního plánování, jak jsou definovány v § 39 stavebního zákona [2021 v platném znění], a že v souladu se zjištěným a posouzeným stavem území stanovil s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce, prověřil a posoudil potřebu změn v území (jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území), stanovil urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, vytvořil předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch, s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vymezil vhodné plochy pro sledované účely podle charakteru území, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj struktury osídlení, prověřil a posoudil potřebu změn v území, koordinuje veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území, vymezil veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, vytvořil a stanovil podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot, uplatnil požadavky na možnosti re-urbanizace a revitalizace území vzhledem ke změně klimatu, prověřil a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, vytvořil v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany, vytvořil v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch, určil nutné asanační a rekultivační zásahy do území, reguluje rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití a vytváří podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky platného stavebního zákona a jeho prováděcího předpisu – vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Návrh územního plánu respektuje stanovené členění územního plánu na výrokovou část a odůvodnění, obsahuje všechny povinné výkresy i textové části, a splňuje požadavky na obsah a strukturu územního plánu danou přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu.

Spolu s návrhem územního plánu bylo zpracováno podle požadavku § 40 stavebního zákona vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně posouzení na předmět ochrany a celistvosti EVL nebo ptačí oblasti.

Návrh územního plánu vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky stanovenými ve vyhlášce. Tyto plochy jsou vymezeny s cílem zajistit vzájemně se doplňující, podmiňující a nekolidující činnosti v území, přičemž bylo dbáno na prevenci střetů neslučitelných funkcí. Jednotlivé typy ploch zohledňují charakter a specifika řešeného území, včetně ochrany veřejných zájmů, jako je ochrana krajiny, dopravní dostupnost či potřebu občanské vybavenosti. Byly využity pouze ty kategorie ploch, které jsou vzhledem ke konkrétním podmínkám území opodstatněné. Jednotlivé plochy byly vymezeny podle § 14 odst. 5 vyhlášky jako stabilizované nebo návrhové, a to v závislosti na jejich současném nebo požadovaném využití.

4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje

Plán je v souladu s prioritami územního plánování ČR.

Rozvojové oblasti a osy

Území ÚNL je vymezeno v PÚR ČR jako Rozvojová oblast Ústí nad Labem OB6 jako: *Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na I. a IV. TŽK a vazby dálnice D8 na statutární město Děčín přivaděčem z dálnice – koridor nové stopy silnice I/13 uvedený v čl. (120).*

Zároveň je ÚNL **na trase Rozvojové osy Praha-Ústí nad Labem-hranice ČR/Německo (-Dresden) OS2**. V ÚNL také začíná významná rozvojová osa podél silnice I/13 Ústí nad Labem-Chomutov-Karlovy Vary-Cheb-hranice ČR/Německo (Nürnberg).

Na všechny tyto okolnosti Plán reaguje již od základní koncepce až po podrobnost jednotlivých navržených prvků. Od posilování role krajského města po vymezení koridorů železniční a silniční infrastruktury.

Specifická oblast

Stejně jako velká část ČR se také ÚNL nachází na území specifické oblasti SOB9, tedy oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Tato problematika je celospolečenská a byl na ni brán zřetel v měřítku územního plánu zejména z pohledu technické a krajinné infrastruktury (část pátá a sedmá Plánu).

Dopravní záměry

Ústím prochází velmi významný koridor vysokorychlostní trati ŽD1 – RS4 – úsek (Dresden-) hranice Německo/ČR-Lovosice/Litoměřice-Praha a koridor ŽD12 - Trať úsek Děčín–Ústí nad Labem-Střekov–Lysá nad Labem–Kolín–Havlíčkův Brod, včetně Libické spojky.

Co se týká silničních koridorů, je přes ÚNL veden koridor SD19 tedy Silnice I. třídy I/13 úsek D8–Děčín–Česká Lípa–Svor–Bílý Kostel nad Nisou, vymezený z důvodu převedení zvýšeného dopravního zatížení mezi Ústeckým krajem a Libereckým krajem, a to také ve vztahu k příčným spojení se Svobodným státem Sasko.

V neposlední řadě je pro ÚNL důležité i zlepšení lodní dopravy. Pro tento účel je v PÚR ČR vymezen Veřejný vnitrozemský říční přístav VTP Ústí nad Labem a koridor pro Vodní dopravu Labe: Pardubice-hranice ČR/Německo (-Dresden).

Všechny tyto záměry jsou v plánu reflektovány buď konkrétním koridorem nebo souborem opatření zlepšujícím stav.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Plán je v souladu s prioritami územního plánování Ústeckého kraje.

Rozvojové oblasti a osy

ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB6 a rozvojové osy OS2 a OS7 z PÚR ČR.

Na všechny tyto okolnosti Plán reaguje již od základní koncepce až po podrobnost jednotlivých navržených prvků. Od posilování role krajského města po vymezení koridorů železniční a silniční infrastruktury.

Silniční doprava

ZÚR ÚK vymezují koridor silnice I/13, úsek Knínice (D8) – Martiněves – hranice města Děčín jako VPS – PK3 (šířka koridoru 125 – 400m). Realizace tohoto koridoru by významně odlehčila v dopravě ÚNL, protože by převedla významnou část tranzitní dopravy. **Tento koridor ovšem není na území města ÚNL.**

Železniční doprava

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy ŽD1 vymezený v PÚR, a vymezují koridor pro železniční dráhu v úseku (Praha –) hranice krajů Středočeský/Ústecký – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN (– Drážďany), včetně odboček pro vzájemné propojení na stávající železniční tratě, jako součást systému rychlých spojení (RS). Koridor je sledován v ZÚR ÚK pro VPS – ŽD1. Šířka koridoru je stanovena proměnná 100–1200 m. Je navrhováno trasování přímo přes centrum města ÚNL s terminálem v přibližné pozici v místě současného Západního nádraží. Na Střekově je navrhováno vyústění Středohorského tunelu.

Vnímáme jako velmi důležité pro město ÚNL aby byl terminál rychlého spojení přímo v centru města ÚNL a proto Plán zpřesňuje na základě podkladů dodaných Správou železnic koridor ze ZÚR, podrobněji viz. část šestá odůvodnění.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy C-E61, Koridor Děčín– Nymburk–Kolín včetně Libické spojky, Golčův Jeníkov–Světlá nad Sázavou, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor železniční tratě č. 073 a č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS – C-E61. Šířka koridoru je stanovena 60 m. Jedná se o pravobřežní železniční trať na jejíž optimalizaci se již průběžně pracuje.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy Ostrov – Chomutov – Most – Ústí nad Labem, v souladu s článkem (178) PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS – i. Šířka koridoru je stanovena 250 m.

Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici podrobnější podklady k záměrům, přebírá Plán oba tyto koridory v celém rozsahu.

Vodní doprava

Pro zlepšení plavebních podmínek zpřesňuje ZÚR ÚK také koridor Labe v úseku Střekov – státní hranice ČR/SRN v úseku Ústí nad Labem, Střekov – hranice okresu Ústí nad Labem. Koridor je vymezen jako návrh VD1/SHP. Šířka koridoru je vymezena šíří vodního toku.

Plán dle ZÚR zpřesňuje koridor na šíři vodního toku.

Energetika

ZÚR ÚK vymezují jako VPS koridor označený E5, pro smyčku vedení VVN 110 kV do TR Ústí n.L. – Střekov, koridor zahrnuje též plochu pro výstavbu TR Ústí n.L. – Střekov. Šířka koridoru je stanovena 600 m.

Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici podrobnější podklady k záměru, přebírá Plán koridor v celém rozsahu.

Nakládání s odpadními vodami

ZÚR ÚK navrhuje napojení kanalizace Chlumeč na ČOV Ústí nad Labem, koridor je vymezen jako VPS V5, šířka koridoru je stanovena 200 m.

Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici podrobnější podklady k záměru, přebírá Plán koridor v celém rozsahu.

Těžba a asanace území

ZÚR i Plán respektují vymezení Jezera Milada a jeho okolí jako územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991 jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015 k řešení dalšího postupu územně ekologických limitů těžby hnědého uhlí v severních Čechách.

ÚSES a krajina

Celým územím ÚNL prochází nadregionální systém ÚSES. Plán respektuje vymezení nadregionálního ÚSES a toto vymezení dále zpřesňuje. Plán vymezuje všechny prvky ÚSES jako funkční a nejsou tedy promítnuty jako VPO. Tato problematika je řešena podrobněji samostatně v části páté.

Na území města ÚNL zasahuje několik krajinných typů:

- KC CHKO České středohoří – Milešovské a Vernerické středohoří,
- KC CHKO České středohoří – Milešovské středohoří
- KC Severočeské nížiny a pánve
- KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území

Plán respektuje vymezení krajinných typů a zpřesňuje jejich struktury a podmínky využití.

ZÚR ÚK stanovují na území ORP Ústí nad Labem a Teplice **asanáční území ASA9** nadmístního-nadregionálního významu **bývalého lomu Chabařovice**. Pro toto území by se mělo zajišťovat podmínky pro probíhající rekultivaci a revitalizaci území po ukončené těžbě, zohledňující potřeby, specifika a hodnoty území (významná hlediska řešení úkolů stanovených pro územní plánování: potřeba nadregionální a příměstské rekreace uskupení sídel v prostoru Ústí nad Labem – Teplice, výborná dopravní dostupnost, vhodné formy zemědělského a vodohospodářského využití, posílení ekologické stability území, ochrana a zachování biodiverzity).

Pro území Jezera Milada a jeho blízkého okolí je vypracovaná a projednaná Koncepční studie, kterou územní plán respektuje a potvrzuje. Nad rámec této studie vymezuje plán možnost výstavby podél komunikace na východní straně areálu. Pokud by k těmto plánům bylo přistoupeno, je zapotřebí aktualizovat Koncepční studii a tento záměr prověřit. Vzhledem k tomu, že nejnáročnější část Asanace byla již realizována a je navržen a projednán následný rozvoj území, není území již sledováno plocha pro asanaci a doporučujeme jej vyjmout i z platných ZÚR, při jejich příštích aktualizaci.

5. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování a se zadáním

Mimořádná rigidnost a nadměrná podrobnost zpracování územních plánů, která se nevyhnula ani městu Ústí nad Labem, vyvolala časté a početné změny, jejichž výsledkem byla značná nepřehlednost stávajícího plánu, z něhož se postupně vytratila vlastní koncepce na úkor dílčích zásahů. Koncepce plánu, byla-li jaká, se postupně rozmlžila a přestává sloužit nejen kvalitnímu rozhodování ve správních řízeních o umístění a povolení záměrů, nýbrž – a zejména – v záležitostech politického rozhodování o smysluplném rozvoji města a směřování jeho vývoje. Tedy o tom, co bychom mohli a měli označovat za vlastní „strategii“ města, jejímž taktickým instrumentem je územní plán a konkrétním operativním nástrojem pak jednotlivá politická a správní rozhodnutí.

Na tuto skutečnost nepřehlednosti a špatné použitelnosti stávajícího plánu do určité míry reagovalo i Zadání, které je ze své povahy mimořádně významným odborným, ale zejména politickým dokumentem, jehož smyslem a účelem je pojmenovat na základě provedených analýz a průzkumů základní témata (a problémy) města a stanovit rámec požadavků na jejich řešení – tedy nikoliv více či méně přesný opis stavebního zákona a prováděcí vyhlášky o územně plánovací dokumentaci – jak tomu, žel, obvykle bývá. Protože byl zvolen opačný postup a Zadání bylo schváleno a vydáno před provedením potřebných průzkumů a analýz, využili pořizovatel a zpracovatel pokynu prověřit na základě podrobněji provedené aktualizace stavu případné podrobnější podmínky.

Nebylo a není totiž smyslem Zadání citovat opakovaně na mnoha místech, že hlavním cílem je navrhnout „udržitelnou koncepci rozvoje města Ústí nad Labem v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona“, nebo že „územní plán bude vycházet z ochrany a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území a udržitelného rozvoje území“; mimo jiné i proto, že požadavky přírodní, kulturní a civilizační (recte v této souvislosti sociálně-ekonomické) mohou být a také jsou v časté zásadní kolizi (srovnejme například text dalších požadavků plynoucích z průzkumů a rozborů a z územně analytických podkladů). Ostatně i znění § 18 a § 19 dosavadního stavebního zákona, resp. velmi podobné znění § 38 a § 39 nového stavebního zákona v sobě tuto vnitřní koliznost obsahují a předpokládají, že o nastalých kolizích bude dosaženo společným jednáním všestranně přijatelné shody – jak to ostatně předvídá i pro případy zákonem formulovaných „veřejných zájmů“ § 136 odst. 6 správního řádu! Z takto všeobecně užívaných pojmů se totiž stávají bez konkretizace a individualizace jen módní slova a nicneříkající klišé. V textu samém se pak poněkud ztrácela skutečně podstatná témata města, nebo jsou uváděna nahodile a nepřehledně a bylo nutno je složitě dohledávat a doformulovávat.

Dalším problémem je přejímání textů z nadřazených dokumentací; provedenými průzkumy a analýzami by měla být tato témata v zadání zpřesněna a mělo by být stanoveno, jak si s nimi mají počínat pořizovatel a zpracovatel v procesu vypracování vlastního návrhu. Pomineme-li skutečnost, že Politika územního rozvoje není územně plánovací dokumentací (byť se s ní tak zachází; nový stavební zákon už předvídá pořízení územního rozvojového plánu – a jsou s tím značné problémy!/), pak zásadní pro vypracování územního plánu bylo konfrontovat obsah OB6, OS2 a SOB9 s konkrétními podmínkami v území a v případě odchylných zjištění iniciovat vůči státu případně jejich změnu (tak alespoň rozumíme požadavku strategického plánu na „sebevědomou a moderní metropoli obklopenou výjimečnou přírodou, přátelskou pro život a podnikání“. Ono sebevědomí má zjevně svoje limity.

Totéž platí i pro krajskou dokumentaci. Bylo nutno od některých požadavků odhlédnout, neboť nejsou požadavky a podmínkami souvisícími s městem, nýbrž s krajem; tak typicky požadavek na „pokrytí rozvojové oblasti územními plány“. I v tomto případě pořizovatel a zpracovatel návrhu pracovali s uvedenými skutečnostmi přiměřeně jejich smyslu a účelu pro město Ústí nad Labem a v tomto smyslu je také interpretovali. Jak má naložit a co si má počít s tímto pokynem zpracovatel územního plánu města? I v tomto případě bylo na místě spíše iniciovat změny zásad územního rozvoje a jednat o nich s krajem, pokud se takové případy vyskytly.

Konečně totéž platí i pro vlastní „Strategický“ plán města Ústí nad Labem. Pořizovatel a zpracovatel návrhu vyšli ze skutečnosti, že strategický plán neobsahuje zřetelně formulovanou ucelenou strategii rozvoje města; využili však bodu P.77 Zadání, v němž se stanoví, že návrh tento plán a další podkladové dokumenty zohlední, což je pojem naštěstí dostatečně široký, aby se pod něj vešlo mnohé, včetně případného odmítnutí či nepřevzetí celých pasáží.

Text Zadání obsahuje často se opakující všeobecné formulace, které stačilo vytknout před závorkou jednou pro všechny případy – s tím se lze vypořádat na jednom místě s připojeným odkazem na ty části zadání, jichž se to týká; jedná se zejména o opakující se zdůrazňování „hodnot“, „udržitelnosti“ a dalších podobných pojmů, aniž je však zřejmé základní východisko, k němuž se tyto pojmy vztahují, pak v návrhu postačí se s tím vyrovnat v obecné části na začátku a dále tím už vlastní návrh nezatěžovat. Odpovědí na to jsou základní zásady uspořádání města a zásady výkladu a užívání Plánu.

Zadání obsahuje i řadu vnitřních inkonzistencí, způsobených právě nejasnou vizí vývoje města v budoucnosti; jedná se zejména o rozpory mezi požadavky na jednotlivé „pilíře“ – zejména pak na rozpory mezi sociálně-ekonomickými požadavky, požadavky na ochranu kulturních hodnot a požadavky environmentálními (k tomu viz například požadavky na „vymístování“ výrob, skladů etc., aniž je ovšem zřejmé, kam a jak případně sloučit požadavky na ochranu přírody a krajiny s takovým vymístováním – to znamená ale se sociálním pilířem). Odpovědí na tyto požadavky je opět základní koncepce rozvoje krajiny a urbanismu města, i zvolená metoda flexibilní stability otevírající prostor širší škále možností rozhodovat o záměrech s přihlédnutím k jejich povaze, aniž je tím nutno měnit vlastní koncepci rozvoje města!

Mělo-li být prvním krokem při přípravě nového územního plánu ujasnění si skutečné strategie města a zejména základních témat (a problémů), které má návrh řešit (a takové tematické vymezení Zadání neobsahovalo, resp. bylo často jen obtížné je v textu Zadání dohledávat), vycházeli pořizovatel a zpracovatel z těch částí textu (na řadě míst velmi slušných a dobře

akceptovatelných – požadavky na vymezení lokalit, charakter území etc.), které mohly sloužit jako opora pro vypracování koncepce vývoje města podle podrobnějších zjištění provedených v rámci průzkumů a analýz v průběhu zpracování návrhu a vzájemně koordinovaných. Ze systémové povahy některých jevů plyne, že Zadání bylo v této věci konkrétnější a témata jsou dohledatelnější a lze na ně lépe reagovat, byť zvolená řešení nemusí být a častou nebyla a nejsou nesporná. To se týká zejména infrastrukturních systémů dopravních a technických (prakticky od bodu P.81 až po bod P.134). Mnohem problematičtější a obtížnější bylo skloubení požadavků na urbanistickou koncepci (body P.27 až P.80) s koncepcí krajinnou (body P.135 až P.158), zejména s přihlédnutím k možnostem „udržitelnosti“ sociálně-ekonomického pilíře, který se z textu „trochu vytratil“. Už výše jsme uvedli použití pojmu „vymístování“ jako velmi sporného a nebezpečného právě s ohledem na onen sociálně-ekonomický pilíř (který je – mimochodem – naprosto integrální součástí pojmu „charakter“ území, jehož se Zadání samo rovněž opakovaně dovolává, aniž ho však relevantně definuje). Zadání však připouští nicméně, aby tuto definici podal návrh, a umožňuje tak učinit i v jiných případech, což je ostatně v souladu se zněním nového stavebního zákona a návrh této možnosti využívá.

Některé další nejasnosti pak plynou z dalších často se opakujících klišé nebo módních slov, ačkoliv za nimi není žádná konkrétní vize, či představa o koncepci dalšího vývoje města; jedná se například o pojem „polycentrické“ město, které je ovšem svou povahou i dosavadním vývojem jednoznačně monocentrické, máme-li za to, že polycentricností se rozumí centra na hierarchicky shodné úrovni (Ústí má pouze jedno celoměstské centrum: vajíčko), nikoliv polycentricnost ve smyslu různých hierarchických úrovní – vedle celoměstského centra existuje v Ústí, i díky krajinné morfologii a dosavadnímu urbánnímu i správnímu vývoji, nepochybně více hierarchicky nižších center (ostatně v textu samém na str. 14 zadání v bodu P.72 se jedna z lokalit se zvláštním významem a charakterem nazývá „Centrum města“). Tyto skutečnosti jsou podrobně formulovány v části týkající se koncepce rozvoje města.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů VPS a VPO, jakož i požadavky na prověření jejich podmíněnosti, etapičnosti, resp. stanovení podmínek dalšího prověřování, se příliš neliší od obvyklých standardů a bylo s nimi možno víceméně pracovat s tím, že návrh upouští od takových nástrojů, které vedou k blokaci území a vytvářejí podmínky quasistavební uzávěry. Specifickým případem je pouze bod P.185, a to v souvislosti s požadavkem uvedeným v bodu P.20 (resp. v bodu P.21): Odůvodnění přístupu zpracovatele a pořizovatele k požadavkům na případné zpracování variant řešení.

Jakékoliv úvahy o rozvojových plochách, jejich omezování nebo rozšiřování, by měly mít oporu především v ujasněné představě o budoucí („ideální“) podobě města; omezování již vymezených ploch může působit vysoké nároky na městský rozpočet, neboť v takovém případě lze (za splnění zákonných podmínek) uplatňovat nároky na náhradu za změnu v území (§ 133 až § 136 nového stavebního zákona; principy zůstávají prakticky ve shodné podobě s dosavadní právní úpravou). Máme za to, že požadavek na vypracování dvou variantních podob „rozvojových ploch“ není zcela v souladu s odkazovaným požadavkem P.20, resp. P.21, které vyžadují prověření na základě předcházejícího ekonomického vyhodnocení; jeho aplikace v územním plánu by měla vést jednoznačně k jedinému důvodnému řešení – pokud by výsledkem nebyly jednoznačné závěry, pak by územní plán měl zahrnout všechny odůvodněné případy rozvojových ploch. Není mi z

textu úplně zřejmé, o čem bude zastupitelstvo v případě variant rozhodovat, bude-li tu předem vypracované ekonomické posouzení smysluplnosti vymezení těchto ploch.

Jakékoliv úvahy o rozvojových plochách, jejich omezování nebo rozšiřování, mají mít oporu především v ujasněné představě o budoucí („ideální“) podobě města; omezování již vymezených ploch může působit vysoké nároky na městský rozpočet, neboť v takovém případě lze (za splnění zákonných podmínek) uplatňovat nároky na náhradu za změnu v území (§ 133 až § 136 nového stavebního zákona; principy zůstávají prakticky ve shodné podobě s dosavadní právní úpravou). Proto bylo po opakovaných Zadání s pořizovatelem dohodnuto, že se od požadavku na vypracování dvou variantních podob „rozvojových ploch“ upouští a zvolena bude pouze jedno (nejvhodnější) řešení, a to na základě předcházejícího ekonomického vyhodnocení; jeho aplikace v územním plánu by měla, dle názoru zpracovatele, vždy vést jednoznačně k jedinému důvodnému řešení..

Zpracování požadavků k zadání

Bylo podáno celkem 595 požadavků k návrhu zadání. Další požadavky byly doplněné na základě pokynu určeného zastupitele pro územně plánovací dokumentaci.

Bylo zaznamenáno dalších 10 požadavků na prověření funkčního využití pozemků doplněných na základě žádosti o změnu ÚP v období 11/2020 – 3/2024, 19 požadavků vyplynulo z připomínek k Návrhu změny č. 3 Územního Plánu. Další požadavky týkající se především dopravní infrastruktury nebyly do této analýzy zahrnuty, ale jsou brány v potaz.

Požadavky k prověření dle požadovaného využití

Požadavky lze rozdělit dle kategorie požadovaného využití. Některé zaznamenané prvky požadují hned několik změn.

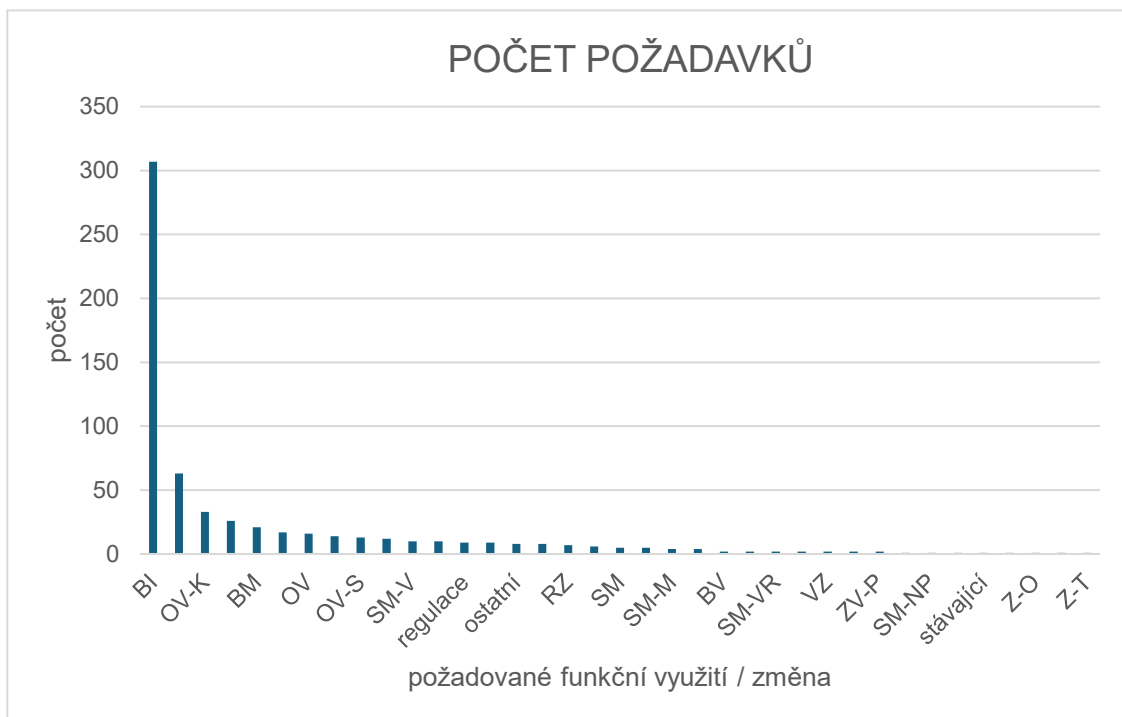
Nejvíce požadavků z pohledu jejich počtu se týká funkčního využití Bydlení v rodinných domech (BI). Jedná se o 50 % všech požadavků. Druhým nejvíce zastoupeným požadavkem je funkční využití ploch pro stavby pro individuální rodinou rekreaci (17 %). Tato dvě funkční využití byla nejčastěji požadována společně k prověření v rámci jednoho požadavku. Dalšími požadovanými změnami funkčního využití jsou plochy občanského vybavení – veřejného vybavení (OV; 3 %), plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OV – K; 6 %). Požadavky k prověření týkající se dopravní infrastruktury – silniční (DI-S) jsou zastoupeny 4,5 %.

Některé požadavky k prověření se netýkají změny funkčního využití, ale například změny regulace (12 požadavků), zrušení prvku (17 požadavků) nebo zrušení požadavku na vypracování územní studie (16 požadavků).

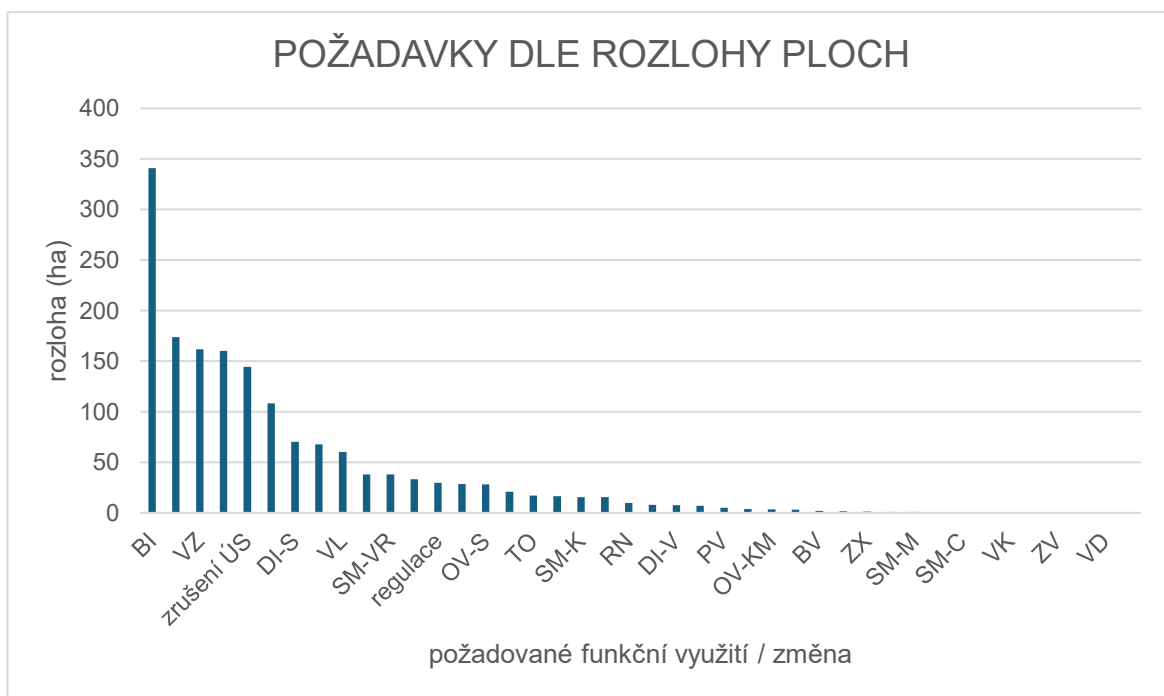
Z hlediska rozlohy je nejvíce ploch požadováno za účelem bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI) – 340 ha. Druhou nejčastěji zastoupenou požadovanou funkcí jsou plochy

staveb pro individuální rodinnou rekreaci (RI) – 174 ha, plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ) – 162 ha, zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) – 160 ha. Na ploše 144 hektarů je požadováno zrušení územní studie. Na ploše 30 hektarů je požadována změna regulace. Dopravní infrastruktury se týká zhruba 78 hektarů, jedná se o dopravní infrastrukturu silniční a vodní (DI-S, DI-V).

GRAF 1 – Počet požadavků k prověření.



GRAF 2 – rozlohy požadavků k prověření dle požadovaného funkčního využití



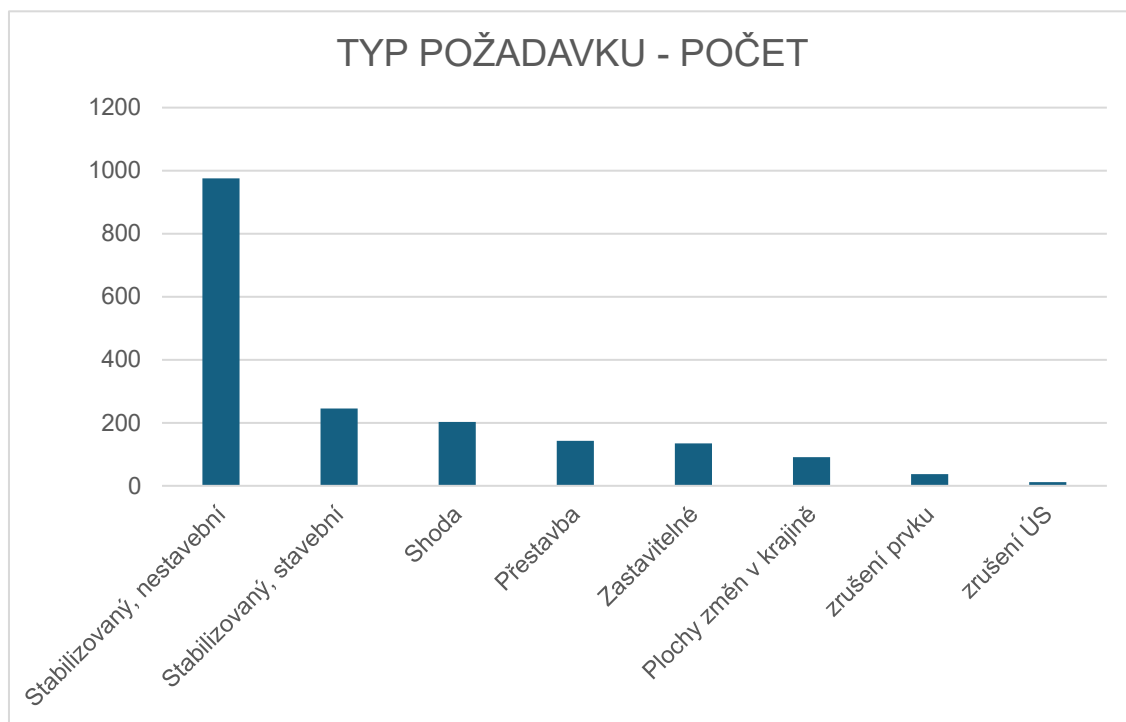
Požadavky k prověření dle typu

Na základě požadované funkční plochy v místě a funkčního využití ploch dle stávajícího územního plánu byly rozlišeny různé typy požadavků:

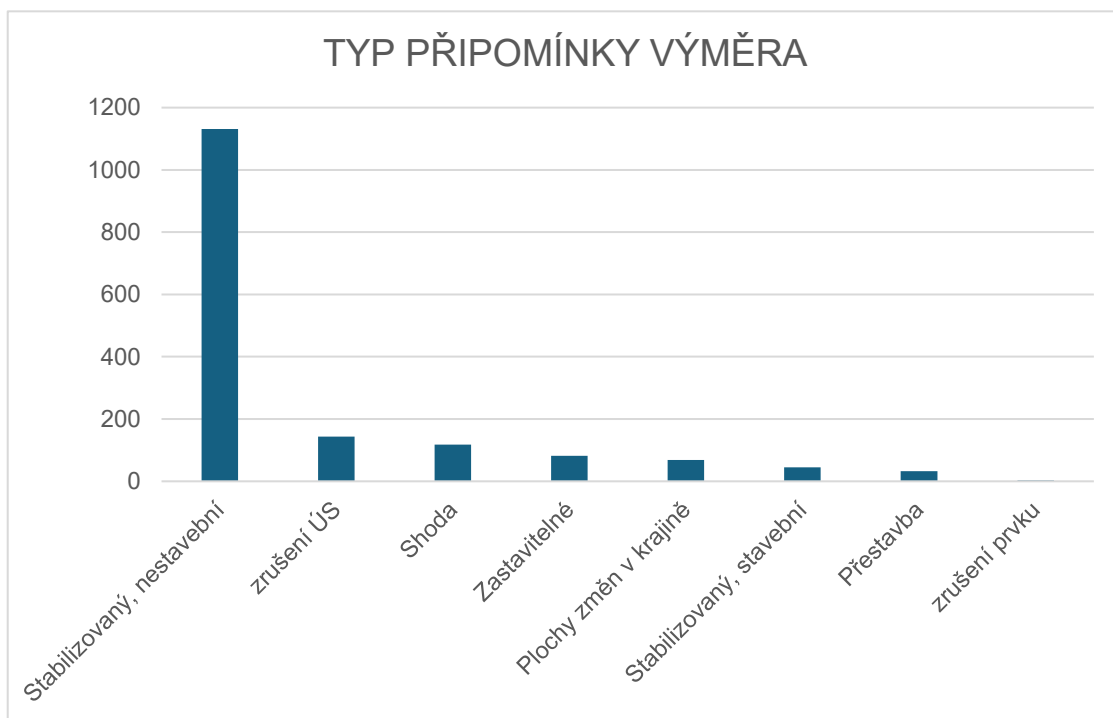
- **Shoda** – požadovaná funkční plocha se shoduje se současným stavem, požadavek se týká nejčastěji změny regulace území nebo potvrzení stavu dle platného ÚP;
- **stabilizovaný, nestavební** – ve stávajícím územním plánu plocha označena jako stabilizovaná, nestavební – požadavek je na rozšíření zastavěného území;
- **stabilizovaný, stavební** – ve stávajícím územním plánu plocha označena jako stabilizovaná, stavební – požadavek je na změnu využití stávajícího stabilizovaného území;
- **zastavitelné** – v zastavitelné ploše – požadavek na změnu využití návrhové plochy;
- **přestavba** – v ploše přestavby – požadavek na změnu využití plochy přestavby;
- **plochy změn v krajině** – v ploše změny v krajině, ve stávajícím územním plánu uvedené jako nezastavitelné – požadavek na rozšíření zastavěného území na úkor ploch, původně určených na rozvoj přírodních ploch;
- **zrušení prvku** – zrušení prvku veřejně prospěšné stavby / opatření -nejčastěji požadavek na zrušení nové dopravní nebo technické infrastruktury;
- **zrušení ÚS** – zrušení požadavku na vypracování územní studie.

Nejvíce požadavků z hlediska rozlohy je v rámci ploch, které jsou stabilizované – nestavební, jedná se o více než 1100 hektarů. Na ploše 144 hektarů je požadováno zrušení požadavku na vypracování územní studie. V případě 118 hektarů ploch požadavků se jedná o shodné funkční využití jako v případě stávajícího územního plánu. V případě požadavků na ploše o zhruba 70 hektarech se jedná o požadavky v ploše změny v krajině, to znamená že v rámci stávajícího územního plánu se jedná o nezastavitelná území.

GRAF 3 – požadavky k prověření dle typu připomínky – počet.



GRAF 4 – požadavky k prověření dle typu připomínky – rozloha.



Nejvíce požadavků shodných se současným funkčním využitím ploch jsou v rámci ploch výroby a skladování – lehký průmysl VL (31 hektarů), dále požadavků týkající se pouze změn regulace (30 hektarů).

Z hlediska požadavků v rámci ploch stabilizovaných nestavebních se jedná především o plochy požadované k bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI – 300 hektarů), plochy staveb pro individuální rodinnou rekreaci (RI) – 169 hektarů, plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ) – 161 hektarů, plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) – 160 hektarů, plochy smíšené obytné rekreační (SM-R) – 106 hektarů.

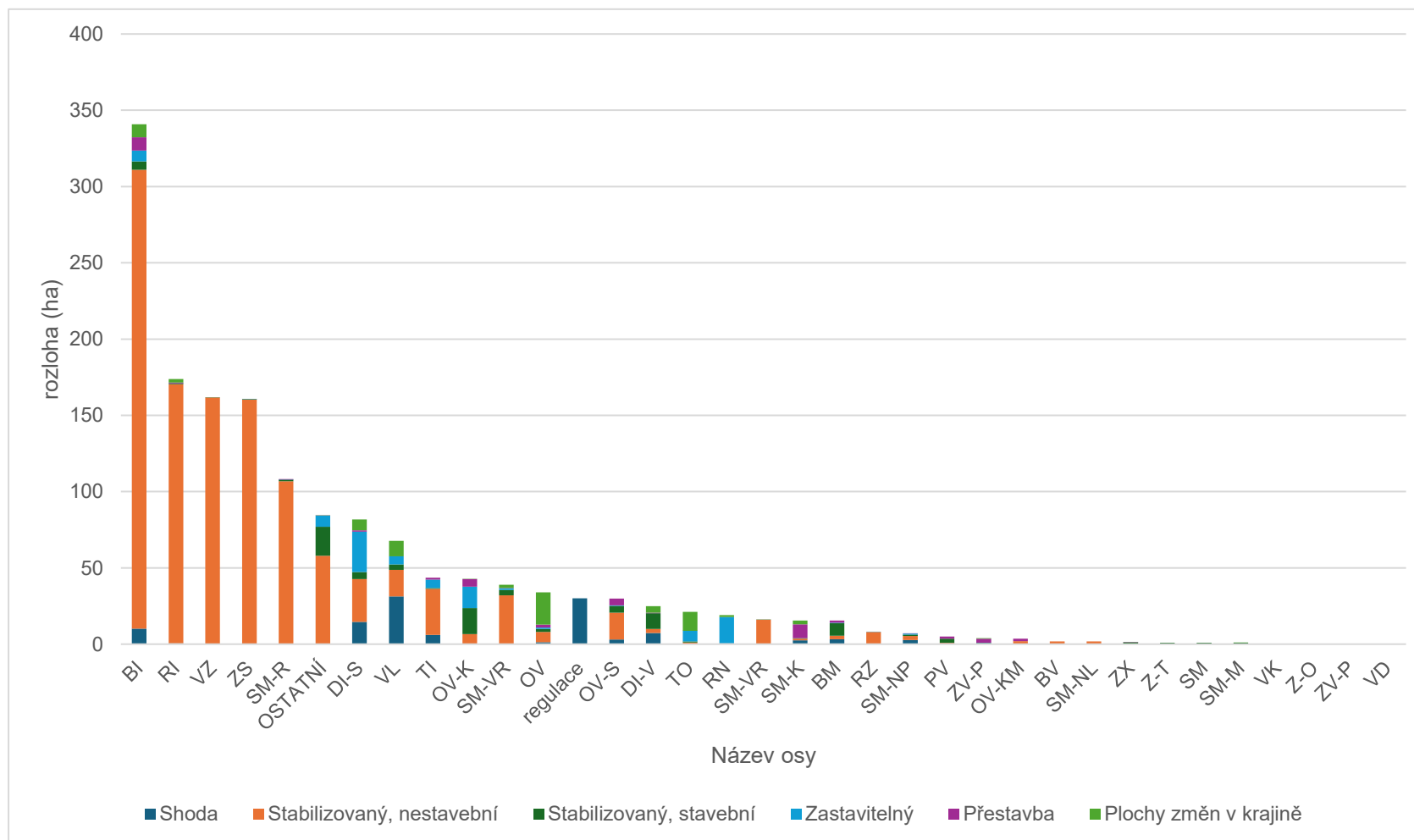
V rámci ploch, které jsou stabilizované stavební se jedná především o požadavky související s plochami občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K) – 16 hektarů, plochy dopravní infrastruktury – vodní (DI-V) – 10 hektarů.

V rámci zastavitelných ploch se jedná o plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K) – 14 hektarů, plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S) – 26 hektarů, rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) – 17 hektarů.

V rámci ploch přestavby se jedná především o požadavky v rámci ploch smíšených obytných komerčních (SM-K) – 9 hektarů, ploch pro bydlení v rodinných domech městských a příměstských (BI) – 8 hektarů.

V současném územním plánu v nezastavitelných plochách se nacházejí především plochy požadované pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO) – 12 hektarů, plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) – 21 hektarů, plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) – 10 hektarů, plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI) – 8 hektarů.

GRAF 5 – požadavky dle funkčního využití a typu požadavku.



Překrývající se požadavky

Velká část dokumentovaných požadavků se překrývá. Jedná se buďto o shodné požadavky z hlediska požadovaného funkčního využití, nebo o rozdílné požadavky k prověření v rámci jedné plochy. Překrývající se požadavky byly analyzovány na základě překryvů a to jak v rámci shodných požadavků, tak v rámci odlišných požadavků v rámci jednoho území.

Na některých plochách se potkávají také požadavky, které jsou odlišné. Počet a rozloha takových ploch je uvedena v následující tabulce.

TABULKA 1 – odlišné požadavky v rámci jedné plochy

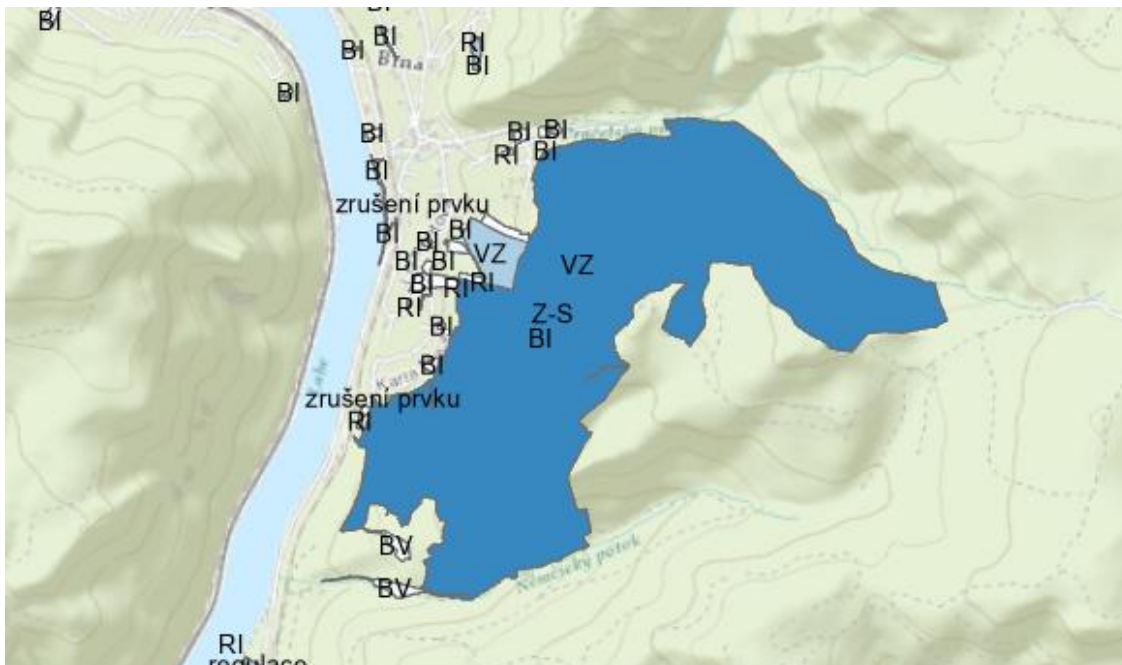
Počet rozdílných požadavků na ploše	Počet ploch	Celková rozloha těchto ploch m ²
jeden požadavek	530	8 795 372
dva různé požadavky	78	1 204 386
tři různé požadavky	31	1 681 007
čtyři různé požadavky	3	515

Na 3 plochách se překrývají 4 odlišné požadavky, jedná se o dopravní infrastrukturu silniční (DI-S), plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K), plochy smíšené výrobní (SM-VR), zrušení povinnosti vypracování územní studie. Jedná se ale o velmi malé plochy, celková rozloha těchto ploch je 515 m².

Na dalších 31 plochách se potkávají hned tři odlišné požadavky. Celková rozloha těchto ploch činí 16,8 ha.

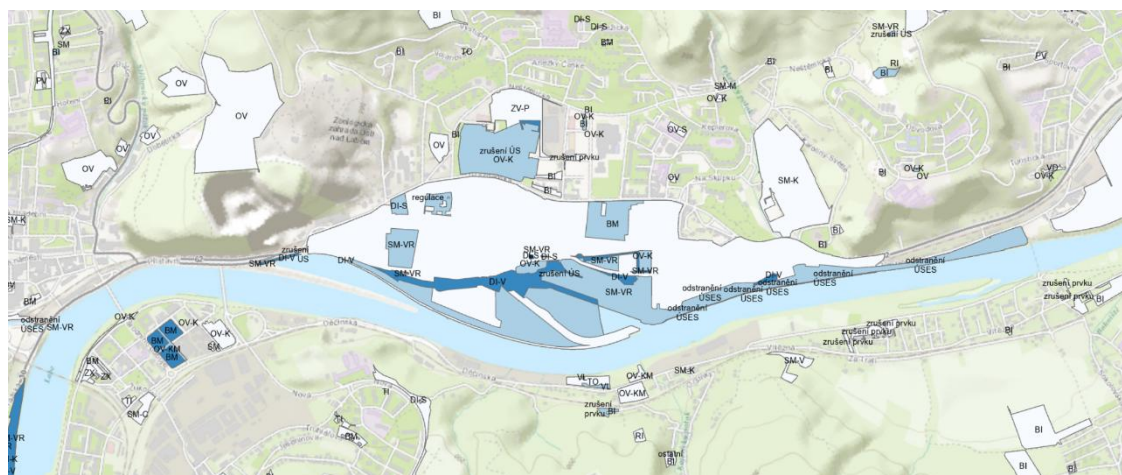
Největší z těchto ploch má 15,7 ha a jsou zde tři odlišné požadavky na její funkční využití: plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ), plochy zemědělské – sady, zahradnictví (Z-S). V současném územním plánu je plocha vedena jako Stabilizovaná, nestavební plocha lesní (PUPFL).

OBRÁZEK 1 – odlišné překrývající se požadavky.



Další požadavky k prověření se překrývají v rámci již zmiňované oblasti přístavu – mezi ulicí Drážďanská a řekou Labe. Zde se kromě stejných opakujících se požadavků nacházejí i odlišné týkající se dopravní infrastruktury vodní (DI-V), plochy smíšené výrobní (SM-VR) a zároveň zrušení povinnosti vypracování územní studie.

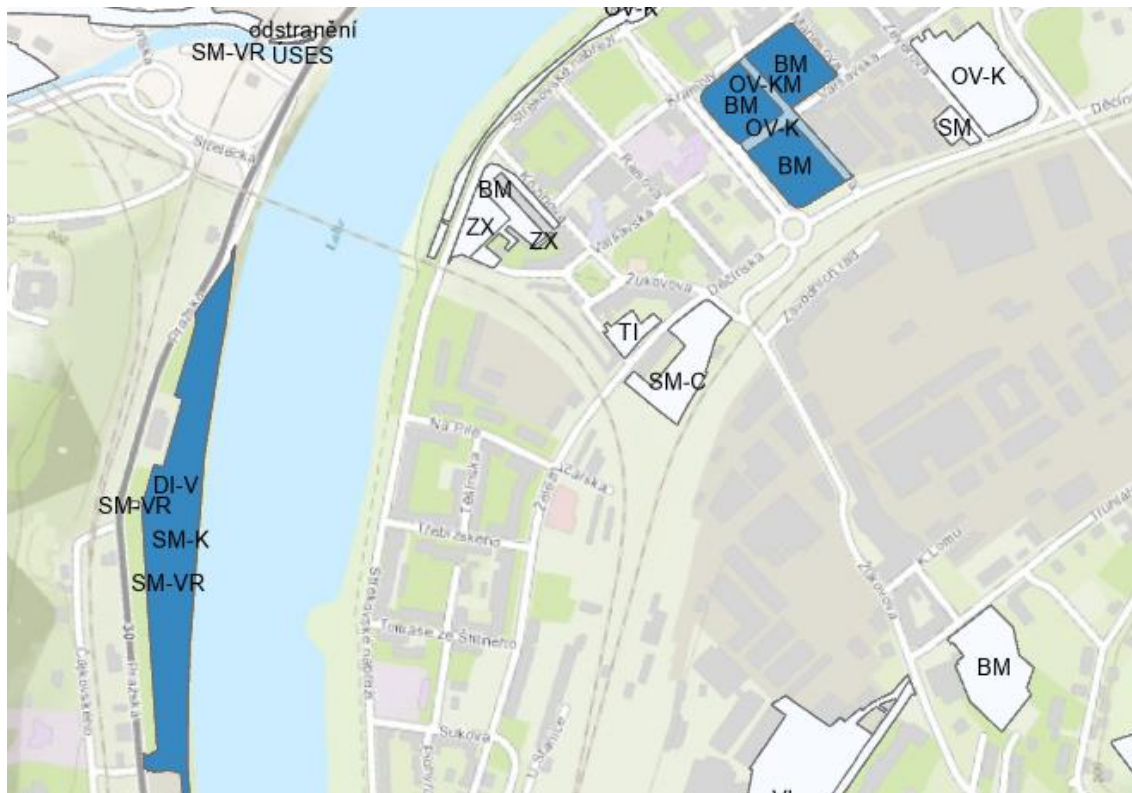
OBRÁZEK 2 – odlišné překrývající se požadavky.



Na v současnosti nezastavěných plochách u ulice Národního odboje jsou požadavky na plochy bydlení v bytových domech (BM), plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM) a plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K).

Podél ulice Pražská se potkávají požadavky na plochy dopravní infrastruktury vodní (DI-V), plochy smíšené výrobní (SM-VR) a plochy smíšené obytné komerční (SM-K).

OBRÁZEK 3 – odlišné překrývající se požadavky.



Zpracování požadavků

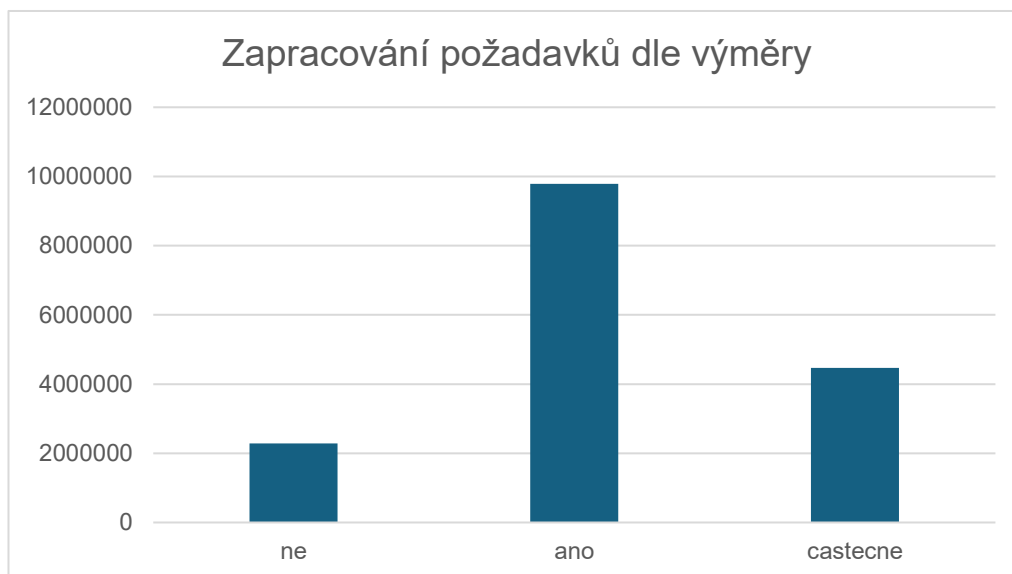
Na základě zadání a navržené koncepce rozvoje bylo jednotlivě vypořádáno vyhodnocení zpracování požadavků ze zadání. Vzhledem k odlišné metodice Plánu, oproti platnému ÚP a to zejména z pohledu flexibility je velká část připomínek vyhodnocena jako přijatá do návrhu. Podmínkou byl soulad s hlavní koncepcí, s cílovým charakterem lokality a to, zda není plocha v rozporu s jinými limity. Ke každé ploše se musí přistupovat individuálně a samostatně ji v dalších stupních vyhodnotit z pohledu celkového souladu se všemi podrobnostmi plánu.

Jako přijaté podmínky bylo vyhodnoceno 66,5 % ploch z pohledu počtu a 60 % (cca 980 ha) z pohledu výměry.

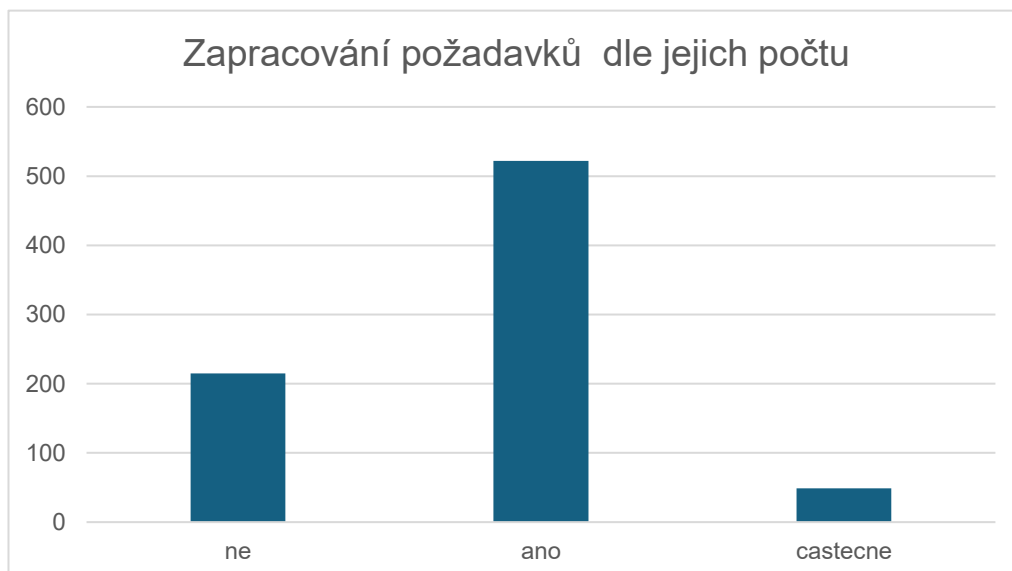
Koncepce plánu je významně zaměřena na ochranu volné krajiny, na definici zastavitelného území a proto ve většině případů nebylo vyhověno požadavkům na rozšiřování do volné krajiny a to zejména na území CHKO České středohoří. Rozšíření bylo přijato jen ve velmi omezené míře v méně krajině cenných území, která jsou pro území strategická, např. produkční plochy v Horním Varvažově nebo v lokalitě Jana Roháče a to vždy tak, aby plochy logicky navazovaly na původní zastavitelné území a dopravní a technickou infrastrukturu.

Součástí této přílohy je Schéma Zpracování požadavků, kde jsou jednotlivé požadavky očíslovány a jsou zobrazeny podle toho, zda byly zpracovány plně, částečně nebo nebyly přijaty. Na závěr tohoto dokumentu je doplněna tabulková část, kde je uveden výčet těchto ploch seřazených podle kódu připomínky.

GRAF 6 – Zapracování požadavků dle výměry



GRAF 7 – Zapracování požadavků dle jejich počtu



Tabulková část zpracování požadavků

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
01	BI	ano	2073	039	BI	ano	1180
02	zrušení prvku	ano	3657	040	BI	ano	256
03	BI	ano	484	041	BI	ne	2026
04	BI	ne	3433	042	ZV	ano	50
05	BI	ano	42	043	RI	ne	372
05	BI	ne	2545	044	RI	ne	2688
06	BI	ne	20164	045	RI	ne	1036
06	SM-VR	částečně	20164	046	RI	ne	2574
07	BI	ano	2997	047	RI	ne	911
08	BI	ano	42	048	RI	ne	1448
08	BI	ne	6453	049	RI	ne	3384
09	RI	ne	10742	050	RI	ne	1399
010	VK	ano	299	051	RI	ne	179
011	BI	ne	5224	052	RI	ne	807
011	RI	ne	5224	053	RI	ne	2512
012	BI	ano	849	054	ZV	ano	274
013	BI	ano	1469	055	SM-NL	ano	11241
014	RI	ne	2067	056	SM-NL	ano	5983
015	RI	ano	882	057	RI	ano	256
016	BI	ano	1028	058	zrušení prvku	ano	160
017	BI	ano	992	059	BI	ano	147
018	BI	ano	678	060	BI	ano	72
019	BI	ano	59	061	BI	ano	929
020	BI	ano	1606	062	zrušení prvku	ne	882
021	BI	ano	416	063	RI	ano	892
021	RI	ano	416	064	BI	ne	4679
022	RI	ne	2083	064	RI	ne	4679
023	RI	částečně	272	065	zrušení prvku	ano	1105
024	BI	ano	870	066	BI	ano	1333
025	BI	ano	115	067	RI	ano	2807
026	BI	ano	1392	068	BI	částečně	1060
027	BI	ano	438	069	BI	ano	843
028	BI	ano	517	070	BI	ano	79
029	BI	ano	472	071	BI	ano	50
030	BI	ano	520	072	BI	ano	1406
031	BI	ano	545	073	BI	ano	88
032	BI	částečně	4277	074	BI	částečně	1565021
033	BI	ne	1712	075	BI	ano	290
034	ostatní	ne	1036	076	BI	ano	5
035	ostatní	ne	2688	077	BI	ano	289
036	RI	ne	1891	078	BI	ano	507
037	RI	ne	269	079	BI	ano	2717
038	RI	ne	1404	080	BI	ne	2518

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
080	PV	ano	2518	0121	BI	ano	323
082	BI	ano	48	0122	BI	ne	3012
083	BI	ano	175	0123	BI	ne	18707
084	BI	ne	7105	0123	RI	ne	18707
085	RI	ne	18794	0124	DI-S	ano	87532
085	SM-V	ne	18794	0125	ostatní	ano	85608
Tabulková část 086	BI	částečně	5768	0126	DI-S	ano	11934
087	RI	ne	579	0127	BI	ano	412
088	BM	ano	1393	0128	DI-S	ano	13930
088	OV-K	ano	1393	0129	DI-S	ano	11934
089	OV-K	ano	2328	0130	RN	částečně	92311
090	BI	ano	1919	0131	BI	ano	10108
091	BI	ano	309	0131	zrušení ÚS	ano	10108
092	ZX	ano	1189	0132	BI	ano	1361
093	BI	ano	663	0133	BI	ne	10304
094	BI	ne	2119	0134	BI	ne	3840
094	RI	ano	2119	0135	BI	ano	15895
095	BI	ano	963	0136	BI	ano	4595
096	RI	ano	237	0136	RI	částečně	4595
097	RI	ano	1902	0137	BI	ne	9158
097	RI	ne	4583	0138	BI	částečně	4791
098	BI	ano	1298	0139	BI	ano	1818
099	BI	ne	3379	0140	BI	částečně	13179
0100	BI	ne	3509	0141	BI	ano	25218
0101	BI	ne	20130	0142	BI	ne	17619
0102	RI	ano	417	0143	BI	ne	1162
0103	BI	ne	3090	0144	BI	ne	3499
0104	BI	ano	531	0144	RI	ne	3499
0105	OV-S	ano	114232	0145	BI	ne	1337
0106	VL	částečně	83929	0146	BI	ano	2662
0107	DI-S	ano	27421	0147	BI	ano	2378
0107	VK	ano	27421	0148	PV	ano	5545
0108	OV-K	ano	49632	0148	RN	ne	5545
0109	OV-K	ano	28935	0149	BI	částečně	7919
0110	OV-K	ano	32113	0150	RI	ano	268
0112	TI	ano	156454	0151	regulace	ne	1284
0113	VL	ano	382172	0151	zrušení ÚS	ne	1284
0114	OV-K	ano	49632	0152	regulace	ne	1135
0115	BI	ne	18707	0152	zrušení ÚS	ne	1135
0115	RI	ne	18707	0153	BI	ano	6831
0116	BI	ne	37914	0154	BI	ano	1189
0117	DI-S	ano	1998	0154	zrušení ÚS	ano	1189
0118	RI	ne	13645	0155	BI	částečně	474
0119	OV-K	ano	804	0156	BI	ano	2407
0120	BI	ano	1951	0157	BI	ne	2000
				0158	BI	ne	19471

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
0159	BI	ne	12021	0201	RI	ano	1273
0160	BI	ano	770	0202	OV-K	ano	1072
0161	regulace	ne	917	0203	zrušení prvku	částečně	1941
0162	regulace	ne	1344	0204	TO	ano	68
0163	BI	ano	469	0205	OV	ano	333
0164	BI	ano	357	0206	OV	ano	7835
0165	BI	ano	290	0207	DI-V	ano	1490
0166	BI	ano	401	0208	DI-V	ano	41093
0167	BI	ano	396	0209	DI-V	ano	1650
0168	BI	ne	17492	0210	DI-V	ano	3386
0169	OV-S	ano	27334	0211	DI-S	ano	502
0170	BM	ano	506	0211	OV-K	ano	502
0171	DI-S	ano	563	0212	DI-V	ano	4038
0172	ZX	ano	836	0212	OV-K	ano	4038
0173	OV-K	ano	221	0213	DI-V	ano	25086
0174	BI	ano	89	0214	zrušení ÚS	ano	271232
0175	SM	ano	241	0215	BI	ne	1160
0176	BM	ano	242	0215	RI	ne	1160
0177	BM	ano	1491	0216	BI	ne	2446
0178	BI	ano	6411	0216	RI	ne	2446
0179	ZX	ano	1117	0217	BI	ano	1564
0180	BM	ano	1423	0217	RI	ano	1564
0181	BI	ano	6241	0217	SM-V	ano	1564
0182	BI	ano	2959	0218	BI	ano	29959
0183	BI	ano	689	0219	regulace	ano	7797
0184	ZX	ano	876	0220	BI	ano	761
0185	DI-S	ano	308	0221	ZV-P	ano	32625
0186	SM-V	ne	28537	0222	OV-K	ano	5236
0187	SM-V	částečně	13938	0223	OV-K	ano	4107
0188	BI	ano	1319	0224	BI	ano	309
0189	BI	ne	4308	0225/1	BI	částečně	5731
0189	RI	ne	4308	0225/2	zrušení ÚS	ano	969757
0190	BI	ano	2480	0226	BI	ano	1273
0191	ostatní	ano	883	0227	BI	ne	12282
0192	DI-S	ano	308	0227	RI	ne	12282
0193	RI	ano	2159	0228	OV-K	ano	333
0194	SM-V	ne	59540	0229	BI	ano	1956
0195	BM	ano	628	0230	OV-S	ano	2382
0196	BI	částečně	12195	0231	OV	ano	570
0196	RI	ne	12195	0232	SM-K	částečně	122016
0197	BI	ne	4587	0233	DI-V	ano	2034
0197	RI	ne	4587	0234	DI-V	ano	1490
0198	DI-S	ano	315	0235	DI-V	ano	41116
0199	BI	ano	1027	0236	DI-V	ano	1650
0200	RI	ne	3606	0237	DI-V	ano	3386
0201	BI	ano	1273	0238	DI-S	ano	502

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
0239	OV-K	ano	4038	0277	BI	ne	899
0240	zrušení ÚS	ano	9846	0277	RI	ne	899
0241	DI-V	ano	2034	0278	BI	ne	1393
0242	BI	ano	4895	0278	RI	ne	1393
0243	BI	ano	121	0279	BI	ne	3751
0244	BI	ano	3764	0279	RI	ne	3751
0245	BI	ano	218	0280	BI	ne	1438
0246	BI	ano	87	0280	RI	ne	1438
0247	zrušení prvku	ano	1594	0281	zrušení prvku	ne	394
0248	RI	ne	15364	0282	VL	ano	8479
0249	BI	ne	857	0283	DI-S	ano	10903
0250	VL	ne	163	0284	regulace	ano	30073
0251	zrušení ÚS	ano	401371	0285	BI	ano	430
0252	PV	ano	1382	0286	OV	ano	2763
0252	ZV	ano	1382	0287	OV-K	ano	16657
0253	OV-K	ano	1699	0287	regulace	ano	16657
0254	ZX	ano	1008	0288	BM	ne	30916
0255	zrušení ÚS	ano	27704	0289	BI	ano	460
0256	OV-K	ano	15493	0290	RI	ano	1556765
0257	BI	ano	98	0291	BI	ano	562
0258	VD	ano	174	0292	BI	ne	2400
0259	BI	ne	22251	0293	BI	ano	884
0259	RI	ne	22251	0294	BI	ano	407
0260	BI	ne	32694	0295	BI	ne	6000
0260	OV-H	ne	32694	0296	BI	ano	1118
0260	RI	ne	32694	0297	RI	ne	1543
0261	BI	ano	668	0298	BI	ne	6127
0262	RI	ne	11803	0298	RI	ne	6127
0263	BI	ne	533	0299	BI	ne	10909
0264	zrušení ÚS	ano	27704	0299	RI	ne	10909
0265	BI	ne	11245	0300	BI	ne	1544
0266	BI	částečně	1897	0301	RI	ano	1683
0267	BI	částečně	6430	0302	RI	ne	375
0268	BI	ne	2842	0303	RI	ne	375
0269	BI	ne	4765	0304	RI	ne	600
0270	BI	ne	21245	0305	RI	ne	235
0271	RI	ano	1610	0306	RI	ne	375
0272	BI	ano	37	0307	BI	ano	145
0273	BI	ne	1465	0308	zrušení prvku	ano	506
0273	RI	ne	1465	0309	RI	částečně	8173
0274	BI	ne	1112	0310	RI	ne	2855
0274	RI	ne	1112	0311	BI	ano	8457
0275	BI	ne	1395	0312	BI	ne	11953
0275	RI	ne	1395	0313	regulace	ne	1683
0276	BI	ne	1077	0314	BI	ne	11953
0276	RI	ne	1077	0315	BI	částečně	1856

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
0316	BI	ano	1211	0355	regulace	ano	771
0317	BI	ano	577	0356	regulace	ano	7394
0317	RI	ano	577	0357	BI	ne	73062
0318	SM-V	ne	7863	0358	BI	ano	6351
0319	VZ	ano	1990	0359	BI	ano	787
0319	VZ	ne	2993	0360	BI	ano	1149
0320	BI	ano	3078	0361	BI	ano	7442
0321	BI	ne	1007	0361	VL	ano	7442
0321	RI	ne	1007	0362	BI	ano	807
0322	RI	ne	1709	0363	BI	ano	1382
0323	BI	ne	3633	0364	BI	ne	46324
0324	VZ	ne	7863	0365	BI	ano	1095
0325	RI	ne	2993	0366	BI	ano	2419
0326	BI	ano	3078	0367	BI	ne	55020
0327	zrušení ÚS	ano	439	0368	BI	ne	20827
0328	BI	ne	1007	0369	BI	ne	2990
0328	RI	ne	1007	0370	BI	částečně	4535
0329	BI	ano	818	0371	BI	částečně	8283
0330	BI	ano	1155	0372	BI	ne	10857
0331	RZ	ne	375	0373	BI	ne	2990
0332	RZ	ne	375	0374	DI-S	ano	686
0333	RZ	ne	375	0375	SM-V	částečně	14798
0334	RZ	ne	179	0376	SM-V	ano	809
0335	RZ	ne	235	0377	SM-V	ne	13305
0336	BI	ne	1544	0378	BI	ano	2730
0337	BI	ne	1543	0379	BI	ne	2990
0338	RI	ne	600	0380	BI	ano	203
0339	BI	ano	145	0381	BV	ne	1493
0340	BV	ne	12735	0382	BI	ne	5972
0341	BI	ano	20899	0383	BI	ne	13553
0341	zrušení ÚS	ano	20899	0384	BI	ano	1163
0342	BI	ano	1632	0385	BI	ne	10857
0343	BI	ano	658	0385	RI	ne	10857
0344	BI	ano	485	0386	BI	ne	3436
0345	BI	ano	446	0386	RI	ne	3436
0346	BI	ano	652	0387	SM-R	ano	6097
0347	BI	ano	765	0388	BI	ano	5128
0348	BI	ano	631	0389	BI	ne	49911
0349	BI	ano	16956	0390	zrušení prvku	ano	5000
0350	BI	ano	902	0391	zrušení prvku	ano	91
0350	RI	ano	902	0392	BI	ne	164602
0351	BI	ne	73062	0393	BI	ano	311
0351	RI	ne	73062	0394	TO	ano	6408
0352	BI	ne	3151	0395	TO	ano	1507
0353	BI	ne	2801	0396	DI-S	ano	11790
0354	BI	ano	1333	0397	ZX	ano	93

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
0398	BI	částečně	1128	0444	BI	ano	1046
0399	BM	ano	12253	0445	OV	ano	97315
0400	BI	ano	221	0445	zrušení ÚS	ne	97315
0401	zrušení ÚS	ne	581	0446	BI	ne	17246
0402	zrušení prvku	ano	1553	0446	RI	ne	17246
0403	BI	ano	1632	0448	SM-K	ano	505
0404	RI	ano	351	0449	RI	ano	5467
0405	ZX	ano	1995	0450	BM	ano	2298
0406	BM	ano	7756	0451	BI	ano	1926
0407	SM	ano	958	0452	PV	ano	186
0408	RI	ano	1534	0452	ZV	ano	186
0409	BI	ano	1665	0453	PV	ano	22575
0410	OV-K	ano	9162	0453	ZV	ano	22575
0411	ZX	ano	1155	0454	ostatní	ano	583170
0412	SM	ano	1178	0455	OV-S	ano	2298
0413	VL	ano	20314	0456	DI-S	ano	12628
0414	RI	ano	490	0457	BI	ne	19419
0415	ZX	ano	2535	0458	VK	ano	370
0416	BI	ano	1553	0459	BI	ano	5428
0417	OV-K	ano	9162	0459	RI	ano	5428
0418	RI	ano	404	0460	ZX	ano	1398
0419	zrušení prvku	ano	1971	0461	SM	ano	3247
0420	OV-K	ano	14977	0462/1	RI	ano	1995
0421	VL	ano	1507	0462/2	BI	ano	1460
0422	OV-K	ano	2199	0463	BI	ano	84
0423	BM	ano	14977	0464	BM	ano	25523
0424	TI	ano	30640	0465	DI-S	ano	2158
0426	SM-V	ne	3357	0466	OV-S	ano	724
0427	BI	ano	1404	0467	BI	částečně	9966
0428	BI	ano	11933	0468	BI	ano	500
0429	BI	ne	29960	0469	OV-S	ano	724
0430	SM-V	ne	7582	0470	BI	ano	1539
0431	BI	ano	1832	0471	BI	ano	952
0432	BI	ano	1046	0472	BI	částečně	24193
0433	SM-K	ano	366	0473	BI	ano	23
0434	ostatní	ano	210	0474	SM	ano	530
0435	BI	ano	358	0475	RI	částečně	23528
0436	BI	ne	4257	0476	BI	ano	7937
0437	BI	ano	358	0477	RZ	ano	2465
0438	BI	ano	2821	0478	BI	ano	23157
0439	zrušení prvku	ano	297	0478	OV-K	ano	23157
0440	zrušení prvku	ano	9022	0479	BI	ne	21016
0441	zrušení prvku	ano	587	0480	BI	ano	786
0442	BI	ne	29960	0481	BI	ano	1038
0443	BI	ne	12320	0482	DI-S	ano	1211
0443	RI	ne	12320	0483	BI	ano	628

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
0484	OV	ano	1372	0525	BI	ano	547
0485	BI	ano	2902	0526	BI	ano	346
0486	zrušení prvku	ano	701	0527	OV-K	ano	1185
0487	DI-S	ano	3360	0528	BM	ano	2902
0488	BI	ne	16163	0529	BI	ano	5428
0489	PV	ano	14508	0529	RI	ano	5428
0489	VZ	ano	14508	0530	BM	ano	25523
0490	OV	ano	10439	0531	BI	ano	186
0491	BI	částečně	2320	0532	RI	ano	81
0491	BM	ne	2320	0533	BI	ano	408
0492	BI	ano	1922	0534	BI	ano	551
0493	BM	ano	11206	0535	OV-K	ano	2415
0493	OV	ano	11206	0536	RI	ano	1527
0494	BI	částečně	11012	0537	OV-S	ano	28115
0495	OV-K	ano	1185	0538	BI	ano	547
0496	DI-S	ano	3428	0539	SM-M	ano	993
0497	SM-K	ano	3480	0540	BI	ano	1433
0498	PV	ano	3497	0541	OV	ano	9006
0499	SM-K	ano	56	0542	OV-S	ano	22575
0500	OV	ano	3673	0543	BI	ano	613
0501	DI-S	ano	617	0544	BM	ano	1321
0502	OV	ano	2079	0544	OV	ano	1321
0503	BI	ano	7	0545	BI	ano	3686
0504	DI-S	ano	4423	0546	BM	ano	1234
0505	RI	ano	365	0546	OV	ano	1234
0506	DI-S	ano	50	0547	DI-S	ano	4620
0507	ostatní	ano	2591	0548	PV	ano	1742
0508	VL	ano	4921	0549	SM-M	ano	366
0509	regulace	ano	247611	0550	BI	ano	209
0510	BI	ano	1490	0551	BI	ano	353
0511	RI	ne	5049	0553	SM-NP	ano	70454
0512	OV	ano	33532	0554	DI-V	ano	25086
0513	SM-M	ano	3247	0555	OV-K	ano	58896
0514	BI	ano	549	0555	OV-S	ano	58896
0515	BI	ano	1125	0555	VZ	ano	40910
0516	BI	ano	852	0555	VZ	ne	17986
0517	BI	ano	634	0556/1	BI	ano	1760
0517	DI-S	ano	634	0556/2	BI	ne	38956
0517	PV	ano	634	0556/3	BI	částečně	79304
0518	BI	ano	186	0556/4	BI	ano	577
0519	BI	ne	16893	0556/5	OV-S	ano	11198
0520	DI-S	ano	46	0557	BI	ano	500
0521	BM	ano	2337	0559	BI	ano	610
0522	RI	ano	44	0559	RI	ano	610
0523	BI	ne	213	0560	OV-S	ano	34110
0524	BI	ne	1332	0561	BI	ano	2997

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
0562	RI	ne	8679	0604	SM-M	ano	2642
0563	DI-V	ano	1861	0605	ZV-P	ano	683
0564	BI	ano	497	0606	BI	ano	111
0565	BI	ano	1140	0607	BI	částečně	4599
0566	RI	ne	8679	0608	regulace	částečně	683
0567	DI-V	ano	1861	0609	BI	ano	1381
0568	BI	ano	1814	0610	BM	ano	838
0568	OV-S	ano	1814	0611	OV-KM	ano	1118
0569	BI	ne	41836	0612	DI-S	ano	5048
0570	TO	ano	152444	0613	OV	ano	63954
0570	TO	ne	10369	0614	OV	ano	58658
0571	OV-K	ano	566	0615	OV	ano	14504
0572	BI	ne	39676	0616	BI	částečně	357
0573	zrušení ÚS	ne	1721	0617	BI	částečně	91557
0574	VL	ano	8193	0618	OV-K	ano	1288
0575	OV	ano	122	0619	OV-K	ano	1288
0576	OV-K	ano	720	0620	OV-K	ano	946
0577	zrušení prvku	částečně	877	0621	zrušení ÚS	ano	70740
0578	BI	ano	2400	0622	OV-K	ano	70740
0579	BI	ne	4825	0623	OV-K	ano	2501
0580	BI	ano	136	0701	ZS	ano	327
0581	TI	ano	86433	0702	BI	ano	1778
0582	BI	ne	18058	0703	BI	ano	673
0583	BI	ne	31513	0704	SM-M	ano	498
0583	RI	ne	31513	0705	SM-M	ano	366
0584	BI	ano	2139	0706	BI	ano	993
0585	BI	ano	152	0707	OV	ano	21786
0586	TO	ano	83294	0708	OV	ano	9658
0587	BI	ano	136	0709	ZS	ano	1642
0588	BI	ano	149	0710	RI	ano	485
0589	BM	částečně	10769	0712	ZS	ano	359
0590	RI	ano	84	0713	ZS	ano	50
0592	BI	ano	1828	0714	BI	ano	860
0592	BM	ano	1828	0715	BI	ano	1184
0593	BI	ano	836	0716	ZV-P	ano	617
0594	RZ	ne	36914	0717	BI	ano	3480
0595	RI	ano	680	0718	BI	ano	460
0596	RI	částečně	107115	0719	SM-VR	ano	18788
0596	TI	ano	107115	0721	SM-VR	ano	18788
0597	BI	částečně	12074	0722	DI-S	ano	800
0598	Z-O	ano	169	0724	ZS	ano	217
0599	BI	ano	1385	0725	BM	ano	1397
0600	DI-S	ano	506915	0726	BM	ano	28191
0601	BI	ano	1163	0727	BI	částečně	2637
0602	OV-K	ano	3337	0729/1	BI	ne	2690
0603	SM-VR	částečně	11172	0729/1	RI	ne	2690

Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]	Kód požadavku	Požadavek dle platného ÚP	Zpracování požadavku	Výměra [m2]
0729/2	DI-S	ano	661	0763	SM-K	ano	28826
0730	ZS	ano	1513	0765	OV	ano	9
0731	SM-R	ano	2378	0767	RI	ano	173
0732/1	BI	ne	1613	0768	ZS	ano	42
0732/1	RI	ne	1613	0769	SM-VR	ano	2118
0732/2	DI-S	ano	661	0770	ZV-P	ano	617
0733	RI	ano	2530	0772	BI	ano	812
0733	RI	ne	2269	0773	OV	ano	32318
0734	RI	ne	4649	0774	zachování stavu	ano	209319
0735	BI	ne	1345	0775	RN	ano	1636
0735	RI	ne	1345	0776	BI	ano	2915
0736	BI	ano	868	0778	RZ	ne	31844
0737	OV-K	ano	4522	0779	BI	ano	3257
0738	BI	ano	676	0783	BV	ano	2958
0739	RI	ano	888	0784	SM-R	ano	1074037
0740	BI	částečně	4755	0785	BI	ano	619
0741	ZV-P	ano	2959	0787	BI	částečně	5866
0742	BI	ne	1985	0788	RI	ano	2146
0744	BI	ano	5360	0789	RN	ano	3494
0745	SM-C	ano	6093	0790	RZ	ne	7287
0746	OV-KM	ano	10512	0792	OV-KM	ano	6103
0750	BM	ano	3603	0793	BI	ano	1264
0751/1	SM-VR odstranění ÚSES	částečně	326354	0794	RI	ano	126
0751/2	ÚSES	ano	295	0795	BI	ne	1873
0752	VL	částečně	85184	0760/1	BI	ano	894
0753	DI-S	ano	28	0760/2	RI	ano	101
0754/1	BI	částečně	40782	0766/1	BI	částečně	1781
0754/2	VZ	částečně	1605816	0766/2	DI-S	ano	8916
0755	BI	ano	1834				

6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Ústí nad Labem na životní prostředí (SEA) bylo zpracováno v souladu s přílohou č. 4 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. Použitá metoda posouzení vychází z Metodiky posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (Věstník Ministerstva životního prostředí, XIV, srpen 2004), Metodického doporučení pro vyhodnocení vlivů PÚR ČR a ZÚR na životní prostředí (Věstník MŽP ČR, XV/2, 2015) a Manuálu SEA – Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a další souvislosti, Jednotné postupy a náležitosti v rámci strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (2025) a zohledňuje relevantní soudní judikaturu v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí.

Hodnocení vlivů ÚP ÚNL na životní prostředí je metodicky založeno na hodnocení celého obsahu ÚP ÚNL – hodnocení koncepce, hodnocení verbálních výroků, hodnocení nově vymezených ploch a koridorů. Hodnocení je provedeno v míře podrobnosti, která je dána měřítkem grafické části ÚP ÚNL.

Vyhodnocen byl vztah ÚP ÚNL k jiným oborovým koncepcím a strategiím, a to jak na unijní, republikové, krajské a regionální úrovni, které řeší přímo problematiku životního prostředí, nebo

jejichž realizace může složky životního prostředí významně ovlivnit. V následujícím kroku bylo provedeno vyhodnocení vztahu ÚP ÚNL k relevantním cílům ochrany životního prostředí v koncepčních a strategických dokumentech.

Na základě vyhodnocení vztahu ÚP ÚNL k relevantním cílům ochrany životního prostředí v koncepčních a strategických dokumentech jsou pro jednotlivá témata ochrany životního prostředí formulovány odpovídající referenční cíle, které představují rámec pro hodnocení vazeb priorit ÚP ÚNL k tématům ochrany životního prostředí. Tyto cíle byly stanoveny pro další vyhodnocení vlivů ÚP ÚNL na jednotlivé složky životního prostředí.

Součástí SEA hodnocení je popis stavu složek životního prostředí, uvedeny jsou charakteristiky složek životního prostředí, které by mohly být naplňováním ÚP ÚNL ovlivněny. Na základě analýzy kvality složek životního prostředí a zhodnocení ÚP ÚNL byly vymezeny 3 oblasti s rizikem vzniku kumulativních a synergických vlivů.

Vyhodnocení obsahuje hodnocení koncepce ÚP ÚNL a hodnocení všech vymezených ploch a koridorů. Vyhodnoceny byly rovněž kumulativní a synergické vlivy a vlivy přeshraniční.

Zpracováno je tabelární vyhodnocení vymezených ploch a koridorů. V případě identifikace negativních vlivů byla stanovena opatření k vyloučení nebo minimalizaci identifikovaných negativních vlivů. Provedeno bylo porovnání návrhu ÚP ÚNL s platnou územně plánovací dokumentací.

Navrženy byly 2 koncepční opatření z důvodu vyloučení významných negativních vlivů:

1. Prověřit rozsah vymezení plochy 420/29 – produkční.

Zdůvodnění požadavku:

Plocha je v prostorovém střetu s plochou 710/7 vymezenou pro retenční nádrž Vavražov na Telnickém potoce. Plochou 420/29 prochází Telnický potok a jeho niva. Vodní toky a nivy vodních toků jsou významným krajinným prvkem ze zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění. V ose Telnického potoka je vymezen lokální biokoridor LBK/0101. Využití plochy bude spojeno s významně negativními vlivy na tyto přírodní hodnoty. Využití plochy 420/29 omezuje možnosti realizace retenční nádrže. Stavba retenční nádrže může pozitivně ovlivnit vodní režim v území. Stavba retenční nádrže je jedním z adaptačních opatření na změny klimatu.

2. Upravit rozsah vymezení ploch 420/31 a 420/36 – obytné plochy.

Zdůvodnění požadavku:

V rámci posouzení zastavitelných ploch 420/31 a 420/36 byly identifikovány významně negativní vlivy (-2) na krajinu. Důvodem stanovení významně negativního vlivu je plošný rozsah těchto zastavitelných ploch vymezených v pohledově exponované poloze. Využitím vymezených ploch

by došlo k zásahům nebo odstranění prvků krajinné zelené pozitivně působících v obraze města. Plochy jsou vymezeny v harmonické krajině ve vazbě na původně zemědělské vsi Habrovice a Strážky. Využitím ploch 420/31 a 420/36 by došlo ke srůstu sídel Habrovice a Strážky.

Z důvodu vyloučení těchto potenciálně negativních vlivů byla navržena redukce vymezení ploch 420/31 a 420/36 s cílem zachování krajinných hodnot a ochrany krajinného rázu.

Redukce vymezených ploch je provedena v souladu s prioritami územního plánování, které jsou stanoveny v Politice územního rozvoje, v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a v souladu s Územní studií ORP Ústí n.L.

V Politice územního rozvoje ČR, priorita (20a) je uvedeno: V rámci územně plánovací činnosti **omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny**, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují krajinné celky pro které stanovují cílové kvality krajiny. Území, které je dotčeno vymezením ploch 420/31 a 420/36 je zařazeno do dvou celků. Území obce Habrovice náleží ke krajinnému celku KC Severočeské nížiny a pánve (13), území obce Strážky ke krajinnému celku CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a).

Cílové kvality stanovené pro KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a):

- krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,
- krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

Relevantní dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny stanovených pro KC

a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),

e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Cílové kvality stanovené pro KC Severočeské nížiny a pánve (13):

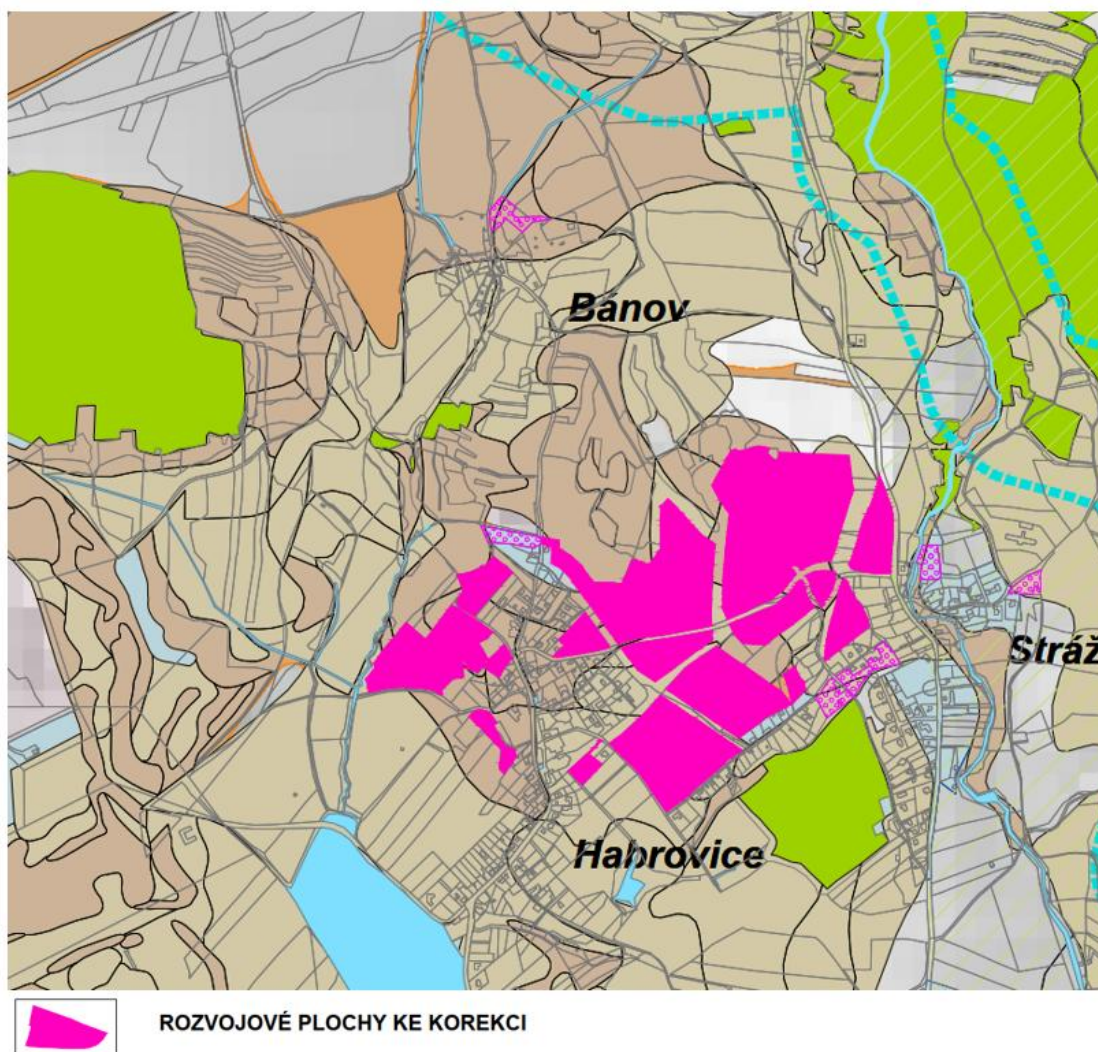
- krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity)
- krajina venkovská i městská,
- krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství,
- krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Relevantní dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny stanovených pro KC Severočeské nížiny a pánve (13):

- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

Územní studie krajiny ORP Ústí n.L. vymezuje rozvojové plochy ke korekci. Mezi tyto plochy jsou zařazeny i plochy mezi Habrovicemi a Strážkami.

Obrázek 1: Vymezení rozvojových ploch ke korekci dle ÚSK ORP Ústí n.L. Zdroj: Územní studie krajiny ORP Ústí nad Labem



Zpracovatel hodnocení doporučuje redukci vymezených zastavitelných ploch 420/31 a 420/36. Jedním z podkladů pro návrh redukce ploch je pořizovaná Územní studie Strážky (12/2024).

Dokumentace SEA dále navrhuje velké množství projektových opatření k vyloučení, snížení, zmírnění nebo případně kompenzaci zjištěných významných negativních vlivů a na požadavky na řešení problémů s vazbou na ochranu složek životního prostředí, které jsou podkladem pro formulaci podmínek pro rozhodování ve vymezených plochách a koridorech, resp. které zpracovatel SEA doporučuje uplatňovat v dalších fázích územní a projektové přípravy záměrů, včetně projektové EIA.



7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno na základě společného jednání.

8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Bude doplněno na základě společného jednání.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

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

a

Článek 02

Podrobnější regulace

a

Článek 03

Potenciál a návrhový horizont

a

Díl 2

Výklad a použití Plánu

Článek 04

Zásady vypracování, výkladu a použití Plánu

a

Článek 05

Vyváženost

a

Článek 06

Flexibilní stabilita

Jak jsme uvedli v úvodu odůvodnění, pojetí Plánu vychází z premisy, že tento nástroj je určen k nastavení základního koncepčního rámce uspořádání a využívání správního území města v širším územním kontextu – tj., mimo jiné, ve vztahu k nejvýznamnějším souvisejícím centrům osídlení v hierarchicky vyšší, shodné a nižší pozici. Koncepce Plánu, jeho výkladu a implementace, je založena na zásadách a principech dostatečné otevřenosti města novým záměrům, při jasně definované základní koncepci uspořádání krajiny a urbanismu. Při zpracování Plánu bylo využito možnosti dané ustanovením § 32 a § 33 vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, odchýlit se s přihlédnutím k cílům a úkolům územního plánování města Ústí nad Labem, jak je popsán v koncepci krajiny a města, jakož i v koncepcích oborových, a s přihlédnutím k charakteru území, zejména jeho výrazné heterogenitě území města, a tudíž nevhodnosti a neúčelnosti členění na samostatné podrobnější plochy s rozdílným způsobem využití, od ustanovení vyhlášky a podrobnější podmínky uspořádání a využívání správního území města stanovit odchýlně.

Základním principem Plánu je jeho otevřenost, umožňující reagovat na nové záměry, aniž je nutno územní plán opakovaně měnit. Časté změny Plánu, jdoucí na vrub jeho přílišné rigidnosti, činí rozvoj města nejen obtížným, časově a finančně mimořádně nákladným (neekonomickým), ale také nepřehledným. Jak se opakovaně v judikatuře zmiňuje Nejvyšší správní soud, mají-li být korektně prováděny změny plánu, musí se tak dít způsobem, prokazujícím důsledky změn pro celé území města.

Základním výkladovým principem je rovněž vyváženost, již se rozumí požadavek a podmínka přihlídnout při rozhodování ke všem relevantním jevům a prvkům, které mohou být Plánem ovlivněny, zejména vlivu na strukturu i infrastrukturu města, jakož i na městskou i otevřenou krajinu, a to vždy v širších územních věcných i právních souvislostech. Má-li být v konkrétním případě některý z prvků nebo jevů upřednostněn, musí se tak dít vědomě, průkazně a důvodně – a vždy konfrontováno se základní koncepcí utváření města, přičemž záměry, které nemění koncepci města, nejsou změnou Plánu a případné dokumenty pořizované pro průkaz této skutečnosti se nepovažují za změnové, byť podmínky konkrétní výstavby zpřesňují.

Plán je územním plánem pro celé město Ústí nad Labem a je nutné, aby byl aplikován a uplatňován všude jednotně.

Díl 3

Strukturální povaha Plánu, členění území

Článek 07

Pojetí krajín v Plánu

a

Článek 08

Strukturální pojetí Plánu a koncentrace energie

a

Článek 09

Vrstvy Plánu a jejich synergické čtení

Principy strukturálního plánu jsou popsány v jednotlivých kapitolách odůvodnění koncepcí, regulativů vztažených na lokalitu a plochu.

Plán pracuje se strukturou města a krajiny tak, aby byl schopen ji popsat, chránit a navrhnout její zlepšení a dotvoření. Plán navrhuje dostatečné kapacity pro dlouhodobý rozvoj uvnitř zastavitelného území a tak je hranice zastavitelného území nepřekročitelná ve prospěch volné krajiny.

Z důvodu jednoznačnosti a dobré orientace má každý nový strukturální i infrastrukturální prvek své geografické vymezení a kódové označení.

Hlava II

Uspořádání a pojmy Plánu

Díl 1

Uspořádání Plánu

Článek 10

Obsah plánu

a

Článek 11

Systém kapitol a kódy v Plánu

A

Článek 12

Systém lokalit jako základních jednotek Plánu

Tento díl slouží zejména k pochopení a orientaci se v Plánu a jedná se zejména o pochopení uspořádání věcného principu Plánu a jeho struktury než výčtu obsahu textových a výkresových částí. Podrobný obsah těchto částí je vyjmenován v čl. 176.

**Díl 2
Pojmy**

**Článek 13
Výklad a užití pojmů v Plánu**
a

**Článek 14
Pojmy struktury**
a

**Článek 15
Pojmy infrastruktury**

Z důvodu jednoznačnosti při rozhodování jsou doplněny Pojmy užívané v Plánu, které nejsou stanoveny samostatným právním předpisem, ale potřebují svou definici, právě jako pomůcka při rozhodování.

Část druhá: Koncepce

Hlava I Základní koncepce Plánu

Článek 16 Stav území města Ústí nad Labem

Z provedených průzkumů a rozborů a předchozích podkladových studií k návrhu zadání Územního plánu vyplývá, že město v současné době prochází negativním trendem de-urbanizace a sub-urbanizace. Následkem toho město trpí obecně nízkou hustotou obyvatelstva, která má z ekonomického hlediska velký vliv na efektivitu a udržitelnost zanedbané veřejné dopravní a technické infrastruktury. Nízká hustota města je daná jednak migrací ekonomicky schopného obyvatelstva zcela mimo Ústí nad Labem (to je dáno nedokončenou hospodářskou transformací města spojenou s nedostatkem pracovních míst v „nové ekonomice“ a vysokou mírou sociálně patologických jevů), tak i přesunem části obyvatel z centra a sídlišť do ploch satelitní zástavby v okolí města nebo do okolních obcí. Následkem toho jsou nedostatečně využívány stávající kapacity v centru města.

Z provedených průzkumů a rozborů také vyplývá, že jsou zde velké příležitosti, které mohou pomoci obrátit tyto trendy uvnitř města v re-urbanizaci a v otevřené krajině v dokončení re-kultivace. Tyto příležitosti je nutné nepromarnit. Pomoci tomu pomůže jednoduchý, použitelný a stabilní územní plán. Aby měl plán všechny tyto vlastnosti musí být dostatečně flexibilní a musí mít jasně definované dostatečné kapacity pro dlouhodobý rozvoj města. Tyto kapacity je nutné naplňovat postupně, efektivně, a aby nejcennější místa, nejen v centru města, nebyla zastavěna s malým nedostatečným využitím potenciálu místa. Ekonomicky fungující město, musí mít dostatečně husté osídlení, které ve spolupráci s dalšími opatřeními napomůžou nastartovat růst města.

Pro nastartování růstu města je nutné mít dostatečně širokou nabídku ve všech podstatných směrech využití, tedy bydlení, produkce, rekreace a účelné využití otevřené krajiny, ale i přírody ve městě. V krajském městě je zapotřebí zajistit nabídku ploch od malé dílny po velkovýrobu, od rodinného domu přes bytový dům až po sociální bydlení jako jsou startovací byty, domovy pro seniory, azylové domy, od malého hřiště v parku po profesionální sportoviště, od parčíku na sídlišti po velké rekreační areály. Nemá smysl rušit již vymezené plochy, pokud jsou vymezeny účelně a jsou reálně zastavitelné. Při efektivním využití stávajících ploch nebude třeba vymezovat stále nové plochy.

Ambicí Ústí nad Labem je změna degresivní křivky vývoje počtu obyvatel. Proto je potřeba nejen saturovat stále se prohlubující deficit, ale kontinuálně vytvářet dostatečnou nabídku nového bydlení nejen pro stávající, ale zejména pro nově přicházející obyvatele. Současně s tím je třeba vytvářet prostor pro nové ekonomické aktivity a komplexní nabídku kvalitních služeb

a infrastruktur. Pro naplnění všech těchto cílů musí nový územní plán vytvořit adekvátní podmínky.

Jedním z principů základní koncepce Plánu definovaných v jeho textové části je dostřednost, resp. vyšší využívání zastavěného území s ohledem na ochranu nezastavěné krajiny.

Čl. 17 odst. 1 Základem koncepce 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 (pojímány jako zlepšování stavu) a především pro vznik hodnot nových.

Z tohoto důvodu došlo k vymezení transformačních ploch v zastavěném území s dostatečnou kapacitou pro ekologický a ekonomický rozvoj města. V návaznosti na jeho vyšší využití Plán vymezuje v zastavěném území dostatečné množství nestavebních ploch pro vznik městských parků k zajištění potřeb pro rekreaci.

V zadání byl předpoklad nutnosti redukce některých zastavitelných ploch s extenzivním využitím na základě dlouhodobého trendu poklesu počtu obyvatel a s tím související hrozbě snižování hustoty osídlení. Vzhledem ke zjištění z průzkumů a souborů je zjevné, že se tento trend může podařit obrátit a stávající zastavitelné plochy bude možné účelněji využít a tím se vyhnout riziku náhrad.

K vymezení zastavitelných rozvojových ploch mimo vymezené zastavěné území došlo primárně na základě právního stavu – platného územního plánu. Pokud by Plán tyto plochy nepotvrdil, ÚNL by mohlo čelit riziku platby náhrad za změnu v území dle § 133 odst. 1 stavebního zákona všem, kterým vznikla prokazatelná majetková újma.

Návrh Územního plánu Ústí nad Labem si bude klást vyšší ambice na hustotu osídlení než platný ÚP ze všech výše zmiňovaných důvodů. Hlavním cílem plánu je flexibilita, efektivita a motivace rozvoje. Návrh ÚP cílí na výstavbu funkčního, ekonomicky udržitelného města s vysokou kvalitou života.

Návrh Územního plánu Ústí nad Labem vzniká souběžně s novou Politikou rozvoje města Ústí předloženou Radě města dne 16.12.2024, která identifikuje strategické příležitosti města. Návrh Územního plánu bude vytvářet územní podmínky pro umožnění naplnění této strategie. Výsledkem bude obrácení stávajícího trendu smršťujícího se města. V tomto případě bylo nutno přehodnotit požadavek na redukci zastavitelných ploch, neboť se s nimi bude počítat v dlouhodobém horizontu rozvoje města.

Vymezením zastavitelných rozvojových ploch v rozsahu dle platného územního plánu dochází především k dlouhodobé právní jistotě a předvídatelnosti budoucího rozvoje. Zároveň jsou tímto splněny požadavky dle zákona o ochraně ZPF definované v § 4, který v odst. 1, písm. a) uvádí, že má docházet k odnímání zemědělské půdy přednostně na zastavitelných plochách. Zároveň v návaznosti na písm. c) vymezením zastavitelných rozvojových ploch podle platného územního plánu dochází k minimalizaci možností narušení organizace zemědělského půdního fondu, neboť v současné době jsou tyto plochy zastavitelné a dochází k postupnému naplňování těchto ploch. Revizí vymezení těchto ploch by mohlo dojít k narušení dlouhodobého plánování jejich rozvoje,

což by mohlo vést k dílčím nekoordinovaným stavebním zásahům, které by ve svém důsledku vedly k narušení organizace ZPF a velké části území by byly znehodnoceny.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě potřeb budoucího rozvoje území ÚnL a jeho polohy v rámci aglomerace a celostátní i přeshraniční dopravní sítě. Návrh Plánu umožňuje výstavbu nových bytových a rodinných domů v návaznosti na existující sídla, ale preferuje koncentrovanější a ekologičtější zástavbu před srůstáním sídel a nekoordinované sídelní kaši likvidující otevřenou krajinu.

Důvodem vymezení s vyšší mírou využití je také omezení celkového objemu individuální automobilové dopravy, efektivní využívání fyzické infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vybavenosti), efektivní provoz veřejné dopravy a zkrácení doby, kterou bude muset část obyvatel věnovat přesunům. Plán s ohledem na budoucí rozvoj metropole preferuje výstavbu města krátkých vzdáleností. Plán nenavrhuje nové osamocené zastavitelné lokality v otevřené krajině, které by mohly narušit stávající zemědělské využití krajiny, pouze potvrzuje stávající drobné samoty, enklávy s budovami. Další rozvoj samot je výrazně omezen.

Díl 1 **Základní koncepce rozvoje území města**

Článek 17 **Základní koncepce jako péče o hodnoty a jejich rozvíjení**

Návrat ke středu je ústřední myšlenkou návrhu. Návrat ke středu je návratem ke koncentraci energie a ve výsledku je myšlen jako cesta k aktivaci celku. Plán popisuje Ústí nad Labem jako město, které si je vědomo své heterogenity, ale také své jednoty a příležitostí, tím také svého potenciálu. To definuje zásadní požadavky na rozvoj ÚnL spočívající v zastavení rozrůstání města do krajiny a zaměření se na rozvoj vnitřního potenciálu celého města, zejména v jeho souvisle zastavěném území. Jedná se výhradně o rozvoj všech hodnot a o zlepšování dosavadního stavu města.

Princip návratu ke středu a obecně myšlenka „mentální dostřednosti“ je v Plánu uplatňován zejména prostřednictvím urbanistické koncepce a koncepce krajiny, minimalizací navržených rozvojových území, důrazem na využití stávajícího zastavěného území a veškerou další regulací, která vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj města při vědomí všech jeho hodnot.

Dostředností se v Plánu rozumí základní obecný princip udržitelného přístupu k rozvoji území pro ochranu přírodního a kulturního dědictví. Princip se zásadně uplatňuje na území města jako celku, rozvoj / transformace má směřovat primárně do širšího centra (do ploch brownfieldů) tak, aby došlo k rozšíření stabilizovaného území a snížení tlaku na intenzifikaci nejcennějších centrálních území, tedy k postupné aktivaci sítě subcenter. Subcentra mají za úkol rozložení zátěže vyvíjené na centrum na větší plochu a tím vyšší ochranu centra.

Vrstvené město definuje sounáležitost všech historických a kulturních hodnot ÚnL, ze kterých plán vychází a které svým obsahem chrání a rozvíjí.

Krajina jako ekumena je **nejstabilnější** součástí našeho života. Plán poukazuje na skutečnost, že krajina jako celek se utvářela tisíciletí a byla zde rozhodně dříve, než „město“, které do ní

vstoupilo, a že je tím nejstabilnějším, co je nutné chránit a dále kulturně rozvíjet. Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města.

Hledání **potenciálu** města i krajiny, jeho definování, regulování, ale také iniciování je základním úkolem Plánu. Vlastní řešení Plánu je tak souhrnem konkrétních opatření a definováním veškerých potenciálů jednotlivých částí řešeného území, a to vždy ve svých rozdílnostech a vyrovnaných důležitostech.

Odolnost města i krajiny je čím dál větší výzva. Odolnost ze všech úhlů pohledu jako například klimatické změny, robustní technická infrastruktura, záložní zdroje, vojenská rizika, útoky, ale i měnící se potřeby poptávky po realitním trhu. Některé ze miněných Plán řešit nedokáže, významnou část ale ano. Odolnost je propsána do celého návrhu Plánu.

Článek 18 **Rekultivace a reurbanizace**

Celý Ústecký kraj a zákonitě i samo ÚnL jsou plné kontrastů. Spolupůsobí zde jevy, které k sobě téměř nemohou mít dále. Na jedné straně velmi cenná příroda ať už mluvíme o Krušných horách, Českém středohoří, Porta Bohemice, Labských pískovcích, nebo ale i vinice a chmelnice Lounska, Žatecka a Roudnicka v Dolnooderské tabuli a mnoho dalších menších ale neméně cenných atraktivních míst a na straně druhé (post)těžební průmyslová krajina s neméně průmyslovými městy. Některé části krajiny po těžbě, tzv. „převrácené krajiny“ se již daří rekultivovat. Zdárnými příklady mohou být např. Jezera Most, Milada, areál Benedikt a další.

Cílem této části koncepce je další rozvoj města a jeho krajiny, předvídaného Plánem, jehož součástí je postupná rekultivace krajiny poškozené antropogenními zásahy a reurbanizace vystavěného prostředí. Předpokladem je vyvážené řešení celku.

Rekultivace je zaměřena na krajinu, která byla v minulosti narušená ať už přímo těžbou nebo provozy s ní souvisejícími (výsypky, odkaliště, popílkoviště,...).

Reurbanizace je zaměřena na poškozené části města a to jak na ty úplně zničené – Nové město, Kramoly, tak i na ty, ve kterých je ukončen původní účel a chátrají – např. bývalý lihovar, cukrovar atp.

Rekultivace a reurbanizace území jsou jedněmi z velkých výzev, které město čekají a je potřeba k nim přistupovat s úctou, ale i s odvahou.

Díl 2 Celoměstské priority rozvoje města

Článek 19 Prosperita a priority jako základ vize

a

Článek 20 Priority jako strategie Plánu

Tato část koncepce byla definována na základě podrobného poznání města nejen fyzického, ale také jeho historického vývoje, sociodemografického, ekonomického a dalších pohledů. Také z pohledu poznání příležitostí, které se městu v následujících letech nabízejí a které jsou potřeba naplno využít a nepromarnit.

K těmto článkům je doplněna podrobnější Příloha č. 1 a Schéma S 01, které mohou být pro město jakýmsi návodem, na co se zaměřit, či je to investice a že je třeba pracovat na více úrovních.

Priority tak, jak je Plán definuje nejsou etapizací, nejsou podmínkou ani nejsou podmíněné. Je to definice zásahů, které by měli mít přednost, pokud se bude rozhodovat mezi některými projekty.

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.

Konkrétní priority se dělí na Priority jako státní případně krajské investice a Priority jako investice města. Ty ještě následně Plán dělí na Město a jeho reurbanizaci, Produkci 4.0, Krajinu, Rekreaci a Koncepční rozvahy.

Hlava II Urbanistická koncepce

Díl 1 Prostorové uspořádání městské krajiny

Článek 21 Recyklace heterogenního města

Výrazná půdorysná i výšková heterogenita Ústí nad Labem je součástí města, definuje ho a Plán navrhuje její zachování, obnovu a podporu rozvoje této strukturální rozmanitosti a zároveň se snaží ji dotvářet tak, aby tato heterogenita fungovala zevnitř i z pohledů dálkových, kterých je v okolí Ústí nepřehledné množství.

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.

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

Tento postup je přirozený pro moderní města a může ozdravit upadající lokality a dotvořit město. Nastavená výšková regulace pomáhá vytvořit město, ve kterém se bude dobře orientovat jak zevnitř tak i z dálkových pohledů.

Článek 22

Veřejná prostranství jako základ struktury města

Společné, společně více či méně sdílené aktivity a zájmy obyvatel města se realizují v „prázdnou“ mezi budovami. Tímto prázdnem se rozumí veřejná prostranství, resp. trojrozměrný veřejný prostor. Všem formám / typům osídlení, vyvinuvším se v historii lidstva, je společný jejich otisk do nějakého strukturálního uspořádání, umožňujícího zpravidla co nejučelnější a nejučinnější podmínky využívání, ať už jsou forma, proporce či topografie osídlení jakékoliv. Město bylo a je směsí maximálního množství soukromého a nezbytného množství společného prostoru. Je-li společným zájmem obyvatel města veřejný svět mezi budovami, pak je ono společné možné popsat právě skrze strukturu veřejných prostranství.

Projektant Plánu se pokusil o podrobné zmapování veřejných prostranství, avšak neexistují dostatečné podklady pro jejich přesné vymezení a zanesení. Doporučujeme městu zpracovat si pasport nebo generel veřejných prostranství, protože je to vhodné i pro rozhodování a běžnou správu města. Z tohoto důvodu bylo zpětně přistoupeno k užití veřejných databází znázorňujících veřejná prostranství a jejich kategorizaci. Prostranství jsou zobrazována a dělena ve výkresech různě dle potřeby. Ve výkresu struktury podle charakteru, ve výkresu infrastruktury podle významu. Samostatně byly vymezena náměstí, parkově upravená uliční prostranství a městské parky. Pro potřeby Plánu jsou popisována zvláště veřejná prostranství parková a uliční prostranství (ulice, náměstí). Základem je rozdělení na nestavební bloky a uliční prostranství, případně na nestavební části stavebních bloků.

Plán popisuje a reguluje veřejná prostranství jako základ struktury města, nikoli jako součást infrastruktury, jak to předpokládá stavební zákon. Základem pro stanovení urbanistické koncepce a pro prostorové uspořádání zastavitelného území je tedy síť veřejných prostranství. Veřejná prostranství mají nestavební charakter. Nestavební plochy uličních prostranství jsou podle jejich významu v Plánu hierarchicky rozdělena do tří kategorií – městské třídy, významné ulice a místní úrovně.

Článek 23

Městská příroda

Městská příroda je souhrnné označení užitě pro soubor zastavitelných nestavebních ploch ve městě vymezených Plánem. Hlavní součásti městské přírody tvoří lesy, městské přírodní plochy, různé typy městských parkových ploch a vodní toky s jejich břehy. Kromě těchto ploch podrobnějšího členění nestavebních bloků vymezených Plánem městskou přírodu reprezentují rovněž enklávy otevřené krajiny s plochami podrobnějšího členění otevřené krajiny, parkově

upravené části uličních prostranství a plochy trvalé vegetace různých forem ve stavebních blocích (např. soukromé zahrady, parky ve volné zástavbě, vnitrobloky, aleje atp.). Krajinná kompozice je podrobně popsána v samostatné kapitole.

Díl 2 Kompozice města

Článek 24 Zásady kompozice města a Články 25 – 35 (Jednotlivé zastavitelné oblasti)

Na základě podrobného rozboru historie města a na základě jeho současného stavu, stejně tak s přihlédnutím k (ne)proměně města v posledních třiceti letech, stanovuje návrh Plánu budoucí kompozici města tak, aby se město stalo lépe obyvatelným, čitelným a kompozičně uklidněnějším. A to jak půdorysně, tak, vzhledem k dramatické krajině, i výškově. Na základě definování hlavního kompozičního kříže sestaveného s použitím geometrie zlatého řezu bylo město postupně rozděleno do „oblastí“, které jsou jako kompoziční prvky celého města popsány samostatně.

Oblasti byly následovně porovnány s jednotlivými lokalitami, které byly vymezeny jako stavové už v průzkumech a rozbořech a tato dvě plošná vymezení byla porovnávána tak dlouho, až se podařilo sjednotit hranice lokalit s hranicemi oblastí, ale také ve výsledku s hranicí zastavitelného území. Vznikly tak dvě základní „superplochy“ – oblasti zastavitelné a oblasti nezastavitelné. V Plánu je tak zavedena základní hierarchie ploch: území, oblasti, lokality a dále bloky a veřejná prostranství. Tím je potvrzeno strukturální pojetí plánu.

Nezastavitelné oblasti jsou podrobně popsány v části „otevřená krajina“ (část druhá, hl. III., díl druhý).

Zastavitelné oblasti jsou rozděleny především na oblasti centra ({1} – {5}) a dále na oblasti okrajové ({6} – {9}). Zvláštním případem je oblast {10}, která zahrnuje oblast města, založenou a postavenou ve druhé polovině dvacátého století v modernistickém duchu. Tato oblast doplňuje centrální „zlatý kříž“ a ukazuje své odlišnosti.

Celá kompozice je postavena na dně krajiny, na řekách Labi a Bílině, jejichž údolí jsou zahrnuta do oblasti {11}. Oblasti jsou dostatečně podrobně popsány ve výroku a v Příloze 2.

Hlava III

Koncepce otevřené krajiny

Díl 1

Prostorové uspořádání otevřené krajiny

Článek 36

Otevřená krajina

Pojem otevřená krajina je v Plánu užitý se stejným obsahem jako nezastavitelné území. Nezastavitelné území je tvořeno územím nezastavěným, u něhož Plán potvrzuje a zachovává existující nezastavěnost pro ochranu a rozvoj hodnot otevřené krajiny, ochranu přírodních hodnot a pro ochranu kompozice krajiny města.

Nezastavitelné krajinné prostředí města bezprostředně navazuje na souvisle zastavitelné území, na sídliště, obytné čtvrti a vesnice. Otevřená krajina obepíná město a je snadno dostupná pro rekreaci a sport. To je jedinečná „vlastnost a hodnota“ města Ústí n.L. Plán podporuje rekreační využití otevřené krajiny obklopující zastavěné a zastavitelné území města způsobem, který respektuje přírodních a krajinné hodnoty území, zejména hodnoty chráněné CHKO České středohoří a respektuje způsoby ochrany a péče o CHKO danou Plánem péče CHKO České středohoří.

Plán podporuje dostupnost a prostupnost otevřené krajiny. Otevřená krajina rozšiřuje možnosti rekreačního využití města, doplňuje a rozšiřuje rekreační nabídku městských parků.

Historické části osídlení jsou původní venkovská sídla na svazích stoupajících nad město (Bánov, Habrovice, Strážky, Skorotice a Božtešice), která se v posledních desetiletích stala atraktivními pro bydlení. Z důvodu rychlého rozvoje zástavby hrozí jejich vzájemné srůstání a ztráta identity a venkovského charakteru sídel. Zachování jejich oddělenosti je důležité pro zachování harmonických vztahů v krajině, zachování měřítka krajiny a jejího charakteru. Krajina severně od města má charakter podhorské krajiny s drobnými sídly obklopenými plochami luk a pastvin a plochami a liniemi mimolesní vegetace, které jsou důležité z hlediska plnění přírodních funkcí (zejména podpora biodiversity, ekologické stability a retence vody v území). Tento charakter plán zachovává.

Otevřená krajina v okolí jezera Milada a ve Všebořickém laloku je územím, které bylo v minulosti významně poznamenáno těžbou a jinými zásahy vedoucími k narušení přirozených přírodních procesů, vodního režimu a krajinné struktury. Po provedené revitalizaci má toto území velký potenciál pro postupnou regeneraci přírodních a krajinných hodnot. Plán na tato území pohlíží jako na klíčový prostor pro obnovu přírodního prostředí, pro podporu biodiverzity a pro vytvoření vyvážených vztahů mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Podporuje proto regeneraci převrácené krajiny prostřednictvím obnovy přírodních složek – vegetace, vodních prvků, půdních poměrů. Regenerace a revitalizace tohoto prostoru bude směřovat rovněž k vytvoření krajinářsky cenného území využívaného pro rekreaci a sport.

Městská příroda, zejména břehové oblasti Labe a Bíliny, představují významnou součást krajinné struktury města a mají význam pro jeho kvalitu života ve městě i pro jeho charakter. Plán uznává, že hodnoty městské přírody, včetně zvláště chráněných území a lokalit Natura 2000, nacházejících se uvnitř zastavitelného území jsou nedílnou součástí širší krajinné koncepce. Navržená provázanost mezi otevřenou krajinou a městskou přírodou podporuje ekologickou konektivitu, kontinuitu přírodních procesů a podporuje ekosystémové služby přímo ve struktuře města. Propojení města a krajiny umožní, aby příroda byla součástí města.

Článek 37

Strukturální členění otevřené krajiny

Vymezení krajinných typů v otevřené krajině na území města Ústí nad Labem vychází z komplexního hodnocení krajiny jakožto vícevrstevnatého systému, který je tvořen přírodními, kulturními i socioekonomickými aspekty. Krajina města byla historicky zásadně ovlivněna těžební činností. Vymezení krajinných typů umožňuje popsat různorodost krajiny, včetně stanoveného cílového stavu.

V bodě a) jsou krajinné typy určeny podle geomorfologických a krajinně estetických kritérií. Hlavními hledisky jsou primární krajinné struktury, které reflektují přirozené charakteristiky území, jako je členitost terénu a výjimečnost reliéfu, přítomnost vodních toků a vodních ploch a jejich projev v krajině či vegetační složky (jejich stav, charakter atd.). Dále jsou brány v potaz sekundární struktury – tedy způsob a intenzita využití území, a jak je prostorově uspořádáno. Třetí vrstvou hodnocení jsou terciární struktury, které vycházejí z historického a současného urbánního vývoje a jeho dopadu na krajinu, včetně stanoveného cílového stavu.

Bod b) doplňuje kategorizaci krajiny o právní rovinu – tedy především ochranu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, zejména v oblastech chráněných dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a dalších předpisů souvisejících např. s ochranou vod, lesa či zemědělského půdního fondu.

Článek 38

Prostupnost otevřené krajiny

Pojem prostupnost krajiny je v územním plánu vymezen za účelem jednoznačného výkladu požadavků na zachování volného průchodu územím a pohybu v otevřené krajině. Uspořádání území má umožňovat pěší průchod a rekreační využití krajiny, zároveň však připouští možnost regulace v souladu s právními předpisy (např. zákon o ochraně přírody a krajiny, lesní zákon, zákon o myslivosti). Pojem prostupnosti krajiny se vztahuje také k průchodnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Plán umožňuje doplňovat síť cest a stezek s cílem zlepšit prostupnost krajiny v místech, kde je to účelné a žádoucí. Reaguje na skutečnost, že některé části území jsou z hlediska přístupnosti a prostupnosti problematické, a stanovuje rámec pro jejich možné zpřístupnění. Plán respektuje charakter území a připouští existenci přirozených i umělých bariér, které nelze vždy překonat, a které tvoří přirozenou součást krajiny. Přirozenými bariérami prostupnosti jsou například prudké skalnaté svahy a vodní toky, umělými pak např. výrobní, průmyslové a skladové areály, dálnice, železniční tratě apod.

Prostupnost mezi městským prostředím a otevřenou krajinou je zásadní pro kvalitu života obyvatel města. Podpora prostupnosti směřuje k lepšímu propojení obytných částí města a městských parků s otevřenou krajinou a ke zlepšení rekreačních funkcí v území.

Prostupnost krajiny pro migrující živočichy a planě rostoucí rostliny je klíčová pro zachování ekologických funkcí území. Plán zajišťuje prostupnost území prostřednictvím vymezení skladebných prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), který je základní ekologickou strukturou umožňující propojení vhodných biotopů a zajišťující fungování přírodních procesů v krajině. Zachování a podpora prostupnosti území pro biotu je důležitá také z hlediska biologické rozmanitosti území.

Článek 39 Rekreace v otevřené krajině

Rekreační využití otevřené krajiny představuje významný veřejný zájem, který podporuje kvalitu života obyvatel a zvyšuje atraktivitu území pro návštěvníky.

Plán cíleně podporuje rozvoj rekreační infrastruktury v oblastech s dobrým potenciálem pro rekreaci a sport, do oblastí, kde může mít rozvoj rekreační infrastruktury největší přínos pro obyvatele a návštěvníky města. Jedná se především o severní a severovýchodní část města, jejíž velká část je součástí CHKO Českého středohoří (13). České středohoří (severovýchod).

Článek 40 Dobývání ložisek nerostných surovin

Plán umožňuje těžbu stavebního kamene v prostoru výhradního ložiska Ústí nad Labem – Mariánská skála (ID 3021100). Nové plochy pro těžbu nejsou vymezeny.

Prostor Mariánské skály, která je jednou z dominant města, má velký potenciál pro rozvoj městského prostředí. Plán podporuje co nejrychlejšího dotěžení ložiska (ukončení těžby) na Mariánské skále a uvolnění atraktivního území pro rozvoj města. Stávající těžba ovlivňuje hygienické podmínky ve městě (především hluk, prašnost, automobilová doprava) a zabírá cenné území v centru města. Rychlé uvolnění tohoto prostoru a jeho rekultivace je žádoucí jak z pohledu zlepšení hygienických podmínek ve městě tak z pohledu budoucího rozvoje města. Plán neurčuje budoucí využití tohoto území.

Díl 2 Kompozice otevřené krajiny

Článek 41 Zásady kompozice otevřené krajiny

Kompozice otevřené krajiny je založena na jedinečném uspořádání přírodních a krajinných hodnot území, které jsou v harmonickém vztahu s vystavěným prostředím. Plán respektuje vysokou přírodní a estetickou hodnotu krajiny města.

Město Ústí nad Labem se vyznačuje unikátní krajinou kompozicí, která je výsledkem propojení přírodních fenoménů (vodní toky, vulkanická krajina Českého středohoří, zvedající se masiv Krušných) a lidské činnosti. Toto vytváří jedinečnou scenérii města.

Dominantním prvkem krajinné kompozice města je údolí Labe navazující na fenomén Porty Bohemici. Řeka si prorazila cestu skrz vulkanické pohoří, vytvořila dramatické údolí s příkrými svahy, které jsou dnes zalesněné s mnoha skalními výchozy a suťovými poli.

Při vstupu řeky Labe do města je údolí úzké, na levém břehu ohraničené příkrým masivem Labských vrchů se zámkem Větruše na jejich severním konci. Údolí se rozšiřuje na soutoku Labe a Bíliny a v místě, kde se Labe stáčí k východu, nad ním vystupuje jedna z dominant města Mariánská skála. Její tvar je ovlivněn těžbou.

Kromě Labe a Bíliny krajinou kompozici Ústí n.L. ovlivňují i četné potoky, které pramení na příkrých svazích nad městem, na obou březích Labe.

Reliéf krajiny se vyznačuje výraznými výškovými rozdíly, což umocňuje vizuální působivost celého území. Nejvyšším bodem území je Široký vrch (659 m n.m.) nad Brnou, nejnižší polohy jsou při březích Labe (okolo 135 m n.m.).

Plán podporuje revitalizaci a rozvoj území dotčených těžbou. Cílem je, aby tato území nebyla vnímána jako izolované nebo narušené plochy na okraji města, ale aby došlo k jejich propojení s okolní krajinou. V rekultivované a revitalizované krajině je nutné zvyšovat ekologickou stabilitu, estetické kvality a rekreační funkce.

Článek 42

{12} Milada, Střížovický vrch a Všebořický lalok

Historická krajina v severozápadní a západní části města je nahrazena druhou novou antropogenně modelovanou posttěžební krajinou. Ve struktuře krajiny dominují lesní porosty založené při rekultivaci území, plochy se stromy a keři, travnaté plochy a významné vodní plochy. Území postupně získává nové využití a mění svůj obraz.

Prostor bývalého lomu Chabařovice byl v období let 1991 – 2015 rekultivován. Vzniklo jezero Milada a na něj navazující zalesněné plochy a plochy se stromy a keři. Charakter této části města není „usazen“ a bude se proměňovat v závislosti na intenzitě budoucího využití.

Dle zpracované územní studie bude území jižně od jezera kultivováno s cílem vzniku hodnotných přírodních ekosystémů, území severně a východně od jezera bude více využito pro rekreaci. Bude sem směřovat intenzivnější rozvoj.

Vzhledem k velikosti vodní plochy a možnostem využití jejího zázemí má tento prostor potenciál stát se nadregionálně významným rekreačním místem s dobrou vybaveností pro rekreační a sportovní aktivity.

Na svazích severně od jezera Plán umožňuje rozvoj rekreačních a sportovních aktivit v intenzitě odpovídající významu tohoto místa. Cílový charakter území na jižních svazích nad jezerem naopak směřuje k posílení přírodních a krajinných hodnot.

Oblast Strážovického vrchu představuje přechodové území mezi městem a rekultivovanou krajinou. Cílovým charakterem oblasti je vyvážený a harmonický vztah mezi sportovním a rekreačním využitím území a extenzivním zemědělstvím. Krajina je převážně tvořena loukami, které utvářejí otevřený prostor s širokými výhledy do všech světových stran.

Oblast je již nyní využívána pěšími i cyklisty. Prostupnost územím bude dále rozvíjena především s cílem propojení rekreačních oblastí, sportovišť a městských parků. V plochách luk, pastvin a ve vazbě na cesty a silnice je žádoucí doplňovat stromy a keře s cílem zvýšení ekologické stability území, posílení biologické diversity a zlepšení podmínek pro retenci vody v území.

Rekultivovaný prostor Všebořického laloku představuje významný potenciál pro rozvoj nové kulturní krajiny v návaznosti na město Ústí nad Labem. Plánovaná přeměna tohoto území na pestrou mozaiku krajinných prvků – zahrnující lesy, louky, nelesní vegetaci, rekreační a produkční plochy – směřuje k vytvoření ekologicky stabilního, vizuálně atraktivního a funkčně rozmanitého prostředí. Zohlednění přítomnosti sportovního letiště a cílené propojení s urbánní a krajinnou strukturou města posiluje vazby mezi městem a jeho otevřeným zázemím.

Území Všebořického laloku je v současnosti charakteristické vysokou funkční různorodostí – nachází se zde sportovní letiště, bývalá skládka, vodní plochy i golfové hřiště. Tato mozaika využití působí roztržtěně a nekoordinovaně. Plán proto stanovuje cílový charakter území jako pestrou, ale kompozičně a funkčně provázanou kulturní krajinu. Záměrem je propojit stávající i nové prvky do celku, který bude respektovat přítomné funkce a zároveň vytvářet nové hodnoty – ekologické, rekreační i estetické. Prostor Všebořického laloku by měl být plnohodnotnou součástí městské krajiny přirozeně navazující na krajinnou a urbánní strukturu města Ústí nad Labem. V území bude posilována ekologická stabilita, budou vytvářeny podmínky pro retenci vody v území.

Zalesněný kužel Jedlové hory má v krajině vizuální i symbolickou roli. Tvoří přirozený krajinný předěl mezi krajinou ovlivněnou těžbou a průmyslem a venkovskou harmonickou krajinou. Bánov, Strážky a Habrovice si stále uchovávají svůj venkovský ráz, který je podtržen okolními rozsáhlými loukami a pastvinami. Cílový charakter této oblasti směřuje k uchování charakteru těchto sídel a k ochraně harmonických vztahů mezi vesnicemi a krajinou. V krajině krajského města je žádoucí zachovávat a zvyšovat prostupnost s cílem posílení rekreačních funkcí krajiny především turismu, cyklistiky a hipoturistiky.

Článek 43 **{12} České Středohoří (severovýchod)**

Lesy na severovýchodě města tvoří výraznou přirozenou hranici mezi zastavěným územím a otevřenou krajinou v oblasti Strážek, Božtěšic, Kočkova, Dobětic, Neštěmic a Mojžíře. Tato hranice je vizuálně podpořena hradbou sídlišť na levém břehu Labe. Sídlíště Mojžíř, Skalka, Krásné Březno, Dobědice, Strříbrníky a Severní Terasa jsou výrazným a typickým prvkem krajiny města. Otevřená krajina nad oblastí {10} nabízí díky své dobré dostupnosti vhodné podmínky pro sport a rekreaci. Z luk pod Dobětickou výšinou se nabízejí daleké výhledy na vrcholy Českého

středohoří, jsou využívány jako startoviště pro paragliding. V oblasti se nachází řada dalších vyhlídek z ploch luk a skalních výchozů. Skalní vyhlídky nejsou vždy udržovány a vzrostlé keře a stromy brání výhledům. Plán proto požaduje jejich údržbu.

V oblasti je množství turistických cílů (vyhlídky, zřícenina hradu Mojžíř, vodopády apod.) a dobré podmínky pro sport (běh, cyklistika, paragliding). Tyto cíle budou zpřístupňovány, propojovány a udržovány.

Výraznými přírodními osami oblasti jsou potoky a jejich údolí. údolí Pekelského p., Dobětického p., Stříbrnického p., Klíšského p. a Ždírnického p. Tyto levostranné přítoky Labe jsou často významně upravené, v mnoha částech překryté. Na soutoku s Labem jsou všechny levostranné přítoky zatrubněné. Plán podporuje zlepšení prostupnosti údolí potoků, na kterých jsou často vodopády a mají dobrý předpoklad zajistit prostupnost této oblasti s velmi prudkými srázy a skalními výchozy. Plánem je také podpořena revitalizace všech potoků (článek 148).

Zlepšení prostupnosti údolí Pekelského potoka je požadováno také z důvodu jeho propojením a zakomponováním do navrhovaného wellness parku – ústecké termy a areálu budoucího významného a největšího parku v Ústí nad Labem. Pekelský potok bude revitalizován a použit v kompozici parku.

Rozvoj přírodních a rekreačních funkcí této oblasti Plán podporuje a rozvíjí v souladu s Plánem péče CHKO České středohoří.

Článek 44 **{14} České středohoří (jih)**

Pro krajinu města jsou charakteristické zalesněné kužely vyhaslých sopek, které lemují údolí Labe na jeho pravém břehu (Havraní skála, Lenocho, Varhošť s rozhlednou, Matřý a Malý a Vysoký Ostrý). Tyto kužely vytvářejí typickou siluetu Českého středohoří. Při vstupu řeky Labe do města je údolí úzké, na levém břehu ohraničené příkrým masivem Labských vrchů s dominantou Vaňovského vrchu a se zámek Větruše nad soutokem Labe s Bílinou.

Ústí n. L. je městem vyhlídek. Vyhlídková místa lemují pravý břeh Labe. Pohledy z nich jsou na kužely Českého středohoří, do údolí a na řeku Labe, na město a na protější stranu údolí, nad kterou se zvedá hřeben Krušných hor. Vyhlídky jsou na skalních výchozech a v odlesněných partiích svahů. Skalní vyhlídky nejsou vždy udržovány a vzrostlé keře a stromy brání výhledům. Plán proto požaduje jejich údržbu.

Navazující přírodní území obou břehů Labe se podílí na utváření klidového charakteru labského údolí, které tvoří důležité rekreační a krajinářské zázemí města. Podpora prostupnosti údolí potoků, zejména v příkrých svazích nad pravým břehem Labe, umožňuje funkční propojení města s volnou krajinou a zároveň zvyšuje rekreační dostupnost území pro obyvatele.

V lesích na pravém břehu je několik enkláv s venkovskými sídly, která obklopují louky (Nová Ves, Kojetice, Bukov a samota Sedlo). Ve vazbě na tato venkovská sídla je dochována historická plužina. Plán požaduje uchování charakteru venkovských enkláv. Významný plošný rozvoj těchto

sídel není žádoucí. Chráněna bude specifická prostorová struktura historické plužiny pro svou krajinářskou hodnotu a i pro hodnotu přírodovědnou (podpora biodiversity a ekologické stability).

Plán rozvíjí území ve vymezené oblasti v souladu s Plánem péče CHKO České středohoří.

Hlava IV

Koncepce infrastruktury

Článek 45

Pojetí koncepce infrastruktury

Infrastruktura je v Plánu pojmána jako služba, a to nejen pro strukturu města, ale i pro strukturu otevřené krajiny a městské přírody. Z tohoto postavení infrastruktury vůči struktuře jednoznačně vyplývá, že se infrastruktura musí přizpůsobovat struktuře a nikoliv naopak. Tato základní teze obecně platí pro úvodní etapy každého současného urbanistického návrhu. Poté, co jsou základní rysy návrhu, jeho celková koncepce a kompozice zafixovány, je návrh infrastruktury považován za integrální součást cílového charakteru lokalit. Proto jsou definitivně navrženy veškeré části infrastruktury, včetně infrastruktury krajinné, ovšem mimo veřejná prostranství, která jsou Plánem považována za integrální součást struktury. Flexibilita pro případné změny je dosažena vymezením překryvných koridorů s dostatečným rozsahem. Stavební zákon definuje za součást veřejné infrastruktury i veřejná prostranství, Plán je v návaznosti na uspořádání města a jeho fungování považuje za součást struktury, jejich regulace je popsána v urbanistické koncepci.

Základní koncepcí všech součástí infrastruktury je především systémové pojetí a provázanost všech jednotlivých prvků, které jsou navrhovány vždy tak, aby mohly být veškeré systémy v synergii a mohly tak napomáhat udržitelnému rozvoji města i otevřené krajiny.

Podrobně jsou jednotlivé infrastrukturní prvky i celý systém zdůvodněny vždy v příslušné části odůvodnění.

Článek 46

Koncepce krajinné infrastruktury

V článku je stanovena základní obecná koncepce technické infrastruktury, která spočívá v zajištění podmínek pro dosažení zlepšení vodního režimu krajiny včetně snížení rizik protipovodňových škod, zlepšení mikroklimatu, snížení erozní ohroženosti zemědělských půd, zvýšení stability lesů, podpory biodiversity a posílení rekreační funkce krajiny.

Článek 47

Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce stanovuje směry rozvoje multimodálního dopravního systému, zásady, podmínky a kritéria jeho přestavby pro dosažení vyšší kvality života obyvatel v trvale udržitelném klimatickém prostředí.

Článek 48

Koncepce technické infrastruktury

V článku je stanovena základní obecná koncepce technické infrastruktury, která spočívá v zajištění podmínek pro optimální technické vybavení území pro zajištění odpovídajícího standardu bydlení a dalších (rekreačních i komerčních) aktivit v území s dostatečnou mírou zabezpečení. Koncepce jednotlivých systémů je podrobněji uvedena v části sedmé.

Článek 49

Koncepce veřejné vybavenosti

Návrh veřejné infrastruktury slouží k možnosti pokrytí území potřebnou vybaveností tak, aby s rozvojem bydlení a produkce mohla být rozvíjena i vybavenost města, potřebná pro jeho fungování. Podrobněji je Veřejná vybavenost uvedena v části osmé.

Část třetí:

Regulativy vázané na lokalitu

Článek 50

Lokalita a identifikace lokality

Z důvodu celkové diferenciaci a různorodosti prostředí a zástavby Ústí je v Základní koncepci kladen důraz na strukturální pojetí (uspořádání území), které člení území na jednotlivé části (plochy) města – lokality, vymezené na základě charakteru území.

Definičním znakem charakteru území je jeho komplexnost, zahrnující jak přírodně krajinné podmínky a projevy místně specifické, tak projevy a podmínky kulturně civilizační, zejména urbanistické a architektonické, ale rovněž sociální a ekonomické, rovněž s přihlédnutím k jejich místním specifikům. Souhrnně řečeno je lokalita průnikem charakteru zastavění a krajinné topografie s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území. Lokalita má svou vnitřní logiku i opodstatnění, je to buňka v těle, která má svou určenou lokaci a roli v rámci složitého organismu města. Postavení plánu na uchopitelných jednotkách, se kterými se jednoduše mohou identifikovat i obyvatelé daného území, je základním paradigmatem územního plánu.

Členění území na lokality zároveň umožňuje stanovení bilancí napříč celým územím tak, aby byla stále umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Za pomoci jejich definování by měl vzniknout přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování plánu v zákonných (nebo jiných) intervalech. I z důvodu srozumitelnosti při diskusích a přípravě plánu bylo umožněno celé území věrohodně popsat po jednotlivých lokalitách a stanovit pro něj závazné podmínky využití a strukturálního uspořádání.

Definování lokalit zaručí snížení rizika rozpadu celistvého řešení území a umožní zachování povědomí širších souvislostí a návazností.

Konkrétní základ pro zpracování Plánu je dán v Zadání, kde je členění na lokality předepsáno. V územním plánu bude členění na lokality navrženo jako nezbytný, již po tři desetiletí prověřený, nástroj popisu a regulace území. Město Ústí nad Labem se tak vrátí k pojetí Územního plánu, který byl schválen v roce 1996. Zmocnění k vymezení lokalit je možné také dovodit ze samotného stavebního zákona.

Plán identifikuje lokality pomocí kódu, který současně vytvoří ucelený systém informací. Cílem je přesná identifikace, a jako vedlejší efekt nezbytnosti tohoto kódování, je systematizovaná dostupnost základních informací o lokalitě pro každodenní uživatele plánu, zejména ze strany veřejné správy a zástupců odborné veřejnosti (projektantů).

Článek 51

Cílový charakter lokality, kód lokality

Zastavitelnost, struktury, využití a stabilita jsou hlavními koncepčními nástroji pro definování cílového charakteru lokality. Jsou to základní vlastnosti lokality.

Zastavitelnost

V souladu s požadavky § 80 a 81 stavebního zákona je členění území na zastavitelné a nezastavitelné základním členěním území, které je určující pro stanovení podmínek způsobu využití a prostorového uspořádání území a jednotlivých ploch. Je koncepcí určující a vymezující území, kde stavět lze (za podmínek stanovených Plánem) a kam má být podle výše uvedených principů a tezí základní koncepce rozvoje ÚnL přednostně směřováno využití potenciálu a kde stavět nelze (popř. pouze v omezeném rozsahu za podmínek stanovených Plánem), kde je cílem a prioritou ochrana otevřené krajiny a přírodních hodnot v území.

Specifickým příkladem jsou lokality Zastavitelné nestavební (Zn), kde se jedná o významné segmenty krajinných struktur obklopených zastavitelným územím.

Struktura

Plán je koncipován jako strukturální. Z tohoto důvodu obsahuje plán strukturální popis jednotlivých částí území ÚnL. Jednotlivé typy struktury lokalit jsou definovány na základě prostorových znaků zástavby, nestavebního i nezastavitelného prostředí s přihlédnutím k historickému vývoji. Typ struktury je zásadní pro následné stanovení konkrétních podmínek využití a uspořádání území v souladu s požadavky na ochranu hodnot území. Strukturální regulativy jsou naprosto zásadní pro zachování a rozvoj charakteru jednotlivých lokalit a umožňují Plánu individualizovat regulaci heterogenního města.

Využití

Rozdělení území podle jeho převažujícího způsobu využití je další podstatnou součástí charakteru. Plán definuje způsoby využití zejména s ohledem na zátěž území jednotlivými činnostmi ve vztahu ke kvalitě života obyvatel.

Stabilita

Plán je koncipován také jako plán stabilizující, z tohoto důvodu klade důraz na zachování stávajícího charakteru stabilizovaných území a vytváří podmínky pro jeho zlepšování. Nový charakter stanovuje pro lokality transformační a rozvojové.

Součástí cílového charakteru lokality jsou i všechny v lokalitě navržené prvky struktury a infrastruktury a popis cílového charakteru v krycím listu. Na území lokality je potřeba pohlížet jako na celek, který může obsahovat širokou škálu regulativů. Podrobněji stanovené regulativy (pro plochy struktury a infrastruktury) mají přednost před obecnými regulativy (pro lokality), a podrobnější regulace (pro bloky) má přednost před regulativy pro plochy. Vždy je však nutné k obecnějším regulativům přihlížet. Všechno, co Plán v lokalitě konkrétně vymezuje, ať už textově ve formě individuálních regulativů nebo přímo graficky ve výkrese, je v souladu s ostatními složkami cílového charakteru a cílový charakter přímo utváří.

Článek 52

Krycí listy lokalit

Krycí listy (KLZ) obsahují informace a regulace uspořádané tak, aby poskytly přehled o podmínkách a požadavcích kladených na každou lokalitu. Krycí list je závazný a je přílohou č. 6 závazné části Plánu. Obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy.

Krycí listy jsou přímo provázány s mapovou aplikací Plánu. Při koncipování obsahu a grafické úpravy krycích listů byl kladen největší důraz na srozumitelnost. Krycí listy jsou krokem na cestě k uživatelsky přívětivému územnímu plánu. Je-li lokalita základní jednotkou plánu popisující individuálně regulované území s jednotným charakterem, pak krycí list je ideálním nástrojem pro čtení a posuzování Plánu. Krycí list obsahuje všechny základní informace pro rozhodování o záměrech.

Krycí list zahrnuje přehled kladu listů a výřez soutisku výkresů Z 04 a Z 05, zobrazující danou lokalitu s potlačením lokalit sousedních a se zachováním měřítka 1 : 10 000. S ohledem na uspořádání Plánu je definováno, že výřez výkresu nenahrazuje originální výkres a je pouze ilustrativní, protože schvalovaný závazný výkres může být formálně v dokumentaci pouze jeden. Fakticky se ale jedná o totožný výkres s totožnými prvky, který lze používat pro rozhodování. Dále je krycí list doplněn textovým výpisem jednotlivých prvků dané lokality, které jsou řazeny po kapitolách 100–900 v návaznosti na textovou část. Z důvodu přehlednosti nejsou ve výpisech uváděny prvky zasahující do lokality o výměře menší než 15 m². Tyto prvky vznikly zejména vymezením koridorů, jako určité vzdálenosti od osy, nejsou v měřítku 1:10 000 viditelné a nemají lokalitu vliv.

Hlava I

Zastavitelnost

Článek 53

Zastavitelnost lokality

Zastavitelné lokality jsou určeny pro prostředí města uvnitř zastavitelného území. Nezastavitelné lokality se vymezují pro lokality otevřené krajiny. Hranice zastavitelného území mezi zastavitelnými a nezastavitelnými lokalitami je základní čarou Plánu.

Článek 54

Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území rozděluje správní území ÚNL na zastavěné a nezastavěné území.

Zastavěné území platné v době zpracování návrhu Plánu je vymezeno Územním plánem Ústí nad Labem v Úplném znění po změnách č. 1 a 2. Zastavěné území je vymezeno k 1. 2. 2022. Dle textu ÚP je „Zastavěné území vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů, průzkumů v terénu a jejich doplnění k 11. 11. 2011. Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách

KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1. 9. 1966), rozšířenou o aktuálně zastavěné či jinak využívané pozemky. Vymezené zastavěné území tvoří několik vzájemně propojených rozsáhlých celků a dále samostatně dislokované lokality, jednotlivá sídla i samoty.“

Jak je zřejmé z textu, vychází současné zastavěné území z tzv. intravilánu 66. To znamená, z hranice, která byla stanovena v roce 1966. V Ústí se ovšem od této doby mnohé změnilo a je třeba se na hranici zastavěného území podívat z aktuálního pohledu. Od 60. let byla ukončena těžba, rekultivováno území, sanovány skládky apod. Zastavěné území vymezené platným ÚP je velice členité a roztržité a nereflektuje to, kde se ve skutečnosti cítíme ještě jako ve městě, tedy v zastavěném území a kde již jako ve volné krajině, tedy vně zastavěného území.

Ze zastavěného území jsou v původním ÚP například vyčleněny přírodní plochy, které se ovšem nachází v obklopení zástavby a jsou to, z pohledu zpracovatele sice nezastavitelné plochy, ale v zastavěném území. Jedná se například o řeku Labe a Bílinu, Mariánský vrch nebo vrch Sedlo na Střekově. Všechna místa, která jsou přímo uvnitř zastavěného území nebo do něj vbíhají, ale jsou jím z většiny obklopena jsou v návrhu Plánu zahrnuty do zastavěného území. Jejich nezastavitelnost je zaručena jejich vymezením jako nestavební bloky v rámci strukturálního členění krajiny.

Naopak jsou ale do zastavěného území v platném ÚP začleněny plochy, které dříve sloužily těžbě, ale již se jedná o plochy ryze přírodního charakteru. Typicky je to zde okolí jezera Milada nebo plochy okolo letiště. Tyto plochy byly prověřeny při vymezení zastavěného území a část z nich je navrženo jako navrácení přírodě, tedy vyjmutí ze zastavěného území.

Problematickým aspektem vymezení zastavěného území obecně je, že je již záhy po jeho vydání v rámci územního plánu zpravidla v nesouladu s aktuálním stavem území a s aktuálním stavem evidence katastru nemovitostí a je tedy zastaralá, viz např. Potěšil, L., Roztočil, A., Hrušová, K., Lachmann, M. Stavební zákon – komentář. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, cit.: *„Zatímco tedy faktický stav zastavěného území je dynamický (mění se každou další výstavbou, resp. zatím méně často i likvidací výstavby a navrácením pozemků zemědělskému nebo lesnickému využití), stav de iure je statický a vždy mezi vydáním územního plánu a jeho změnou, resp. vydáním nového územního plánu je fixován touto územně plánovací dokumentací bez ohledu na vývoj zastavěného území de facto.“*

Tyto nedostatky jsou v Plánu řešeny prostřednictvím vymezení zastavitelného a nezastavitelného území, které je jeho základním regulačním nástrojem.

Článek 55

Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území

Hranice zastavitelného území rozděluje správní území ÚNL na zastavitelné a nezastavitelné území. Zastavitelné území je vymezeno zastavitelnými lokalitami, na ostatním území se jedná o nezastavitelné území.

Zastavitelné území je definováno jako zastavěné území v součtu s rozvojovými plochami. Hranice zastavitelného území je závazným prvkem, který se nemění v rámci průběžných vyhodnocování

územního plánu a pro ochranu otevřené krajiny je zásadní. Jakákoliv změna této hranice musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině. Důležitosti hranice zastavitelného území odpovídá i její grafické zobrazení ve výkrese Struktury a infrastruktury, je zobrazena tlustou orientovanou černou čarou, která je na první pohled zřetelná a označuje rozdílnou regulaci zastavitelného území a nezastavitelné otevřené krajiny.

Zastavitelnost a rovněž nezastavitelnost nabývají řady podob a škála mezi dvěma krajními polohami značícími úplnou nezastavitelnost a úplnou zastavitelnost je plynulá. Plán ve svých dílčích částech tyto podoby popisuje a na základě toho reguluje. Hranice zastavitelného území (hranice mezi městem a otevřenou krajinou) je nejdůležitější dělicí linií a logicky tak i základem regulace Plánu, avšak zastavitelnost konkrétních dílčích ploch je dále upřesněna dalšími regulativy. V zastavitelném území se tak vyskytují například uliční prostranství, městské parky a další plochy, ve kterých Plán zásadně redukuje a v mnoha případech i vylučuje možnost umístění budov a které nejsou z hlediska stavebního zákona zastavitelnými plochami. Naopak součástí zastavitelného území nejsou samoty. Důvodem je nezvětšovat drobné a územně oddělené plochy v otevřené krajině, ale soustředit zástavbu ve větších celcích, a zároveň nevyčleňovat z otevřené krajiny tato malá území, která jsou často integrální součástí jejího charakteru. Součástí zastavitelného území jsou i nově vymezené plochy, které jsou určeny k rozšíření města na úkor otevřené krajiny. Naopak součástí otevřené krajiny (nezastavitelného území) jsou některé plochy města, které jsou určeny k navrácení do otevřené krajiny (např. okolí Jezera Milada).

V nezastavitelném území mohou být zcela výjimečně umístovány jen stavby a zařízení infrastruktury, popřípadě jiné stavby nebo zařízení sloužící k jejich obsluze.

Cílem vymezení nových hranic zastavěného a zastavitelného území bylo získat kompaktní hranici souvisle zastavěného a zastavitelného území města na základě skutečnosti v terénu.

První čára urbanismu

Hranice zastavitelného území je zpracovatelem považována za první čáru urbanismu. Tato hranice je prvním a nejdůležitějším výstupem plánu. Definuje rovnováhu mezi městem a otevřenou krajinou. Aby se tato rovnováha naplnila, musí být tato hranice dlouhodobě respektována. Stanovení zastavitelnosti území je jedním z nejdůležitějších kroků při vymezení budoucí podoby města a vymezení jeho růstu. Bude-li zastavitelné území příliš rozsáhlé, město na to může doplatit rozpadem a neudržitelnou nákladností svého provozu. Budou-li mantinely neadekvátně těsné či nevhodně zvolené, budou-li brzdit jeho vývoj, nebudou respektovány v čase a plán bude zbytečný. Nesprávně vymezená hranice může dokonce vést k odlivu žádoucích aktivit za hranice města a vytváření nesourodých, avšak město Ústí zatěžujících exkláv území (suburbií). Cílem sebeomezení města je umožnění optimální intenzity osídlení. Ta je podmínkou naplnění potenciálu města i vytvoření podmínek pro potřebnou synergii všech složek města, včetně vytvoření potřebné kvality sousedství. Definování této hranice musí být v synergii s aktivací jeho vnitřního potenciálu. Bez takového kroku je vymezení přísného ohraničení zastavitelného území zcela proti smyslu jeho původního určení a může být pro město kontraproduktivní.

Článek 56

Zastavitelné a nezastavitelné lokality

Zastavitelné lokality jsou rozlišeny na zastavitelné stavební, které jsou vymezeny zejména pro zástavbu, a zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro rozsáhlé nestavební urbánní struktury (např. městské parky nebo řeky). Vzhledem k tomu, že městské parky jsou veřejným prostranstvím, je nutné je v Plánu zařadit do zastavitelného území. Jejich regulace je však navržena tak, že zástavba budovami je přísně omezena a je chápána jako výjimečná.

Nezastavitelné lokality se vymezují pro lokality otevřené krajiny.

Hlava II

Struktura

Článek 57

Struktura lokality

Plán je především plán strukturální, tedy zaměřený na prostorovou skladbu krajin, strukturu zástavby a veřejných prostranství utvářející jedinečný charakter lokalit. Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní přesnou regulaci vznikajícího charakteru a přeneseně i stanovení míry využití území.

Plán považuje strukturu za podstatnou součást charakteru území, která, pokud by nebyla předepsána a byla volně zaměnitelná, by smazávala jedinečnost jednotlivých lokalit a současně ohrožovala stabilitu území a kvalitu sousedství. ÚnL potřebuje vést ke kvalitnímu dotvoření prostředí a nalezení řádu heterogenity, který zlepší orientaci ve městě jak zevnitř tak v dálkových pohledech. Typ struktury přiřazený každé zastavitelné stavební lokalitě vyjadřuje podmínky pro uspořádání zástavby a veřejných prostranství, které jsou založeny na popisu typických znaků. Pro zastavitelné nestavební lokality stanovuje Plán 3 typy struktur na základě strukturálních charakteristik nestavebních bloků, jejich kompozice, vztahu k okolí a veřejné přístupnosti. Typy struktury nezastavitelných lokalit vycházejí především z kombinace geomorfologických znaků a strukturálních charakteristik vegetace (které zde úzce souvisí se způsobem využívání území).

Typ struktury je pro lokalitu stanoven jako převažující. Pro každý typ struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání, které je třeba v území rozvíjet. Pokud se v zastavitelné lokalitě vyskytují budovy a jiné stavby, které nejsou v souladu se zásadami, jsou považovány za anomálie, které jsou ale v souladu s cílovým charakterem. Zejména se jedná o budovy, které svou typologií nemohou předepsaný typ struktury splnit, jedná se zpravidla o budovy a areály veřejné vybavenosti a dále o stavby dopravní a technické infrastruktury. Podobně v nestavebních a nezastavitelných lokalitách typ struktury vyjadřuje převažující uspořádání krajiny i v návaznosti

na její hospodářské využívání nebo na pokrytí vegetací, z něj jsou potom odvozeny obecné zásady prostorového uspořádání každé lokality, ve stávajícím využívání území lze ale, není-li výslovně uvedeno jinak, pokračovat.

Plán rozlišuje 17 typů struktury, 10 pro zastavitelné stavební lokality, 3 pro zastavitelné nestavební lokality a 4 pro nezastavitelné lokality.

Díl 1 **Typy struktur pro zastavitelné stavební lokality**

Územní plán Ústí je především plán strukturální, tedy zaměřený na prostorovou skladbu krajiny, strukturu zástavby a veřejných prostranství utvářející jedinečný charakter lokalit. Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury v nově navržené zástavbě umožní přesnou regulaci vznikajícího charakteru a přeneseně i stanovení míry využití území.

Územní plán Ústí považuje strukturu za podstatnou součást charakteru území, která, pokud by nebyla předepsána a byla volně zaměnitelná, by smazávala jedinečnost jednotlivých lokalit a současně ohrožovala stabilitu území a kvalitu sousedství. Typ struktury přiřazený každé zastavitelné stavební lokalitě vyjadřuje podmínky pro uspořádání zástavby a veřejných prostranství, které jsou založeny na popisu znaků jako jsou typ uliční a stavební čáry, jejich vzájemný vztah, vnitřní uspořádání stavebních bloků a výškové uspořádání. Pro zastavitelné nestavební lokality stanovuje Územní plán Ústí 3 typy struktur na základě strukturálních charakteristik nestavebních bloků, jejich kompozice, vztahu k okolí a veřejné přístupnosti. Typy struktury nezastavitelných lokalit vycházejí především z kombinace geomorfologických znaků a strukturálních charakteristik vegetace (které zde úzce souvisí se způsobem využívání území).

Typ struktury je pro lokalitu stanoven jako převažující. Pro každý typ struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání, které je třeba v území rozvíjet. Pokud se v zastavitelné lokalitě vyskytují budovy a jiné stavby, které nejsou v souladu se zásadami, jsou považovány za anomálie, které jsou ale v souladu s cílovým charakterem. Zejména se jedná o budovy, které svou typologií nemohou předepsaný typ struktury splnit, jedná se zpravidla o budovy a areály veřejné vybavenosti a dále o stavby dopravní a technické infrastruktury. Podobně v nestavebních a nezastavitelných lokalitách typ struktury vyjadřuje převažující uspořádání krajiny i v návaznosti na její hospodářské využívání nebo na pokrytí vegetací, z něj jsou potom odvozeny obecné zásady prostorového uspořádání každé lokality, ve stávajícím využívání území lze ale, není-li výslovně uvedeno jinak, pokračovat.

Územní plán Ústí rozlišuje 17 typů struktury, 10 pro zastavitelné stavební lokality, 3 pro zastavitelné nestavební lokality a 4 pro nezastavitelné lokality.

Článek 58 (01) rostlá struktura



Stanovení 10 typů struktury pro zastavitelné stavební lokality odpovídá sledování vývoje zástavby Ústí i z hlediska historického vývoje. Nejstarší vrstvu vystavěného prostředí Ústí koncentrovanou v historickém jádru představuje (01) rostlá struktura. Strukturu veřejných prostranství typicky tvoří nepravidelná síť ulic a náměstí, která se zpravidla vyvíjela po dlouhé časové období. Uliční prostranství typicky vymezují vysoce kompaktní bloky s členitou, velikostně i výškově různorodou zástavbou. Pro tuto zástavbu je typická uzavřená stavební čára totožná s uliční čarou a malé množství nezpevněných ploch.

Nová zástavba musí respektovat historické hodnoty území, navazovat na vytváření uzavřených kompaktních prostor a respektovat prostupnost těchto bloků pasážemi.

Článek 59 (02) bloková struktura



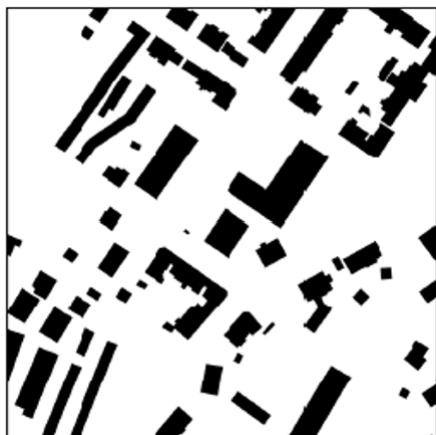
Bloková struktura je typicky hustě prostavěná městskou strukturu, typicky s pravidelnou sítí veřejných prostranství, která jsou vymezena souvislými fasádami budov uspořádanými do bloků tak, že vytváří typické vnitrobloky. Uliční čára je zde totožná s čarou stavební, výjimečně ustupuje od uliční čáry a tvoří předzahrádky, stavební čára je zpravidla uzavřená. Zástavba je typicky velikostně i výškově homogenní, možné je pouze doplňování, není-li v jednotlivých případech umožněno navýšení. Bloková struktura zpravidla vytváří dostatečně intenzivně využívané a zároveň jasně organizované, stabilní a čitelné městské prostředí.

Článek 60 (03) hybridní struktura

Na blokovou strukturu myšlenkově navazuje hybridní struktura, která reflektuje nároky současné zástavby. Kompaktní bloky jsou doplněny solitérní zástavbou pro budovy s typologií, která neumožňuje jejich umístění v běžných blocích. Takové budovy slouží zpravidla vybavenosti nebo se jedná o objemově výrazné budovy vertikálně kombinující různé využití v patrech nad sebou, tedy moderní městské domy. Hybridní struktura je speciálně navržena pro nové soudobé intenzivně zastavěné městské struktury, které vycházejí z přísně vymezené a obestavěné kostry

veřejných prostranství podobně jako bloková struktura, ale umožňují flexibilněji využívat samotné stavební bloky. Důležitým požadavkem na zástavbu hybridní struktury je zachování prostoru mezi soliterními stavbami, které ustupují od uliční čáry, jako veřejně přístupného, takový prostor vyvažuje požadavky na kompaktní veřejná prostranství a intenzitu zástavby. Stavební čára je zde uzavřená či otevřená, výjimečně volná. Stavební blok je v prvním nadzemním podlaží zpravidla zcela zastavěn a propojen pasážemi, na střechách jsou zpravidla zahrady.

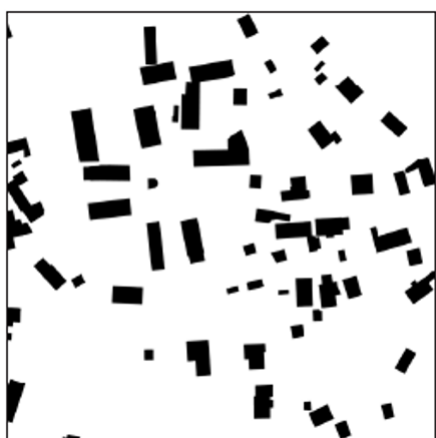
Článek 61 (04) heterogenní struktura



Dokladem strukturálního vrstvení Ústí v čase je heterogenní struktura, jejímž znakem je horizontální spojení různých typů zástavby vedle sebe a přechod mezi středem a okrajem města. Kombinace ostatních typů struktury v rámci jedné lokality s jasně definovatelným charakterem vytváří nezpochybnitelné kvality města na okraji nebo za okrajem centra se střední mírou využití. Pro ochranu a rozvoj heterogenní zástavby je nutné přihlídnout ke stávající zástavbě každého stavebního bloku a k objemu a prostorovému uspořádání okolní zástavby a přizpůsobit se jim s adekvátním zohledněním zásad platných pro příslušné jiné typy

struktury. Konkrétně jsou lokality heterogenní struktury rozděleny do čtyř typů prostorového uspořádání bloků, a to: zástavba v blocích, zástavba v zahradách, volná zástavba, jež může být soliterní budovou v bloku, nebo kombinace předchozích typů v rámci bloku. 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



Vesnická struktura je vymezena pro lokality historických obcí a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách. Tyto lokality mají dodnes patrnou identitu samostatných sídel s vlastním centrem. Vesnický charakter je specifický nižší intenzitou zástavby samostatných domů v zahradách blízkých zahradnímu městu, které se ale v historickém centru sídla shlukují a utvářejí kompaktní náves nebo náměstí. Zároveň je pro tuto strukturu typické, že je doplněna strukturálně atypickými stavbami a uzavřenými areály, které jsou ale organickou součástí okolní zástavby. Mezi drobnými rodinnými domy se nacházejí zemědělské dvory a areály

nebo objemově výrazné stavby kulturních domů nebo škol. Souvisí to s podstatou samostatných

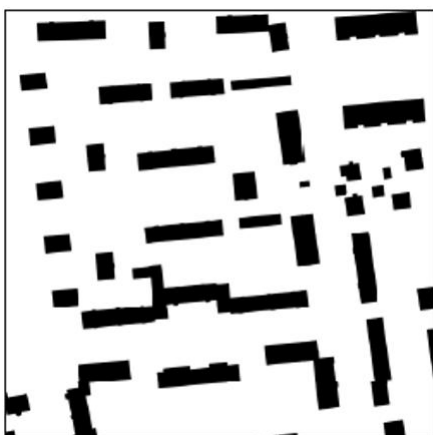
sídel, která jsou nebo v minulosti byla soběstačnými obcemi a jejich zástavba tak musí obsahovat více typologicky různých staveb, než je běžné jinde ve městě. Uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením, stavební čára je uzavřená nebo otevřená. Nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami, výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.

Článek 63 (06) struktura zahradního města



Struktura zahradního města, která zahrnuje nejen zástavbu v duchu původních koncepcí zahradních měst zejména z 20. a 30. let, ale také současnou vrstvu rezidenční zástavby především při okrajích souvisle zastavěného území sídel. Jedná se o zástavbu nízké intenzity, je nutné zachovat a utvářet charakter území tvořeného samostatnými rodinnými domy a vilami v zahradách. Uliční čára je zpravidla určena oplocením, od kterého stavební čára ustupuje a je zpravidla otevřená. Nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami, výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.

Článek 64 (07) modernistická struktura

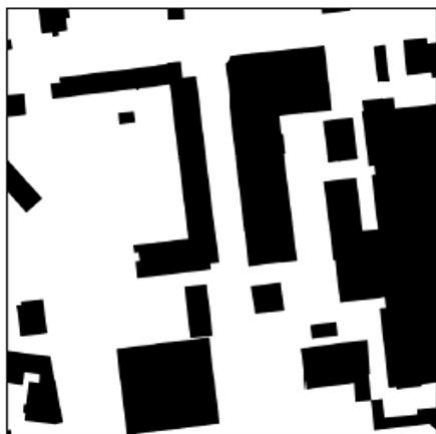


Modernistická struktura je vymezena pro typická sídliště druhé poloviny 20. století. Struktura sídliště je založena na modernistickém paradigmatu ideálního obytného města v podobě soliterních staveb umístěných v zeleni vzdálených od centra města a na určité prostorové separaci jednotlivých funkcí. Takové uspořádání sice přináší mnoho problémů pro fungování města jako celku a je dnešním pohledem překonané, ale existující sídliště zároveň přináší nezpochybnitelné kvality bydlení. Z toho důvodu je nutné jejich kvality reflektovat, vymezit je jako svébytné lokality a chránit a rozvíjet jejich charakter.

Správná regulace je předpokladem pro vhodnou dostavbu

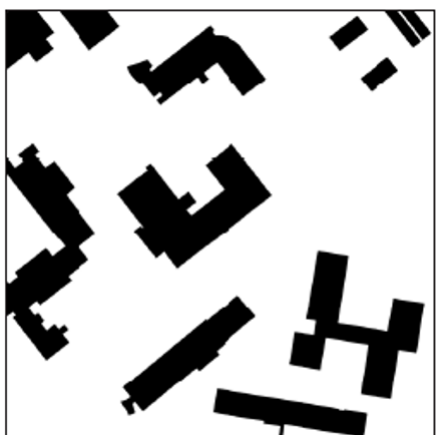
chybějících částí sídliště a pro jejich předpokládanou revitalizaci. Pro modernistickou strukturu neplatí běžné zásady uspořádání jako pro zbytek města, uliční čára nemusí být určena a stavební čára je zpravidla volná. Soliterní stavby bývaly zpravidla umístovány bez jednoznačné vazby na síť ulic dle jednotně architektem zpracované koncepce. Volný prostor mezi domy Územní plán Ústí popisuje jako park ve volné zástavbě, část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nízkými areály.

Článek 65 (08) struktura areálů produkce



Organismus města je doplněn o specifickou zástavbu areálového typu, která je vymezena jako struktura areálů produkce. Produkční plochy s flexibilními halovými objekty a neprostupnými areály jsou důležitou součástí Ústí. Jejich uspořádání je natolik odlišné od běžného města, že je nutné je vymezit samostatně a zároveň jim stanovit poměrně flexibilní regulaci, která je pro provoz výrobních a logistických areálů nutná. Uliční čára je zde zpravidla oplocením a výškové uspořádání je různorodé.

Článek 66 (09) struktura areálů vybavenosti



Podobnou strukturou jako areály produkce zcela zásadní pro život významné metropole jsou areály vybavenosti (nemocnice, kampusy vysokých škol, rozsáhlá obchodní centra, sportovní areály a podobně). Jde o rozsáhlé areály se specifickým charakterem, které jsou často přístupné jen v režimu odpovídajícím jejich využití, tím vytváří ve městě bariéru a nepodílí se na utváření základní kostry veřejných prostranství. Z těchto důvodů je nutné je vymezit samostatně a definovat pro rozvoj těchto areálů flexibilnější regulativy než pro jiná území města. Uliční čára je určena zpravidla zdí nebo oplocením a výškové uspořádání je různorodé.

Článek 67 (10) lineární struktura

Výrazné dopravní stavby, které v území vytváří bariéru a nedají se kvůli tomu zařadit do jiné lokality, jsou vymezeny jako typ struktury lineární struktura. Jedná se o samostatná tělesa dálnic nebo jiných silnic nadřazeného komunikačního systému v zastavitelném území (v otevřené krajině jsou součástí jiných nezastavitelných lokalit), případně neprostupná území mimoúrovňových křižovatek. Dále jsou jako lineární struktura vymezeny lokality železnic. Do nich jsou zařazeny všechny parcely, na kterých je kolejiště (kromě tratí označených jako vlečky). Dále jsou do lokality železnice zařazeny nádražní budovy a parcely, jejichž vlastníkem jsou České dráhy nebo Správa železnic a nachází se uvnitř parcel s kolejištěm, a parcely, které navazují na parcely kolejiště a svou funkcí bezprostředně souvisí s železnicí. V neposlední řadě jsou do těchto lokalit zařazeny areály, jejichž majoritním vlastníkem jsou České dráhy nebo Správa železnic a mají přímou návaznost na kolejiště, přičemž spadají pod jedno oplocení. Železniční lokality jsou

vymezeny důsledně pro všechny tratě a zařízení uvnitř zastavitelného území s ohledem na výjimečné postavení železnice ve struktuře města – železniční trať na terénu z principu (i s ohledem na legislativu) bude vždy vytvářet neprostupnou bariéru a bude od okolní struktury oddělená. V otevřené krajině jsou železniční tratě vždy součástí širších lokalit.

Veřejná prostranství jsou zpravidla řešena mimoúrovňově. Dopravní a technickou infrastrukturu je možné umisťovat libovolně za předpokladu, že nebude narušena stávající příčná prostupnost lokalitou.

Díl 2 Typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality

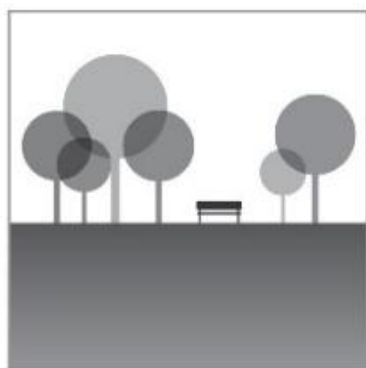
Článek 68 (11) parkový areál



Jednou ze tří zastavitelných nestavebních struktur je parkový areál. S dalšími dvěma nestavebními strukturami ho spojuje základní nestavebnost charakteru, byť je z těchto tří struktur přítomnost staveb u parkového areálu nejvýraznější, odlišuje jej zejména výrazné zastoupení ploch s nelesní vegetací. 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. Stavby a zařízení pouze doplňují parkový

areál, jeho primárně nestavební charakter je zachován. Parkové areály se vyznačují různým procentem veřejných prostranství a frekvencí vstupů z uličních prostranství v závislosti na jejich veřejné (ne)přístupnosti. Parkový areál může být průchozí, může být veřejně přístupný se stanoveným časovým a provozním režimem.

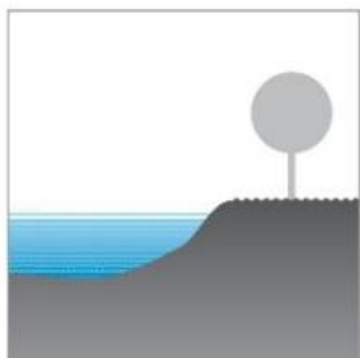
Článek 69 (12) parkové prostranství



Společným znakem typu struktury parkové prostranství je veřejná přístupnost, popřípadě veřejná přístupnost ve své hlavní části. se rozumí nestavební urbánní struktura typická pro městské parky, v níž jsou převážně zastoupeny plochy s nelesní vegetací zpravidla uspořádané do uceleného kompozičního celku. Prostory zejména poskytují vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport. S tím jsou spojeny stavby a zařízení, která zajišťují vysokou úroveň uživatelského komfortu v souladu s cílovým charakterem lokality, jeho primárně nestavební charakter je zachován. 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.

Článek 70 (13) řeky a říční nivy



Nedílnou součástí Ústí je řeka Labe a další toky městem procházející které jsou včetně přilehlých břehů vymezeny jako (13) řeky a říční nivy. Vyskytuje se zde charakteristická břehová, zpravidla nelesní vegetace, ale také zpevněné břehy. Krajina zde má nejen umožnit pohyb, ale také sloužit pro rozliv vod v době povodně. Součástí těchto ploch jsou také přístaviště, zdymadla a mosty.

Díl 3 Typy struktur pro nezastavitelné lokality

Článek 71 (14) rekreační krajina

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, jež jsou často komponované, v kombinaci s travními porosty a plážemi. Důležitou součástí této krajiny jsou vodní plochy. Vybavení těchto ploch může být zajištěno jinými stavbami plnicími rekreační a sportovní účely. Plochy se stromovými a keřovými porosty mají přírodovědný význam a současně poskytují vhodné podmínky pro rekreační využití krajiny. krajina je bohatá na plochy, linie a prvky nelesní vegetace, které obohacují strukturu krajiny a plní řadu podpůrných, jako jsou stabilizující a ozdravné funkce.

Článek 72 (15) krajina rekultivací

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. Vodní plochy zde představují výrazný krajinný prvek, který poskytuje rekreační a přírodovědnou hodnotu. Intenzita zemědělského využití území je přizpůsobena využití krajiny pro rekreační účely, zejména ve vztahu k prostupnosti krajiny. Plochy se stromovými a keřovými porosty mají přírodovědný význam zejména díky své vysoké biologické diverzitě a současně poskytují vhodné podmínky pro rekreační využití.

Článek 73 (16) leso-zemědělská krajina



Leso-zemědělská krajina je strukturálním typem pro mírně zvlněné tvary povrchu, které jsou využívány převážně zemědělsky; v území se i díky pestřejšímu reliéfu zpravidla vyskytují ve větší míře přírodě blízká společenstva 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. Nevyhraněnost tvarů reliéfu i způsobu využívání území, při mírné dominanci

zemědělství, jsou určujícími znaky pro vymezení typu.

Účelem vymezení je vytvoření podmínek pro udržení a rozvoj biodiverzity kulturní krajiny z důvodu vysokého zastoupení přechodových (ekotonových) společenstev, při převažujícím hospodářském, tj. zemědělském využití území. Zároveň je krajina dobře prostupná a poskytuje vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport. Zejména zemědělská část krajiny může být vybavena stavbami nebo zařízeními zajišťujícími obsluhu území.

Článek 74 (17) lesní krajina na svazích



Krajinou lesní 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. Toto prostředí má nejen významný přírodovědný význam a potenciál, ale jsou také významné kvůli podpoře vodního režimu a krajinné stability. Lesní krajina také interaguje s městským prostředím, které ohraničuje a tvoří zázemí pro rekreaci volné krajiny. Místa dalekých výhledů jsou udržována tak, aby stromy a keře nebránili výhledům.

Hlava III Využití území

Článek 75 Využití lokality

Územní plán Ústí považuje způsob využití území za součást cílového charakteru, neboť tvoří podstatnou vlastnost území, která pokud by nebyla předepsána a byla volně zaměnitelná, by

smazávala jedinečnost jednotlivých lokalit a současně ohrožovala stabilitu území a kvalitu sousedství. Způsob využití přiřazený každé lokalitě vyjadřuje převažující škálu obvyklých činností v tomto typu lokality nebo plochy. Soulad s Územním plánem Ústí tvoří ty typy využití, které nejsou jmenované jako nepřipustné, využití jinde nezařazené se posuzuje podle využití přípustného nebo hlavního. Záměr s využitím přímo nevysloveným lze rovněž posuzovat podle dalších charakteristických rysů lokality, například předepsaného typu struktury zástavby. Územní plán Ústí tak dává úřadům maximum podnětů pro jejich správní uvážení ve sporných případech, které nelze nikdy předem znát. Vždy je třeba uvážení a není možné předvídat všechny záměry v území, zejména vzhledem k nepředvídatelnému vývoji stavebních typologií v delším časovém horizontu. Tímto přístupem Územní plán Ústí navazuje na svoji základní koncepci a vytváří flexibilní prostředí plánování města adekvátní 21. století.

Způsoby využití území

Územní plán Ústí rozvíjí systém čtyř základních barev ploch – způsobů využití území tak, jak bylo potvrzeno v zadání a jak bylo podrobně popsáno v Konceptu odůvodnění.

Územní plán Ústí používá kombinaci popisů využití území a vrací se k základnímu členění využití, které jsou ovšem složitějším způsobem skloubeny se základním rozdělením území na nezastavitelné a zastavitelné a dále podle strukturálního uspořádání území. Vzniká tím základní členění území na celkem šest rozdílných typů ploch

s rozdílným využitím, které definují šest rozdílných způsobů využití území a tím také rozdílné kvality sousedství, ale také rozdílné kvality krajin. Základní čtyři typy využití území (produkční, obytné, rekreační a přírodní) jsou rozděleny hranicí zastavitelného území tak, že plochy rekreační a produkční¹ jsou popsány rozdílně pro nezastavitelné a zastavitelné, zatímco plochy obytné a přírodní přísluší vždy pouze území zastavitelnému, respektive nezastavitelnému. Tento princip lze shrnout rovnicí $2 \times 4 = 6$.

Hlavní využití popisuje směřování lokality a shrnuje, pro jaké převažující využití je lokalita vymezena, jedná se o koncepční nástroj určený pro odůvodnění změny v území s charakterem lokality Územního plánu Ústí. V rámci definice přípustného využití Územního plánu Ústí stanovuje výčet možných – přípustných – využití, která mohou být v souladu se základní koncepcí rozšířena, pokud to neodporuje využitím výslovně uvedeným jako nepřipustné. Pro nezastavitelné lokality obecně platí, že jakékoliv využití, které není uvedeno jako přípustné, je nepřipustné.

Typy využití území lokalit a ploch

Využití území se stanovuje pro lokality jako převažující a závazné pro všechny jejich plochy, zároveň však pro vybrané plochy v lokalitě může být stanoven jiný typ využití (v návaznosti na čl. 83 a 84). Plocha umístěná v rámci lokality s odlišným využitím je stále součástí lokality, která záměry v ní umístěné může v rámci rozhodování v území ovlivnit svým cílovým charakterem.

¹ Nezastavitelná produkční plocha není v rámci Územního plánu Ústí vymezena, ale je zde uvedena pro umožnění jejího budoucího vymezení.

Podobným způsobem je nutné hledět i na stávající stavby, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným využitím lokality. Takové stavby lze dále užívat i opravovat a rozšiřovat. Vždy je však nutné stavební úpravy podřídit cílovému charakteru lokality. Podrobnější regulativ má přednost a rozvíjí regulativ obecnější.

Díl 1 **Využití zastavitelných lokalit**

Zastavitelné území je členěno do zastavitelných lokalit. Podle způsobu využití jsou lokality přiřazeny k jedné ze tří skupin: rekreační, obytné, produkční. Nejmenší intenzita využívání území lokalit zastavitelného území je určena pro lokality rekreační, střední pro lokality obytné a nejvyšší pro lokality produkční. Tomu je přizpůsobena regulace, kterou stanovuje Územní plán Ústí.

Článek 76 **Zastavitelná produkční lokalita**

Ústí nad Labem, jako hlavní město Ústeckého kraje, má důležitou průmyslovou historii a nachází se zde mnoho historických průmyslových areálů. V těchto areálech zachováváme jejich současnou funkci, jež je průmyslové a logistické zázemí města a nadále jejich plochy rozvíjíme. V souladu s politikou rozvoje² pak vymezujeme nové produkční plochy v příslušných lokalitách. V tomto území je nepřipustné umísťovat stavby a zařízení pro bydlení a občanskou vybavenost, jež by omezili produkční funkci dané lokality, nebo lokality sousední.

Na základě této skutečnosti jsou stanoveny regulativy hlavního, přípustného a nepřipustného využití.

Článek 77 **Obytná lokalita**

Obytné lokality a plochy tvoří největší a nejhustěji obývanou část města. Využití území v těchto plochách je široce otevřené tak, aby mohlo vznikat a být rozvíjeno kvalitní městské prostředí plné rozmanitosti a dostupnosti. Úzký vztah této široké otevřenosti ke struktuře zástavby vyjadřuje určitou pojistku, aby nebyla ponížena kvalita sousedství. Dnes kvalitu životního prostředí a kvalitu sousedství z hlediska interakcí provozů jednotlivě umístěných staveb regulují tzv. složkové zákony, které mají i své konkrétní garanty, tzv. dotčené orgány státní správy.

Územní plán nemůže tuto zákonnou regulaci zbytečně nahrazovat, protože nikdy nemůže postihnout tak podrobné nuance jako jednotlivá územní řízení nebo posuzování vlivu na životní prostředí. Proto je využití území také vázáno na definici struktury, která limituje prostorové parametry zástavby (a na charakter lokality celkově). Jestliže je například ve struktuře zástavby zahradního města přípustná i stavba pro obchod, bude to jen stavba, která je měřítkem řádově podobně velká jako rodinné domy v okolí, nikdy zde nebude moci vyrůst objem a tím ani kapacita, která by residenční čtvrť znehodnotila, proti tomu v blokové struktuře bude nejspíše únosný vyšší objem a kapacita až do velikosti odpovídajícího bloku.

² Strategická rozvaha k Politice rozvoje města (AQE 2024),

Regulativy hlavního, přípustného a nepřípustného využití jsou stanoveny pro vytvoření obecně smíšeného obytného města.

Článek 78 Zastavitelná rekreační lokalita

Zastavitelné rekreační lokality a plochy tvoří větší škálu ploch, podobně jako je větší škála toho, jak se lze ve městě rekreovat a relaxovat. Zatímco v některých těchto plochách lze realizovat stadiony, tak v případě parků rekreační využití omezuje zastavění budovami. Typy struktur jsou pro způsob využití opět zásadní. Rekreační využití představuje v rámci zastavitelného území nejnižší možnou zátěž, umístování staveb je významně omezeno.

Regulativy hlavního, přípustného a nepřípustného využití jsou stanoveny pro ochranu omezené nižší zátěže území.

Díl 2 Využití nezastavitelných lokalit

Nezastavitelné území je členěno do nezastavitelných lokalit. Podle způsobu využití jsou lokality přiřazeny k jedné ze tří skupin: rekreační, přírodní, produkční. Nejmenší intenzita využívání území lokalit nezastavitelného území je určena pro lokality přírodní, střední pro lokality rekreační a nejvyšší pro lokality produkční. Tomu je přizpůsobena regulace, kterou stanovuje Územní plán Ústí.

V nezastavěném území je ze zákona přípustné umístovat stavby, zařízení a jiná opatření, jsou-li v souladu s charakterem nezastavěného území a jedná-li se o účely uvedené ve výčtu § 18 odst. 5 stavebního zákona, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Článek 79 Nezastavitelná rekreační lokalita

Územní plán Ústí v případě nezastavitelných rekreačních lokalit výslovně vylučuje provádět změny v území včetně umístování budov a jiných staveb (a provádění jejich změn) pro těžbu nerostů, pro nakládání s odpady a výrobu energie z obnovitelných zdrojů a dále umístovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné. Možnost provádění těchto změn včetně umístování budov a jiných staveb bez toho, že by byla konkrétní plocha vymezena v Územním plánu Ústí, považuje za nepřípustnou, v rozporu s rekreačním charakterem nezastavitelného území.

Regulativy hlavního, přípustného a nepřípustného využití jsou stanoveny pro ochranu omezené střední zátěže území.

Článek 80 Přírodní lokalita

Územní plán Ústí v případě nezastavitelných přírodních lokalit výslovně vylučuje provádět změny v území včetně umístování budov a jiných staveb (a provádění jejich změn) pro těžbu nerostů, pro

nakládání s odpady a výrobu energie z obnovitelných zdrojů, umísťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství a dále budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné. Možnost provádění těchto změn včetně umísťování budov a jiných staveb bez toho, že by byla konkrétní plocha vymezena v Územním plánu Ústí, považuje za nepřipustnou, v rozporu s přírodním charakterem nezastavitelného území.

Hlava IV

Stabilita území

Článek 81

Stabilita lokality

Cílem Územního plánu Ústí je zachovat identitu Ústí jako města, které je po staletí utvářeno jako mozaika mnoha prostředí. Tato mozaika vznikla složitým vývojem a postupným srůstáním původního města s okolními vesnicemi. Územní plán Ústí proto člení území Ústí na lokality, popisuje jejich stávající charakter a stanovuje jejich cílové vlastnosti.

Typem stability lokality se rozumí uspořádání, množství a vzájemného poměru stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch v jednotlivé lokalitě, z nichž je stanoven převažující typ stability.

Stabilitou se rozumí taková konstatovaná rovnováha v území, při níž se neuplatňují přímo specifikované požadavky na podstatnou změnu charakteru území. Transformací se rozumí výrazná změna charakteru území, při které nedochází k posunu hranice mezi městem a okolní krajinou. Naopak rozvojovou lokalitou nebo plochou se rozumí území, ve kterém je navrženo rozšíření města na úkor okolní krajiny nebo naopak zmenšení města ve prospěch otevřené krajiny.

Z hlediska stability území Územní plán Ústí nezkoumá pouze lokalitu jako celek, zabývá se také podrobností jednotlivých ploch. V rámci těchto ploch zkoumá stávající kvalitu a propojenost sítě veřejných prostranství, uspořádání a (ne)dokončenost stavebních bloků, stav zástavby a její využití, a to ve vztahu k jejich potenciálu. Pro přesnější obraz o stabilitě území byla v rámci analýz zpracovávaných pro přípravu návrhu a hodnocení Územního plánu Ústí stabilita zástavby zkoumána až na úrovni jednotlivých objektů (proluk). V návrhu se však proluky nezobrazují (pokud nejsou zásadní pro charakter širšího území) z důvodu podrobnosti nepříslušící měřítku územního plánu a proto, že jsou standardní součástí stabilizovaného území v průběhu času.

Na základě zhodnocení výše uvedených kritérií byly jednotlivé plochy nebo širší území označeny za stabilizované, transformační nebo rozvojové. Stabilizované plochy [S] mohou být i nadále rozvíjeny a doplňovány, avšak podmínkou je dodržení charakteru a z něj plynoucích regulativů. Nestabilizované plochy mají vyšší potenciál a dále se rozdělují na transformační a rozvojové, dle jejich polohy vůči hranici zastavěného území.

Díl 1 Stabilita ploch

Článek 82 Stabilizované plochy

Stabilizovanými plochami jsou všechny plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna jejich charakteru a které tedy nejsou vymezeny jako transformační nebo rozvojové. V grafické části se jedná o ty plochy, které nejsou svisle nebo vodorovně šrafované. Textová část popisuje čtyři typy stabilizovaných ploch dle jejich převažujícího účelu.

Článek 83 Transformační plochy

Transformační plochy jsou v grafické části značeny svislou šrafou.

Zastavitelné transformační plochy

Zastavitelné transformační plochy jsou části zastavitelného území, ve kterých je navržena výrazná změna charakteru území, zejména změna struktury veřejných prostranství, způsobu zastavění nebo způsobu využití. Typicky se jedná o struktury, které už v současné době neslouží svému účelu nebo o struktury nevyhovující současným nárokům.

Zastavitelné transformační plochy byly vymezeny Územním plánem s přihlédnutím ke stávající platné i bývalé připravované územně plánovací dokumentaci, jakož i na základě ÚAP. Tyto podklady byly navíc doplněny o podrobnější informace od městských částí, jejich hranice byly upraveny podle hranic parcel. V případech, kdy se stávající stav nebo navržené změny v území výrazně odchyľují od parcelace, byly hranice vymezených ploch vedeny dle stavu v území.

Nestavební transformační plochy

Nestavební transformační plochy jsou vymezené převážně pro vznik nových městských parků. Návrh nových městských parků má sloužit pro posílení propojené a prostupné sítě parků a na základě hodnocení dostupností a deficitů parků.

Odlišné vlastnosti [T] ploch

Definice 4 typů využití území lokalit si klade za cíl umožnit vznik smíšených území. Území tak bude moci reagovat na širokou poptávku aktivit souvisejících s bohatým a kvalitním životem ve městě. Součástí obytných lokalit tak může být např. stavba určena pro rekreaci (včetně parků) a nerušící produkci. U některých typů struktur (např. u vesnic) je toto smíšení přímo žádoucí a je součástí cílového charakteru daných lokalit. Proto mohou mít [T] plochy stanoven typ struktury

nebo způsob využití odlišně od lokality, ve které se nachází. Územní plán Ústí tak reaguje na poptávku po určité skupině aktivit v území.

Článek 84 Rozvojové plochy

Rozvojové plochy jsou značeny v grafické části vodorovnou šrafou.

Zastavitelné rozvojové plochy

Zastavitelné rozvojové plochy jsou plochy mimo zastavěné území, ve kterých je Plánem navržen vznik zástavby. Zastavitelné rozvojové plochy jsou v Plánu vymezeny s respektováním zastavitelných ploch z platného územního plánu, ve znění změn ke dni 30. 6. 2021. Důvodem k převzetí těchto ploch je právní jistota a kontinuita vlastnických práv v čase. Většinu územních rezerv z platného územního plánu Plán nepřebírá, menší část z nich vymezuje na základě projednání jako návrh. S ohledem na kontinuitu regulace a koordinaci procesů územního plánování byly do rozvojových ploch v upraveném návrhu Plánu promítnuty i některé urbanistické studie koordinující zájmy v území a připravované změny platného územního plánu. Podrobně je konkrétní vymezení rozvojových ploch popsáno v kapitole 10 odůvodnění.

Nestavební rozvojové plochy

Nestavební rozvojové plochy jsou vymezené převážně pro vznik nových městských parků mimo zastavěné území. Městský park jakožto veřejné prostranství je vždy součástí zastavěného (a zastavitelného) území a je tvořen zejména nestavebními bloky.

Vymezení nestavebních rozvojových ploch vychází z vymezení zastavitelných rozvojových ploch, které byly doplněny o návrhy nových městských parků stanovené zpracovatelem pro posílení propojené a přístupné sítě parků a na základě hodnocení dostupností a deficitů parků.

Odlišné vlastnosti [R] ploch

Obdobně jako pro [T] plochy platí i pro [R] plochy, že mohou mít stanoven typ struktury nebo způsob využití odlišně od lokality, ve které se nachází. Územní plán Ústí tak reaguje na poptávku po určité skupině aktivit v území.

Díl 2 Stabilita lokalit

Článek 85 Typy stability lokalit

Územní plán Ústí na základě vztahu mezi stávajícím a navrženým charakterem rozlišuje stabilizované, transformační a rozvojové lokality.

Stabilizovanou lokalitou je lokalita s ustáleným charakterem, ve které zpravidla převládají stabilizované plochy a cílový charakter lokality je z velké části odvozen od stávajícího charakteru. Kostra veřejných prostranství ve stabilizovaných lokalitách je ustálená. Ve stabilizovaných lokalitách mohou být transformační nebo rozvojové plochy (výjimečně i ve větší míře), které doplňují stávající zástavbu a veřejná prostranství v nich navazují na stávající kostru veřejných prostranství.

Transformační lokalitou je lokalita navržená ke změně, ve které zpravidla převládají transformační plochy. Cílový charakter je nově navržený a veškeré změny v lokalitě se mají podílet na jeho utváření a takto musí být také posuzovány. Územní plán Ústí ve své koncepci klade důraz na zachování historických industriálních stop v území, které se na utváření charakteru musí podílet, aby byla v přijatelné míře zachována paměť místa.

Rozvojovou lokalitou je lokalita navržená k rozšíření zastavěného území, případně zmenšení zastavěného území pro rozvojovou lokalitu otevřené krajiny (takovou však Územní plán Ústí nevymezuje), ve které zpravidla převládají rozvojové plochy. Stávající charakter území, který často odpovídá charakteru okolní krajiny není pro posuzování změn zásadní, změny je třeba posuzovat vzhledem k cílovému charakteru lokality, který je nově navržen.

Část čtvrtá: Regulativy vázané na plochu

Článek 86 Podrobnější členění ploch

Prostorové uspořádání městské krajiny a otevřené krajiny je definováno pomocí ploch podrobnějšího strukturálního členění.

V zastavitelném území plochy představují uliční prostranství (včetně náměstí), stavební bloky, nestavební bloky. Pro nestavební bloky je uplatněno též členění do ploch podrobnějšího strukturálního členění, viz výše. V zastavitelném území jsou vymezeny plochy výškové regulace. Tyto plochy se nevztahují k nestavebním blokům.

V nezastavitelném území je strukturální členění do typů struktur a lokalit v detailu příslušném Plánu zpřesněno definováním jednotlivých ploch podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny, viz výše. Nedílnou součástí otevřené krajiny jsou samoty.

Hlava I Veřejná prostranství

Článek 87 Veřejná prostranství a jejich kompozice

Plán v zastavitelném území vymezuje veřejná prostranství, zahrnující uliční prostranství, městské parky a ostatní veřejně přístupné plochy (např. parky ve volné zástavbě). K uličním prostranstvím stanovuje Plán jejich hierarchii. Prostorové uspořádání městské krajiny je regulováno především pomocí vymezení veřejných prostranství. Obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů je, také s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot přírodního, urbanistického a architektonického dědictví, zajištěn právě prostřednictvím vymezení veřejných prostranství, které definují kompozici města. Vymezení veřejných prostranství zajistí zachování a posílení prostupnosti zastavitelného území města a vytvoří podmínky pro rozvoj veřejného života.

Hierarchie je pouze jedním z několika parametrů, který lze u veřejných prostranství určit. Klíčové je již samotné definování prostranství, resp. prostoru města jako veřejného prostranství, a především jako výsostného znaku strukturálního uspořádání.

Dopravní využití, resp. dopravní kategorizace, stejně jako jiné rozdělení infrastrukturních sítí, je pouze jedním z dalších parametrů veřejného prostoru. Rozhodně tedy nelze nahrazovat hierarchii veřejných prostranství jakoukoli jinou kategorizací. Významným parametrem je typologie veřejného prostoru, jedná se o parametr, který popisuje urbanistickou kvalitu prostoru. Po desetiletích rozštěpeného vývoje chápání dopravní infrastruktury a urbanismu je složité nalézt

vzájemné souvislosti, avšak pro 21. století jsou tyto zásadní. Plán ve všech svých pravidlech usiluje zejména o vyváženost. Důležité je zajistit v rámci veřejných prostranství optimální mobilitu osob, a to jak pro chodce, cyklisty, ale i veřejnou hromadnou dopravu, zásobování a individuální dopravu a hledat jejich optimální poměr při zachování vyváženosti všech druhů mobility.

Díl 1 **Grafické regulativy veřejných prostranství**

Článek 88 **Uliční prostranství**

Plán vymezuje a definuje uliční prostranství (ulice a náměstí), která vytvářejí základní kompozici města, síť obsluhy a prostupnosti území a stanovuje požadavky a podmínky pro jejich využití a uspořádání.

Atraktivita ulice je mix řady proměnných, které se navzájem ovlivňují a určují celkové vnímání ulice. Mobilita v místě, související s dopravním využitím, šířka a aktivní parter jsou jedněmi z nich. Cílem Plánu je, na základě tohoto vztahu, podpořit a nově navrhnout atraktivní městské prostředí.

Plán, v měřítku územního plánu, zobrazuje veškerá známá uliční prostranství, včetně jejich případných parkových úprav, zobrazitelných v měřítku plánu. Obecně je přípustné upravovat vymezená uliční prostranství včetně úprav nezpevněných ploch a ploch s vegetací. Vzhledem k podrobnosti územního plánu, však nemůže a není zobrazení uličních prostranství (ani plošně vymezená náměstí), mimo lokality s podrobnější regulací, jednoznačným definováním polohy uliční čáry. Průběh konkrétní uliční čáry je vždy úkolem následného správního řízení. V tomto ohledu je vymezení uliční čáry základním rozdílem mezi územním a regulačním plánem.

Vymezení a způsob zobrazení veřejného prostranství je klíčem k zobrazení struktury města v územním plánu. Obraz veřejných prostranství je syntetickým obrazem chápání jednotlivých elementů a jejich vztahů. Ideálem je jednoznačně plošné vymezení, které strukturu zobrazí věrně. Vzhledem k podrobnosti a nepřesnosti podkladových map a vzhledem k přehnané závaznosti českých územních plánů ale nemůže být pro územní plán použito. Nejjednodušším způsobem zobrazení je liniový model ulic se vzájemných vztahů a prostupnosti jednotlivých míst. Značnou výhodou tohoto zobrazení je jeho využitelnost pro počítačové vyhodnocování (například navigační systémy, včetně analýz pěších dostupností na síti veřejných prostranství apod.). Pro náměstí, parky a parkově upravené části uličních prostranství bylo zvoleno vymezení plochou.

Článek 89 **Hierarchie uličních prostranství**

Vrstvou uličních prostranství je označen návrh hlavních městských tříd pro Prahu 21. století. Jsou lineárním rozvinutím centra a vytvářejí hlavní kompoziční kříž. Jsou významovým povýšením soustavy čtvrtkových ulic a jsou symbolem přeměny města v metropoli. Souvislost s letištěm není náhodná.

Čtvrtková uliční prostranství jsou základní kostrou městské kompozice. Zahrnují nejenom živé městské třídy s aktivním parterem, ale rovněž další významné ulice, které vytváří bohaté a kvalitní městské prostředí. Do této úrovně patří ulice a třídy, které propojují jednotlivé čtvrti města do jednoho organismu společně s hlavními náměstími. Jedná se o nejdůležitější prostory ve městě, veřejný parter je proto nezbytný. Ze čtvrtkové úrovně se vyděluje určitá skupina zejména náměstí, která svým významem hranici města překračují a stávají se regionálním až národním symbolem. Rozvíjí význam Prahy jako hlavního města a skutečné metropole.

Lokalitní úroveň uličních prostranství definuje kompozici jednotlivých lokalit. Charakter většiny ulic a náměstí v této úrovni vychází z polohy ve městě a vyznačuje se nespojitým aktivním parterem. Ulice v této úrovni jsou většinou propojeními v rámci jedné čtvrti, spojující i sousední lokality. Jedná se o veřejná prostranství zobrazená v plánu. Doplnují hierarchicky vyšší úroveň veřejných prostranství a vytváří celistvou síť. Jsou běžnými (každodenně užívanými) ulicemi města, proto je jejich kvalita důležitá.

Plán rozlišuje uliční prostranství podle významu v celkové kompozici města. Rozlišuje městskou třídu, hlavní ulici a místní úroveň uličních prostranství.

Článek 90

Vymezení nových ulic a náměstí

Plán vymezuje nová uliční prostranství zejména v transformačních a rozvojových plochách s neexistující, nebo neucelenou sítí uličních prostranství, případně ve stabilizovaných plochách pro zkvalitnění prostupnosti.

Tam, kde není možné vymezit veřejná prostranství plošně (např. v místech s parametrickou regulací), jsou doplněny liniové propojky formou návrhu propojení pro pěší nebo cyklisty (630,640).

Článek 91

Nestavební bloky a městské parky

Pro účely Plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území zpravidla veřejně přístupný. Výjimku představuje park ve volné zástavbě, který je zvláštní částí stavebního bloku.

Plán zobrazuje městskou přírodu v hlavním výkresu Z 04, a to v podobě zastavitelných nestavebních lokalit (parkový areál, parkové prostranství a řeky a říční nivy) a nestavebních bloků v zastavitelných stavebních lokalitách.

Hranice městských parků jsou vymezeny na základě územních podmínek, morfologie, vegetačního pokryvu, veřejné (ne)přístupnosti, s ohledem na hranice území s přírodní ochranou (zvláště chráněná území, evropsky významné lokality Natura 2000, registrované významné krajinné prvky) a vymezení ÚSES.

Díl 2 Parametrické regulativy veřejných prostranství

Článek 92 Koeficienty veřejných prostranství

Minimální podíl (koeficient) uličních prostranství UP_{min} a městských parků PP_{min}

Pro zajištění dostatečného rozsahu veřejných prostranství v územích s nově navrhovanou zástavbou stanovuje Plán minimální rozsah uličních prostranství (UP_{min}) a minimální rozsah městských parků (PP_{min}) v transformačních a rozvojových plochách.

Hodnoty těchto parametrů jsou stanoveny v závislosti na typu struktury plochy a s ohledem na podmínky v konkrétním území.

Typické hodnoty pro jednotlivé struktury byly určeny analýzou stabilizovaných částí stabilizovaných lokalit. Tyto hodnoty jsou pro jednotlivé struktury uvedeny v textové části a zpravidla uplatněny pro navrhované transformační a rozvojové plochy nových struktur. Výjimkou mohou být území se specifickými podmínkami (například rozsáhlé stávající veřejné prostranství, jehož zásadní změna se nepředpokládá, případně těsné sousedství významného parku apod.). Výjimkou mohou být také území, pro která je zpracována podrobnější dokumentace a hodnoty parametrů ploch v Plánu jsou přizpůsobeny tak, aby Plán nebránil rozvoji území podle těchto dokumentací.

Maximální podíl (koeficient) veřejných prostranství VP_{max}

Stanovení množství veřejných prostranství je zásadní otázkou pro plánování města. Město jimi definuje prvotní veřejný zájem, v dlouhodobém horizontu nejstabilnější. Město by proto mělo usilovat o vhodný poměr veřejných prostranství vůči zástavbě a o jejich udržitelnou kvalitu. Aby bylo možné kvalitu udržet, je nutné zajistit přiměřený poměr zástavby (počtu obyvatel, pracujících a návštěvníků) a veřejných prostranství.

Nedostatečná energie daná malým poměrem zástavby a velkým rozsahem veřejných prostranství je pro město neudržitelná. Ústí má obecně nadbytek veřejných prostranství, zejména mimo širší centrum. Proto Plán, kromě minimálního rozsahu veřejných prostranství, stanovuje v územích s nově navrhovanou zástavbou také jejich maximum. Maximální podíl veřejných prostranství se stanovuje pro vybrané struktury T/R ploch. Do výměry se započítávají všechny regulované plochy veřejných prostranství (uliční prostranství a městské parky).

Maximální podíl veřejných prostranství je zpravidla stanoven podle následujícího vztahu: $VP_{max} (v\ procentech) = UP_{min} (v\ procentech) + PP_{min} (v\ procentech) + 15\ %$. Výjimkou mohou být transformační a rozvojové plochy, jejichž součástí je rozsáhlé stávající veřejné prostranství, jehož zachování se předpokládá také v nové urbánní struktuře, případně plochy, pro které byla zpracována podrobnější dokumentace a jejíž řešení Plán, díky úpravě parametrů ploch, neznemožňuje.

Hlava II

Stavební bloky

Díl 1

Grafické regulativy stavebních bloků

Článek 93

Stavební bloky a jejich grafické regulativy

Stavební bloky jsou vymezeny inverzně k veřejným prostranstvím. Jejich přesná hranice (uliční čára) je určena shodně jako v případě veřejných prostranství, viz odůvodnění čl. 88. Stavební bloky jsou ve stabilizovaných lokalitách vymezeny graficky uličním prostranstvím nebo sousedstvím, zpravidla nestavebním blokem. V rozvojových a transformačních plochách jsou vymezeny pomocí parametrických regulativů.

Stavební bloky mohou zahrnovat další podrobnější členění ploch, jako soukromé zahrady, případně park ve volné zástavbě nebo v podrobnější regulaci vnitrobloky nebo předzahrádky.

Článek 94

Vnitrobloky

Plán specifikuje i části stavebních bloků – vnitrobloky. Vnitrobloky se vyskytují ve stabilizovaných lokalitách nebo jejich stabilizovaných částech v typech struktur (01) rostlá struktura, (02) bloková struktura, (04) heterogenní struktura. Analogicky lze o vnitrobloku hovořit i u (03) hybridní struktury, i když jeho podoba bývá odlišná.

Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov a mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. Vegetace ve vnitroblocích doplňuje městskou přírodu v měřítku nižším, než má Plán. Některé bloky jsou ale zcela zpevněné a zastavěné, takže nelze stanovit obecnou podmínku na nezastavitelnost vnitrobloků.

Plán vnitrobloky nevymezuje graficky, ale může tak učinit Podrobnější regulace.

Článek 95

Soukromé zahrady

Zobrazení zahrad je v Plánu užito v případě struktur (04) heterogenní struktura, (05) vesnická struktura, (06) zahradní město, případně, pokud jsou zahrady, které zásadním způsobem dotváří kompozici parku, součástí městských parků.

V případě vymezení soukromé zahrady neznamená vyznačení nezastavitelné části stavebního bloku, ale jedná se o část pozemku, určenou ke stavebním účelům, ovšem za předpokladu dodržení cílového charakteru lokality struktury zahradního města. To znamená, že plocha zahrad musí zůstat dominantní.

Článek 96

Park ve volné zástavbě

Plán vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku převážně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Park ve volné zástavbě nemusí tvořit plošně souvislý celek. Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury.

Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídliště. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě musí vždy zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Pokud by měl být rozsah parku ve volné zástavbě měněn, je třeba se řídit závaznou částí plánu, která stanoví pravidla. S ohledem na určitou zanedbanost některých sídlišť a pozvolný nepříznivý vývoj jejich sociální struktury je třeba předpokládat, že v blízké budoucnosti bude třeba sídliště různým způsobem a vždy individuálně revitalizovat. V parku ve volné zástavbě je možné umístit nové zpevněné cesty, odstavné plochy a jiné prvky, sloučitelé s využíváním těchto ploch jako ploch parkových (vodní prvky, osvětlení, umělecká díla, případně zahradní architektura). Z důvodu ochrany PVZ, ale zároveň umožnění dostavby sídliště je definováno, že podmínky dostavby sídliště musí být prověřeny zastavovací nebo územní studií.

Článek 97

Budovy a jiné stavby v městském parku

Protože se v plochách městských parků ojediněle vyskytují stávající budovy a jiné stavby, stanovuje Plán podmínky pro možnost provádění jejich změn. Zároveň stanovuje podmínky pro umísťování nových staveb a zařízení.

V nestavebních blocích – parcích, je možno stavět pouze takové nové stavby a zařízení, které jsou v souladu s cílovým charakterem parku (tak, jak je popsán v popisu lokality), které doplňují rekreační využití a zlepšují prostupnost nestavebních bloků.

Pokud je v nestavebním bloku stávající budova, je možné v rámci úprav zvětšit zastavěnou plochu či v případě nástavby lze zvýšit budovu dle regulativů Plánu a při splnění všech limitů. Jejich rozsah byl navržen s ohledem na rekreační charakter nestavebních bloků a zachování možnosti přiměřeného rozvoje stávajících budov.

Článek 97a

Obecné požadavky na umísťování staveb pro reklamu a reklamních zařízení

Vzhledem k problematickému řešení v Ústí nad Labem byla stanovena i přísnější regulace pro umísťování staveb pro reklamu a reklamních ploch. Účelem je napomoci

kultivaci kulturního prostředí a zlepšení image města. Regulace se týká pouze významných velkoformátových reklam.

Článek 98 Samoty

Stávající budovy, soubor několika budov či menší areály s budovami, které se v otevřené krajině ojediněle vyskytují a jsou součástí jejího charakteru, jsou pro účely Plánu označeny jako samoty. Jako samoty jsou v Plánu vymezeny vybrané zastavěné stavební pozemky nebo jejich soubory dle stavu katastru nemovitostí k 31. 12. 2024 včetně přilehlých komunikací a jsou zobrazeny ve výkrese Z 04. Pro případ, že jejich stávající využití není v souladu se stanoveným využitím celé lokality, stanovuje Plán pro jejich ochranu podrobnější podmínky provádění jejich změn a zároveň stanovuje podmínky pro umístování vedlejších staveb. Samoty jsou vymezeny jako zastavěné ale nezastavitelné území.

Díl 2 Parametrické regulace zástavby bloků

Článek 99 Koeficienty zastavění stavebního bloku

Míra zastavění stavebního bloku se Plánu nestanovuje, ale lze ji odvodit ze stávající struktury nebo dle odst. 2-5 jako podíl zástavby vůči ploše stavebního bloku. Podíl stanovuje celkový maximální podíl zastavění stavebního bloku regulovanou plochou budov. Je ale nutné mít na paměti, že koeficient zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku.

Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správné uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.

Velikost stavebního bloku a struktura zástavby

Maximální podíl zastavění stavebního bloku budovami se stanovuje podle velikosti bloku a předepsaného typu struktury. Bloky se rozlišují na „malé, střední a velké“, přičemž jsou stanoveny mezní velikosti pro jednotlivé kategorie bloků a způsob stanovení jejich maximálního podílu zastavění ZB.

Malé bloky do 2000 m² včetně jsou zpravidla bloky o velikosti jedné budovy, solitéru. Často se jedná o specifické situace v urbánní struktuře – na křížení ulic nebo samostatně stojící dominanty. Tyto bloky – budovy jsou zcela obklopeny veřejným prostranstvím, je pro ně tedy stanoven vyšší maximální koeficient zastavění stavebního bloku. Pro střední bloky je stanoveno rozmezí výměry 2000 - 12000 m² a podíl zastavění je určen úměrou k jeho velikosti (interpolací). Pro výpočet se použijí koeficienty ZB_{S1} a ZB_V podle struktury.

Míru využití území (plochy / lokality) přímo ovlivňuje zastavění stavebního bloku. Ze zkoumání stávajících struktur vyplynulo, že ani v homogenních strukturách není zastavění konstantní, ale většinou se zvětšující plochou stavebních bloků se zastavění snižuje.

S rostoucí velikostí stavebního bloku, a tedy množstvím budov v tomto bloku, nutně klesá celková zastavěnost bloku z důvodu zajištění odstupů mezi budovami.

Vytváření většího množství malých stavebních bloků, zastavěných z větší části (vyjádřeno procentem z konkrétního bloku), však nevede k většímu podílu zastavěnosti celého území. Plocha uličních prostranství, potřebných pro vymezení jednotlivých stavebních bloků, při členění území na menší bloky nutně narůstá. Tato plocha pak nemůže být uvažována při výpočtu maximální regulované plochy budov.

Důsledkem tohoto principu je srovnatelná míra využití území (celkové zastavění území) při různých velikostech stavebních bloků. Neexistuje tak jedna „nejvýhodnější“ velikost stavebního bloku. Velikost a tvar stavebních bloků by měly být přizpůsobeny podmínkám v konkrétním území a návaznostem na stávající veřejná prostranství.

Typ struktury (01) rostlá struktura, (02) bloková struktura a (03) hybridní struktura

Pro tyto struktury je typické velké prostavění stavebního bloku, resp. zastavění v podzemních podlažích je téměř stoprocentní (sklepy a v novějších strukturách např. podzemní parkování). Obdobně i první nadzemní podlaží je často prostavěno (podloubí, pasáže, dílny ve vnitroblocích atd.). Pro tyto struktury je stanoveno, že procentem zastavění není plocha v kontaktu s terénem, ale půdorysný průmět ploch všech podlaží od druhého nadzemního podlaží. Toto stanovení zároveň odpovídá potřebám prosvětlení uvnitř bloků.

Typ struktury (04) heterogenní struktura, (05) vesnická struktura a (06) struktura zahradního města

Dramatický růst zástavby na okrajích měst z přelomu 19. a 20. století vystřídal zájem o kvalitu prostředí se zvyšujícím se podílem domů v zahradách. Jedná se o části města, které vznikaly zejména s trendem zahradních měst.

Jedná se o struktury zástavby, kde je nižší podíl zastavění stavebního bloku budovami. Se zvětšující se plochou bloku se zastavěnost lehce snižuje. To je způsobeno do značné míry stavební typologií, která sestává z rodinných domů a vil. Větší bloky jsou tvořeny podobně velkými domy, avšak s většími zahradami. Krajní polohou jsou heterogenní zástavby, které často kombinují městské bloky s volnějšími strukturami (až zahradními městy), proto jejich celkové využití je mnohem nižší než u předchozího principu.

Typ struktury (07) modernistická struktura, (08) struktura areálů produkce a (09) struktura areálů vybavenosti

Vznik modernistických měst je úzce spjat s principy Athénské charty, které adorovaly dostatek volného prostoru, čistý vzduch, množství slunečního svitu, ale i striktní oddělení jednotlivých prostředí. Aplikace hygienických norem pod záminkou těchto principů determinovala uspořádání modernistického města. Zastavěnost stavebního bloku je zcela odtržena od jeho velikosti.

Forma se liší na základě funkce a je možné definovat struktury obytného, produkčního i rekreačního charakteru. Převážně se jedná o volnou zástavbu solitérními stavbami kombinovanou s areály. Struktura zástavby je komponována bez hierarchie a rozpoznatelných hranic veřejných a neveřejných ploch, definována otevřenou až převážně volnou stavební čarou. Uliční čára je nedefinovatelná, lze ji rekonstruovat většinou jen na základě kompozice solitérů a hranic komunikací.

Veřejná prostranství prostupují volnou zástavbou. Rozmístění budov v sídlištích určuje hygienická norma odstupů jednotlivých budov. S nárůstem výšky se budovy nutně musejí dostávat dále od sebe, a proto je tato míra využití území prakticky konstantní – od velikosti stavebních bloků odpovídající městskému bloku, až po velikost celého sídliště.

Pro tyto struktury proto není definován koeficient zastavění stavebního bloku v závislosti na velikosti bloku.

Aplikace pro občanskou vybavenost

Pro pozemky a stavby občanské vybavenosti se maximální podíl zastavění stavebního bloku, vzhledem k významné typologické odlišnosti, neuplatňuje. To znamená, že pro účely výpočtu nejsou pozemky občanské vybavenosti považovány za součást daného stavebního bloku, celková uvažovaná velikost bloku se o ně zmenšuje. Pro zbylou část se uvažuje s maximálním podílem zastavění stavebního bloku budovami ZB pro velikost stavebního bloku této zmenšené části.

V případě, že stavební blok nelze v území vymezit, předpokládá se vždy velký blok a použije se příslušná hodnota maximální zastavitelnosti stavebního bloku budovami.

Hodnota zastavitelnosti ZB_N pro neznámý blok se uplatní v odůvodněných případech složitě tvarovaných parcel, zbývajících proluk v území, nároží se specifickými požadavky apod.

Článek 100

Stanovení míry využití území k zastavění

Míra využití území k zastavění se určuje vždy pro stanovenou část zastavitelného území, a to přiměřeně pro lokalitu, plochu anebo pozemek, a stanovuje se jako nejvýše přípustná, popřípadě nejnižší požadovaná. Plán, v souladu s citovaným ustanovením, stanovuje míru využití území pro zastavitelné stabilizované, transformační a rozvojové plochy a stanovuje pouze nejvýše přípustnou míru využití území.

Míra využití území k zastavění v Plánu představuje stanovení regulativů prostorového uspořádání zastavitelných ploch. Tedy stanovení rozsahu veřejných prostranství, zastavitelnosti stavebních bloků a výškové regulace.

Soubory regulativů, které jsou stanoveny pro konkrétní plochy, se liší v závislosti na příslušnosti plochy k jedné z kategorií:

- a) stabilizované plochy,
- b) malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu,
- c) transformační a rozvojové plochy doplňující stávající strukturu,

d) transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Pro zatřídění plochy je rozhodujícím faktorem její velikost a tvar, návaznost na stávající urbánní strukturu a existence funkční sítě veřejných prostranství.

Pro koordinaci rozvoje území je zásadní rozdělení transformačních a rozvojových území do samostatných ploch (vedení hranic ploch), aby bylo možné posuzovat parametrickou regulaci pro jednotlivé celky, etapy. Podkladem pro toto rozdělení jsou přirozené hranice v území, nebo jasně označené etapy ve studiích. Dosud neupřesněné plochy bylo vhodné ponechat celistvé, případně rozdělené do rozsáhlých celků, aby bylo v budoucnu nutné řešit rozvoj území komplexně.

Článek 101

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

Ve stabilizovaném území jsou regulativy odvozeny od stávající struktury tak, aby byl ochráněn stávající charakter a hodnoty území a nová zástavba se kontextuálně přizpůsobovala okolí. Za součást stabilizovaných ploch se považují proluky.

Rozloha malých rozvojových ploch navazujících na stávající strukturu zpravidla nepřesahuje 2,5 ha. Jedná se o plochy, které jsou součástí stávajících stavebních bloků, případně bloky přímo tvoří a mají již danou parcelaci, odpovídající okolnímu stabilizovanému území a většinou vychází z platného územního plánu. Stavební bloky, ve kterých se tyto plochy nachází, jsou jasně vymezené veřejnými prostranstvími, která jsou v Plánu vymezena grafickými regulativy. Malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu se nachází v kontaktu s natolik stabilizovaným prostředím, že jejich zastavitelnost lze jednoduše odvodit od okolní zástavby. Dalším regulativem míry využití pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu je regulace výškového uspořádání.

Článek 102

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

Plochy doplňující stávající struktury jsou takové transformační a rozvojové plochy nebo jejich skupiny, jejichž vztah k okolí, případně podmínky plynoucí z požadavků na infrastrukturu, jsou natolik jednoznačné, že lze předvídat budoucí síť veřejných prostranství, a tedy vymezení stavebních bloků, případně se jedná o plochy pro vznik ucelených areálů. Plán tyto plochy nevymezuje, ale může je vymežit podrobnější regulace. Míra využití této skupiny ploch je dále regulována zastavitelností bloků ZB a to v závislosti na velikosti bloků.

Dalším regulativem míry využití je regulace výškového uspořádání.

Článek 103

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

Transformační a rozvojové plochy nových struktur jsou rozsáhlé plochy, ve kterých Plán nepředjímá a nefixuje jedno z více možných řešení.

Pro tato území je navržen podíl veřejných prostranství prostřednictvím parametrických regulativů – minimální podíl uličních prostranství UP_{min} a minimální podíl městských parků PP_{min} . Míra využití této skupiny ploch je dále regulována zastavitelností bloků ZB a to v závislosti na velikosti bloků. Dalším regulativem míry využití je regulace výškového uspořádání.

V plochách nových struktur se předpokládá vznik zcela nové struktury veřejných prostranství obsluhujících toto území.

Vzhledem k velikosti ploch nových struktur a často složitým majetkovým poměrům a vzhledem k tomu, že Plán nechce blokovat možnost zástavby, je ponechána možnost zástavby části plochy za podmínky, že veškeré plochy veřejných prostranství, parků a vybavenosti vyplývající z požadavků daných parametrickou regulací (podíl z celé plochy) budou umístěny v ploše záměru.

Hlava III

Nestavební bloky a otevřená krajina

Článek 104

Členění ploch městské přírody a otevřené krajiny

Podrobnější podmínky pro ochranu a rozvoj městské přírody (v zastavitelném území) a otevřené krajiny (v území nezastavitelném) jsou v Plánu stanoveny prostřednictvím podrobnějšího strukturálního členění ploch. Celkem je rozlišeno 13 kategorií těchto ploch.

Z hlediska účelů územního plánování je možno škálu dílčích vymezených ploch považovat za škálu dílčích strukturálních znaků krajiny. Vymezením ploch dle položek z této škály v konkrétním území jsou určeny dílčí prvky krajinné struktury, jejichž kombinace v jejich vzájemných poměrech, objemech a měřících v území s konkrétním georeliéfem definuje konkrétní krajinu.

V otevřené krajině i v nestavebních blocích je uplatňována řada omezení, která vyplývají z jiných právních předpisů pro ochranu veřejných zájmů. Veškerá navrhovaná řešení, která iniciuje, umožňuje či připouští Plán, jsou těmito omezeními limitována. Vybrané limity v území jsou graficky vyjádřeny v koordinačním výkresu O 02.

Článek 105

Vztah nestavebních bloků k veřejným prostranstvím

Nestavební bloky jsou zpravidla veřejným prostranstvím. Týká se to především městských parků různého charakteru. 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

zahrnutý do veřejných prostranství. 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

Kategorizace ploch podrobnějšího strukturálního členění a jejich konkrétní vymezení dostupných dat a terénního průzkumu. Pro vymezení Lesů byly použity data z katastru nemovitostí. Nestavební bloky jsou vymezeny jako plochy.

Článek 107

Plochy nestavebních bloků

Městské parky jsou veřejně přístupná, upravená prostranství sloužící k rekreaci, odpočinku a zlepšení kvality městského prostředí. Plní estetickou, ekologickou i společenskou funkci. Jsou vybaveny sítí cest, zelení a mobiliářem a představují důležitou součást veřejného prostoru města. Součástí parku mohou být i stavby, které rozšiřují možnosti jeho využití (např. letní kino, amfiteátry).

Speciální zahradou je zahrada určená ke speciálnímu účelu, se speciálním statutem. Typicky se jedná o zahradu zoologickou, botanickou, arboretum. Do kategorie speciální zahrada jsou také zařazeny takové historické zahrady, které nejsou veřejně přístupné. Adjektivum „speciální“ signalizuje výjimečnost a individualitu těchto zahrad, jedinečnost jejich účelu i významu. Protože tyto zahrady zpravidla ke své existenci potřebují vybavenost ve formě budov a jiných staveb, je uvedena přípustnost umístování nových budov a jiných staveb, za podmínky, že tyto prokazatelně souvisejí s účelem konkrétní speciální zahrady.

Divočina představuje specifický typ městské zeleně, která se vyznačuje minimálním zásahem člověka a ponecháním přirozeného vývoje vegetace. Tyto plochy mají často vysokou ekologickou hodnotu, podporují biodiverzitu a přispívají ke zlepšení mikroklimatu ve městě. V zastavěném území mohou divočiny plnit funkci ploch pro rekreaci a sport s přírodním charakterem a doplňovat městské parky zvláštní formou, která je blízká spontánní přírodě.

Hřbitovem je areál dlouhodobě určený k pohřbívání lidí či zvířat, včetně budov a jiných staveb souvisejících s daným účelem. Hřbitov je obvykle veřejně přístupný v časovém režimu.

Zahrádková osada je souborem zahrad, které jsou v typickém případě areálem pod společným oplocením, a tedy veřejně nepřístupné, s vnitřní sítí přístupových cest k jednotlivým zahrádkám. V některých případech zahrádkových osad se společné oplocení nevyskytuje vůbec či se vyskytuje pouze zčásti, některé z cest jsou tak veřejně přístupné, některé ne. Do kategorie podrobnějšího strukturálního členění ploch „zahrádková osada“ náleží nejen plochy vlastních zahrádek, ale i objektů na nich stojících, tedy zejména zahrádkářských domků a chat.

Článek 108

Plochy nestavebních bloků a otevřené krajiny

Lesem na lesních pozemcích se rozumí les, který je jako lesní pozemek součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

Lesem jsou i plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů, lesní průseky a lesní cesty.

Lesem na nelesních pozemcích jsou plochy lesních dřevin, které vytvářejí lesní prostředí, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí a v dokumentech lesnického plánování nejsou součástí PUPFL.

Jedná se o souvislé trvalé porosty stromů a keřů, které mají přírodovědný význam a mohou zároveň plnit rekreační funkci. Tyto plochy mohou být využívány pro každodenní rekreaci obyvatel. V případech, kdy se nacházejí v městské krajině, mohou být částečně parkově komponovány a doplňovány vybavením pro pobyt a rekreaci, jako jsou cesty, lavičky či drobná architektura.

Přírodní plochy se stromy a keři představují důležitý krajinný prvek městské i příměstské krajiny. Kombinace travnatých ploch, solitérních stromů, menších skupin a linií keřů a stromů vytváří pestré a ekologicky hodnotné prostředí, které plní více funkcí – od ekologické (biodiverzita, podpora mikroklimatu, retence vody v území) přes estetickou až po rekreační.

Jejich začlenění do struktury města jako součást přírody ve městě umožňuje jejich parkové dotvoření a využití pro rekreaci, sport či volnočasové aktivity. Plán umožňuje jejich úpravy parkového charakteru a doplnění drobnou vybaveností v souladu s čl. 97.

Tyto plochy jsou přechodem mezi formálně upravenými parky a volnou krajinou. Jsou typickou strukturou otevřené krajiny města.

Budování pláží doplňuje a rozšiřuje možnosti rekreačního a sportovního využívání vodních ploch a vodních toků.

Svým charakterem musí respektovat přírodní podmínky a způsob využití lokality a protipovodňová opatření. Úprava a vybavenost pláží podporují rekreační funkce v území.

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.

Skálou je výchoz skalních hornin na zemský povrch.

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

Loukou a pastvinou je zemědělsky obhospodařovaná půda dlouhodobě užívaná k pěstování travin nebo jiných bylinných píceňin nebo určená k trvalému spásání.

Loukou je také půda s porosty travin a dalších bylin, pro kterou není zemědělské využívání prioritním účelem a je využívána také pro rekreaci a sport.

Pastvina může být kromě spásání hospodářskými zvířaty využívána také pro sport a rekreaci. Při zřizování pastvin je žádoucí zachovat prostupnost krajiny pro lidi i biotu.

Článek 109 Plochy otevřené krajiny

Krajinný park je plocha v otevřené krajině s převažujícími travnatými plochami, doplněnými rozptýlenou nebo skupinovou dřevinnou vegetací, často komponovanou, a s vodními plochami. Jeho funkce je primárně rekreační a sportovní. Umožňuje různorodé využití od klidového pobytu po aktivní sportovní činnosti. Prostupnost krajinného parku může být částečně omezena v návaznosti na provoz konkrétních aktivit, jako jsou například golfová hřiště. Umisťování drobných staveb pro zázemí sportu a rekreace je možné v souladu s charakterem a využitím plochy.

Hlava IV Podrobnější regulace

Díl 1 Regulační prvky Plánu

Článek 110 Obecné, zvláštní a podrobnější regulativy

Tento článek je definován z důvodu přehlednosti a jednoznačnosti pojmů obecné, zvláštní a podrobnější regulace a pro vymezení prvků, pro které se podrobnější regulace vztahuje.

Díl 2 Grafické regulativy podrobnější regulace

Článek 111 Uliční čára a identifikace bloku

Uliční čára a blok jsou obecně užívané regulativy v regulačních plánech a plán je vymezuje jako základní prvek podrobnější regulace.

Článek 112 Stavební čára

Stavební čára je obecně užívaný regulativ v regulačních plánech a pro Ústí nad Labem je velmi důležitá z pohledu nastavení kompozice města. Na straně jedné může vytvořit ucelené stavební bloky tam, kde je to žádoucí a na straně druhé může zajistit zachování heterogenní struktury celého města. Tento článek definuje, co je pojmem myšleno a jaké typy stavebních čar Plán užívá.

Článek 113 Předzahrádka

Předzahrádky jsou fenoménem nejen v Ústí nad Labem. Plán je vnímá jako nedílnou součást některých struktur a jejich zachování nebo vymezování nových je důležité pro vytvoření žádaného obrazu města.

Článek 114 Další prvky vážící na stavební čáry

Pro zachování městského charakteru a prostupnosti územím jsou definovány ještě regulace pro Pasáž a Podloubí, které se mohou v Podrobnější regulaci objevovat jako nezbytné pro vytvoření požadovaného cílového charakteru. Tyto jsou svou regulací vztaženy ke stavební čáře, protože se jedná o prvky svázané s budovou.

Článek 115 Umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáry

Článek obsahuje pravidla a možnosti vztahu staveb vůči stavební čáře, podle kterých je potřeba se řídit tak, aby vznik zamýšlený návrhový stav, Pravidla jsou navržena tak, aby vznikala nová kvalitní výstavba zapadající do kontextu okolní struktury, která bude dotvářet stávající struktury nebo vytvářet struktury nové.

Článek 116 Solitérní stavby důležité pro obraz města

Pro zachování a dotvoření heterogenní struktury je důležitou možností i vymezování solitérních výrazných staveb, které, budou-li dobře umístěné, mohou vytvořit nové dominanty a zlepšit orientaci ve městě a přitáhnout pozitivní pohled k městu i v dálkových pohledech, např. při průjezdu po dálnici.

Díl 3 Třetí rozměr města

Článek 117 Regulace / iniciace výšek zástavby

Výšková regulace navazuje na struktury jednotlivých lokalit a míru jejich heterogenity. Plán stanovuje pro zastavitelné území výškovou regulaci, která se významně podílí na utváření celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice města a obrazu města. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území ÚnL.

Výšková regulace v Plánu není stanovena osamoceně a je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy.

Ústí, jako město vrstvené v čase bylo utvářeno v dramaticky členěném výrobních ploch v území Labského údolí a podél železnice a následně na přilehlých svazích.

Aby byla koncepce prostorového uspořádání města správně popsána a definována, byla popsána výšková kompozice pro celé části území Ústí nad Labem. Proto Plán stabilizuje a chrání hodnoty stávající výškové kompozice, ale zároveň popisuje místa, která mají být ve struktuře města doplněna: v několika pečlivě vybraných lokalitách Plán umožňuje realizovat výškové budovy tak, aby tvořily uspořádanou kompozici a dotvářely horizont města. Na většině území je však současná výšková hladina stabilizována.

Na základě analýz byla místa pro doplnění kompozice výškovými stavbami zvažena a prověřena sérií panoramat.

Článek 118 **Rozmezí podlažnosti**

Regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále jen RNP) se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží staveb po jejich hlavní římsu.

U RNP je zástavba dále doplněna maximální regulovanou výškou budovy v metrech dle schématu u legendy výkresu. To je zejména z důvodu atypických budov jako jsou například výrobní nebo sportovní haly.

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 34 | > 21 RNP |
| b) rozmezí podlažnosti 21 | 13-21 RNP |
| c) rozmezí podlažnosti 13 | 8-13 RNP |
| d) rozmezí podlažnosti 8 | 5-8 RNP |
| e) rozmezí podlažnosti 5 | 3-5 RNP |
| f) rozmezí podlažnosti 3 | 1-3 RNP |
| g) rozmezí podlažnosti 2 | 1-2 RNP |

Nejvyšší hodnoty byly stanoveny s ohledem na orientaci ve městě, dálkové pohledy, panoramata a únosnost území. Naopak minimální hodnoty byly stanoveny s ohledem na efektivní využívání území, na pohřebnou cílovou hustotu obyvatel, aby vznikalo funkční, ekonomicky udržitelné město.

Článek 119

Hladina věží

Hladina věží je v Plánu stanovena pro místa s potenciálem pro doplnění výškových dominant, které se podílejí na kompozici nejen lokalit, ale i celého města. Plochy se stanovenou hladinou věží Plán vymezuje jako sdružení míst solitérů s hladinou 34, popřípadě 21. Hladina věží je pro dané místo popsána v cílovém charakteru území v KLZ.

Článek 120

Dominanty / horizontály

Ačkoli se to na první pohled nezdá, je kompozice ÚnL založena na typické souhře mohutných horizontál doplněných subtilnějšími vertikálami – věžemi. Význam horizontál je nenahraditelný. Horizontál je v Ústí mnoho typů. Prvotně přírodních, kde dominuje řeky a jejich přítoky, jejichž údolí definují části města, ale i hrany svahů a horizont údolí a v dálkovém pohledu i hřeben Krušných hor. Druhotně existují horizontály člověkem zvýrazněné, jako nábřeží, opevnění, mosty, až po zcela záměrně urbanisticky / umělecky komponované – např. OC Forum, sila Vittery, řady bytových domů s výškou střechy ve stejné nadmořské výšce atp. Ochrana těchto hodnot vyžaduje rozvíjet stávající kompozici a stávající kontrasty. Kompozice vyžaduje bohatost a různorodost přístupů. Na jedné straně je nutné na části území dodržovat jemné měřítko „klasického“ města a usměrňovat případné výrazné zásahy, ale stejně podstatné je rozpoznat a doplňovat velká gesta minulých generací. Ústí potřebuje jak jemnost, tak velkolepost a kompozice zahrnuje fakt, že výrazné horizontály mohou tuto velkolepost zajistit možná lépe, než osamocené vertikály.

Článek 121

Dominanty / vertikály

Článek 122

Veduta, panorama, řezy městem a jejich posuzování

Článek definuje jednotlivé pojmy pro posuzování vlivu stavby na okolí. Součástí plánu jsou Schémata S04 Třetí rozměr města, S05 Řezy územím a S06 Panorama, na kterých byla testována a zobrazována výšková regulace plánu. Město si v průběhu prací nechává zpracovávat 3D model města, na kterém je vhodné posuzovat výrazně exponované budoucí záměry z pohledu veduty i panoramatu.

Část pátá: Krajinná infrastruktura

Článek 123

Základní členění krajinné infrastruktury

Krajinná infrastruktura není po právní stránce kodifikována a po stránce obsahové je v různých dokumentech vnímána odlišně. S ohledem na metodické pojetí Plánu jsou pro účely Plánu za krajinnou infrastrukturu považována opatření ke zlepšení některých aspektů krajiny.

Základním nástrojem, resp. systémem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability (ÚSES), který má jednoznačnou oporu v zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v účinném znění a dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek je nedílnou součástí územně plánovacích dokumentací.

Kromě ÚSES jsou součástí krajinné infrastruktury v Plánu opatření ke zlepšení vodního režimu, jako jsou revitalizace vodních toků a opatření ke zvýšení retence vody. Odůvodnění těchto opatření je součástí odůvodnění části šesté.

Další opatření, která náleží do krajinné infrastruktury v pojetí Plánu jsou protierozní opatření a přírodě blízká opatření.

Díl 1 ÚSES

Článek 124

Koncepce územního systému ekologické stability

Koncepce územního systému ekologické stability je založena na třech hlavních podkladech:

- Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje
- platný územní plán Ústí nad Labem,
- Plán ÚSES CHKO České středohoří.

Koncepce ÚSES dále zohledňuje metodické principy vymezování ÚSES uvedené v Metodice vymezování územního systému ekologické stability vydané MŽP v roce 2017 (dále jen „Metodika“).

Vymezení skladebných částí ÚSES je zkoordinováno z hlediska přesahů na území sousedních obcí.

Ze Zásad územního rozvoje jsou v Plánu převzaty skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni. Jsou v souladu s Metodikou zpřesněny a doplněny o vložená lokální biocentra.

Vymezení skladebných částí ÚSES na lokální úrovni vychází z vymezení ÚSES v platném ÚP. To bylo v rámci analýz v etapě Průzkumů a rozborů kriticky zhodnoceno a některé skladebné části, resp. jejich ucelené skupiny byly z koncepce ÚSES vypuštěny z důvodu formálnosti vymezení. Jednalo se zejména o větve ÚSES vedené přes intenzivně zastavěné území, kde by nebylo možné zajistit funkčnost skladebných částí a jejich efekty pro podporu biodiverzity a pro ekologickou stabilitu území.

Pro území města spadající do CHKO České středohoří byl v roce 2023 zpracován Plán ÚSES CHKO, který byl do koncepce ÚSES převzat jen s drobnými úpravami vyplývajícími z kolize se stavebními a nestavebními bloky.

125

Uspořádání územního systému ekologické stability

Jednotlivé skladebné části ÚSES jsou v Plánu uspořádány do větví, které většinou sdružují biocentra a biokoridory obdobné charakteristiky. Vymezování větví vychází z Metodiky a jeho důvodem je optimální uspořádání skladebných částí s ohledem na hydričné a trofické charakteristiky stanovišť a též s ohledem na zahrnutí cenných přírodních a přírodě blízkých biotopů, kterých se na území města nachází celá řada.

Uspořádání skladebných částí je řešeno tak, aby byly v maximální míře vytvářeny větve čistě hydrofilní (vodní, mokrá a vlhká stanoviště), xerofilní (suchá stanoviště) a mezofilní (normální stanoviště).

Komplikovanost území města a potřeba koordinovat vymezení a uspořádání ÚSES v Plánu je důvodem k vymezení několika kombinovaných větví, v nichž se střídají normální a vlhká – mokrá stanoviště.

Uspořádání ÚSES do větví tvořených biocentrem a biokoridory má na území města několik výjimek. V okrajových částech města je několik větví tvořených jen jedním biokoridorem, popř. jeho částí. Zbytek větve tvoří skladebné části vymezené v navazujících územích sousedních obcí. Specifikou je „větev“ tvořená jediným unikátním biocentrem vymezeným na haldě pod Mojžířem.

Pro označení je zvolena číselná řada 1-32, v níž jsou respektována i označení nadregionálních biokoridorů (NRBK) použitá v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. NRBK K4 je větev 4, NRBK K9 je větev 9 a NRBK K10 je větev 10.

Jednotlivé skladebné části ve větví jsou číslovány postupně.

Článek 126

Podmínky pro skladebné části ÚSES

Důvodem pro stanovení podmínek pro ÚSES je zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí a jednotlivých větví ÚSES, tedy faktického dosažení cíle a účelu, pro který je ÚSES navrhován a vymezován.

Základní podmínkou uplatněnou po jednotlivé skladebné části je tzv. požadovaný stav. Jde o jednoduchý biotopový popis stavu, který by měl dosažen v reálném čase. Kromě jednoduchého

vyjádření biotopu zahrnuje požadovaný stav i definici možnosti využití plochy skladebné části (např. extenzivně využívaný les). Tam kde není využití uvedeno, předpokládá se, že plocha skladebné zůstane bez využití.

Vzhledem k prostorové komplexnosti ÚSES se nelze vyhnout situacím, kdy v ploše některé ze skladebných částí bude nezbytné realizovat opatření sloužící např k zabezpečení provozuschopnosti technické a dopravní infrastruktury, která je, zejména u biokoridorů, poměrně často jejich součástí.

Opatření takového charakteru musí být navržena a realizována tak, aby nedošlo k narušení funkčnosti skladebných částí a konektivity větví.

Pro případy, kdy není možné opatření navrhnout a realizovat bez negativního ovlivnění skladebných částí lze pro zajištění funkčnosti skladebných částí a konektivity větví realizovat kompenzační opatření.

Ve výjimečných případech lze negativní ovlivnění funkčnosti skladebných částí a konektivity větví v malé míře akceptovat. Takovými výjimečnými případy jsou např. přípustná přerušení biokoridorů stavbami dopravní infrastruktury

Článek 127

Zvláštní ustanovení pro ÚSES v městské krajině

Většina skladebných částí je vymezena v otevřené krajině. Některé větve však z důvodu ucelenosti a logiky uspořádání zasahují i do krajiny městské a zahrnují nestavební bloky. I v takovém případě se uplatní požadavek na zajištění, resp. zajišťování funkčnosti skladebných částí. Při posuzování případných záměrů se ale zohlední i další požadavky na nestavební bloky, zejména jejich význam pro krátkodobou rekreaci obyvatel.

Článek 128

Zpřesnění vymezení ÚSES v podrobnějších dokumentacích

Důvodem pro stanovení podmínek týkajících se zpřesnění hranic skladebných částí v podrobnějších dokumentacích, jako jsou územní studie, regulační plány apod.

Zpřesnění skladebných částí musí proběhnout vždy „uvnitř“ jejich hranice vymezené v Plánu, neboť tato hranice respektuje ostatní zájmy v území města a jejich koordinaci.

V případě, že hranice skladebné části je zpřesněna v regulačním plánu (ev. v jiné analogické územně plánovací dokumentaci dle legislativy územního plánování v budoucnu), postupuje se v rozhodování v území dle této závazné podrobnější územně plánovací dokumentace.

Díl 2 Protierozní a protipovodňová opatření

Článek 129 Protierozní opatření v otevřené krajině

Protierozní opatření jsou v územním plánu podporována v čl. 128 ve všech krajinných lokalitách. Jejich realizace je žádoucí zejména v místech s nepříznivou kombinací sklonu a délky svahu u obhospodařovaných zemědělských pozemků. Konkrétní opatření nejsou předepisována, u plošně rozsáhlejších svažitéch pozemků se může jednat o zvýšení míry trvale zatravněných ploch, nebo vkládání zatravněných pásů, mezí, cest nebo průlehů probíhajících po vrstevnici a přerušujících povrchový odtok způsobující erozi půdy. K dalším důležitým opatřením patří zpevnění údolnic, které jsou k vodní erozi obzvláště náchylné.

Článek 130 Ochrana před povodněmi

Území města Ústí nad Labem je ohrožováno povodněmi v údolí řeky Labe a v blízkosti koryt drobných vodních toků. Návrhy na ochranu před povodněmi u řeky Labe spočívají v opatřeních technického charakteru (protipovodňové hráze a zdi, popř. podzemní těsnící stěny). U drobných vodních toků se jedná o rizika spojená s možností bleskových povodní v případě extrémních srážek v malých povodích těchto toků. U malých toků jsou navrhována přírodě blízká opatření, realizace retenčních nádrží a poldrů a podporována jsou i opatření zpomalující povrchový odtok z území (související s předchozí problematikou protierozních opatření). Zkoumána byla i problematika povrchového odtoku z nezastavěného území do zastavitelných ploch města a byla vytipována místa pro realizaci průlehů k přerušení povrchového odtoku.

Část šestá:

Dopravní infrastruktura

Článek 131

Základní členění a koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravy ve městě je založena na přiměřeném naplnění potřeb všech uživatelů dopravního systému s vyhodnocením výhodnosti řešení z celospolečenských hledisek v delším časovém horizontu. Zahrnuje to posouzení vlivů dopravního provozu na městský veřejný prostor a kvalitu života obyvatel v kontextu proveditelnosti a náročnosti koncepčních záměrů v poměru k výši vyvolaných investičních a provozních nákladů. Primární úlohou je dosažení potřebné úrovně dopravní obsluhy území, komfortu osobní dopravy a zajištění podmínek pro vybavenost území sítí zelené a technické infrastruktury.

Zvláštní pozornost je v současnosti věnována kvalitě veřejných prostranství se zaměřením na řešení pěší a cyklistické dopravy včetně vegetačních úprav a vybavení městským mobiliářem.

Dopravní koncepce zohledňuje předpokládané změny systému v čase s tím, že řešení dopravy nelze vnímat izolovaně jako problém náročné individuální dopravy, nýbrž jako multimodální proces zahrnující všechny oblasti dopravní strategie města.

K naplnění koncepce se Plán zaměřuje na tyto okruhy řešení:

- Snížení přepravních objemů automobilové dopravy na vnitroměstské uliční síti a dosažení jejího rovnoměrného rozložení ve vnitřním městě
- Zlepšení dopravní prostupnosti území se zřetelem na dostavbu chybějících městských spojení a dopravních vazeb (dopravní spojky, podjezdy, mosty, lávky), jejichž realizací budou vytvořeny alternativy pro převedení zbytné průjezdné dopravy
- Posílení významu a konkurenceschopnosti veřejné dopravy, její kvalita může významně ovlivnit užívání individuální automobilové dopravy, zejména v méně prostupné uliční síti centra a zlepšit dostupnost okrajových oblastí města dopravními prostředky environmentálně šetrné trakce
- Výstavba centrálního železničního terminálu města vysokorychlostní tratě Praha – Dresden, se zapojením do systému transevropské dopravní sítě
- Převedení dálkové expresní osobní a nákladní dopravy z regionálních tratí na železniční síť rychlých spojení
- Modernizace a optimalizace důležitých koridorů konvenčních tratí umožňujících zkapacitnění a podmiňující vyšší využití pro osobní příměstskou dopravu
- Zlepšení podmínek pro bezmotorovou dopravu výstavbou pěších propojení a důležitých cyklotras

- Úprava koridoru vodní cesty splavněním Labe pro časově delší úsek roku s vyšším využitím toku pro říční osobní a nákladní dopravu
- Využití příznivého krajinného reliéfu pro rozvoj sportovního létání s paraglidingovým křídlem.

Článek 132

Společná ustanovení pro dopravní infrastrukturu

Společná ustanovení definují jednotné požadavky a podmínky pro realizaci a úpravy staveb ve všech segmentech dopravy vztahující se na vymezování ploch, koridorů a jednotlivých prvků dopravní infrastruktury tak, aby byl zajištěn jejich soulad se zněním, smyslem a obsahem tohoto Plánu.

Hlava I

Pozemní komunikace

Díl 1

Cestní síť

Článek 133

Systém pozemních komunikací

Vývoj systému cest, silnic a místních komunikací města a celého regionu byl spolu s nesporným geopolitickým kontextem ovlivněn především krajinou s vhodnými přírodními podmínkami a vodními toky podporujícími rozvoj lidské činnosti, výrobu, obchod, pohyb zboží i obyvatel. Má úzké souvislosti s obdobným historickým vývojem cestní sítě v celém území Čech a Moravy. Ve stopách někdejších stezek se prvotně rozvíjela síť obchodních cest, na jejichž křižovatkách a soutocích vodotečí byly zakládány prvotní osady, krystaly budoucích sídel. Druhá polovina 19. století a počátek dvacátého měly zásadní význam pro rozvoj těžebního průmyslu majícího vliv na charakter průmyslové výroby a změnu výrobních sil. Nejrychleji se rozvíjela síť železnic pro kapacitní přepravu vytěženého uhlí, surovin, objemných zařízení a průmyslových výrobků. V důsledku rychlého vývoje pohonných systémů automobilů se rozšířila výroba výkonných nákladních automobilů a vozidel pro osobní potřebu. V posledních desetiletích převládá přesun podílu nákladní dopravy na silniční a dálniční síť realizovanou flexibilní přepravou kamiony. Potřeba vyšší kvality a kapacity meziměstské silniční sítě narůstal a ovlivnil základní strukturu uličních systémů měst, nárůst intenzit dopravního zatížení se všemi negativními vlivy na život obyvatel. Strategickým cílem a úkolem v oblasti dopravy je v blízkém časovém horizontu dosáhnout plnohodnotného napojení na transevropské dopravní síť TEN-T ve všech dopravních módech. Pro město je sledovanou prioritou výstavba VRT Praha - Dresden a napojení městské uliční sítě na terminál Ústí nad Labem centrum. Zprovoznění dálnice umožnilo přímé napojení města na mezinárodní tah E55 a zrychlení spojení s metropolí i sousedním Německem. Širší regionální silniční vazby mezi oblastí Podkrušnohoří se silničním tahem I/13 a paralelními silnicemi I/30, I/62 a II/261 v Polabí zůstávají i po realizaci dálnice zachovány. Nejdůležitější

silniční propojení prezentují úseky průtahů II/613 (Žižkova, Střelecká) a I/30 přes Severní terasu vedené po hranicích městského centra. Na vstupu do vnitřního města ze západu je doplňuje radiální osa Tovární – Hrbovická navázaná na silnici II/253 zaústěnou úroňovou křižovatkou do silničního tahu I/13.

Analýza dopravního zatížení komunikací charakterizuje jejich význam, situování a uspořádání v obrazci jednoduchého roštu vymezeného uzly úroňových křižovatek na silnici I/13, mimoúroňových křižovatek s D8 exit 69 a exit 74, a styčnými křižovatkami s levobřežní Přístavní komunikací.

V měřítku Plánu města Ústí nad Labem jsou systémem definovány hlavní sběrné komunikace celoměstského významu s vazbami na vnitrostátní silniční síť. Na komunikace celoměstského významu navazuje městská uliční síť hlavních sběrných komunikací, jejichž význam spočívá v distribuci dopravy na systém obslužných a přístupových ulic různého způsobu využití, charakteru veřejného prostranství a míry dopravního zatížení.

Článek 134 **Komunikace celoměstského významu**

Komunikace celoměstského významu jsou nejdůležitějšími prvky městské sítě, jejichž účelem je zejména dopravní napojení radiálními trasami na dálnici D8 s mezinárodním významem a propojení městských částí tangentami s vazbou na silnice I. a II. třídy s významem regionálním a celostátním. Umožňují vedení tranzitní i cílové dopravy v trasách omezujících zbytečné dopravní zatížení vnitroměstské uliční sítě.

V návrhu Plánu je uspořádání komunikací celoměstského významu kombinací radiálních a tangenciálních úseků prostorově vymezených hranicemi městského jádra. Hlavní radiály přenášejí dopravní zatížení s vyšším podílem tranzitních vztahů na dálnici D8.

Trmická radiála R1 je silnicí II/613 vedenou Střeleckou a Žižkovou třídou do MÚK D8 exit 69. Styčnou křižovatkou je zaústěna do Přístavní komunikace, silnice I/30. Plán navrhuje po realizaci nového mostu vysokorychlostní železnice a terminálu Centrum přestavbu stávajícího železničního mostu pro dopravní propojení se Střekovem se zaústěním do Železničářské ulice. Cílem je omezení podílu místního tranzitu v Přístavní ulici v úseku Střelecká – Mariánský most – Děčínská. Přemostění zajistí důležité spojení obou městských částí v případě zatopení Přístavní ulice v době vysokých stavů hladiny Labe.

Předlická radiála R2 vedená ve stopě ulic Hrbovická, Tovární je navržena k přestavbě prezentující komunikaci jako městskou třídu a hlavní vstup do centra ze západní stany. Navazuje na silnici II/253 zaústěnou po průjezdu Chabařovicemi do úroňové křižovaty s I/13. Po přestavbě bude uliční prostor Tovární reprezentativním veřejným prostranstvím na vstupu do revitalizovaného správního a obchodního centra města. Severní stranu třídy vymeží zástavba průmyslové zóny a areál Spolchemie s dominující správní budovou. Městská třída propojí centrum s Tyršovou, osou obchodní zóny v Trmicích za západní hranicí města s přímou dopravní vazbou na Žižkovu a MÚK dálnice D8 exit 69 Trmice.

Všebořická radiála R3 je vymezena úsekem silničního průtahu I/30 Bukov – MÚK D8 exit 74. Je vedena ve stopě Havířské a Všebořické do okružní křižovatky na Bukově. Silniční průtah I/30 pokračuje přes Severní terasu komunikacemi Hoření a Důlce jako Severní městská tangenta. Zajistí napojení sítě komunikací průmyslové zóny Úžín a dalších provozoven a obchodních areálů ve Všebořicích.

Petrovická radiála R4 je silnice II/528 procházející Strážkami do křižovatky I/13, (Nakléřov, Petrovice). Plán vymezuje územní rezervu pro sledovaný západní obchvat Strážek, který je podmínkou pro napojení komunikace na MUK D8 exit 80 snížení tranzitu intravilánem obce a zvýšení kvality životního prostředí obce.

Levobřežní labská tangenta T1 je úsek silnic I/30 a I/62 vedených po levém břehu Labe jako propojení komunikací Přístavní a Opletalova. Do této tangenty jsou zaústěny komunikace celoměstského významu R1 (Žižkova, Střelecká) a Severní městská tangenta T3. Plán navrhuje úpravu nábrežní komunikace Přístavní mezi Mariánským mostem a Labskými sady na pěší promenádu a cyklostezku s vazbou na říční Přístaviště centrum. Silnice dopravně propojují Ústí n. L. s Lovosicemi a Děčínem. Výstavba dálnice D8 a převedení tranzitní dopravy na mezinárodní tah pozitivně ovlivnila dopravní zatížení na silnici I/30 do Lovosic. Problematické stávající napojení Děčína nevyhovujícím úsekem silnice I/13 do MÚK D8 exit 80 nabízí v současnosti atraktivnější vedení tranzitní dopravy do Děčína sjezdem z exitu 69 D8 v Trmicích kapacitnější trasou po radiále Žižkova a Střelecké do Přístavní a pokračování do Děčína po silnici I/62. ZÚR Ústeckého kraje řeší dopravní problém optimalizací trasy silnice I/13, návrhem jižního obchvatu Jílového v úseku Velké Chvojno – Martiněves s přímým napojením Děčína na dálnici D8 MÚK exit 80.

Pravobřežní labská tangenta T2 je silnicí II261 ve stopě komunikací Litoměřická, Železničářská, Děčínská propojující městskou část Střekov s oblastí Litoměřic a Děčína. Plán navrhuje přímé napojení Střekova na II/613 Střelecká, Žižkova se zaústěním komunikace přestavěného železničního mostu do úrovně křižovatky Železničářské. Most bude vybaven též pěší a cyklistickou stezkou s přímou vazbou na městské centrum a na centrální železniční terminál VRT Ústí nad Labem. Realizace stavby zajistí bezpečné dopravní propojení obou městských částí i v době povodní. Umožní uzavření trasy vnějšího městského okruhu po obvodu městského centra a přispěje ke snížení jeho dopravního zatížení.

Na styku navazujících komunikací Železničářská a Litoměřická se nachází dopravně nevyhovující podjezd pod železniční tratí 072 Ústí-Střekov – Litoměřice. V rámci modernizace železničního koridoru bude dopravní závada odstraněna přestavbou s přímějším šikmým podjezdem silnice pod tratí.

Severní městská tangenta T3 je vedena ve stopě silničního průtahu I/30 z OK Bukov – Božtěšická – Sociální péče – Krušnohorská – Hoření – Důlce – Hrnčířská se zaústěním do křižovatky Přístavní s levobřežní labskou tangentou T1. Průtah je nejdůležitější dopravní komunikací Severní terasy ve vztahu k centru města a nábreží Labe. Navazují na ni páteřní komunikace sídlišť Severní terasa a Stříbrníky (Mezní, Krušnohorská) a Dobětic (Malátova). Z hlediska širších vztahů přenáší trasa a podíl vnější tranzitní dopravy z dálnice Všebořickou radiálou R3 do OK Bukov a vůči centru

tangentou T3 na jižní okraj do Přístavní. Kombinace vnější tranzitní a zdrojové dopravy Severní terasy vykazuje zejména v úseku Božtěšická – Sociální péče – Krušnohorská denní intenzitu dopravního zatížení 22.000 vozidel obousměrně. Zejména z tohoto důvodu je Plánem úsek komunikace Sociální péče před nemocnicí navržen k zakrytí v hloubeném tunelu vedeného v ose komunikace v délce cca 750 m s oboustrannými vnějšími napojovacími rampami délky 100 m ze zakryté části na stávající profil komunikace. Provoz na povrchu komunikace bude veden ve stávajícím uličním profilu včetně veřejné dopravy, cyklistů a souběžnými oboustrannými chodníky a parkovišti. Podél ramp souběžné povrchové úseky vozovky Sociální péče budou vedeny samostatně pro každý směr jízdy v šířce 5 m a zajistí průjezd motorové dopravy a cyklistů. Povrchový profil komunikace bude zachován jako dělený čtyřpruh s trolejbusovou tratí a úroňovými přechody pro chodce.

Východní městská tangenta T4 je důležité dopravní propojení stávajících místních komunikací Hoření – Malátova – Výstupní – Neštěmická zajišťující propojení městských částí s Krásným Březnem. V realizaci je výstavba trolejbusové tratě.

Dopravní stavbou celoměstského dopravního významu je návrh územní rezervy pro přemostění Labe z Děčínské do prostoru MÚK Pekařská – Přístavní vytvářející alternativní dopravní propojení obou břehů s městskými částmi Krásného Března a Neštěmic a pobřežních komunikací ve směru na Děčín.

Smyslem realizace obou přemostění Labe je opatření pro paralelní řešení propojení centra Ústí nad Labem s městskými částmi pravého břehu Labe a snížení dopravního zatížení Přístavní komunikace v úseku Střelecká – Mariánský most.

Článek 135

Městská uliční síť

V současné době je vyváženost požadavků na dopravní systém ve struktuře koncentrované městské zástavby a potřeby zajištění kvalitního bydlení v příznivých podmínkách cílem snah směřujících k vytvoření předpokladů pro obnovu pobytové funkce ulic a veřejných prostranství jako celkově vlídného městského prostředí. Vyváženost regulace dopravy je velmi důležitá pro zachování živého výrazu ulice a obchodní prosperity podnikatelských subjektů. Je to důležité pro vytváření prostředí městských tříd, obchodních, lokálních rezidenčních ulic, obytných nebo pěších zón. Bohatší nabídka obchodů, a služeb s určitým stupněm dopravní dostupnosti je podmínkou pro to, aby se veřejná prostranství nevyklidila a nezklidnila pod optimální úroveň. a všudypřítomný pohyb vozidel, který je intenzivně vnímán, je však pouze jedním z projevů živého organismu města, jejichž souvislosti musí územní plánování řešit. Prognóza dalšího vývoje společnosti klade důraz na trvale udržitelný rozvoj se zřetelem na omezování negativních vlivů zatížení životního prostředí antropogenními zdroji. V problematice dopravy jde zejména o vyhodnocení vlivů z provozu a možnosti systémových změn v jednotlivých druzích dopravy směřujících ke zmírňování negativních účinků.

Pro naplnění těchto záměrů byla v městské uliční síti stanovena určitá hierarchie prvků vyjadřující podle intenzit dopravního zatížení a situování dopravní význam a postavení v systému. V obrazi města byly vymezeny významné místní sběrné komunikace zajišťující

mezi zdroji a cíli důležité vnitroměstské relace. Distribuuje provoz na dopravně klidnější síť obslužných a přístupových místních komunikací. Parametry uličních profilů respektují potřeby provozu linek silniční veřejné dopravy v souladu s prostupností veřejných prostranství pro bezpečný pohyb chodců. Současné prostorové poměry v původní zástavbě městského centra vyžadují vymezení provázaného dopravního systému, který umožní snížení nadbytečné dopravní zátěže ve prospěch vyšší estetické a užitné kvality veřejných prostranství. Pro dosažení tohoto stavu je nutné pro řešenou oblast vymezit podle měřítka lokální systém s převedením provozu zpravidla na obvodové komunikace vytvářející vzájemným provázáním okružní trasu. Okruh převezme vnější dopravu a rozvede ji do míst (lokálních křižovatkových uzlů) blízkých dopravnímu cíli bez potřeby místních nežádoucích diametrálních průjezdů. Podle dopravního významu okružního systému a polohy ve městě stanovuje Plán návrh jednotlivých uličních okruhů v závislosti na plnění zásad:

- Zajištění vnějších kapacitních vazeb na komunikace celoměstského významu
- zajištění míry a kvality vnitroměstských a mezičtvrťových propojení s vazbami na lokální sběrné komunikace
- vymezení vnitřního okruhu centra v měřítku dobré pěší dostupnosti a s vazbou na vyhovující kapacity parkování vozidel

Pro splnění specifikovaných účelů plán vymezuje výstavbu významných vnitroměstských komunikačních propojení zajišťujících zejména dostupnost vnitřního centra v kontextu výstavby terminálu napojeného na mezinárodní vysokorychlostní železnici, vnitrostátní systém rychlých spojení a linky příměstské železnice. V této souvislosti má pro dopravní dosažitelnost centra a napojení terminálu železnice na komunikační síť klíčový význam primární výstavba mimoúrovňového křížení železnice a komunikačního propojení Panská, U Trati – Žižkova s podjezdem pod kolejištěm terminálu, s přemostěním Bíliny a s napojením parkovacích domů P+R na obou stranách železničního terminálu.

Zkvalitnění organizace dopravy a dostupnosti centra vyžaduje klíčové a dlouhodobě sledované propojení místních komunikací W. Churchilla – Špitálské náměstí, kterým bude uzavřen vnitřní dopravní okruh. Vzájemné propojení komunikací v okolí centra a uzavření do kontinuálního okruhu je primární podmínkou pro udržení přijatelné úrovně dopravního zatížení historického centra města při zachování kvalitní dopravní obsluhy a přístupu k objektům státní správy a veřejné vybavenosti. Dopravní řešení následných stupňů územně plánovací dokumentace upřesní dopravní režim a úpravy uličních profilů, které optimalizují organizaci a plynulost provozu veřejné osobní a individuální dopravy po zprovoznění dopravního terminálu Ústí nad Labem centrum. Návrh řešení propojení ulic W. Churchilla a křižovatky Masarykovy třídy na Špitálském náměstí zakládá v dolním úseku zakrytý průjezd pod novou spojovací terasou a revitalizovaným veřejným prostranstvím s hřištěm a nový systém pěších propojení. Horní úsek s napojením do křižovatky ulic W. Churchilla, Bratislavská, Stroupežnického v úsporných parametrech ovlivní veřejné prostranství v omezené míře, neboť stávající stav horní větve Masarykovy ulice zůstane zachován.

Převedení podílu dopravy na centrální okružní trasu přispěje k odstranění zásadních dopravních závad, které v současné době představují křižovatky Masarykova Pařížská, Brněnská a Pařížská,

Velká Hradební, Dlouhá. Nedostatečné kapacity na větvích v některých směrech jízdy, omezené rozhledové poměry ve stísněných prostorech vyžadují alespoň úpravy provozního režimu.

Úpravy místních komunikací na okruzích zahrnují přestavby některých důležitých křižovatek. Přestavba křižovatky Velká Hradební – Důlce upraví organizaci provozu ve směru U Nádraží – Velká Hradební – Bratislavská, zlepší dostupnost městského jádra a vytvoří předpoklady pro zklidnění Brněnské a Pařížské ulice. Provozně problematickou křižovatkou je křížení ulic Klíšská, Panská, Londýnská, Solvayova, jejíž úprava do tvaru oválu okružní křižovatky zlepší, rozhledové podmínky, bezpečnost a jízdu odbočujících vozidel vlevo.

Přímé propojení II/613 Střelecké a Střekova s využitím konstrukce přestavěného železničního mostu vytváří nové mimoúrovňové křížení s Pražskou nad okružní křižovatkou pod Větruší, zajistí přímé dopravní napojení záchytného parkoviště P+R jih a zkvalitní spojení městských částí pro bezmotorovou dopravu.

Vymezení městských okruhů podle charakteru a dopravního významu v území:

O1 – Vnitřní okruh (centrální) je vytvořen kontinuálním propojením komunikací Velká Hradební – Bratislavská – W. Churchilla – Špitálská náměstí – Panská – U Trati – Bílinská – OK Střelecká – Přistavní – Hrnčířská – Předmostí – Velká Hradební. Zajišťuje přímou dopravní obsluhu centra, zjednodušuje dostupnost, je podmínkou pro dopravní zklidnění ulic Brněnská a Pařížská. Zahrnuje i kratší variantu propojení ulic U Trati – Malá Hradební – U Nádraží – Velká Hradební.

O2 – Vnější okruh (celoměstský) kontinuálně propojující komunikace 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 – Přistavní – Předmostí – Hrnčířská – Důlce – Velká Hradební je trasou celoměstského významu zajišťující mezičtvrtová propojení na obou březích Labe. Podmínkou je primární realizace podjezdu pod terminálem propojující Panskou a Žižkovu a přestavba stávajícího železničního mostu pro přímé napojení Střekova všemi druhy dopravy.

O3 – Střekovský okruh je lokálním propojením místních komunikací městské části s vazbami na Mariánský most a přestavěné přemostění Labe z II/613 Střelecké a Žižkovy komunikace. Okruh tvoří místní komunikace Železničářská (přemostění II/613) – Žukovova – Novosedlické náměstí – Kojetická – Poslední cesta – Nová – Děčínská (Mariánský most).

O4 – Západní průmyslový okruh je vymezen především pro přímou obsluhu průmyslové zóny s vazbami na dálnici D8. Vytváří jej páteřní paralelní komunikace východozápadní orientace Jateční a Okružní, Průmyslová, U vlečky, na které je vázána síť přístupových komunikací a vjezdů do areálů. Na severovýchodní straně je okruh uzavřen propojením Jateční a Okružní úsekem Klíšské. Na západní straně jsou koncové úseky komunikací spojeny Hrbovickou a Předlickou ulicí s blízkým napojením Předlické do okružních křižovatek MÚK D8 exit 72. Systém sběrných komunikací průmyslové zóny je návrhem Plánu doplněn o koridory dílčích, ale provozně důležitých spojení:

- Tovární (MÚK II/613 v Trmicích) – Tyršova
- Prodloužení Jateční (U Cintorina) do Předlické (MÚK D8 exit 72)
- Komunikační propojení Jateční – Hrbovická – Jana Roháče s vazbou na MÚK D8 exit 69 v Trmicích
- Komunikační propojení Průmyslová – Sklářská – Kekulova pro nový příjezd do areálu Spolchemie

Síť místních komunikací průmyslové oblasti vytváří lokální systém navázaný na páteřní prvky průmyslového okruhu orientovaný primárně na mimoúrovňové dálniční křižovatky, potažmo na silnice II. třídy směřující do západní oblasti s vazbou na podkrušnohorský silniční tah I/13.

Díl 2 Veřejná doprava

Článek 136 Systém veřejné dopravy

Systém veřejné dopravy zahrnuje modály osobní dopravy, které jsou ve městě zastoupeny sítí linek městské autobusové a trolejbusové dopravy, železničními tratěmi celostátního a mezinárodního významu, tratěmi regionální železnice s příměstskou dopravou, provozem osobní říční dopravy a visuté lanové dráhy OC Fórum – Větruše. Do systému veřejné dopravy náleží i vybavení veřejné dopravy – autobusová a trolejbusová vozovna, zastávky a přístaviště. Postupné rozšiřování sítě ekologické dopravy elektrické trakce přispívá k vyšší estetické a užitné úrovni veřejných prostranství.

Autobusová doprava zohledňuje všechny úrovně pravidelné linkové dopravy: městskou, regionální (příměstskou), dálkovou a mezinárodní autobusovou dopravu. V městské dopravě spočívá její hlavní význam v pokrytí méně urbanizovaných území nebo vybavení území s nižší hustotou osídlení. Regionální autobusová doprava zajišťuje vnitrooblastní a meziměstská spojení s odpovídajícími potřebami dopravní obsluhy s nižším zatížením. Zásadní výhodou autobusové dopravy je její flexibilita a možnosti rychlých změn v systému a nízké provozní náklady. Podstatnou nevýhodou je závislost na kapacitních možnostech komunikační sítě a na problémech vyvolaných běžnými překážkami v provozu na komunikacích.

Pro provoz v členitém terénu města a příměstské krajiny jsou provozně výhodnější a výkonnější trolejbusy parciální nebo plně elektrické trakce. Zprovoznění trolejbusového spojení Krásné Březno – Dobětice – Severní terasa je výrazným příspěvkem ke zlepšování propojení městských částí a zkrácení vnitřních vazeb. V souvislosti s hodnocením negativních vlivů dopravy je náhrada spalovacích motorů ekologickými pohonnými jednotkami vhodnou formou udržitelnosti kvality životního prostředí. V oblasti osobní dopravy se nadále počítá s využitím elektrické trakce pro rozšíření sítě trolejbusových linek a spoju příměstské železnice na vesměs elektrifikovaných tratích.

Díl 3 Bezmotorová doprava

Článek 137 Cyklistická doprava

Cyklistická doprava je důležitým způsobem přepravy, časově výhodná, umožňuje rychlé dosažení cíle na kratší vzdálenosti cca 2 – 10 km. Není závislá na dopravní situaci ve městě a flexibilně využívá městskou uliční síť. Je levnou alternativou k pěší, ale i k veřejné dopravě, protože cesty mezi zdrojem a cílem lze absolvovat přímo, v kratších vzdálenostech bez kombinace dopravních prostředků. Charakteristickým rysem je její přizpůsobivost podmínkám a prostředí. Jistým omezujícím faktorem v prostoru hlavního města je členitý terénní reliéf, prostorově omezená uliční síť města a určitá závislost na klimatických podmínkách. Rozšířením elektrokol je hendikep terénní obtížnosti ponížena a jízda na kole i v terénu je dosažitelná širší populací. Podpora rozvoje cyklistické infrastruktury je podmínkou pro rozšíření tohoto ekologického druhu dopravy bez negativních vlivů na životní prostředí. Cyklotrasy nejsou samy o sobě samostatnými stavbami. Těmi se stávají vymezením ve veřejném prostranství jako úseky zvláště vyznačené svislým a vodorovným dopravním značením, které je definuje jako stezky pro cyklisty nebo stezky pro pěší a cyklisty. Plán respektuje koncepci cyklotras města založené v dřívějších dokumentech a navazuje na ni. Plán předpokládá vedení cyklotras na území města podle prostorových poměrů převážně v dopravním prostoru jako součást uličního profilu cyklopruhem nebo cyklopiktogramy na vozovce. V příznivějších poměrech jsou chráněné cyklotrasy umísťovány v přidruženém prostoru komunikace jako samostatné stezky pro cyklisty. Volně dostupné jsou veškeré stávající místní obslužné komunikace s nízkým dopravním zatížením, obytné a pěší zóny, od roku 2025 obecně zóny se sdíleným provozem.

Plán akceptuje na pravém břehu Labe významnou Labskou cyklostezku nadregionálního významu. Plán navrhuje paralelní trasu na levém břehu jako součást promenády mezi Krásným Březnem, Mariánským mostem a Labskými sady. Na ni navazují západním směrem hlavní trasy městem, k navrhovanému terminálu VRT Ústí n. L. centrum, podél Bíliny a Ždírnického potoka do atraktivní příměstské krajiny s rekreačním využitím. Hlavní oblastí s příznivou dostupností je krajina v okolí jezera Milady, Kateřiny a Modlanského rybníka. Pro rekreační cesty Plán uvažuje s návazností na stávající vytyčené stezky v severní oblasti (Krušnohorská stezka) s trasami od Mariánské skály, Dobětic na Chuderov (Radešín), Luční Chvojno nebo Neštětice, Ryjice, Lipová, Slavošov. Na pravém břehu Labe do chráněné krajinné oblasti Českého středohoří.

Článek 138 Pěší doprava

Plán vychází ze skutečnosti, že pěší plochy a chodníky jsou součástí struktury veřejných prostranství. Všechna veřejná prostranství musí být prostupná pro pěší. Stavby umísťované do území musí umožnit zachování celkové prostupnosti území. Stavby pro dopravní infrastrukturu musí respektovat požadavky na bezbariérové uspořádání. Součástí Plánem nově navržených koridorů pozemních komunikací je vybavení uličních prostorů stavbami pro pěší a cyklisty, zastávkami veřejné dopravy a prvky městského mobiliáře. V měřítku Plánu jsou vymežovány

pouze důležité pěší stavby: lávky a přemostění překonávající koridory železnice nebo vodoteče, podchody (zpravidla pod železnicí), průchody a pasáže. V podrobnějším měřítku budou součástí výstavby VRT, terminálu Ústí n. L. centrum a nového přemostění v relaci Střekov – Žižkova – terminál Centrum, garáže P+R jih. Je navrhována pěší lávka s vazbou na nástupiště terminálu VRT a prostor přednádraží. Plán akceptuje v rámci výstavby terminálu a železničního uzlu rekonstrukci stávajícího podchodu Drážní – Revoluční a pěší propojení jako součást podjezdu pod železnicí U Trati – Žižkova. Podstatná část staveb pro pěší bude součástí výstavby terminálu VRT, nové železniční zastávky Nové Předlice, případně budoucích rekonstrukcí železničních stanic Ústí sever (nový podchod) a Ústí Střekov. Pro zlepšení deklarované pěší dostupnosti a prostupnosti území Plán navrhuje v delším časovém horizontu sledovat v náročných přírodních i technických podmínkách možnosti nových dopravních, zejména pěších spojení městských částí přispívajících k integritě města.

Článek 139

Koridory pozemních komunikací

Návrhy koridorů nových nebo přestavovaných úseků pozemních komunikací jsou graficky vymezeny šířkou podle dopravního významu a kategorie komunikace takto:

- Hlavní sběrné komunikace a komunikace celoměstského významu 30m
- Ostatní dopravně významné komunikace 20m
- Křižovatky komunikací určené k přestavbě jsou vymezeny plochou koridoru

Hlava II

Drážní doprava

Článek 140

Železniční doprava

V současné době je na všech významných tratích téměř vyčerpána kapacita, což brzdí další rozvoj příměstské, městské ale i dálkové železniční dopravy. Do budoucna je proto důležité oddělit segment dálkové a příměstské dopravy a budovat systém Rychlých spojení.

Pojem Rychlá spojení označuje koncept rychlé železniční dopravy v České republice, který zahrnuje jak infrastrukturu vysokorychlostních tratí, tak infrastrukturu konvenční železniční sítě. Na rozdíl od vysokorychlostních tratí, které jsou chápány jako druh železniční infrastruktury, Rychlá spojení označují ucelený systém dálkové železniční dopravy. Systém Rychlých spojení napojuje Českou republiku na síť vysokorychlostních tratí Evropy, což může působit jako významný stimul v ekonomice regionu. Tento systém ovšem neplní pouze funkci mezinárodního spojení s Evropou, ale také spojení hlavních měst České republiky rychlou, šetrnou a konkurenceschopnou železniční dopravou.

Navrhovaná stavba vysokorychlostní tratě Praha – Dresden RS 4 je součástí celostátního systému rychlých spojení. Terminál Ústí nad Labem centrum je jeho součástí a napojením

stávajících celostátních tratí a regionálních tratí konvenční železnice. vytváří nový železniční uzel. Vysokorychlostní trať je speciální železniční dráhou budovanou pro rychlosti zpravidla 250 km/h nebo zvláště vybavené pro vysoké rychlosti stanovené danými topografickými, terénními nebo urbanistickými omezeními. Tato kategorie zahrnuje rovněž spojovací tratě mezi vysokorychlostními a konvenčními sítěmi, průjezdy stanicemi, přístupy do terminálů, dep atd., kterými „vysokorychlostní kolejová vozidla“ projíždějí konvenční rychlostí.

Smyslem budování systému rychlých spojení je zkrácení jízdní doby, ale zejména oddělení dálkové osobní a nákladní dopravy ze systému stávajících celostátních a regionálních tratí.

Vzhledem ke zvyšující se úloze městské a příměstské železnice v rámci veřejné dopravy a rozvoji dálkové železniční dopravy, je nutné zvýšit kapacitu železničního uzlu a upravit jeho podobu tak, aby vyhovovala novým potřebám železniční dopravy. Převedení určitého podílu železniční přepravy na vysokorychlostní trať se uvolní kapacity přetížené sítě ve prospěch segmentu osobní dopravy a vytvoří předpoklady pro posílení úlohy příměstské železnice a zkrácení taktu na jednotlivých tratích. Pro další rozvoj městské, příměstské a dálkové železniční dopravy je také nutné zajistit dokončení rekonstrukcí tratí zaústěných do ústeckého uzlu. Součástí zvyšování potenciálu železniční dopravy je i návrh nových železničních zastávek (Svádov) a rekonstrukce železničních stanic (Ústí sever, Střekov) a zastávek (Brná, Sebusín, Vaňov, Neštětice, Mojžíř) zvyšující komfort přepravy cestujících a pozitivně ovlivňující kvalitu plošné obsluhy města.

Článek 141 Koridory železnice

Visutá lanová dráha propojuje obchodní centrum Forum a výletní zámeček s restaurací a hotelem na Větruši. Využití lanové dráhy nabízí atraktivní a rychlou dopravu pěších a cyklistů z centra města do této oblíbené lokality, která je výchozím bodem do krajiny Českého středohoří. Lanová dráha Větruše byla postavena jako osobní visutá dvoulanová dráha kyvadlového systému s pevným uchycením dvou kabin pro 15 cestujících. Unikátní řešení dráhy spočívá ve vedení lanovky bez podpěrných sloupů. Za hodinu tato přepraví až 390 osob při dopravní rychlosti 6,0 m/s.

Realizací dvoupatrového řešení terminálu Ústí nad Labem centrum VRT RS 4 Praha – Dresden si však vyžádá s ohledem na průjezdné profily tratí v různých úrovních zvýšení vedení lan vložení podpěrných sloupů.

Článek 142 Speciální dráhy

Návrh Plánu akceptuje koridory určené pro zkapacitnění a optimalizaci tratí. Na území města Ústí nad Labem se nachází koridor konvenční železniční dopravy C-E61 podchycený v PÚR. pro optimalizaci.

Plán reflektuje koridory a rozsah ploch pro výstavbu vysokorychlostní tratě včetně terminálu Ústí nad Labem centrum. Na základě dopravního řešení VRT Plán vymezuje novou železniční zastávku Nové Předlice.

Plán vymezuje koridor pro nově navrhovanou vlečku v šíři 15m.

Hlava III

Vnitrozemská vodní doprava

Článek 143

Říční doprava

Vodní cestou se rozumí vodní toky a jiné vodní plochy, na kterých je možno provozovat plavbu. Vodní dopravou se specifikuje plavba realizovaná vodními plavidly na vodní cestě.

Labská vodní cesta patří mezi klíčové tahy vodní dopravy Transevropské dopravní sítě (TEN-T). Cílem je zvýšit podíl využití vodní cesty v osobní a zejména nákladní dopravě, než je tomu v současnosti ve vazbě na námořní terminál v Hamburku. Úkolem Plánu města je navrhnout v oblasti vodní dopravy opatření pro zlepšení plavebních podmínek na středním toku Labe, posílit touto formou roli multimodální dopravy k její optimalizaci a snížení podílu silniční nákladní dopravy.

Hlavní určující parametry plavební dráhy jsou její rozměry: šířka, hloubka vody a její zakřivení v obloucích.

Pro českou vodní cestu třídy IV a V jsou stanoveny tyto hodnoty:

- šířka plavební dráhy v řece 50m
- plavební hloubka v řece včetně marže (1m) 3,3m
- minimální poloměr zakřivení
- minimální podjezdová výška mostu 5,25m, při přepravě kontejnerů 7m
- Koridor pro vodní cestu je celá šířka vodního toku.

Splavnění vodní cesty je její úprava a modernizace pro plavbu kapacitnějších říčních plavidel osobní a nákladní dopravy.

Úpravy zahrnují zejména stavby plavebních komor, průhrabky pro prohloubení a rozšíření koryta řeky, zvýšení podjezdové výšky pod mosty a další zařízení vodní dopravy zřizováním přístavišť, vývazišť nebo kotvišť pro stání lodí. Splavnění Labe umožní provoz ekologické vodní dopravy a lepší podmínky pro mezinárodní obchod i cestovní ruch v České republice.

Článek 143 a

Koridory říční dopravy

Pro splavnění vodní cesty je její úprava a modernizace pro plavbu kapacitnějších říčních plavidel osobní a nákladní dopravy je vymezen koridor říční dopravy.

Hlava IV

Civilní letecká doprava

Článek 144

Letiště a heliporty

Návrh Plánu potvrzuje existenci stávajícího neveřejného letiště Úžín využívaného pro sportovní účely. S ohledem na stávající přírodní podmínky není možné podstatným způsobem rozšiřovat prostory pro vzlety a přistávání letadel. Rozšíření letiště pro kapacitnější provoz není v této poloze reálný. Proto doporučujeme rozšíření využití pro sportovní využití.

Článek 145

Paraglidingové plochy

Důvod pro návrhy Plánu v oblasti sportovního létání je zlepšení podmínek pro provozování paraglidingu jako vhodné rekreační činnosti. Vychází z polohy města a okolí v dramatickém reliéfu masivu Českého středohoří s vhodnými terénními a meteorologickými podmínkami. Širší oblast severozápadních Čech je tradičně využívána pro plachtění s padákem nyní s paraglidingovým křídlem. Paragliding je letecký sport vyžadující zaškolení a podléhající zákonům o civilním letectví. K plachtění vzduchem se používá paraglidingové křídlo – padákový kluzák, který spadá do kategorie sportovních létajících zařízení pod správou Letecké amatérské asociace ČR. Paragliding klub sídlí v Krupce. Vrchy Českého středohoří jsou vhodné pro start sletem s rozběhem z kopce.

Startovací plochy:

Čerták – 500 m n.m. (převýšení 300 m), Hostovice 235 m n.m. (75 m), Homole 350 m n.m. (200 m), Dobětice 390 m n.m. (160 m), Brná 450 m n. m. (300m), Havraní skála Sebusín 500 m n. m. (310m).

Část sedmá: Technická infrastruktura

Článek 146

Základní členění a koncepce technické infrastruktury

Návrhy jsou členěny dle základního principu fungování technické infrastruktury na čtyři hlavní systémy: vodohospodářskou infrastrukturu se systémy vodní režim v území (710), zásobování vodou (720) a odkanalizování území (730), energetickou infrastrukturu se systémy zásobování teplem (740), zásobování plynem (750) a zásobování elektrickou energií (760), infrastrukturu elektronických komunikací (770) a infrastrukturu odpadového hospodářství (780).

Subsystém 710 vodní režim v území obsahuje prvky, které úzce souvisí s částí týkající se krajiny (čl. 108, 128, 129). Souvisí zároveň s problematikou hospodaření se srážkovou vodou, s ochranou před povodněmi a reprezentuje návrhy technických opatření, proto je tento subsystém zařazen do části technické infrastruktury.

Článek 147

Obecné zásady návrhu technické infrastruktury

Článek obsahuje zásady, které jsou nezbytné pro koordinaci technické infrastruktury s dopravní infrastrukturou a s návrhem města a jeho následným dobrým fungováním s důrazem na udržitelnost a na zabezpečení technické obsluhy území na odpovídajícím standardu.

Hlava I Vodohospodářská infrastruktura

Díl 1

Vodní režim v území

Článek 148

Vodní toky a vodní plochy

V článku jsou definovány jednotlivé prvky vodního režimu v území, které kromě své krajinytvorné funkce doplňují i vodohospodářské systémy technické infrastruktury. Navrženy jsou revitalizace vodních toků, které byly v zastavěném území necitlivě uzavřeny do betonových nebo dlážděných koryt, nebo byly zcela zatrubněny. Konkrétně je v územním plánu navržena revitalizace Ždírnického potoka v Předlicích a odkrytí Klíšského potoka v prostoru mezi ulicemi Masarykova a Herbenova. Územní plán však umožňuje i revitalizaci toků v návrhu výslovně neuvedených, úpravy vodních toků do podoby bližší přírodnímu charakteru jsou žádoucí a jsou s územním plánem v souladu.

Dále jsou navrženy víceúčelové nádrže na drobných vodních tocích v řešeném území, které budou sloužit ke zpomalení a zrovnoměrnění odtoku, k pozitivnímu ovlivnění mikroklimatu a k ochraně zastavěného území města při přívalových srážkách v povodí těchto toků. Jedná se o

nádrž Božtěšice na Klíšském potoce, nádrž Severní Terasa na Chuderovském potoce, nádrž Varvažov na Telnickém potoce, nádrž Krásné Březno na Pekelském potoce, nádrž Olešnice na Olešnickém potoce, nádrž Kojetice na Kojetickém potoce, nádrž Svádov na potoce Bahniště a nádrž Strážky na Klíšském potoce.

Díl 2 Protipovodňová ochrana

Článek 149 Základní zásady protipovodňové ochrany

Článek 150 Podmínky přípustnosti a nepřípustnosti činností v záplavovém území

V návrhu územního plánu jsou zpřesněny podmínky pro umístování staveb a činností v záplavovém území. Jsou specifikovány stavby a činnosti, které jsou v záplavovém území přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů při povodních, zhoršování ekologické zátěže, aby nedocházelo k nepřiměřeným ekonomickým ztrátám, k ohrožení zdraví a života osob a k přetěžování integrovaného záchranného systému.

Článek 151 Protipovodňová opatření

Pro akumulaci povodňových průtoků v případě přívalových srážek jsou navrženy suché nádrže (poldry). Jedná se o poldr na soutoku Ždírnického a Podhořského potoka a o poldr Neštěmice (ul. Hluboká). Poldry budou koncipovány jako přírodní plochy opatřené hrázkou s regulovaným odtokem, k jejich zaplavení bude docházet pouze při odtoku přívalových srážek.

Navržena jsou rovněž techničtější liniová protipovodňová opatření. Jedná se o těsnicí stěny v patě drážního tělesa v centru u nádraží a v Krásném Březně, tyto návrhy byly převzaty z platného územního plánu. Dále se jedná o návrh pevné sypané protipovodňové hráze v Dolním Svádově, návrh je rovněž převzat z platného územního plánu. V Předlicích je navržena protipovodňová stěna, která by měla být řešena v koordinaci s novými mostními objekty přes Ždírnický potok.

Posledním liniovým protipovodňovým opatřením navrženým v územním plánu je průleh Dobětická výšina, který bude sloužit k zamezení povrchového odtoku z okolních zemědělských pozemků do zastavěného území města.

Kromě výše uvedených záměrů je možné v území realizovat plošná i liniová protipovodňová opatření v návrhu taxativně neuvedená v souladu s rozvíjeným charakterem lokality a upravovat protipovodňová opatření stávající.

Díl 2 Zásobování vodou

Článek 152 Zásobování pitnou vodou

Územní plán potvrzuje stávající koncepci zásobování města pitnou vodou. Územní plán umožňuje realizaci nových vodovodních řadů a objektů subsystému zásobování pitnou vodou dle aktuální potřeby v souladu s obecnými zásadami návrhu technické infrastruktury (čl. 147) a v souladu s rozvíjeným charakterem lokality.

Pro uvolnění vymezených zastavitelných ploch jsou v územním plánu navrženy dvě přeložky stávajících vodovodních řadů. Návrh přeložky s kódem 720/1 vychází z podrobnější územní studie.

Dále je pro zajištění zásobování lokality Bánov pitnou vodou v územním plánu navržen vodovodní přivaděč do vodojemu Bánov a vodojem Bánov. Návrh byl převzat z platného územního plánu.

Článek 153 Termální vody

V územním plánu je umožněno využití stávajících termálních zdrojů pro rekreační a energetické účely v souladu s platnou legislativou. Konkrétní plochy nebo koridory pro tyto účely nejsou v územním plánu vymečovány.

Díl 3 Odkanalizování území

Článek 154 Základní zásady

Územní plán potvrzuje stávající koncepci odkanalizování území s odváděním odpadních vod na centrální ČOV Ústí nad Labem – Neštětice. Územní plán počítá s postupnou eliminací stávajících kanalizačních výústí, která bude probíhat dle plánu provozovatele sítě, jednotlivé návrhy nejsou v územním plánu taxativně vymečovány. Územní plán sleduje síť významnějších stok a sběračů a návrhy kanalizační sítě, které ovlivňují odkanalizování na úrovni lokalit.

Článek 155 Návrh odkanalizování území

Kanalizační síť v nově vymezených zastavitelných plochách bude realizována jako oddílná. Územní plán doplňuje stávající koncepci jednotné kanalizace o návrhy na realizaci dešťové kanalizace ve vybraných plochách stávající zástavby a tím na rozšíření oddílné kanalizační sítě a omezení přítoku balastních a znečištěných srážkových vod na centrální ČOV nebo jejich odtoku z odlehčovacích komor do recipientu. Celkem bylo navrženo 11 dílčích sítí dešťové kanalizace ve

stávajícím zastavěném území s kódy 730/1 – 730/Jedná se o návrhy v Průmyslové zóně Předlice, v Předlicích (ulice Škroupova, Komenského, Jiráskova, Palackého), ul. Žižkova (komerční plochy), ul. U Trati – Revoluční, Střekovské nábřeží, Střekov (ul. Tolstého, Karla IV., Riegrova, Myslbekova), Severní Terasa (ul. Jana Zajíce, V Klidu), Krásné Březno – Přístavní, Neštěmice – Na Výšině (ul. Hluboká, Dubová, Na Výšině, Pod Úvozem), Neštěmice (ul. Opletalova, Seifertova), Krásné Březno (ul. Drážďanská, Krčínova, U Pivovarské zahrady).

K doplnění a optimalizaci stávající kanalizační sítě je navrženo prodloužení stoky Y (mikrotuneláž) v centrální části města.

Dále je navrženo doplnění kanalizační sítě v místech, kde dosud chyběla nebo propojení stávajících lokálních systémů.

Navrženy jsou rovněž kanalizační stoky pro obsluhu významných vymezených zastavitelných ploch.

Z nových kanalizačních objektů je navržena celá řada čerpacích stanic odpadních vod (sloužících zejména pro odkanalizování území Božtěšic, Církvic, Sebužína, Brné, Hostovic, Podhoří a části Vaňova) a čistírny odpadních vod Sebužín, Olešnice a Kojetice. Stávající ČOV Brná bude převedena na čerpací stanici s výtlačným potrubím na ČOV Střekov.

Je počítáno s intenzifikací stávající centrální ČOV v Neštěmicích z důvodu zvýšení kapacity a účinnosti čistícího procesu.

V návrhu je zpřesněn koridor pro napojení splaškové kanalizace z Chlumce do kanalizační sítě Ústí nad Labem z nadřazené dokumentace ZÚR.

Hlava II

Energetická infrastruktura

Článek 156

Zásobování teplem

Z důvodu optimalizace a ekonomického využití stávající sítě CZT je pro nově vymezené plochy hromadného bydlení a vybavenosti v dosahu stávající sítě preferováno energetické zásobování prostřednictvím sítě CZT.

Návrh územního plánu respektuje stávající koncepci CZT a nově realizovanou koncepci CZT v oblasti Střekova.

Nově jsou v územním plánu vymezeny dvě trasy CZT (740/1 a 740/2) sloužící pro zásobování vymezených zastavitelných ploch teplem.

Jedna na území Předlic a druhá na území Všebořic.

Článek 157 Zásobování plynem

Stávající koncepce zásobování plynem je v řešeném území respektována. Na úrovni sítě VTL nejsou navrhovány žádné změny.

Navrženo je doplnění 6 dílčích úseků STL plynovodů (750/1 – 750/6) pro potřeby zásobování vymezených zastavitelných ploch zemním plynem.

Článek 158 Zásobování elektrickou energií

Územní plán potvrzuje stávající koncepci zásobování města elektrickou energií.

Na úrovni sítě VVN 110 kV je na základě podrobnější studie navržena plocha pro umístění nové transformovny 110/22 kV Úžín. Dále je na základě dokumentace ZÚR navržen a upřesněn koridor pro umístění trasy VVN Střekov vč. budoucí transformovny. Toto vedení zatím není v investičních plánech provozovatele sítě.

Na úrovni sítě VN 22 kV je navrženo více přeložek sloužících k uvolnění vymezených zastavitelných ploch. V Předlicích je pro uvolnění zastavitelných ploch navrženo zúžení stávajícího energetického koridoru, které umožní lepší využití zastavitelných ploch a sníží fragmentaci území trasami energetické infrastruktury.

Pro zásobování rozsáhlých zastavitelných ploch ve Skoroticích je navržena trasa kabelového vedení VN. Trafostanice VN/NN nejsou v územním plánu navrhovány, budou umístovány v rámci rozvojových a transformačních ploch (popř. ve stávající zástavbě) dle potřeby na základě podrobnějších dokumentací v souladu s příslušnou legislativou a oborovými normami a s přihlédnutím k rozvíjenému charakteru lokality.

Koridor pro sdruženou přeložku tras VVN a VN kolem území Všebořického laloku, který vychází z platného územního plánu a ze záměrů ÚAP je v územním plánu vymezen jako územní rezerva 761/1.

Hlava III Infrastruktura elektronických komunikací

Článek 159 Základní zásady uspořádání sítí elektronických komunikací (SEK)

Stávající koncepce sítí elektronických komunikací se územním plánem nemění. Jednotlivé trasy vedení SEK a s nimi spojená zařízení nejsou územním plánem navrhovány a mohou být realizovány dle potřeby a v souladu s obecnými zásadami návrhu technické infrastruktury (čl. 147) a s rozvíjeným charakterem lokality na základě podrobnějších dokumentací.

Hlava IV Infrastruktura odpadového hospodářství

Článek 160 Základní zásady uspořádání odpadového hospodářství

Územní plán respektuje a potvrzuje stávající koncepci odpadového hospodářství. V rámci zpracování analýz územního plánu nebyly identifikovány žádné konkrétní nové záměry v oblasti odpadového hospodářství. Proto návrh neobsahuje vymezení nových ploch pro jejich umístování. V řešeném území je možné realizovat zařízení pro nakládání s odpady dle potřeby v souladu s platnou legislativou, tak aby případnou dopravní a imisní zátěží neomezovaly stávající nebo navrhované plochy určené k obytnému nebo rekreačnímu využití.

Část osmá: Veřejná vybavenost

Článek 161

Společná ustanovení veřejné vybavenosti

V rámci veřejného vybavení města nezahrnujeme pouze veřejnou občanskou vybavenost, ale veškeré vybavení města a to vč. obchodního a produkčního vybavení a komerční občanské vybavenosti – soukromé školy, ordinace, sportoviště, kina atp.

Do vybavení města můžeme zahrnout zejména tyto prvky ve formě budov, jiných staveb a pozemků pro:

Občanskou vybavenost

- Vzdělávání a výchova
- Sociální služby a péče o rodiny
- Zdravotní služby
- Kultura
- Veřejná správa
- Ochrana obyvatelstva a bezpečnost státu

Rekreační vybavenost

- Rekreace
- Relaxace
- Sport

Komerční vybavenost

- Obchod a služby
- Pracovní příležitosti

Článek 162

Vymezení veřejné vybavenosti

Veřejná vybavenost se vymezuje pouze v zastavitelném území z důvodu, že téměř ve většině případů se jedná anebo se bude jednat o stavby a zařízení, které svým charakterem do zastavitelného území (zastavitelných lokalit) patří a jsou i v současném stavu součástí zastavěného území.

Veřejná vybavenost lze umisťovat ve všech obytných, produkčních a rekreačních lokalitách, pokud svým charakterem a využitím doplňují danou strukturu a využití. Vybavenost je vhodné umisťovat dle plánovaného využití lokality souběžně s jejich rozvojem.

Článek 163

Plochy pro doplnění veřejné vybavenosti

Na základě zpracovaných PaR nebyl definován deficit ve veřejné vybavenosti pro účely využití města ÚnL. Z tohoto důvodu je samostatně vymezená občanská vybavenost pouze vybavenost přenesená z platného územního plánu a to formou vymezení. Podrobnější podmínky jsou popsány v příslušném krycím listu lokality, ve kterém je vybavenost vymezena.

V těchto transformačních a rozvojových územích, nelze umístění vybavenosti přesně určit, ale lze je přibližně lokalizovat, je přistoupeno k regulaci veřejné vybavenosti bodem. Tento způsob regulace byl zvolen zejména v případech, kde rozvojová či transformační plocha navazuje na stávající strukturu a zároveň v místech, kde je veřejná vybavenost bodem vymezena z důvodu právní kontinuity v území.

Rekreační vybavenost v otevřené krajině je buď územním plánem nepostihnutelná, protože se jedná o neregulované děje bez územního průmětu nebo je vyjádřena plochami podrobnějšího členění.

Článek 164

Ochrana stávající veřejné vybavenosti

Stávající síť veřejné vybavenosti všech typů je žádoucí v území zachovat, popřípadě je rozvíjet.

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

9/ 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

Plán vymezuje Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, jako stavby veřejného zájmu s možností vyvlastnění. Seznam těchto staveb je uvedený v tabulkové části výroku a KLZ. VPS jsou vymezeny vždy na ploše celého prvku, tak jak je vymezen v příslušné kapitole.

Číslování prvků vychází z čísla kapitoly a čísla prvku tak, jak je navržen v Plánu tak, aby bylo možné snadno přiřadit prvek k VPS. První tři čísla jsou číslem kapitoly, následuje pomlčka a číslo prvku z Plánu.

Článek 166

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

Plán vymezuje Veřejně prospěšná opatření pro ochranu před povodněmi a jinými přírodními katastrofami, jako stavby veřejného zájmu s možností vyvlastnění. Seznam těchto opatření je uvedený v tabulkové části výroku a KLZ. VPO jsou vymezeny vždy na ploše celého prvku, tak jak je vymezen v příslušné kapitole.

Číslování prvků vychází z čísla kapitoly a čísla prvku tak, jak je navržen v Plánu tak, aby bylo možné snadno přiřadit prvek k VPO. První tři čísla jsou číslem kapitoly, následuje pomlčka a číslo prvku z Plánu.

Plán nepřebírá prvky nadregionálního ÚSES jako VPO vzhledem k tomu, že vymezuje všechny prvky ÚSES jako funkční a není třeba pro něj pozemky vyvlastňovat.

Článek 167

Stanovení kompenzačních opatření

ZÚR ÚK stanovují na území ORP Ústí nad Labem a Teplice asanační území ASA9 nadmístního-nadregionálního významu bývalého lomu Chabařovice. Pro toto území by se mělo zajišťovat podmínky pro probíhající rekultivaci a revitalizaci území po ukončené těžbě, zohledňující potřeby, specifika a hodnoty území (významná hlediska řešení úkolů stanovených pro územní plánování: potřeba nadregionální a příměstské rekreace uskupení sídel v prostoru Ústí nad Labem – Teplice, výborná dopravní dostupnost, vhodné formy zemědělského a vodohospodářského využití, posílení ekologické stability území, ochrana a zachování biodiverzity).

Pro území Jezera Milada a jeho blízkého okolí je vypracovaná a projednaná Koncepční studie, kterou územní plán respektuje a potvrzuje. Nad rámec této studie vymezuje plán možnost výstavby podél komunikace na východní straně areálu. Pokud by k těmto plánům bylo přistoupeno, je zapotřebí aktualizovat Koncepční studii a tento záměr prověřit. Vzhledem k tomu, že nejnáročnější část Asanace byla již realizována a je navržen a projednán následný rozvoj území, není území již sledováno plocha pro asanaci a doporučujeme jej vyjmout i z platných ZÚR, při jejich příští aktualizaci.

9/ Hlava II Územní rezervy

Územní rezervy

Článek 168

Územní rezervy dopravní a technické infrastruktury

Plán vymezuje čtyři územní rezervy. Tři pro dopravní infrastrukturu a jednu pro technickou infrastrukturu.

Seznam těchto rezerv je uvedený v tabulkové části výroku a KLZ. Jsou vymezeny vždy jako souvislý koridor. V případě dopravní infrastruktury je vymezena i jejich předpokládaná osa.

Jako Územní rezervy jsou vymezeny záměry s dlouhým horizontem realizace, které zatím nebylo možné dostatečně prověřit, přesně vymežit, ale je potřeba s nimi počítat v celkové koncepci rozvoje města. Až bude známo jejich přesnější vymezení, lze je zanést do Plánu jeho změnou.

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

Článek 169 definuje, co je Plánem uvažováno za podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady a jak tyto podklady fungují. To je důležité pro jednoznačnost a celistvost jednotlivých výstupů.

Článek 170

Formální požadavky pro zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů

Tak, aby samostatně zpracovaná podrobnější regulace navazovala na Plán a jeho slovník podrobnější regulaci, je stanoveno, že pro tyto samostatně zpracovávané dokumenty platí stejná terminologie a její výklad. Dále jsou stanovena měřítka a další požadavky, které zajišťují provázanost a kontinuitu.

Článek 171

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

a

Článek 172

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

Tak, aby bylo zřejmé, co lze podrobnější dokumentací řešit a co může obsahovat její zadání z pohledu struktury a infrastruktury je toto vymezení uvedeno v článcích 172 a 173. Toto je obousměrná ochrana úředníků i investorů pro to, aby bylo očekávatelný rozsah a zároveň aby byl orámovaný a nevyžadoval se nepřiměřeně své důležitosti.

Článek 173

Stávající podrobnější dokumentace a podklady

Platný územní plán vymezuje 302 ploch s podmínkou zpracování územní studie na cca 1280 ha, což zahrnuje cca 14 % rozlohy města.

Z tohoto počtu je zpracováno 119 studií a dalších 36 se jich pořizuje. Některé ze studií jsou zpracovány např. jen pro pozemky pro dva rodinné domy, jiné jsou již prakticky realizované.

V rámci Průzkumů a rozborů byly všechny tyto studie prověřeny a projektant k nim vyjádřil svůj postoj. Na základě toho pořizovatel definoval studie, které mají být převzaty do Plánu a dále se podle nich řídit a které jsou naopak pro rozhodování zbytečné. Do plánu bylo zpracováno 21 registrovaných územních studií a jedna koncepční studie, která je projednána s dotčenými orgány a jsou podle ní pořizovány změny dílčích územních studií.

Pro to, aby bylo využití studií co nejefektivnější, je v Plánu ustanovení, které říká, že mají být studie vykládány a aplikovány v intencích Plánu a jeho podrobnějších regulativů. Hlavním důvodem pro toto ustanovení je přehlednost a srovnatelnost regulací v území a snadnější orientace v dokumentacích.

Článek 174

Plochy podmíněné podrobnější dokumentací

Plán stanovuje podrobnější regulaci ve 12 nejdůležitějších lokalitách celkem na cca 340 ha a přebírá 22 územních studií na cca 760 ha. V prioritách Plánu jsou uvedeny další plochy doporučené k širšímu koncepčnímu prověření.

Domníváme se, že tato regulace je dostatečná a není potřeba podmiňovat a tedy blokovat rozvoj v dalších územích. Plán umožňuje městu stanovit si v území požadavek na zpracování regulačního plánu nebo územní, popřípadě zastavovací studie, v případě potřeby rovněž prověření urbanistickou nebo architektonickou soutěží. Nikoliv jako požadavek plánu, ale jako reakci na konkrétní požadavky a potřeby v území, které se mohou v čase měnit.

Hlava II Obsah Plánu

Článek 175

Digitální plán

Nedílnou součástí plánu je i jeho digitální verze datového modelu se všemi vrstvami a projekty, které mohou být použity pro různé prohlížečské služby, během projednávání a po vydání plánu i pro průběžné vyhodnocování.

Součástí odevzdaného je i složka plánu strukturované dle vyhlášky stavebního zákona obsahující vrstvy, texty a tabulky dle standardu územního plánu. Tato složka bude nahrána do validátoru.

Článek 176

Podrobný obsah Plánu

Výchozím obsahem je obsah územního plánu dle Přílohy č. 8 SZ. Tento obsah je doplněn o Přílohy a schémata, které jsou nedílnou součástí plánu.

Hlava III

Závěrečná ustanovení

Článek 177

Přechodné ustanovení

Přechodná ustanovení jsou stanovena z důvodu jednoznačnosti postupu v případě řízení zahájených přede dnem nabytí účinnosti tohoto Plánu.

Článek 178

Zrušovací ustanovení

Zrušovací ustanovení je formálním ustanovením o konci platnosti současného územního plánu a o náhradě tímto Plánem.

Článek 179

Účinnost

Účinnost bude doplněna na základě projednání Plánu, po jeho schválení.

10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

ÚP nevymezuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Východiska a účel

Účelem této kapitoly je vyhodnotit účelné využití stávajícího zastavěného území a zhodnotit potřebu nového vymezení, zachování či redukce zastavitelných a transformačních ploch. Posuzuje rovněž kapacity pro budoucí rozvoj města v souladu s cíli územního plánování a udržitelným rozvojem území.

Zvláštní pozornost je věnována tomu, zda lze plochy stanovené v platném územním plánu považovat za potřebné a přiměřené v kontextu demografického vývoje, rozvojových záměrů a možností transformace stávajících nevyužitých území (tzv. brownfields).

Zachování zastavitelných ploch je nezbytné pro dlouhodobě udržitelný rozvoj Ústí nad Labem. Redukce těchto ploch by vedla k omezení rozvoje a snížení atraktivity města pro investory i obyvatele.

Tato kapitola prokazuje, že rušení zastavitelných ploch a vytváření variant územního plánu není nutné ani žádoucí. Město by se mělo zaměřit na efektivní využití současného území, podporu vysoké hustoty osídlení a revitalizaci brownfields.

Základní východiska a návaznost na zadání

Jedním z hlavních cílů Plánu je zajistit dlouhodobě udržitelný rozvoj města s důrazem na využití existujících kapacit, efektivní urbanistickou strukturu a ochranu dosud nezastavěné krajiny. Důraz je kladen na:

- zvýšení hustoty osídlení v rámci městské struktury,
- podporu transformace brownfields,
- zajištění podmínek pro nové ekonomické aktivity a kvalitní životní prostředí.

Plán vychází nejen z analytických podkladů a trendů rozvoje města, ale také z požadavků schváleného Zadání. To v části A. P13 stanoví:

„Hlavním úkolem nového územního plánu je navrhnout udržitelnou koncepci rozvoje krajského města Ústí nad Labem, zohledňující zájmy ochrany hodnot území s využitím vlastního rozvojového potenciálu města a jedinečné polohy města Ústí nad Labem jako sídla nadregionálního významu ČR. Územní plán bude akcentovat rozvoj města jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi a exploataci (dosud) nezastavěné krajiny, akcentuje rozvoj zejména s důrazem na zintenzivnění, zkvalitnění a zesílení prožitku města.“

V části A. P21 je výslovně požadováno:

„Územní plán vyhodnotí účelné využití zastavěného území a vyhodnotí potřebu vymezení zastavitelných ploch

- Územní plán po prověření účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch navrhne úpravu rozvojových ploch v platném územním plánu, a to jejich částečnou nebo úplnou redukci, a to ve prospěch komplexních městských struktur, tj. dostupnosti vybavenosti, dopravní obsluhy a kvalitních veřejných prostranství.“

Z tohoto požadavku vychází důraz na analýzu zastavitelných ploch, provázanou s demografickými predikcemi a bilančním výpočtem rozvojových kapacit města.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Podrobná analýza platného územního plánu potvrdila, že rozsah navržených zastavitelných ploch odpovídá potřebám města. Dokumentace byla podložena průzkumy a analytickými podklady, včetně demografické prognózy, bilančních výpočtů a zhodnocení transformačních ploch.

Plán se nezaměřuje na extenzivní rozvoj do volné krajiny, ale na intenzifikaci stávajících struktur s důrazem na udržitelný rozvoj. Zvláštní důraz je kladen na posílení vnitřních rozvojových kapacit města (tzv. „město do města“).

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch

Zachování stávajících zastavitelných ploch je zásadní pro ekonomický a sociální rozvoj města. Ústí nad Labem čelí stagnaci počtu obyvatel a potřebuje vytvořit podmínky pro příchod nových rezidentů i investic a to nejen množstvím ploch, ale také jejich pestrout škálou využití. To reflektují i cíle Konceptu ÚP (2024) a 6. aktualizace ÚAP ORP.

Hlavní důvody pro zachování zastavitelných ploch:

Ekonomická udržitelnost – Vyšší hustota osídlení umožňuje efektivnější využití infrastruktury a veřejných služeb.

Dlouhodobá flexibilita – Rezervy v zastavitelných plochách poskytují městu možnost reagovat na budoucí potřeby rozvoje.

Vysoká míra různorodosti – volné plochy pro využití různými strukturami vytvoří pestrou nabídku pro různé sociální skupiny a zajistí se tak dostatečný sociální mix pro funkční město.

– Podpora podnikání a inovací – Dostupné plochy jsou nezbytné pro rozvoj průmyslových, logistických a inovačních center.

Priority v oblasti transformace území

Strategický plán rozvoje města (2021–2030), 6. aktualizace ÚAP ORP³ a územní průzkumy potvrzují, že město má dostatečný vnitřní potenciál pro rozvoj prostřednictvím transformace. Strategie však nesmí být postavena pouze na přestavbových plochách, které jsou často zatíženy majetkovými, technickými, ekologickými nebo sociálními limity.

Priority:

- Regenerace brownfields – Aktivní zapojení města do revitalizace opuštěných průmyslových a obytných areálů.
- Zamezení sociální segregace – zastavení prohlubující se sociálně prostorové diferenciaci a segregaci sociálně vyloučených lokalit
- Minimální podlažní hustota – Předehití podvyžití strategických městských oblastí nastavením regulačních prvků v klíčových oblastech centrálního města.
- Podpora smíšených funkcí – Kombinace bydlení, obchodu a administrativy pro zvýšení urbanistické efektivity.
- Rekultivace těžebních území – obnova území devastovaných těžbou a následným zpracováním skrze škálu forem dle významnosti území ve vztahu k městu.

Ekonomické aspekty a udržitelnost

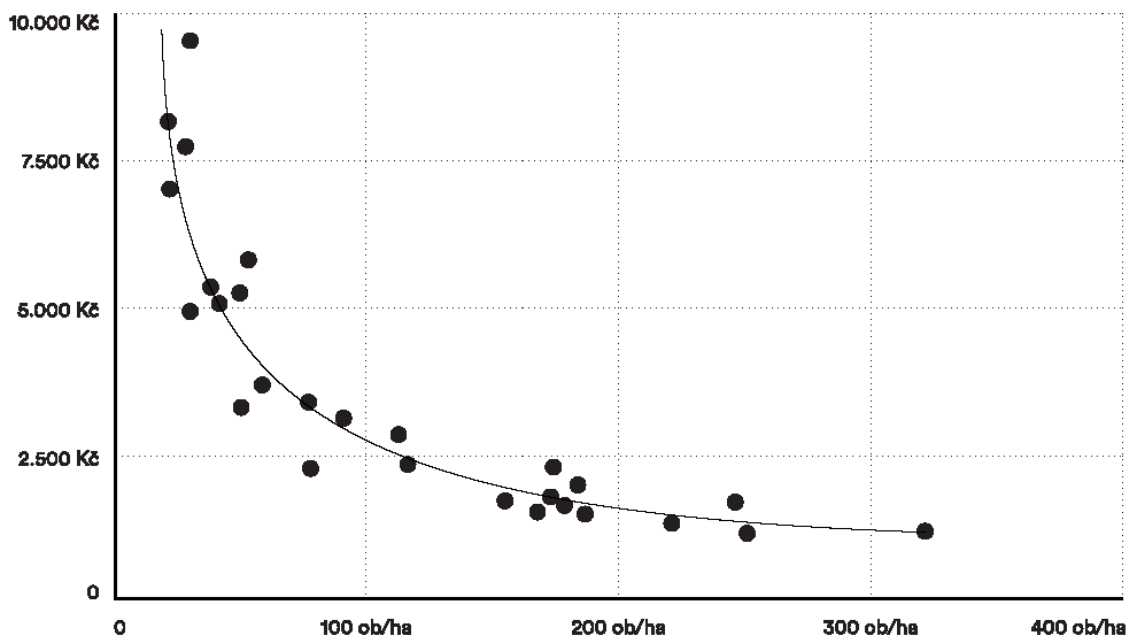
Hustota zástavby a efektivní využití existující infrastruktury přímo ovlivňují ekonomickou rovnováhu města. Město se musí vyvarovat roztržitého rozvoje, který by zvyšoval náklady na dopravní a technickou infrastrukturu.

Klíčové faktory:

³ B_Průzkumy a rozbory-Údaje z ÚAP ORP

- **Vyšší daňové příjmy** – Větší hustota osídlení znamená vyšší daňové výnosy.
- **Nižší náklady na infrastrukturu** – Menší rozloha zástavby znamená nižší náklady na realizace a údržbu veřejného prostoru, dopravy a sítí.
- **Atraktivita pro investory** – Dobře regulované, hustěji zastavěné oblasti jsou zajímavější pro developery.

Graf 1 - hustota obyvatelstva na hektar a celkové výdaje (kapitálové a operační) na obyvatele⁴



Strategická příležitost vysokorychlostní železnice (VRT)

Plánovaná vysokorychlostní železniční trať představuje zásadní impuls pro proměnu města, zejména jeho napojení na páteřní evropské dopravní síť.

Doporučená opatření:

- Navýšení kapacity zástavby v okolí nového terminálu VRT.
- Vytváření dostatečně kapacitních kompaktních městských struktur s propojením dopravních funkcí, bydlení a služeb.

⁴ z výzkumu *Hustota a ekonomika měst*, kolektiv autorů, vydáno ČVUT – Masarykův ústav vyšších studií, 2018 ISBN 978-80-87931-75-2

- Podpora smíšeného využití ploch, které podporují denní aktivitu a dostupnost bez potřeby automobilové dopravy.

Regulační principy Plánu

Pro zajištění efektivního fungování města a podporu jeho rozvojového potenciálu byly navrženy následující principy:

- Zachování existujících rozvojových a transformačních ploch – jejich zrušení by mohlo vést k omezení flexibility budoucího rozvoje.
- Zavedení regulačních prvků zástavby zajišťujících efektivní výstavbu – pro klíčové oblasti, kde je žádoucí vyšší efektivita využití území.
- Transformace brownfields – město aktivně podporuje rekonstrukce a nové využití opuštěných nebo nevyužitých ploch.

Demografická prognóza počtu obyvatel

Město Ústí nad Labem v rámci přípravy zadání územního plánu zpracovalo demografickou studii (Demografie Morava, 2023) s výhledem do roku 2038. Ta identifikuje výrazný demografický pokles, a to až o 8 000 obyvatel ve střední variantě prognózy.

Zjištěné důvody poklesu:

- Záporné migrační saldo.
- Přirozený úbytek obyvatel (více úmrtí než narozených).
- Pouze dočasný pozitivní výkyv v souvislosti s migrační vlnou způsobenou válkou na Ukrajině.

Navzdory tomuto vývoji město formuluje ambici demografický vývoj zvrátit prostřednictvím nových příležitostí, atraktivního a funkčního územního prostředí, nového bydlení a podpory ekonomických aktivit.

Práce s prognózami je problematická z důvodu, že se jedná o město – otevřený sociální systém. Účel prognózy je modelace budoucího očekávaného vývoje či scénáře. Využitelné jsou především při plánování kapacit škol, zdravotní infrastruktury atp., jelikož jsou schopny namodelovat počet obyvatel a věkovou strukturu.

— Ústí nad Labem

Obrázek 2 Historický vývoj počtu obyvatel ÚnL, zdroj: ČSÚ

Nejvíce obyvatel žilo v ÚNL v roce 1991 – 98 178. Na začátku 90. let bylo Ústí tedy nejbližší hranici 100 tis. obyvatel. Od té doby ale počet obyvatel nepřetržitě klesá.

Na základě závěrů ze zpracovaných Průzkumů a rozborů a jimi definovaných příležitostí si město ÚNL nechalo zpracovat Strategickou rozvahu k Politice rozvoje města (AQE 2024), která definuje problémy, ideu transformace a hlavní hybatele této transformace.

Obrázek 3 Obsah Strategické rozvahy Politiky rozvoje města ÚNL

Hlavní vizí rozvoje je proměna Ústí nad Labem na „*město příležitosti*“, tj. atraktivní, inkluzivní a soběstačné městské centrum se silným inovačním a vzdělanostním profilem. Do roku 2040 si město klade za cíl:

- Přilákat a udržet 12 300 nových obyvatel
- Navýšit počet pracovních míst o 9 500 pozic
- Změnit image města skrze kvalitní veřejný prostor a architekturu
- Zavést principy smart city a klimatické odolnosti

Aby se mohly tyto principy naplnit, je potřeba jim připravit dostatečně flexibilní podmínky v Plánu tak, aby nebylo třeba pořizovat pro každý nový záměr změnu.

Soulad s nadřazenou dokumentací

Z níže uvedených dokumentů vyplývá, že existuje právní a strategická opora pro zachování zastavitelných ploch v Ústí nad Labem, zejména těch, které podporují rozvoj a transformaci brownfieldů. Tato opora je zakotvena v Politice územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje.

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky klade důraz na regeneraci brownfieldů a využití stávajících zastavitelných ploch. Doporučuje, aby obce při změnách územních plánů preferovaly využití opuštěných ploch brownfields a vymezovaly plochy přestavby pro obnovu znehodnoceného území.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK)

ZÚR ÚK stanovují krajské priority územního plánování, které zahrnují:

- Vytváření předpokladů pro vyvážený vztah mezi hospodářským rozvojem, ochranou životního prostředí a sociální soudržností obyvatel kraje.
- Stanovování a dodržování limitů rozvoje pro činnosti, které by mohly přesahovat únosnost území.
- Dosahování zásadního zlepšení životního prostředí, zejména ve volné krajině a uvnitř sídel, jako nutné podmínky pro dosažení cílů udržitelného rozvoje území.

Tyto priority podporují zachování a využití zastavitelných ploch, které mohou sloužit k transformaci brownfieldů a podpoře rozvoje v Ústí nad Labem.

Shrnutí a závěr

Na základě vyhodnocení účelnosti využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch lze formulovat následující klíčové závěry:

Zachování zastavitelných ploch je nezbytné

Plán nepočítá s další expanzí do krajiny, ale pracuje s potvrzenými zastavitelnými plochami jako s nástrojem řízení a efektivní transformace městského prostředí. Jejich redukce by omezila rozvojovou flexibilitu, zvýšila ekonomické náklady a zbrzdila obnovu města.

Transformace vnitřního města je jádrem strategie

Návrh podporuje transformační plochy v souladu s principy reurbanizace, rekultivace a sociální inkluze. Opuštěná a znehodnocená území mají být postupně integrována zpět do struktury města.

Demografická a ekonomická rizika vyžadují aktivní přístup

Zachování a využití rozvojových ploch je nezbytnou podmínkou pro zvrácení demografického poklesu a udržení konkurenceschopnosti města ve vztahu k regionálním i celostátním trendům.

Územní plán jako nástroj udržitelného řízení rozvoje

Dokument naplňuje cíle stanovené v Zadání i zásady Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, Strategického plánu města i Strategickou rozvahou k Politice rozvoje města. Pracuje s bilancemi, prioritami a regulačními nástroji odpovídajícími potřebám současného města.

Bilanční výpočty

Pro zpracování Plánu byl připraven nový bilanční výpočet pro vymezení potenciálu. Bilancování počtu nových obyvatel a pracujících ve městě a jednotlivých strukturách vychází z regulativů navržených pro jednotlivé transformační, rozvojové plochy a doplnění struktury a z územních studií.

Tam, kde nejsou stanoveny podrobnější regulace byly kapacity počítány koeficienty obvyklými pro danou strukturu. Jedná se o zobecněný odhad, který se může měnit s vybranou výměrou bytů, typem provozu (odlišný počet zaměstnanců pro obchodní jednotky, školy, administrativu atp.), počtem vystavěných podlaží, hustotou zastavění. Nejedná se o konkrétní návrh rozložení, ale o představu příležitosti pro rozvoj města.

Pro výpočet byl uvažován určitý podíl ploch obytných a neobytných, hrubých obytných standardů a standardů pracovních míst. Níže je uvedena tabulka rozsahů jednotlivých koeficientů, se kterými bylo uvažováno pro výpočet.

Tabulka 1 koeficienty pro výpočet kapacit

Prvek	Koeficient
Počet NP	Dle RNP nebo obvyklé ve struktuře
Podíl veřejných prostranství vůči stavebním blokům	20/80
Čistá podlažní plocha	0,8 z Hrubé podlažní plochy
Počet m ² na obyvatele bytu	29
Počet obyvatel na 1 rodinný dům	2,5
Počet obyvatel na 1 byt v bytovém domě	1,95
Počet m ² na zaměstnance	Administrativa 15 Obchod, služby, školství, moderní výroba 50 Skladování 200
Podíl bydlení a vybavenosti v obytných plochách dle struktury	03 – 70/30 04 – 95/5 05 – 100/0 06 – 100/0 07 – 100/0
Podíl moderní výroby a skladování v produkčních lokalitách	75/25

Bilancování je v procesu návrhu – v jeho průběhu – jeho nedílnou součástí. Na základě modelu byla regulace jednotlivých transformačních a rozvojových ploch průběžně upravována a zpřesňována. Jedná se o odborný odhad maximálních kapacit města při jejich plném využití pro dlouhodobý výhled. Nepředpokládá se jeho plné naplnění, ale jedná se o dostatečnou nabídku rozvoje. **Výsledkem tohoto modelu je umožněn nárůst obyvatelstva Ústí nad Labem až o 78 000 obyvatel a nárůst kapacit pracujících o 55 000 pracujících.**

Platný územní plán vymezuje relativně velkorysé nové či přestavbové plochy pro nové obytné kapacity i přes současný stagnující až regresivní trend v růstu populace. Významná část ploch je zablokována jejich přílišnou podrobností a část majetkoprávními vztahy.

Rozvojové plochy Plánu

počet 85, výměra 306 ha;

- Produkční počet 11; výměra 155 ha
- Obytné počet 73; výměra 145,5 ha
- Rekreační počet 2; výměra 6,5 ha

Transformační plochy Plánu

počet 21, výměra 125,9 ha;

- Produkční počet 3; výměra 72 ha
- Obytné počet 18; výměra 53,9 ha

Územní studie

Počet 22, výměra 764 ha

- Produkční počet; výměra
- Obytné počet 18; výměra 53,9 ha

Návrh dostatečného množství nové obytné kapacity skrze vymezení rozvojových a transformačních ploch v rámci platného i nového územního plánu slouží nejen k uspokojení poptávky nově příchozích obyvatel, ale také ke zvyšování obytného standardu, adaptaci vůči trendu zmenšování typické domácnosti nebo k nahrazování implicitního úbytku bytových kapacit (demolice, konverze, degradace bytového fondu). Zároveň tento dostatek podporuje funkční realitní trh ve městě.

Výpočet kapacit dle struktury:

Struktura	Počet nových obyvatel	Počet nových zaměstnanců
02	3344	6465
03	15460	14218
04	19904	5282
05	1897	10
06	1259	
07	11346	9510
08	166	11193
09	3319	4905
10		2416
Územní studie s uvedenou kapacitou*	2432	30
Stavební rezervy	9000	
Stavební a urbánní proluky	10000	1000
Celkový součet	78127	55030

* Pro územní studie, ve kterých nejsou uvedeny konkrétní kapacity byla kapacita počítána dle podrobnější dokumentace nebo podle stanovených koeficientů.

Vymezení zastavěného území a vyhodnocení jeho účelného využití

Plán vymezil zastavěné území na základě postupu dle § 58 stavebního zákona a definuje uvnitř zastavěného území 125,9 ha transformačních ploch.

Plán přebírá všechny transformační plochy vymezené platným územním plánem samostatně zobrazitelných v měřítku Plánu. Plochy menší nebo takové, které jsou pouze dotvořením započaté struktury nejsou vymezeny samostatně jako transformační plochy, ale pouze jako stavební bloky.

Analýza vnitřních rezerv

Netýká se již vymezených přestavbových a rozvojových ploch Plánu. Cílem je posoudit kapacity ploch v současně zastavěném území, které nejsou územním plánem explicitně deklarovány jako místa k rozvoji a transformaci.

Rezervy stavební

Suma těchto rezerv je velice těžko odhadnutelná. Nové kapacity mohou vznikat:

- dělením bytů

- změnou využití nebytových prostor
- využitím podkroví
- střešní nástavbou
- zástavbou vnitrobloku
- rekonstrukcí při zachování současné stopy budovy

Zpravidla se jako vnitřní rezerva stanovuje jako maximální možný stabilní přírůstek + 10–13 % HPP v kategorii obytných ploch, který je však částečně závislý na stáří a typologii budov; můžeme usuzovat, že budovy starší než 30 let mají vyšší pravděpodobnost přestaveb, a bloková výstavba předválečná má vyšší adaptibilitu nežli sekční bytová výstavba z panelových bloků.

V ÚnL je v téměř současném stavu (k 08/2023) fyzicky 45 482 bytů, z toho 40 774 obydlených.

Průměrná plocha bytu (v bytových i rodinných domech) je dle ČSÚ⁵ 71,1 m².

Celková bytová kapacita je cca 2,89 mil. obytné plochy. Stavební rezerva ilustrovaná statistickým předpokladem výše naznačuje možnost růstu bez výrazných urbánních proměn či nové výstavby až na 330K m², tedy cca 4 647 bytů což při přepočtu průměrným počtem obyvatel na byt znamená **až 9 000 obyvatel**. Tento propočtení je čistě ilustrativní, ale je vidět, že při efektivním využívání budov při rekonstrukcích lze navýšit bytovou kapacitu již v současné zástavbě.

Stavební proluky a urbánní proluky

Identifikovaná jako prázdná místa ve stabilně zastavěném území, území podél silnic, dálnic a železnic, místa prostorově a fyzicky (tzn. v této technické analýze bez urbanistických kritérií) vhodná k zástavbě.

Obecně je možné nazývat také jako urbánní proluky, nezastavěná místa mezi dvěma či více stavebními objekty či souvislými shluky staveb v městské zástavbě. Tyto prázdné plochy mohly vzniknout z různých důvodů, jako je demolice stávajících budov, neuskutečněný stavební projekt, nebo mohly být ponechány úmyslně jako součást plnění limitů využití území. Proluka pro účely této analýzy představuje jak potenciál pro další rozvoj, tak i výzvu v kontextu celkové urbanistické koncepce.

Byla provedena kombinační/multikriteriální prostorová analýza, zohledňující stávající zástavbu a její výškový profil, funkční areály, územní pokryv (též landcover), síť veřejných prostor, dopravní infrastrukturu a svažitost území.

Velké potenciální idiosynkratické jevy, jako např. významná redukce kolejíště, nebyly zohledněny – rezervy byly vypočteny tak, aby zohledňovaly základní urbánní stav a obraz.

Analýza sestává z dvou kroků. Prvním je architektonicko-urbánní vyhodnocení, kde je rozpoznána vnitřní rezerva prostým poznáváním chybějících bloků a lokálních deficitů.

⁵ SLDB 2021, obecní statistika Ústí nad Labem

Takto identifikované proluky čítají cca 15 ha v různých, převážně obytných strukturách města, což může představovat plochy pro cca **10 000 obyvatel a až 2 000 zaměstnanců**. Účelem této analýzy není dělat kvalitativní posouzení vymezených ploch, jedná se o základní poznání lokalit a zasazení teoretických zastavitelných kapacit do kontextu celkového potenciálu rozvoje města.

Vymezení zastavitelného území

Ústí nad Labem je v pozici regionálního města, které potřebuje nabídnout dostatek prostoru pro rozvoj budoucích příležitostí, které na něj v čekají (např. vznik unikátního dopravního uzlu, který je příležitost pro dotvoření, zahuštění a znovuoživení centrální části města). Pokud by regulativy a plochy k zastavění byly příliš omezující, může se naplnit negativní scénář, kdy město nebude schopno nabídnout dostatek prostoru pro rozvoj např. kvalitního bydlení a infrastruktury.

Zároveň musí zamezit pod-využití těchto ploch a tím druhotnému zablokování svého rozvoje. Tím nastavuje minimální podmínky pro využití pozemků a vysílá progresivně revoluční zprávu nejen stavebníkům, ale i všem ostatním městům – stavte dostatečně intenzivně a sebevědomě uvnitř a pokud se bude dařit v budoucnu, stavte dál. Je potřeba otočit trend od regresivního navrhování koncepce územních plánů, které podvyžívají svoje území, neefektivně zaplňují transformační a rozvojové plochy, které prodražují správu města a tím blokují jeho efektivnější rozvoj do budoucna. A zároveň tím zavírají dveře možným budoucím příležitostem, kdy nevytváří dostatečný prostor pro změnu podmínek a možnost využít plochy na maximum, i když to v současnosti ekonomicky nedává smysl. Plán města Ústí nad Labem je vlajkovou lodí tohoto principu flexibilního územního plánu, který dává dostatek prostoru pro potenciální budoucí rozvoj města.

Plán z těchto důvodů přebírá všechny rozvojové plochy vymezené platným územním plánem vně zastavěného území a zároveň uvnitř zastavitelného území 306 ha rozvojových ploch.

Neruší zastavitelné plochy PUP, protože nebyl zjištěn objektivní důvod pro jejich zrušení – tzn. není v nich nějaký limit využití území, který by je neumožnil pro výstavbu využít.

Hlavní tezí plánu je flexibilita, efektivita a motivace rozvoje. Proto vytvoření dostatku rozvojových ploch pro rozvoj města a stanovení dostatečné intenzity výstavby je právě motivací jeho rozvoje, které umožní uchopení velkých příležitostí, které město dokážou posunout na úroveň nadnárodního významu. Tyto regulativy tak umožní postavit soudobé obytné město s pestrou škálou využití a adekvátní kapacitou.

12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Dle zadání ÚP definuje potřebu prověření a vymezení prvků regulačního plánu pro některé lokality. V rámci Průzkumů a rozborů byly tyto lokality prověřeny a odborně přehodnoceny. Podrobnější regulace je uvedena v části čtvrté v čl. 110 – 122 závazného textu. V příslušných částech Komplexního zdůvodnění je uvedeno odůvodnění jejich vymezení.

Prvky podrobnější regulace jsou použity v lokalitách:

- 440/1 Centrum
- 440/2 Nové město
- 440/3 Přístavní
- 440/14 Tovární
- 440/18 Nové Předlice
- 440/24 Masarykova
- 440/25 Stadiony
- 440/26 Rondel na Bukově
- 440/30 Drážďanská
- 440/35 Krásné Březno střed
- 440/37 Zámek Krásné Březno
- 440/39 Kramoly

Výčet prvků regulačního plánu:

- Uliční čára
- Stavební čára
- Předzahrádka
- Pasáž
- Podloubí
- Stavební blok
- Nestavební blok
- Solitérní stavby důležité pro obraz města
- Regulace / iniciace výšek zástavby
- Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP)
- Hladina věží
- Dominanty / horizontály
- Dominanty / vertikály

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále „ZPF“) bylo provedeno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon“) a prováděcí vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále „vyhláška“).

Vyhodnocení bylo provedeno na základě aktuálního stavu evidence pozemků v Katastru nemovitostí k 13. 1. 2025.

Předmět vyhodnocení

Předmětem vyhodnocení jsou dle § 3 vyhlášky koridory, zastavitelné (rozvojové) plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Pro plochy přestavby již nový stavební zákon používá pojem transformační plochy a tak je to užíváno i v plánu. V územích označovaných v návrhu Plánu jako "stabilizované plochy" se nepředpokládají významné změny oproti stávajícímu stavu, jedná se pouze o doplňování struktury města. Z tohoto důvodu nejsou tyto plochy ve vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF (dále „Vyhodnocení důsledků na ZPF“) zahrnuty. V návaznosti na § 3 vyhlášky nejsou předmětem vyhodnocení ani územní rezervy a prvky územního systému ekologické stability dle § 59 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, s odkazem na zákon o ochraně ZPF.

(3) Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst. 1 se nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.*

V návaznosti na metodiku Plánu je pro potřeby Vyhodnocení důsledků na ZPF kategorie záboru rozeznatelná dle čísla prvního trojčíslí prvku (číslo kapitoly), které odlišuje jednotlivé typy.

- 410 / Transformační plochy
- 420 / Rozvojové plochy
- 430 / Registrované územní studie
- 440 / Lokality s podrobnější regulací
- 500 / Územní systém ekologické stability
- 610 / Pozemní komunikace
- 611 / Křižovatky určené k přestavbě
- 620 / Záchytná parkoviště
- 630 / Nemotorová doprava - Cyklistická doprava
- 631 / Nemotorová doprava - Pěší doprava
- 640 / Drážní doprava
- 650 / Vodní doprava
- 710 / Vodohospodářská infrastruktura
- 720 / Zásobování vodou
- 730 / Odkanalizování území
- 740 / Energetika - zásobování teplem
- 750 / Energetika - zásobování plynem
- 760 / Energetika - zásobování elektrickou energií

Zároveň je v následujícím rozdělení uvedena návaznost na zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Plochy jsou dle § 3 vyhlášky dále členěny dle hlavního využití.

Rozdělení typů záborů

Plochy záborů jsou rozděleny dle legislativy do typů, podle kterých jsou označeny číslem, aby byly rozlišitelné mezi sebou.

transformační plochy dle stavebního zákona (410)

- zastavitelné transformační plochy

Jako zábor pro zastavitelné transformační plochy jsou vymezeny plochy uvnitř zastavěného území, které jsou součástí zastavitelného území vymezené v Plánu dle článku 83:

(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.

Plochy jsou dle hlavního využití dále členěny na plochy s obytným, produkčním, či rekreačním využitím území.

zastavitelné plochy dle stavebního zákona (420)

- rozvojové plochy

Jako zábor pro zastavitelné rozvojové plochy jsou vymezeny plochy mimo zastavěné území, které jsou součástí zastavitelného území vymezené v Plánu dle článku 84:

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

Plochy jsou dle hlavního využití dále členěny na plochy s obytným, produkčním, či rekreačním využitím území.

plochy se zpracovanou územní studií (430)

Specifickým typem rozvojového potenciálu jsou plochy s již zpracovanou územní studií. Jedná se o kombinaci transformačních, rozvojových, ale částečně i stabilizovaných ploch s různým stanoveným využitím. K těmto plochám je v zábořích přistupováno individuálně. Ze záboru jsou vyjmuty již naplněné části studií (např. 430/6 Skorotice Z6-5 a Z6-4) a plochy určené k zachování ZPF a PUPFL (např. 430/1 Koncepční studie Jezero Milada). Ostatní plochy byly do záborů zahrnuty a mají svou kategorii vyhodnocení B3 viz. dále.

nestavební bloky v zastavitelném území

Nestavební bloky nebyly vyhodnocovány jako zábor, protože plán nepředpokládá změnu využití nestavebních bloků z pohledu záborů ZPF nebo PUPFL.

plochy změn v krajině dle stavebního zákona

Nezastavitelné transformační plochy Plán nevymezuje.

plochy a koridory dopravní infrastruktury (610-650)

Plán vymezuje překryvné koridory různých šířek, které jsou zpravidla širší než výsledná stavba a výsledná plocha záboru. Dle § 9 odst. 3 vyhlášky byly stanoveny odborné odhady záboru pro silniční tělesa:

- pro sběrné komunikace I. třídy koridor o šíři 30 m,
- pro ostatní významné komunikace koridor o šíři 20 m,
- pro navrhované křižovatky byly vymezené koridory počítány celé, protože v době zpracování není znám tvar budoucí křižovatky,
- pro cyklostezky a cyklotrasy koridor 10 m.

Dále byly stanoveny odborné odhady záboru:

- železniční vlečky koridor o šíři 15 m.

V případě plošných zařízení pro uskutečnění dopravních staveb určených v plánu bodem byl zábor vyhodnocen v rozsahu kružnice o poloměru 70 m se středem v daném bodě. Pro předpokládané tunelové úseky a pro zlepšení plavebních podmínek na Labi nebyly zábory stanoveny.

plochy a koridory technické infrastruktury (710-760)

Zábor pro technickou infrastrukturu je vymezen pro plochy technické infrastruktury (vodní nádrže, protipovodňové opatření plošné, suché nádrže - poldry, čističky odpadních vod a dešťové usazovací nádrže, vodojemy, regulační stanice plynu, trafostanice), vždy v rozsahu celé navrhované plochy a včetně souvisejících ploch pro technickou infrastrukturu jako jejich součást (zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, odpadní vody, stavby pro odpady, vodní stavby apod.).

V případě plošných zařízení pro uskutečnění staveb technické infrastruktury určených v plánu bodem byl zábor vyhodnocen v rozsahu kružnice o poloměru 70 m se středem v daném bodě.

- Zábor pro vodní toky byl stanoven odborným odhadem v šířce 5 m.
- Koridory technické infrastruktury určené k umístění liniových vedení nejsou vyhodnoceny (jedná se buď o podzemní vedení nebo nadzemní elektrické vedení bez dlouhodobého dopadu na ZPF).
- Pro koridory nadzemního elektrického vedení v souladu s ust. § 9 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, se u staveb nadzemního nebo podzemního vedení, k jejichž realizaci je nutný souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, za délku koridoru považuje součet odhadovaných délek vstupních šachet podzemního vedení a součet odhadovaných délek základů stožárů nadzemního vedení. S ohledem na podrobnost Plánu nejsou předpokládané důsledky navržených koridorů na ZPF vymezeny jako plochy záborů ve výkresu O 03 a tabulkové části, neboť není známá přesná poloha základů stožárů.
- Pro koridory elektrických vedení velmi vysokého napětí se zábory nepředpokládají v souladu s ust. § 9 odst. 2 písm. b) bod 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy není třeba souhlasu pro umístění vstupních šachet podzemního vedení a stožárů nadzemních vedení, mobilních sítí, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m².

Tabulková část

Tabulková část vyhodnocení je členěna podle jednotlivých kapitol a podkapitol výše zmíněných ploch a koridorů Plánu. V zastavitelném území se nacházejí zábory pro rozvojové plochy,

transformační plochy a územní studie. Zábory pro dopravní a technickou infrastrukturu se s ohledem na jejich charakter nacházejí jak v zastavitelném území, tak v nezastavitelném území.

Tabulková část záborů ZPF je obsažena v závěru této kapitoly odůvodnění / Tabulková část předpokládaných důsledků návrhu na ZPF.

Pro každou plochu a koridor jsou v tabulkách uvedeny všechny zábory, které se k dané ploše/koridoru vztahují. Na závěr jsou doplněny souhrny ploch za každý typ záborů z různých pohledů.

Z důvodu, že vyhláška nestanovuje minimální velikost vyhodnocovaných záborů, jsou rovněž uvedeny zábory o zanedbatelné velikosti. Tyto „podměrečné“ zábory vyplývají zejména z drobných úprav, kdy zábory formálně vznikly z důvodu usazení na parcely, digitalizace parcelní kresby v Katastru nemovitostí, případně nelogičností uspořádání ploch v platném územním plánu z roku 2011. Výměry v tabulkové části jsou uvedeny v hektarech se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. Ze způsobu zaokrouhlení vyplývá, že pro plochu záboru rozděleného podle tříd ochrany o výměře nižší než 50 m² je v tabulkové části uvedena hodnota 0,00 ha.

Jako investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou na území ÚnL evidovány areály odvodnění a zařízení sloužící k odvodnění. Pro účely Vyhodnocení důsledků na ZPF jsou využity plochy areálů odvodnění, k nimž existuje údaj v Územně analytických podkladech ORP Ústí nad Labem.

Pro každý zábor je dále uvedeno zařazení do typu odůvodnění s označením kódem A, B1, B2, B3, C a D.

Odůvodnění záborů

Typy odůvodnění záborů

Na základě § 3, odst. 2, písm. g) vyhlášky má být u jednotlivých záborů ZPF uvedeno, zda se jedná o plochu obsaženou v platné územně plánovací dokumentaci (dále „ÚPD“), případně, zda dochází ke změně využití u ploch a koridorů v ÚPD obsažených. V tabulkové části je tedy uveden typ odůvodnění v rozlišení do šesti skupin:

Typ A – nadřazená dokumentace

Jedná se o plochy vymezené v platném znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje jako nadřazené územně plánovací dokumentace.

Typ B – platný územní plán

Platný územní plán byl schválen v roce 2011 a je účinný od 31. 12. 2011. Byl zpracován na základě předchozí právní úpravy územního plánování a stavebního řádu, tzn. zákona č. 183/2006 Sb. a na něj navazujících prováděcích vyhlášek. Od doby schválení plán prošel několika změnami

a několik dalších se jich v době zpracování Plánu pořizuje. Plán je zpracován na základě platného stavebního zákona (č. 283/2021 Sb., stavební zákon) a je zpracován jinou celkovou metodikou. Z tohoto důvodu nejsou využití vymezených ploch stanovena shodným způsobem. Vztah obou dokumentací byl stanoven s přihlédnutím ke všem odlišnostem ve třech podtypech:

podtyp B1 – jedná se o plochy záborů vyhodnocené v platném územním plánu s převážně shodným nebo obdobným hlavním využitím jako v Plánu, s ohledem na odlišnou podrobnost vymezených ploch a koridorů mohou být součástí těchto ploch i marginální části s jiným využitím

podtyp B2 – jedná se o plochy záborů vyhodnocené v platném územním plánu s převážně odlišným využitím oproti Plánu.

Podtyp B3 – jedná se o plochy záborů vyhodnocené v platném územním plánu se shodným hlavním využitím jako v Plánu, na které je již zpracovaná a potvrzená územní studie. U těchto ploch se předpokládá podrobnější prověření nad rámec územního plánu a to, že proběhlo v rámci zpracování projednání mimo jiné s orgány ochrany přírody.

Typ C – nově vymezené plochy v Plánu

Jedná se o nově vymezené plochy záborů v Plánu, které v platné územně plánovací dokumentaci nejsou obsaženy.

Typ D – „bílá místa“ platného územního plánu

Platný územní plán obsahuje dva typy „bílých míst“, tedy ploch bez určení. Jedním typem jsou plochy zrušené soudem, např. obchvat Strážek a druhou jsou topologické chyby v datech. Tyto plochy nelze porovnat, protože není určeno, pro co mají být využity. V případech topologických chyb se jedná o zanedbatelně malé plochy. U ploch zrušených soudem se jedná o významnější plochy, které jsou odůvodněny.

Celkové vyhodnocení záborů ZPF

Z provedených průzkumů a rozborů a předchozích podkladových studií k návrhu zadání Územního plánu vyplývá, že město v současné době prochází negativním trendem de-urbanizace a sub-urbanizace. Následkem toho město trpí obecně nízkou hustotou obyvatelstva, která má z ekonomického hlediska velký vliv na efektivitu a udržitelnost zanedbané veřejné dopravní a technické infrastruktury. Nízká hustota města je daná jednak migrací ekonomicky schopného obyvatelstva zcela mimo Ústí nad Labem (to je dáno nedokončenou hospodářskou transformací města spojenou s nedostatkem pracovních míst v „nové ekonomice“ a vysokou mírou sociálně patologických jevů), tak i přesunem části obyvatel z centra a sídlišť do ploch satelitní zástavby v okolí města nebo do okolních obcí. Následkem toho jsou nedostatečně využívány stávající kapacity v centru města.

Z provedených průzkumů a rozborů také vyplývá, že jsou zde velké příležitosti, které mohou pomoci obrátit tyto trendy uvnitř města v re-urbanizaci a v otevřené krajině v dokončení re-kultivace. Tyto příležitosti je nutné nepromarnit. Pomoci tomu pomůže jednoduchý, použitelný

a stabilní územní plán. Aby měl plán všechny tyto vlastnosti musí být dostatečně flexibilní a musí mít jasně definované dostatečné kapacity pro dlouhodobý rozvoj města. Tyto kapacity je nutné naplňovat postupně, efektivně, a aby nejcennější místa, nejen v centru města, nebyla zastavěna s malým nedostatečným využitím potenciálu místa. Ekonomicky fungující město, musí mít dostatečně husté osídlení, které ve spolupráci s dalšími opatřeními napomůžou nastartovat růst města.

Pro nastartování růstu města je nutné mít dostatečně širokou nabídku ve všech podstatných směrech využití, tedy bydlení, produkce, rekreace a účelné využití otevřené krajiny, ale i přírody ve městě. V krajském městě je zapotřebí zajistit nabídku ploch od malé dílny po velkovýrobu, od rodinného domu přes bytový dům až po sociální bydlení jako jsou startovací byty, domovy pro seniory, azylové domy, od malého hřiště v parku po profesionální sportoviště, od parčíku na sídlišti po velké rekreační areály. Nemá smysl rušit již vymezené plochy, pokud jsou vymezeny účelně a jsou reálně zastavitelné. Při efektivním využití stávajících ploch nebude třeba vymezovat stále nové plochy.

Ambicí Ústí nad Labem je změna degresivní křivky vývoje počtu obyvatel. Proto je potřeba nejen saturovat stále se prohlubující deficit, ale kontinuálně vytvářet dostatečnou nabídku nového bydlení nejen pro stávající, ale zejména pro nově přicházející obyvatele. Současně s tím je třeba vytvářet prostor pro nové ekonomické aktivity a komplexní nabídku kvalitních služeb a infrastruktur. Pro naplnění všech těchto cílů musí nový územní plán vytvořit adekvátní podmínky.

Jedním z principů základní koncepce Plánu definovaných v jeho textové části je dostřednost, resp. vyšší využívání zastavěného území s ohledem na ochranu nezastavěné krajiny.

Čl. 17 odst. 1 Základem koncepce 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 (pojímány jako zlepšování stavu) a především pro vznik hodnot nových.

Z tohoto důvodu došlo k vymezení transformačních ploch v zastavěném území s dostatečnou kapacitou pro ekologický a ekonomický rozvoj města. V návaznosti na jeho vyšší využití Plán vymezuje v zastavěném území dostatečné množství nestavebních ploch pro vznik městských parků k zajištění potřeb pro rekreaci.

Ze zadání územního plánu vyplývá požadavek na prověření rušení zastavitelných ploch. Vzhledem ke změnám v nadřazené dokumentaci (ZÚR ÚK) a zjištěním z průzkumů a rozborů vyplývá, že tento požadavek již není nezbytný. K Zadání územního plánu je nutné proto přistupovat jako k určitému vodítku a je nutné reagovat na změny v průběhu času, aby návrh územního plánu odpovídal aktuálním vývojovým trendům a zjištěním.

Jedním z důvodů pro požadavek rušení ploch byla neurčitost vývoje umístění koridoru VRT, která má zásadní vliv na návrh dopravní infrastruktury. Schválením 5. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která navrhla koridor VRT, pomínil jeden z důvodů na toto prověření.

V zadání byl předpoklad nutnosti redukce některých zastavitelných ploch s extenzivním využitím na základě dlouhodobého trendu poklesu počtu obyvatel a s tím související hrozbě snižování hustoty osídlení. Vzhledem ke zjištění z průzkumů a souborů je zjevné, že se tento trend může podařit obrátit a stávající zastavitelné plochy bude možné účelněji využít a tím se vyhnout riziku náhrad.

K vymezení zastavitelných rozvojových ploch mimo vymezené zastavěné území došlo primárně na základě právního stavu – platného územního plánu. Pokud by Plán tyto plochy nepotvrdil, ÚnL by mohlo čelit riziku platby náhrad za změnu v území dle § 133 odst. 1 stavebního zákona všem, kterým vznikla prokazatelná majetková újma.

Návrh Územního plánu Ústí nad Labem si bude klást vyšší ambice na hustotu osídlení než platný ÚP ze všech výše zmiňovaných důvodů. Hlavním cílem plánu je flexibilita, efektivita a motivace rozvoje. Návrh ÚP cílí na výstavbu funkčního, ekonomicky udržitelného města s vysokou kvalitou života.

Návrh Územního plánu Ústí nad Labem vzniká souběžně s novou Politikou rozvoje města Ústí předloženou Radě města dne 16.12.2024, která identifikuje strategické příležitosti města. Návrh Územního plánu bude vytvářet územní podmínky pro umožnění naplnění této strategie. Výsledkem bude obrácení stávajícího trendu smršťujícího se města. V tomto případě bylo nutno přehodnotit požadavek na redukci zastavitelných ploch, neboť se s nimi bude počítat v dlouhodobém horizontu rozvoje města.

Vymezením zastavitelných rozvojových ploch v rozsahu dle platného územního plánu dochází především k dlouhodobé právní jistotě a předvídatelnosti budoucího rozvoje. Zároveň jsou tímto splněny požadavky dle zákona o ochraně ZPF definované v § 4, který v odst. 1, písm. a) uvádí, že má docházet k odnímání zemědělské půdy přednostně na zastavitelných plochách. Zároveň v návaznosti na písm. c) vymezením zastavitelných rozvojových ploch podle platného územního plánu dochází k minimalizaci možností narušení organizace zemědělského půdního fondu, neboť v současné době jsou tyto plochy zastavitelné a dochází k postupnému naplňování těchto ploch. Revizí vymezení těchto ploch by mohlo dojít k narušení dlouhodobého plánování jejich rozvoje, což by mohlo vést k dílčím nekoordinovaným stavebním zásahům, které by ve svém důsledku vedly k narušení organizace ZPF a velké části území by byly znehodnoceny.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě potřeb budoucího rozvoje území ÚnL a jeho polohy v rámci aglomerace a celostátní i přeshraniční dopravní sítě. Návrh Plánu umožňuje výstavbu nových bytových a rodinných domů v návaznosti na existující sídla, ale preferuje koncentrovanější a ekologičtější zástavbu před srůstáním sídel a nekoordinované sídelní kaši likvidující otevřenou krajinu.

Důvodem vymezení s vyšší mírou využití je také omezení celkového objemu individuální automobilové dopravy, efektivní využívání fyzické infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vybavenosti), efektivní provoz veřejné dopravy a zkrácení doby, kterou bude muset část obyvatel věnovat přesunům. Plán s ohledem na budoucí rozvoj metropole preferuje výstavbu města krátkých vzdáleností. Plán nenavrhuje nové osamocené zastavitelné lokality v otevřené krajině, které by mohly narušit stávající zemědělské využití krajiny, pouze potvrzuje stávající drobné samoty, enklávy s budovami. Další rozvoj samot je výrazně omezen.

Plán stanovuje pro všechny zastavitelné plochy cílový charakter, jehož součástí je typ struktury podle článku 58 až 73. U struktur 05 a 06 se předpokládá, že zůstane významná část vyhodnocených záborů ve formě soukromých zahrad součástí ZPF.

Přístup Plánu k ochraně ZPF vychází ze základní koncepce definované v článku 9 a následujících pro ochranu otevřené krajiny ÚnL. Plán vymezuje jasnou a pevnou hranici mezi zastavitelným a nezastavitelným územím.

Ochrana otevřené krajiny je pro Plán zásadní, a to ve všech svých složkách, tedy i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh neobsahuje úpravy v krajině, které by vedly k významnému úbytku ZPF. Z návrhů v krajině se jedná zejména o infrastrukturní prvky, které jsou podstatné pro její prostupnost. Z celkových bilancí je zřejmé, že návrh Plánu stanovuje vyvážený rozvoj města a otevřené krajiny a tím splňuje podmínky udržitelného rozvoje, což je cílem územního plánování dle § 38, odst. 1 stavebního zákona.

Celkové bilance záborů ZPF

V návrhu Plánu jsou vyhodnoceny předpokládané důsledky na ZPF v celkovém součtu cca **368 ha**, z toho cca

- 7 ha všech záborů je typu A,
- 185 ha všech záborů je typu B1,
- 72 ha všech záborů je typu B2,
- 87 ha všech záborů je typu B3,
- 15 ha všech záborů je typu C (nově vymezených v Plánu). Tento nárůst je způsoben úpravou tvarů vymezených ploch do logických celků, zpřesněním hranic na hranice mapy katastru nemovitostí a vymezením nových, zejména, železničních a cyklistických tras
- 1,5 ha všech záborů je typu D.

Většina z předpokládaných záborů ZPF již byla odsouhlasena orgánem ochrany ZPF v rámci Územního plánu Ústí nad Labem z roku 2011 a jeho následně vydaných změn.

Plán tyto plochy přebírá z důvodů neuskutečnění návrhů z územního plánu a dodržení právní kontinuity.

Celkové předpokládané zábory ZPF viz grafická O 03 Výkres záborů ZPF a v tabulkové části na konci kapitoly.

Tabulka 2 Souhrn předpokládaných záborů ZPF za jednotlivé kapitoly

Kapitola	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.	
410	47,59	18,82	1,28	0,61	6,35	5,45	5,13	18,82
420	303,39		10,49	0,50	37,18	117,44	70,08	235,69
430	241,51	52,12	0,00	1,37	14,26	42,88	28,60	87,12
Součet za 400	592,50	70,94	11,77	2,48	57,80	165,77	103,82	341,64
610	18,10	0,49	0,27	0,00	0,32	0,01		0,60
611	0,93	0,02			0,02			0,02
620	7,70	0,69	0,50			0,19		0,69
630	73,94	1,03	0,35		0,62	0,44	1,04	2,45
631	1,05	0,08	0,00		0,02	0,02	0,03	0,08
640	145,55	1,81	0,54		3,58	3,62	0,96	8,71
Součet za 600	247,26	4,13	1,66		4,56	4,28	2,03	12,54
710	11,68	0,43	1,12		2,18	2,76	2,45	8,52
720	0,50						0,46	0,46
730	14,07	3,68	0,20		0,44	1,69	2,50	4,83
Součet za 700	26,25	4,10	1,32		2,63	4,45	5,42	13,81
Součet Celkem	866,01	79,17	14,75	2,49	64,99	174,50	111,26	367,99

Tabulka 3 Souhrn předpokládaných záborů ZPF dle typů odůvodnění

Kategorie	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)
	I.	II.	III.	IV.	V.	
A	0,54		3,58	2,88	0,11	7,11
B1	5,07	0,86	29,34	89,00	60,90	185,17
B2	2,80	0,26	16,72	37,55	14,84	72,17
B3	0,00	1,37	14,26	42,88	28,60	87,12
C	6,34		0,91	1,22	6,59	15,06
D			0,17	0,97	0,21	1,36
Součet	14,75	2,49	64,99	174,50	111,26	367,99

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) bylo provedeno na základě stavu evidence pozemků v Katastru nemovitostí k 13. 1. 2025.

Předmět vyhodnocení

Předmětem vyhodnocení jsou dle § 3 vyhlášky koridory, zastavitelné (rozvojové) plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Ve stabilizovaných plochách se mimo plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury nepředpokládají výrazné změny oproti stávajícímu stavu a Plán zde lesní pozemky chrání vymezením plochy podrobnějšího strukturálního členění „les“. Předmětem vyhodnocení nejsou územní rezervy ani Územní systém ekologické stability.

Plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v Plánu pro jednotlivé záměry se mohou navzájem překrývat a mohou se překrývat také s transformačními nebo rozvojovými plochami. Do vyhodnocení však byla každá plocha PUPFL zahrnuta pouze jednou, a to individuálním posouzením dle závažnosti důsledků pro PUPFL.

transformační a zastavitelné (rozvojové) plochy (410–420)

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy jsou vyhodnoceny vždy v celém rozsahu a znamenají předpokládané odnětí z PUPFL. Definice ploch je stejná jako u záboru ZPF.

plochy a koridory dopravní infrastruktury (610–650)

Plán vymezuje koridory dopravní infrastruktury zpravidla širší než výsledná stavba. Pro vyhodnocení důsledků návrhu koridorů dopravní infrastruktury byla odborným odhadem stanovena šířka pozemků s předpokládaným odnětím takto:

- pro sběrné komunikace I. třídy koridor o šíři 30 m,
- pro ostatní významné komunikace koridor o šíři 20 m,
- pro navrhované křižovatky byly vymezené koridory počítány celé, protože v době zpracování není znám tvar budoucí křižovatky,
- pro cyklostezky a cyklotrasy koridor 10 m.

Dále byly stanoveny odborné odhady záboru:

- železniční vlečky koridor o šíři 15 m.

V případě plošných zařízení pro uskutečnění dopravních staveb určených v plánu bodem byl zábor vyhodnocen v rozsahu kružnice o poloměru 70 m se středem v daném bodě. Pro předpokládané tunelové úseky a pro zlepšení plavebních podmínek na Labi nebyly zábory stanoveny. Vyhodnocené plochy znamenají předpokládané odnětí z PUPFL.

plochy a koridory technické infrastruktury

Zábor pro technickou infrastrukturu je vymezen pro plochy technické infrastruktury (vodní nádrže, protipovodňové opatření plošné, suché nádrže - poldry, čističky odpadních vod a dešťové usazovací nádrže, vodojemy, regulační stanice plynu, trafostanice), vždy v rozsahu celé navrhované plochy a včetně souvisejících ploch pro technickou infrastrukturu jako jejich součást (zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, odpadní vody, stavby pro odpady, vodní stavby apod.).

Pro vyhodnocení důsledků návrhu koridorů technické infrastruktury byla odborným odhadem stanovena šířka pozemků potřebných pro bezpečný provoz a údržbu vedení takto:

- 5m pro vodní toky,
- 5m pro vodovody, kanalizaci, teplovody, plynovody a podzemní el. Vedení,
- 16 m pro nadzemní vedení vysokého napětí,
- 32 m pro nadzemní vedení velmi vysokého napětí.

U těchto koridorů se předpokládá omezení využívání PUPFL.

Celkové bilance předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

K odnětí PUPFL dojde v předpokládaném celkovém rozsahu cca **8,4 ha**.

Z celkového rozsahu pozemků, u kterých se předpokládá odnětí z PUPFL, tvoří největší část (cca 7 ha ha) plochy, které jsou Plánem jsou vymezeny na základě zpřesnění koridorů ze Zásad územního rozvoje.

Z důvodu navrženého rozvoje města v rozvojových a transformačních plochách je předpokládáno odnětí cca 0,9 ha z PUPFL.

Z důvodu navrženého rozvoje dopravní infrastruktury je předpokládáno odnětí cca 4 ha z PUPFL.

Z důvodu navrženého rozvoje technické infrastruktury je předpokládáno odnětí 3,5 ha z PUPFL.

Tabulková část předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL je obsažena v závěru této kapitoly.

Tabulka 4 Souhrn předpokládaných záborů PUPFL za jednotlivé kapitoly

Kapitola	Celková výměra záměru (ha)	Výměra záboru kategorie lesa (ha)			Souhrn výměry záboru (ha)
		hospodářský	zvláštního určení	ochranný	
410	2,55			0,26	0,26
420	53,98	0,57		0,01	0,57
430	9,29	0,01			0,01
Součet za 400	65,82	0,58		0,27	0,85
630	8,83	0,00	0,26		0,26
640	142,48	3,71			3,71
Součet za 600	151,31	3,71	0,26		3,97
710	0,83	0,02	0,05		0,06
730	5,34	0,05	0,01	0,01	0,08
760	10,75	3,40	0,01		3,40
Součet za 700	16,91	3,46	0,07	0,01	3,54
Součet celkem	234,04	7,75	0,33	0,28	8,36

Tabulka 5 Souhrn předpokládaných záborů PUPFL dle typů odůvodnění

Kategorie	Výměra záboru kategorie lesa (ha)			Souhrn výměry záboru (ha)
	hospodářský	zvláštního určení	ochranný	
A	7,10		0,01	7,11
B1	0,57	0,01		0,57
B2		0,00	0,13	0,14
B3	0,01			0,01
C	0,07	0,27	0,19	0,52
D				
Součet	7,75	0,28	0,33	8,36

Odhad záborů ZPF - Rozvojový potenciál

Kód	Navržené využití	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.						
410/1	obytná	13,49	0,12	0,08	0,04				0,11	0	NE	NE	NE	B1
				0,01	0,00				0,01					B2
410/1 Celkem				0,08	0,04				0,12					
410/12	obytná	1,00	0,81					0,81	0,81	0	NE	NE	NE	B1
410/14	obytná	0,61	0,61				0,38	0,24	0,61	0	NE	NE	NE	B1
410/16	obytná	2,21	0,13			0,13			0,13	0	NE	NE	NE	B1
410/18	obytná	4,99	3,15				2,72	0,43	3,15	0	NE	NE	NE	B1
410/2	obytná	1,96	1,91	0,04		1,87			1,91	0	NE	NE	NE	B1
410/20	obytná	0,25	0,00					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1
410/21	obytná	11,18	6,32			0,02	0,08		0,10	0	NE	NE	NE	B1
						3,98	2,24		6,22					B2
410/21 Celkem						4,00	2,32		6,32					
410/3	obytná	4,03	0,04				0,04		0,04	0	NE	NE	NE	B1
410/5	obytná	1,56	1,49					1,49	1,49	0	NE	NE	NE	B1
410/6	obytná	0,43	0,40		0,36	0,02		0,02	0,39	0	NE	NE	NE	B1
					0,00				0,00					B2
410/6 Celkem					0,36	0,02		0,02	0,40					
410/7	obytná	1,61	0,66	0,33	0,29				0,62	0	NE	NE	NE	B1
				0,04					0,04					B2
410/7 Celkem				0,37	0,29				0,66					
410/8	obytná	2,10	1,04	0,68	0,26				0,93	0	NE	NE	NE	B1
				0,10					0,10					B2
410/8 Celkem				0,78	0,26				1,04					
410/9	obytná	2,17	2,14					2,14	2,14	0	NE	NE	NE	B1
420/1	rekreační	1,83	0,00					1,18	1,18	0	NE	NE	NE	B1
								0,23	0,23					B2
420/1 Celkem								1,40	1,40					
420/10	produkční	3,48	0,00	1,34	0,01				1,34	0	NE	NE	NE	B1
				1,86	0,01				1,87					C

Kód	Navržené využití	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	
				I.	II.	III.	IV.	V.							
420/10	Celkem			3,19		0,02			3,21						
				2,48		1,74		5,40	9,62					B1	
420/11	produkční	52,97	0,00	0,00		1,66		0,15	1,80	0	NE	NE	NE	B2	
				1,82				2,51	4,33					C	
420/11	Celkem			4,30		3,40		8,05	15,75						
420/13	obytná	0,04	0,00					0,04	0,04	0	NE	NE	NE	B1	
420/14	obytná	0,45	0,00					0,45	0,45	0	NE	NE	NE	B1	
								1,05	1,05					B1	
420/15	obytná	2,54	0,00					1,12	1,12	0	NE	NE	NE	B2	
420/15	Celkem							2,17	2,17						
420/16	obytná	0,27	0,00					0,18	0,18	0	NE	NE	NE	B1	
						1,02	0,16		1,19					B1	
420/17	obytná	3,41	0,00			0,07	0,34	0,65	1,06	0	NE	NE	NE	B2	
						0,45	0,49	0,23	1,16					C	
420/17	Celkem					1,54	0,99	0,88	3,41						
420/18	obytná	0,20	0,00			0,09		0,11	0,20	0	NE	NE	NE	B1	
								0,50	0,50					B1	
420/19	obytná	0,50	0,00					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B2	
420/19	Celkem							0,50	0,50						
420/2	obytná	0,47	0,00	0,05					0,05	0	NE	NE	NE	B1	
						1,07			1,07					B1	
420/20	produkční	1,07	0,00			0,00			0,00	0	NE	NE	NE	D	
420/20	Celkem					1,07			1,07						
420/21	produkční	8,76	0,00			2,57			2,57	0	NE	NE	NE	B1	
						0,03			0,03					D	
420/21	Celkem					2,60			2,60						
						0,24	0,51	2,89	3,75					B1	
420/22	obytná	10,62	0,00			0,26	1,59	0,70	0,39	2,94	0	NE	ANO	NE	B2
						0,07			0,07					D	
420/22	Celkem					0,50	2,18	3,60	4,14	10,41					
420/23	obytná	4,53	0,00				1,58	1,58	3,15	0	NE	NE	NE	B1	

Kód	Navržené využití	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.						
							0,13	0,88	1,01					B2
420/23	Celkem						1,71	2,45	4,16					
420/24	obytná	10,00	0,00		0,92	8,71	0,12	9,75	0	NE	NE	NE	B1	
420/25	produkční	0,76	0,00			0,76		0,76	0	NE	NE	NE	B1	
						0,00		0,00	0	NE	NE	NE	B2	
420/25	Celkem					0,76		0,76						
420/26	produkční	4,76	0,00			1,06	1,92	2,98	0	NE	NE	NE	B1	
							0,75	0,75					C	
420/26	Celkem					1,06	2,67	3,73						
420/27	produkční	11,30	0,00		0,00	9,24		9,24	0	NE	NE	NE	B1	
						1,85		1,85					B2	
420/27	Celkem				0,00	11,09		11,10						
420/28	produkční	60,60	0,00			0,61	36,76	0,09	37,46	0	NE	NE	NE	B1
						0,65	17,74	1,07	19,46				B2	
420/28	Celkem					1,27	54,49	1,16	56,92					
420/29	produkční	3,51	0,00			0,04		0,04	0	NE	NE	NE	B1	
						0,80	0,08	0,88					B2	
420/29	Celkem					0,84	0,08	0,92						
420/30	obytná	0,15	0,00			0,02	0,14	0,15	0	NE	NE	NE	B2	
						0,60	7,17	10,38	18,15				B1	
420/31	obytná	26,01	0,00			0,40	2,50	1,91	4,81	0	NE	ANO	NE	B2
						0,01	0,39	1,72	2,12				C	
						0,02	0,01	0,03					D	
420/31	Celkem					1,01	10,08	14,03	25,11					
420/32	obytná	5,45	0,00			0,43	4,74	5,17	0	NE	NE	NE	B1	
							0,24	0,24					B2	
420/32	Celkem					0,43	4,98	5,41						
420/34	obytná	0,66	0,00		0,58		0,08	0,66	0	NE	NE	NE	B1	
420/35	obytná	0,69	0,00			0,00		0,00	0	NE	NE	NE	B1	
						0,57		0,57					B2	
420/35	Celkem					0,57		0,57						

Kód	Navržené využití	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	
				I.	II.	III.	IV.	V.							
420/36	obytná	12,24	0,00			0,84	3,48	0,25	4,57	0	NE	ANO	NE	B1	
						0,50	4,19	1,14	5,83					B2	
							0,06		0,06					C	
						0,07	0,95	0,20	1,21					D	
420/36 Celkem						1,40	8,68	1,59	11,67						
420/37	obytná	0,31	0,00			0,31			0,31	0	NE	NE	NE	B1	
420/38	obytná	0,16	0,00			0,13	0,03		0,16	0	NE	ANO	NE	B1	
						0,00	0,00		0,00					B2	
420/38 Celkem						0,13	0,03		0,16						
420/39	obytná	0,23	0,00			0,23			0,23	0	NE	NE	NE	B1	
						0,00			0,00					C	
420/39 Celkem						0,23			0,23						
420/4	rekreační	3,68	0,00			0,01			0,01	0	NE	NE	NE	B1	
						0,36			0,10					0,46	B2
						2,53			0,00					2,53	C
420/4 Celkem						2,90			0,10						
420/40	obytná	0,75	0,00					0,73	0,73	0	NE	NE	NE	B1	
								0,00	0,00					B2	
420/40 Celkem								0,73	0,73						
420/41	obytná	1,15	0,00					1,15	1,15	0	NE	NE	NE	B1	
420/42	obytná	0,21	0,00					0,21	0,21	0	NE	NE	NE	B1	
420/43	obytná	0,26	0,00					0,26	0,26	0	NE	NE	NE	B1	
420/44	obytná	0,47	0,00					0,44	0,44	0	NE	NE	NE	B1	
420/45	obytná	0,42	0,00					0,29	0,29	0	NE	NE	NE	B2	
420/46	obytná	0,36	0,00					0,36	0,36	0	NE	NE	NE	B1	
420/47	obytná	0,38	0,00			0,00		0,38	0,38	0	NE	NE	NE	B1	
420/48	obytná	0,16	0,00					0,16	0,16	0	NE	NE	NE	B1	
420/49	obytná	1,57	0,00			1,57			1,57	0	NE	NE	NE	B1	
420/5	obytná	0,53	0,00			0,00	0,31	0,12	0,43	0	NE	NE	NE	B1	
420/50	obytná	0,11	0,00			0,11			0,11	0	NE	NE	NE	B1	
420/51	obytná	0,52	0,00					0,52	0,52	0	NE	NE	NE	B1	

Kód	Navržené využití	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.						
420/52	obytná	2,42	0,00			0,80	0,47		1,27	0	NE	NE	NE	B1
						0,00	0,54		0,54					B2
420/52 Celkem						0,80	1,00		1,81					
420/53	obytná	0,11	0,00					0,11	0,11	0	NE	NE	NE	B1
420/54	obytná	1,35	0,00				0,21	0,90	1,11	0	NE	NE	NE	B1
420/55	obytná	0,16	0,00					0,16	0,16	0	NE	NE	NE	B1
420/56	obytná	0,26	0,00					0,26	0,26	0	NE	NE	NE	B1
420/57	obytná	0,87	0,00					0,87	0,87	0	NE	NE	NE	B1
420/59	obytná	0,34	0,00					0,25	0,25	0	NE	NE	NE	B1
						3,24	1,79	5,33	10,36					B1
420/6	obytná	10,55	0,00			0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B2
								0,00	0,00					C
420/6 Celkem						3,24	1,79	5,33	10,36					
420/60	obytná	1,65	0,00					1,61	1,61	0	NE	NE	NE	B1
								0,03	0,03					B2
420/60 Celkem								1,64	1,64					
420/61	obytná	1,22	0,00				0,87	0,32	1,19	0	NE	NE	NE	B1
							0,00		0,00					B2
420/61 Celkem							0,87	0,32	1,19					
420/62	obytná	1,21	0,00					1,11	1,11	0	NE	NE	NE	B1
								0,00	0,00					B2
420/62 Celkem								1,11	1,11					
420/63	obytná	0,05	0,00					0,05	0,05	0	NE	NE	NE	B1
420/64	obytná	0,16	0,00					0,16	0,16	0	NE	NE	NE	B1
420/65	obytná	0,44	0,00					0,08	0,08	0	NE	NE	NE	B1
								0,00	0,00					B2
420/65 Celkem								0,08	0,08					
420/66	obytná	0,36	0,00					0,36	0,36	0	NE	NE	NE	B1
420/67	obytná	0,29	0,00					0,20	0,20	0	NE	NE	NE	B1
								0,00	0,00					B2
420/67 Celkem								0,20	0,20					

Kód	Navržené využití	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	
				I.	II.	III.	IV.	V.							
420/68	obytná	0,45	0,00					0,45	0,45	0	NE	NE	NE	B1	
420/69	obytná	0,47	0,00					0,34	0,34	0	NE	NE	NE	B1	
420/7	obytná	1,17	0,00				1,17		1,17	0	NE	NE	NE	B1	
420/70	obytná	1,24	0,00					0,88	0,88	0	NE	NE	NE	B1	
420/71	obytná	0,82	0,00					0,82	0,82	0	NE	NE	NE	B1	
420/73	produkční	0,91	0,00			0,86	0,05		0,91	0	NE	NE	NE	B2	
420/74	obytná	0,13	0,00					0,13	0,13	0	NE	NE	NE	B1	
								0,36	0,36					B1	
420/75	obytná	0,51	0,00					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B2	
420/75 Celkem								0,36	0,36						
420/76	obytná	9,45	0,00					2,01	1,49	3,49	0	NE	NE	NE	B1
								0,34	0,09	0,43					B2
420/76 Celkem								2,35	1,58	3,93					
420/77	obytná	0,66	0,00					0,02	0,02	0	NE	NE	NE	B1	
420/78	obytná	4,26	0,00				1,34	2,25	3,60	0	NE	NE	NE	B1	
420/79	obytná	0,26	0,00				0,02	0,25	0,26	0	NE	NE	NE	B2	
420/8	obytná	7,58	0,00	0,05		3,12		0,19	3,35	0	NE	NE	NE	B1	
						3,99		0,06	4,04					B2	
420/8 Celkem				0,05		7,10		0,25	7,40						
420/80	obytná	2,39	0,00					0,18	0,18	0	NE	NE	NE	B2	
420/81	obytná	1,87	0,00				1,87		1,87	0	NE	NE	NE	B1	
420/82	obytná	2,45	0,00				2,29		2,29	0	NE	NE	NE	B1	
420/85	obytná	0,94	0,00				0,75	0,08	0,83	0	NE	NE	NE	B1	
420/84	obytná	0,96	0,00				0,26	0,71	0,96	0	NE	NE	NE	B1	
420/9	produkční	6,87	0,00			6,87			6,87	0	NE	NE	NE	B1	
430/10	obytná	1,75	0,28				0,67	1,04	1,71	0	NE	NE	NE	B3	
430/11	obytná	7,22	4,11				4,11		4,11	0	NE	NE	NE	B3	
430/13	obytná	8,28	8,03			3,82	0,74	3,46	8,03	0	NE	NE	NE	B3	
430/14	obytná	9,29	0,00				7,07	1,89	8,96	0	NE	NE	NE	B3	
430/15	obytná	3,00	0,00				2,64	0,36	3,00	0	NE	NE	NE	B3	
430/16	obytná	1,84	0,00				1,76	0,08	1,84	0	NE	NE	NE	B3	

Kód	Navržené využití	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.						
430/17	obytná	2,62	2,61			2,61			2,61	0	NE	NE	NE	B3
430/18	obytná	1,71	0,46			1,67		0,01	1,68	0	NE	NE	NE	B3
430/19	obytná	3,59	3,45					3,45	3,45	0	NE	NE	NE	B3
430/2	produkční	113,18	0,00	0,00	1,03				1,03	0	NE	NE	NE	B3
430/20	obytná	3,00	2,99				1,69	1,30	2,99	0	NE	NE	NE	B3
430/21	obytná	7,82	7,66					7,66	7,66	0	NE	NE	NE	B3
430/22	obytná	1,90	1,81					1,81	1,81	0	NE	NE	NE	B3
430/3	obytná	28,56	0,84				4,42		4,42	0	NE	NE	NE	B3
430/4	obytná	18,05	0,75				13,56		13,56	0	NE	NE	NE	B3
430/5	obytná	1,69	1,18				1,52	0,15	1,68	0	NE	NE	NE	B3
430/6	obytná	16,85	9,82		0,34	6,15	3,32		9,82	0	NE	NE	NE	B3
430/7	obytná	3,41	2,43					2,43	2,43	0	NE	NE	NE	B3
430/8	obytná	3,69	1,79				0,01	2,41	2,42	0	NE	NE	NE	B3
430/9	obytná	4,06	3,92				1,37	2,55	3,92	0	NE	NE	NE	B3
Celkový souhrn (ha)		592,50	70,94	11,77	2,48	57,80	165,77	103,82	341,64					

Odhad záborů ZPF - dopravní infrastruktura

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
610/1	3,98	0,00				0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B2	
610/10	0,35	0,02			0,01		0,01	0	NE	NE	NE	B1	
					0,01		0,01					B2	
610/10 Celkem					0,02		0,02						
610/11	4,52	0,01	0,01				0,01	0	NE	NE	NE	B2	
610/12	7,42	0,00		0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B1	
610/4	0,26	0,03		0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B1	
				0,03			0,03					B2	
610/4 Celkem				0,03			0,03						
610/5	0,77	0,14		0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B1	
				0,14			0,14					B2	
				0,09	0,00		0,09					C	
610/5 Celkem				0,23	0,00		0,23						
610/6	0,79	0,29		0,07			0,07	0	NE	NE	NE	B1	
				0,22	0,01		0,23					B2	
610/6 Celkem				0,30	0,01		0,31						
611/101	0,50	0,02		0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B1	
				0,02			0,02					B2	
611/101 Celkem				0,02			0,02						
611/102	0,43	0,00		0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B2	
620/1	1,54	0,02		0,01			0,01	0	NE	NE	NE	B1	
				0,01			0,01					B2	
620/1 Celkem				0,02			0,02						
620/2	1,54	0,00	0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B2	
620/3	1,54	0,08	0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B1	

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
			0,08					0,08					B2
620/3 Celkem			0,08					0,08					
620/4	1,54	0,40	0,40					0,40	0	NE	NE	NE	B2
620/5	1,54	0,19	0,00		0,19			0,19	0	NE	NE	NE	B2
630/1	2,04	0,00		0,00	0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B2
630/12	2,03	0,00		0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B2
630/14	1,68	0,01		0,01				0,01	0	NE	NE	NE	B2
630/15	0,68	0,01			0,00			0,00	0	NE	NE	NE	B1
					0,00	0,01		0,01					B2
630/15 Celkem					0,00	0,01		0,01					
630/20	4,56	0,00		0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B2
630/22	0,76	0,00		0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B1
				0,00				0,00					B2
630/22 Celkem				0,00				0,00					
630/23	1,07	0,02		0,00	0,00	0,01		0,02	0	NE	NE	NE	B2
				0,00				0,00					B1
630/24	4,16	0,02		0,02	0,00			0,02	0	NE	NE	NE	B2
				0,00				0,00					C
				0,00	0,01			0,01					D
630/24 Celkem				0,02	0,01			0,03					
630/25	4,14	0,00		0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B2
630/26	1,40	0,01		0,00	0,02			0,02	0	NE	NE	NE	B2
				0,01	0,03			0,04					C
630/26 Celkem				0,00	0,01	0,05		0,06					
					0,01			0,01					B1
630/27	3,27	0,09		0,12	0,06	0,24		0,42	0	NE	NE	NE	B2
				0,13	0,14	0,32		0,59					C

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
630/27 Celkem				0,26	0,20	0,56	1,02						
630/28	1,60	0,01			0,01		0,01	0	NE	NE	NE	B2	
630/3	3,80	0,05				0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1	
			0,04				0,01	0,05				B2	
630/3 Celkem			0,04				0,01	0,05					
630/32	2,29	0,03			0,01		0,01	0	NE	NE	NE	B1	
					0,02		0,02					B2	
630/32 Celkem					0,03		0,03						
630/34	4,42	0,00	0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B2	
630/35	2,45	0,00	0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B2	
							0,00					B1	
630/36	1,20	0,02			0,02		0,02	0	NE	NE	NE	B2	
					0,05		0,05					C	
630/36 Celkem					0,07		0,07						
630/38	3,15	0,19				0,02	0,02	0	NE	NE	NE	B1	
						0,18	0,18					B2	
630/38 Celkem							0,20	0,20					
630/39	0,63	0,00					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1
630/4	2,30	0,00			0,00		0,00	0	NE	NE	NE	B2	
630/44	1,23	0,01	0,01				0,01	0	NE	NE	NE	B2	
630/45	0,78	0,00	0,00				0,00	0	NE	NE	NE	B2	
							0,00	0,00				B1	
630/46	10,51	0,08			0,00	0,07	0,07	0	NE	NE	NE	B2	
						0,00	0,00					C	
630/46 Celkem					0,00	0,08	0,08						
630/47	4,16	0,19				0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1	
					0,28	0,18	0,07	0,53				B2	

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
630/47 Celkem				0,28	0,18	0,07		0,54					
630/5	1,75	0,01		0,00	0,00	0,00		0,01	0	NE	NE	NE	B2
630/51	3,04	0,21	0,21					0,21	0	NE	NE	NE	B2
630/7	0,81	0,02	0,02	0,00	0,00			0,02	0	NE	NE	NE	B2
				0,00				0,00					B1
630/8	2,79	0,04		0,01	0,03			0,04	0	NE	NE	NE	B2
				0,00				0,00					C
630/8 Celkem				0,01	0,03			0,04					
630/9	1,22	0,00			0,00	0,00		0,00	0	NE	NE	NE	B2
631/3	0,92	0,00	0,00					0,00	0	NE	NE	NE	B2
631/4	0,13	0,08		0,02	0,02	0,03		0,08	0	NE	NE	NE	B2
640/114	142,48	0,22	0,54	3,58	2,88	0,11		7,11	0	NE	ANO	NE	A
640/3	1,54	0,86			0,74	0,12		0,86	0	NE	NE	NE	B2
						0,00		0,00					B1
640/4	1,54	0,74				0,74		0,74	0	NE	NE	NE	B2
640/4 Celkem						0,74		0,74					
Celkový souhrn (ha)	247,26	4,13	1,66	0,00	4,56	4,28	2,03	12,54					

Odhad záborů ZPF - Technická infrastruktura

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
710/03	2,53	0,00	1,03			0,12	1,15	0	NE	NE	NE	B2	
710/05	3,50	0,00			1,85	1,19	3,05	0	NE	NE	NE	B2	
					0,31	0,00	0,31					C	
710/05 Celkem					2,16	1,20	3,36						
710/06	1,46	0,00			0,01	1,38	1,39	0	NE	NE	NE	B2	
						0,02	0,02					C	
710/06 Celkem					0,01	1,39	1,41						
710/07	2,03	0,00				1,10	0,14	1,24	0	NE	NE	NE	B2
710/08	0,06	0,00					0,06	0,06	0	NE	NE	NE	B2
710/09	0,11	0,00					0,10	0,10	0	NE	NE	NE	B2
710/10	0,27	0,00				0,03	0,21	0,24	0	NE	NE	NE	C
710/11	0,08	0,00					0,07	0,07	0	NE	NE	NE	B2
710/12	0,46	0,00					0,32	0,32	0	NE	NE	NE	C
710/13	0,21	0,01			0,01			0,01	0	NE	NE	NE	B2
710/15	0,58	0,33			0,00	0,33		0,33	0	NE	NE	NE	B2
710/16	0,25	0,09	0,09					0,09	0	NE	NE	NE	B2
710/17	0,15	0,00					0,05	0,05	0	NE	NE	NE	B2
							0,09	0,09					C
710/17 Celkem							0,15	0,15					
							0,04	0,04					B1
720/04	0,50	0,00					0,03	0,03	0	NE	ANO	NE	B2
							0,39	0,39					C
720/04 Celkem							0,46	0,46					
730/14	0,50	0,00	0,00					0,00	0	NE	NE	NE	B1

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
			0,00					0,00					B2
730/14 Celkem			0,00					0,00					
730/21	0,50	0,07				0,00	0,07	0,07	0	NE	NE	NE	B2
730/28	0,50	0,13					0,02	0,02	0	NE	NE	NE	B1
							0,41	0,41					B2
730/28 Celkem							0,43	0,43					
730/31	0,50	0,01			0,04			0,04	0	NE	NE	NE	B1
					0,40			0,40					B2
730/31 Celkem					0,44			0,44					
730/33	0,50	0,10					0,10	0,10	0	NE	NE	NE	B2
730/37	0,50	0,20					0,20	0,20	0	NE	NE	NE	B2
730/38	0,50	0,01					0,01	0,01	0	NE	NE	NE	B2
730/41	0,50	0,29					0,29	0,29	0	NE	NE	NE	B2
730/42	0,50	0,03					0,03	0,03	0	NE	NE	NE	B2
730/43	0,50	0,23					0,23	0,23	0	NE	NE	NE	B2
730/44	0,50	0,20					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1
							0,34	0,34					B2
730/44 Celkem							0,35	0,35					
730/45	0,50	0,23					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1
							0,22	0,22					B2
730/45 Celkem							0,23	0,23					
730/46	0,50	0,20				0,01	0,19	0,20	0	NE	NE	NE	B2
730/49	0,50	0,00					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B2
730/50	0,50	0,23					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1
							0,23	0,23					B2
730/50 Celkem							0,23	0,23					

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	
			I.	II.	III.	IV.	V.							
730/53	0,50	0,01					0,01	0,01	0	NE	NE	NE	B2	
730/54	0,50	0,05					0,05	0,05	0	NE	NE	NE	B2	
730/59	0,50	0,07					0,07	0,07	0	NE	NE	NE	B2	
730/61	0,50	0,11					0,09	0,02	0,11	0	NE	NE	NE	B2
							0,00	0,00					B1	
730/62	0,50	0,37					0,37	0,37	0	NE	NE	NE	B2	
							0,00	0,00					C	
730/62 Celkem							0,37	0,37						
730/63	0,50	0,11					0,11	0,11	0	NE	NE	NE	B2	
730/64	0,50	0,14					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1	
							0,14	0,14					B2	
730/64 Celkem							0,14	0,14						
							0,00	0,00					B1	
730/65	0,50	0,20					0,10	0,10	0	NE	NE	NE	B2	
							0,10	0,10					C	
730/65 Celkem							0,20	0,20						
730/66	0,50	0,04					0,04	0,04	0	NE	NE	NE	B2	
730/67	0,50	0,26					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1	
							0,26	0,26					B2	
730/67 Celkem							0,26	0,26						
730/68	0,50	0,19					0,00	0,00	0	NE	NE	NE	B1	
							0,26	0,26					B2	
730/68 Celkem							0,26	0,26						
730/69	0,50	0,21					0,02	0,02	0	NE	NE	NE	B1	
							0,19	0,19					B2	
730/69 Celkem							0,21	0,21						

Kód	Celková plocha záměru (ha)	Zábor v zastavěném území (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
730/75	0,50	0,00	0,00					0,00	0	NE	NE	NE	B1
			0,19					0,19					B2
730/75 Celkem			0,20					0,20					
Celkový souhrn (ha)	26,25	4,10	1,32	2,63	4,45	5,42	13,81						

Odhad záborů PUPFL - Rozvojový potenciál

Kód	Navržené využití	Celková výměra záměru (ha)	Výměra záboru kategorie lesa (ha)			Souhrn výměry záboru (ha)	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			hospodářský	zvláštního určení	ochranný		
410/10	obytná	2,55			0,00	0,00	B1
					0,00	0,00	B2
					0,26	0,26	C
410/10 Součet				0,26	0,26		
420/11	produkční	52,97	0,00	0,00		0,00	B1
420/3	obytná	0,56	0,56	0,56		0,56	B1
420/65	obytná	0,44			0,01	0,01	B1
430/14	obytná	9,29	0,01	0,01		0,01	B3
Celkový součet (ha)		65,82	0,58		0,27	0,85	

Odhad záborů PUPFL - dopravní infrastruktura

Kód	Celková výměra záměru (ha)	Výměra záboru kategorie lesa (ha)			Souhrn výměry záboru (ha)	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
		hospodářský	zvláštního určení	ochranný		
630/24	4,16	0,00			0,00	C
630/26	1,40		0,04		0,04	C
630/27	3,27		0,13		0,13	B2
			0,09		0,09	C
630/27 Součet			0,22		0,22	
640/114	142,48	3,71			3,71	A
Celkový součet (ha)	151,31	3,71	0,26		3,97	

Odhad záborů PUPFL - Technická infrastruktura

Kód	Celková výměra záměru (ha)	Výměra záboru kategorie lesa (ha)			Souhrn výměry záboru (ha)	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
		hospodářský	zvláštního určení	ochranný		
710/10	0,27	0,02			0,02	C
710/12	0,46		0,04		0,04	C
710/9	0,11		0,00		0,00	C
730/28	0,50	0,00			0,00	C
730/31	0,50	0,03			0,03	C
730/33	0,50		0,00		0,00	C
730/39	1,15			0,00	0,00	B2
				0,01	0,01	C
730/39 Součet				0,01	0,01	
730/40	1,05			0,00	0,00	C
730/45	0,50		0,01		0,01	C
730/47	0,51			0,00	0,00	C
730/57	0,62	0,02			0,02	C
760/11	10,75	3,40	0,01		3,40	A
Celkový součet (ha)	16,91	3,46	0,07	0,01	3,54	

14. Vyhodnocení připomínek

Doplňí pořizovatel po projednání plánu.

15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Územní plán splňuje rámcové požadavky na jednotný standard územního plánu, stanovené v § 59 stavebního zákona, v § 12 vyhlášky a přílohách č. 10 až 14 vyhlášky a aktuálně platného metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj Standard vybraných částí územního plánu, 3. vydání.

V rámci vypracování návrhu územního plánu byla použita grafická úprava šrafování ploch v odlišnosti od požadavků vyhlášky č. 157/2024, která standardizuje způsob zobrazení ploch v územně plánovací dokumentaci. Důvody pro tuto změnu jsou potřeba zajištění lepší přehlednosti a jednoznačnosti rozlišení mezi návrhovými a transformačními plochami:

1. Zvýšení přehlednosti a jednoznačnosti rozlišení ploch: Standardní šrafování návrhových ploch, které vyhláška předepisuje jako kombinaci vodorovných a svislých pruhů, je v některých případech vizuálně těžko rozlišitelné i při použití indexů ploch dle požadavků jednotného standardu, zejména v tištěných nebo menších formátech dokumentace. Pro zajištění lepšího a jasnějšího rozlišení mezi návrhovými a transformačními plochami bylo rozhodnuto použít pro návrhové plochy svislé šrafování a pro transformační plochy vodorovné šrafování. Tento přístup umožňuje snadnější identifikaci jednotlivých ploch a jejich rychlé rozlišení i pro uživatele, kteří nejsou odborníky v oblasti územního plánování.
2. Zohlednění vizuální srozumitelnosti pro širší okruh uživatelů: Územní plán je dokument, který je často využíván širokou veřejností, odborníky, ale i orgány státní správy a samosprávy. Odlišné šrafování pro návrhové a transformační plochy zajišťuje, že informace jsou prezentovány srozumitelně pro všechny uživatele dokumentace, což přispívá k lepší orientaci a rychlému pochopení významu jednotlivých ploch.
3. Zohlednění specifických potřeb konkrétního území: Vzhledem k charakteru a rozsahu konkrétního území bylo nezbytné upravit grafické značky tak, aby odpovídaly specifickým potřebám daného území a usnadnily pochopení návrhu i pro laiky. Použití jiného šrafování přispívá k lepší orientaci v území, zejména v oblastech s komplexními změnami využití ploch.
4. Přehlednost v celkovém kontextu územního plánu: V rámci celkového přehledu územního plánu byl tento grafický zásah proveden s ohledem na celkovou srozumitelnost a přehlednost všech grafických prvků v dokumentu. Cílem bylo

vyhnout se možnému záměně jednotlivých ploch a zajistit, že celý územní plán bude snadno čitelný a přístupný pro všechny zainteresované strany.

Vzhledem k těmto faktorům byla zvolena alternativa šrafování, která je v souladu s potřebou jasného rozlišení návrhových a transformačních ploch, což je v konečném důsledku v zájmu zajištění efektivní a srozumitelné územní plánovací dokumentace. Tento přístup tedy přispívá k lepšímu pochopení záměrů a usnadňuje orientaci ve všech fázích plánování a realizace.

Doklad z elektronického kontrolního nástroje (ETL) bude doložen dle metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR ze dne 27. 9. 2024, č. j. MMR-66819/2024-81 až před předložením návrhu územního plánu k vydání.