

Příloha 12

Vyjádření Magistrátu města Ústí n.L. z hlediska územního plánu

Přijatá zpráva - Detail zprávy

Předmět: územně plánovací informace - využívání území: MP - ž. o ZS - Dobětice - Slunečná pláň - tech. a dopr
ID zprávy: 1065541954
Typ zprávy: Přijatá datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 27. 7. 2022 v 12:29:38

Odesílatel: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem, CZ
ID schránky: vt8bhx2
Typ schránky: Orgán veřejné moci
Odesílající osoba: Spisová aplikace

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: MMUL/ÓÚPSŘ/ÚP/233334/2022/PetM
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ano
Zakázáno doručení fikcí: Ne

Přílohy:

2022-230887.pdf (3,14 MB)

Události zprávy:

- 27. 7. 2022 v 12:28:32** EV0: Datová zpráva byla podána.
- 27. 7. 2022 v 12:28:32** EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
- 27. 7. 2022 v 12:29:38** EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.



MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Oddělení územního plánování

Velká Hradební 8, 401 00 Ústí nad Labem

SPIS. ZN.: 230887/2022PetM
Č.J.: MMUL/OÚPSŘ/ÚP/233334/2022/PetM
MM/OUPSR/UIP/233/2022
VYŘIZUJE: Ing. Martina Petláková
TEL.: 475 271 250
E-MAIL: martina.petlakova@mag-ul.cz
DATUM: 27. 07. 2022

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Orgán územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, kterou dne 22. 07. 2022 podal

AZ Consult, spol. s r.o., Klíšská č.p. 1334/12, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1
(dále jen "žadatel"), ve věci

Dobětice - Slunečná pláň - technická a dopravní infrastruktura, výstavba rodinných domů

na pozemku parc. č. 175/117, 184/1, 221/25, 221/1, 221/27, 244/1, 239, 279/2, 241/1, 293/9, 291/1, 290/1, 278, 270, 275 v katastrálním území Dobětice, která obsahuje

- rekonstrukci stávajícího vodovodního řadu v majetku SVS a.s. v ulici Šrámkova před Domovem pro seniory a vybudování nových inženýrských sítí a dopravní infrastruktury pro budoucí výstavbu celkem 72 RD ve třech etapách, dle platné územní studie „Dobětice – Slunečná pláň“ zpracované společností Projekty CZ s.r.o. v roce 2011.

V rámci rozvojové plochy zastavitelného území jsou základními parametry navrženy pro využití ploch následující výměry:

- Plochy pozemků k zástavbě RD 7,052 ha
- Plochy technického vybavení (TS) 0,002 ha
- Plochy veřejných prostranství 0,573 ha
- Plochy nových pozemních komunikací 0,873 ha
- Plochy chodníků 0,355 ha
- Plochy zastavitelného území dle ÚP (BI) 8,977 ha

Návrh řešení akceptuje především svažitost terénu, která předurčila dopravní řešení. Do návrhu byla převzata trasa stávající cesty „Na Mlýništi“. Ta je v předchozích ÚPD definována jako jedna z veřejně prospěšných staveb. V zájmu smysluplného návrhu parcelace pozemků budoucí zástavby, je tato základní páteřní komunikace, doplněna systémem rovnoběžných komunikací v osových vzdálenostech cca 80 m. Tento princip umožnil jednak vytvoření parcel výše uvedených velikostí a jednak umožnil trasovat navržené komunikace v zásadě po vrstevnicích a splnit limity podélných sklonů dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Obslužné komunikace jsou navrženy tak, aby umožnily přímou obsluhu všech budoucích nemovitostí. Veřejný prostor navržených obslužných komunikací - ulic, je koncipován v celkové šířce 10 m s tím, že pro komunikaci se počítá s šířkou 6 m. Zbývající prostor je rozdělen na dvě části po obou stranách komunikace. Jedna část je rezervována pro jednostranný chodník, druhá pro doprovodnou zeleň.

Návrh řešení je doplněn plochami veřejných prostranství, které jsou rozmístěny po celé ploše zastavitelného území lokality. Největší z těchto ploch je lokalizována do místa terénní deprese

(uzavírající boční větev údolí Dobětického potoka), která byla geotechnickým posouzením lokality vyhodnocena jako nevhodná k zástavbě. Všechny plochy veřejných prostranství budou využívány jako veřejná zeleň. Napojení lokality na okolní plochy je v souladu se zadáním navrženo na třech místech. Dvě jsou umístěny na stávající Šrámkovu ulici, v úsecích určených Změnou ÚPnSÚ z r. 2009. Třetím místem je návrh nového napojení do Šrámkovy ulice v místě Domova pro seniory přes údolí Dobětického potoka. Součástí záměru výstavby rodinných domů je navrženo napojení na dopravní obslužnost. Dále zajištění svozu odpadů. Zřízen bude nový vodovodní systém pro pitnou vodu a nová splašková kanalizace,

poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

I. Podmínky pro využívání území:

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola f) se záměr „Dobětice - Slunečná pláň - technická a dopravní infrastruktura, výstavba rodinných domů“ na p. p. č. 175/117, 184/1, 221/25 (dotčená část), 221/1 (dotčená část), 221/27 (dotčená část), 244/1 (dotčená část), 239 (dotčená část), 279/2, 241/1, 293/9, 291/1, 290/1, 278, 270, 275 v katastrálním území Dobětice nachází v zastavěném i mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „BM plochy bydlení v bytových domech“, „BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské“, „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“, „PV plochy veřejných prostranství“ a „DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční“, na zastavitelných plochách ZD12-101 se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“ a Z12-1 se způsobem „BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské“, na přestavbové ploše PD12-102 se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“ a na návrhové ploše N12-1 se způsobem využití „ZO plochy zeleně ochranné a izolační“.

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola c) a g) je na částech p. p. č. 244/1, 221/25, 239, 279/2, 221/27, 221/1 v k. ú. Dobětice navržena veřejně prospěšná stavba „VPS D21 Napojení rozvojové zóny Slunečná pláň“.

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola e) a g) je na částech p. p. č. 244/1, 270, 279/2, 275 v k. ú. Dobětice navrženo veřejně prospěšné opatření „VPO U150 Větrná pláň“ funkční lokální biokoridor územního systému ekologické stability.

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola j) je předmětný záměr součástí zastavitelných ploch Z12-1, ZD12-101 a přestavbové plochy PD12-102, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie s cílem prověření urbanisticko-architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území. Na předmětné území byla zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona územní studie „Slunečná pláň“ (Ing. arch. Jiří Kňákal, 6/2011), dostupná na webové adrese www.usti-nad-labem.cz.

Výňatek z územní studie:

D. ETAPIZACE

Návrh zástavby v řešeném území popisuje konečný, maximální stav využití zastavitelné části lokality Slunečná pláň tak, jak toto využití umožňuje ÚPD. Přesto, že zastavitelné území má prakticky jediného vlastníka, neuvažuje se o realizaci zástavby v rámci jedné stavby, kterou by byla realizována technická a dopravní infrastruktura. Realizace zástavby na pozemcích je předpokládána prostřednictvím jednotlivých stavebníků. Z výše uvedených důvodů je součástí ÚS návrh etapizace využití řešené lokality. Předpokládá se, že zástavba bude zahájena v severní části území na plochách, které mají přímou vazbu na Šrámkovu ulici a stávající využitelnou technickou infrastrukturu. Zástavby pak bude pokračovat jižním, respektive jihovýchodním směrem. Tato zástavba bude již vyžadovat realizaci dopravní a technické infrastruktury, zajišťující dopravní přístupnost, energie a odvodnění jednotlivých pozemků a staveb na nich. Časový postup realizace není znám, bude záviset na zájmu o výstavbu v této lokalitě. Konkrétně je zástavba lokality rozdělena do tří etap:

• *I. etapa – zahrnuje možnost výstavby rodinných domů podél Šrámkovi ulice na 12 pozemcích. Jejich realizaci za současného stavu prakticky nic nebrání. Pozemky B01 až B06 jsou mimo možnost přímého napojení na stávající stoku jednotné kanalizace. Tuto záležitost lze do doby realizace příslušného úseku stoky splaškové kanalizace, řešit odkanalizováním realizovaných staveb do nepropustných jámek se smluvně*

zajištěným vyvážení na ČOV. Doplnění některých chybějících systémů technické infrastruktury v části Šrámkovy ulice (úsek od sjezdu na cestu „Na Mlýniště“ směrem k okraji katastru Žežice), by bylo účelné provést v rámci stavebních úprav Šrámkovy ulice, která je v majetku města.

• II. etapa – navazuje na I. etapu. Předpokládá možnost výstavby 26 rodinných domů a nezbytnost realizace příslušné části dopravní technické infrastruktury. Rozsah dopravních staveb je patrný z výkresové části ÚS (07 – ETEPIZACE). Jednotlivé systémy technické infrastruktury lze logicky pro tuto etapu vyčlenit z celkového řešení. Limitujícím faktorem, který v podstatě rozsah II. etapy determinuje, je možnost odkanalizování navazujících pozemků gravitačním způsobem. Součástí etapy je návrh nové trafostanice a zdržovací nádrž srážkových vod (suchý poldr).

▪ III. etapa – závěrečná. Předpokládá možnost výstavby 24 rodinných domů a nezbytnost realizace příslušné části dopravní technické infrastruktury. Jedná se o závěrečnou etapu, z toho tedy vyplývá, realizací budou všechny systémy dokončeny využitelnost a zastavitelnost území se touto etapou uzavře. V části odkanalizování bude nutné vybudovat čerpací stanici tlakovou kanalizaci, napojenou do gravitační splaškové kanalizace. Dále je v území rezervována plocha pro druhou trafostanici. Definitivně bude přepojena stávající přípojka vody pro zahrádkářskou osadu.

Závěr:

Záměr „Dobětice - Slunečná pláň - technická a dopravní infrastruktura, výstavba rodinných domů“ na p. p. č. 175/117, 184/1, 221/25, 221/27, 244/1, 239, 279/2, 241/1, 293/9, 291/1, 290/1, 278, 270, 275 v katastrálním území Dobětice jsou součástí stabilizovaných plochy se způsobem využití „BM plochy bydlení v bytových domech“, „BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské“, „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“, „PV plochy veřejných prostranství“ a „DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční“, zastavitelných ploch ZD12-101 se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“ a Z12-1 se způsobem „BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské“, přestavbové plochy PD12-102 se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“ a návrhové plochy N12-1 se způsobem využití „ZO plochy zeleně ochranné a izolační“.

Využití plochy „BM plochy bydlení v bytových domech“, „BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské“, „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“, „PV plochy veřejných prostranství“, „DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční“ a „ZO plochy zeleně ochranné a izolační“ a schválená územní studie „Slunečná pláň“ umožňuje realizaci záměru za podmínky:

- respektování etapizace stanovené v územní studii „Slunečná pláň“.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejm. na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Dle § 159 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost jím zpracované dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejm. respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány a dbát právních předpisů.

Magistrát města Ústí nad Labem jako orgán územního plánování bude v případě podání žádosti o závazné stanovisko předložený záměr posuzovat z hlediska naplnění cílů i úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a § 19 stavebního zákona.

[otisk úředního razítka]
Ing. Martina Petláková
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

AZ Consult, spol. s r.o., IDDS: z9vp5js

sídlo: Klíšská č.p. 1334/12, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Příloha:

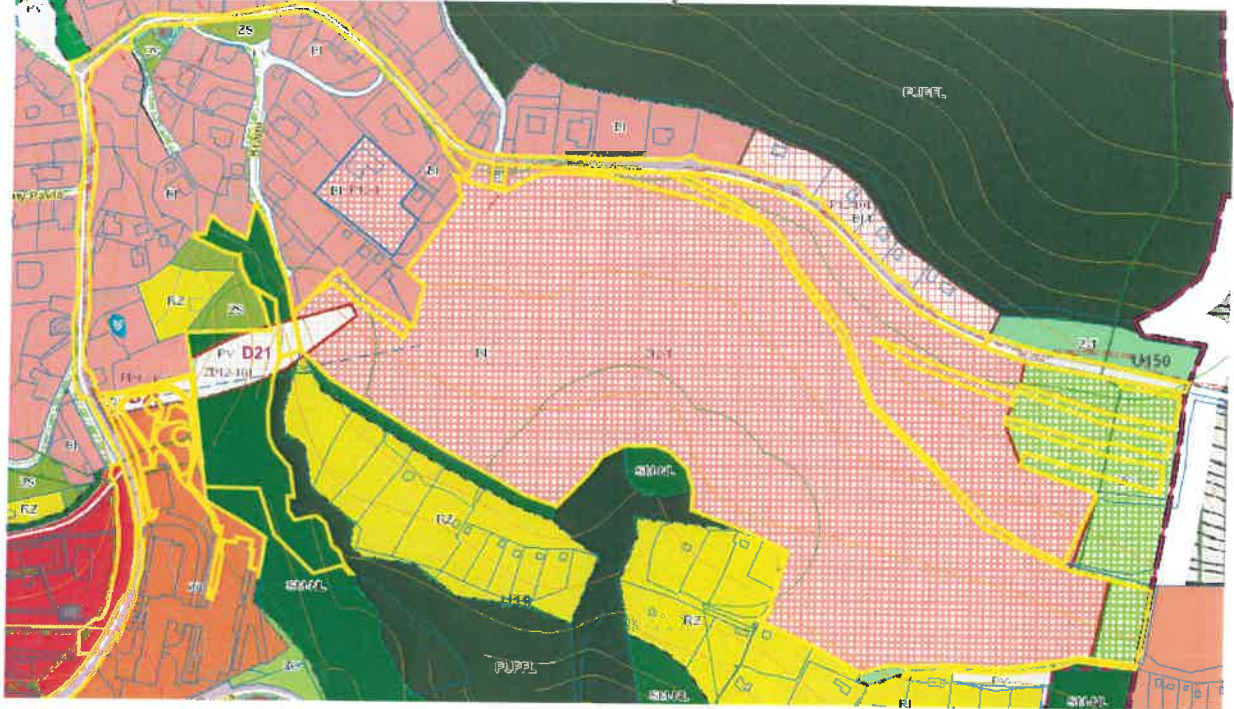
Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres

Územní studie „Slunečná pláň“ – Hlavní výkres

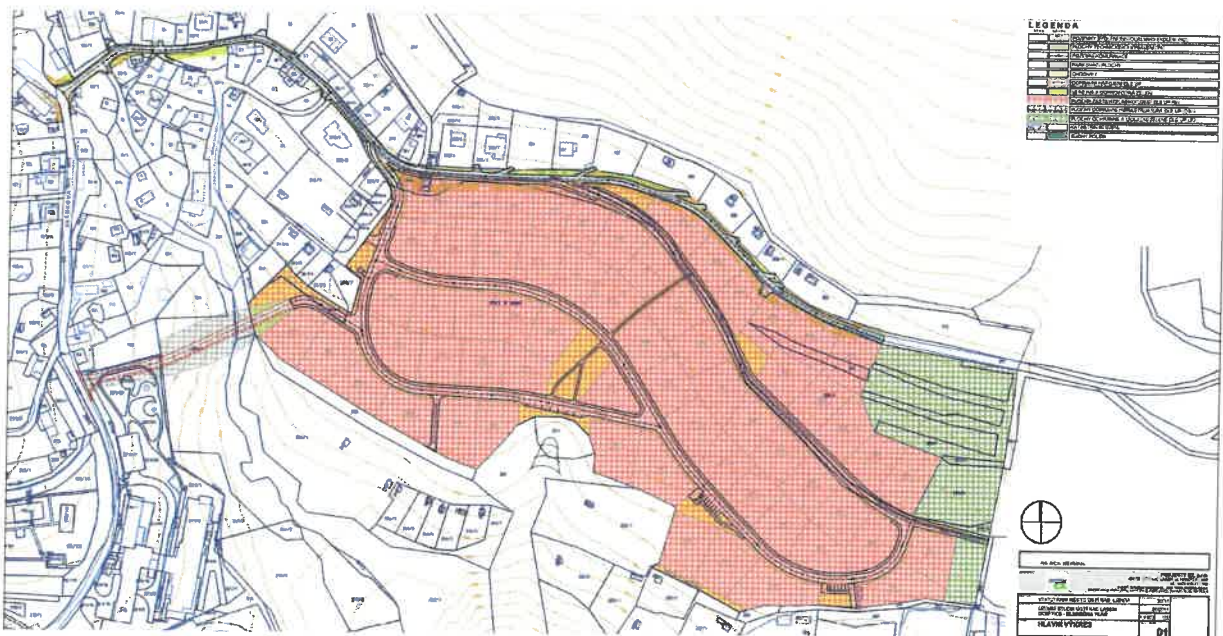
Územní studie „Slunečná pláň“ – Technická infrastruktura

Územní studie „Slunečná pláň“ – Etapizace

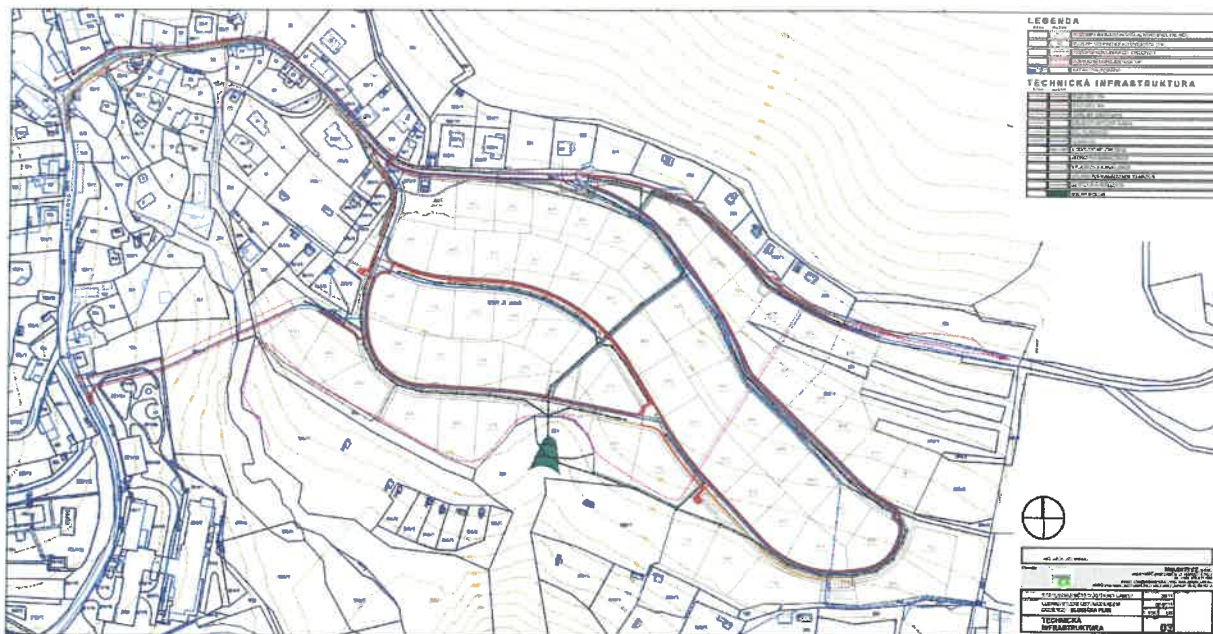
Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres



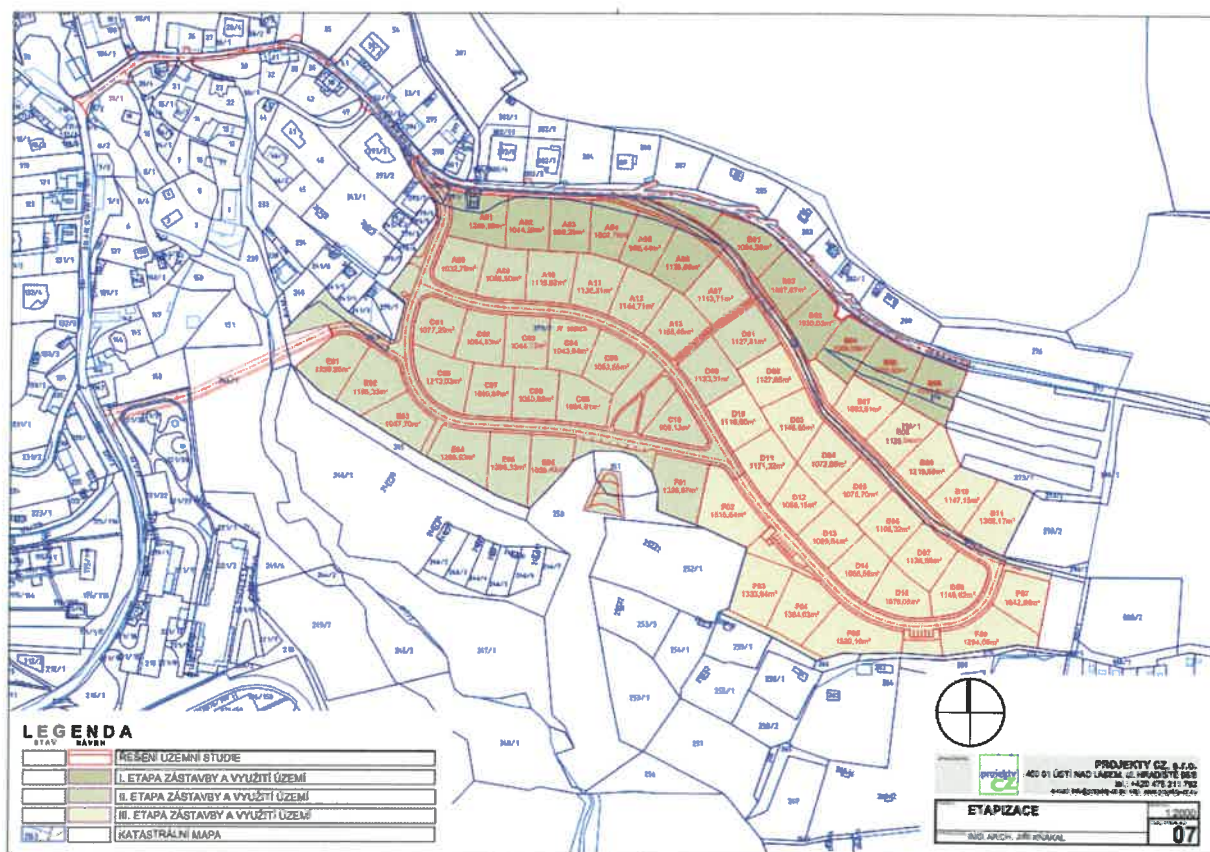
Územní studie „Slunečná pláň“ – Hlavní výkres



Územní studie „Slunečná pláň“ – Technická infrastruktura



Územní studie „Slunečná pláň“ – Etapizace



Konverzní lístek

Číslo v úložišti: 394384021658917819862



Datum vystavení: 27. 07. 2022
Konverze nejpozději: 26. 08. 2022

Konvertovaný dokument: kompletní datová zpráva

ID zprávy: 1065541954

Předmět: územně plánovací informace - využívání území: MP - ž. o ZS - Dobětice -
Slunečná pláň - tech. a dopr

Stav zprávy: Doručená

Datum a čas: 27. 7. 2022 v 12:29:38

Odesílatel: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad
Labem, CZ

ID schránky: vt8bhx2

Typ schránky: Orgán veřejné moci

Odesílající osoba: Spisová aplikace

Adresát: AZ Consult, spol. s r.o., Klíšská 1334/12, 40001 Ústí nad Labem, CZ

ID schránky: z9vp5js

Typ schránky: Právnícká osoba
