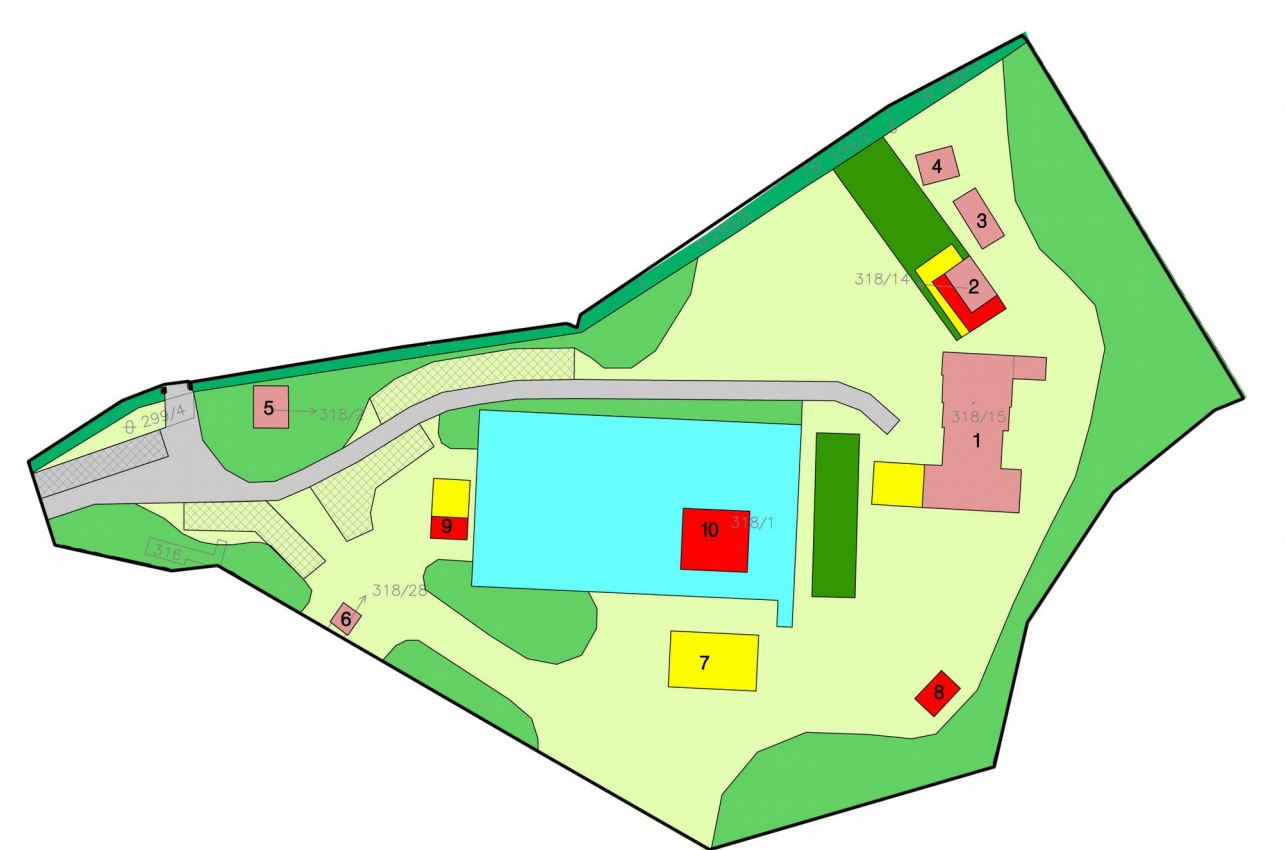


Územní studie Úštěk – transformační plocha P93



FOGLAR ARCHITECTS

listopad 2025

Územní studie Úštěk – transformační plocha P93

OBSAH:

1. Základní údaje:

A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
B) CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE	4
C) VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY	4

2. Textová část :

a) ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	5
b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ, PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, SOULAD S ÚPD	6
c) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATEL	10
d) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	11
e) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	11
f) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12
g) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ A URBANISTICKÉ KONCEPCE	13
h) PŘÍKLADY DOPORUČENÉHO HMOTOVÉHO A MATERIÁLOVÉHO ŘEŠENÍ STAVEB	15

3. Grafická část

- 1 - HLAVNÍ VÝKRES
- 2 - ŠIRŠÍ VZTAHY
- 3 - MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY
- 4 - KOORDINAČNÍ VÝKRES
- 5 - NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU

Územní studie Úštěk – transformační plocha P93

1. Základní údaje

A) Identifikační údaje

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE
ODBOR ÚZEMNÍHO ROZVOJE
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
PEKAŘSKÁ 114/2, 412 01 LITOMĚŘICE

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:

BC.PŘEMYSL PECH
VEDOUCÍ ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

OBJEDNATEL:

PETR HROMEK, HEINEMANNOVA 2695/6, 16000 PRAHA 6 - DEJVICE

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4

IČ 66473021

KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2

tel. 608 374787

e-mail: foglar@foglar-architects.cz

VEDOUCÍ PROJEKTANT:

ING. AKAD. ARCH.PETR FOGLAR

č.autorizace ČKA 002667

ŘEŠITELÉ: ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR

ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ

ING. PAVEL HOLUBEC, PH.D.

DATUM:

11-2025

B) Cíle územní studie

Cílem územní studie (ÚS) je prověření změny využití území v sídle Úštěk, vymezeného jako lokalita P93. Vypracování dokumentace územní studie je podmínkou, stanovenou v územním plánu Úštěk pro rozhodování v území pro tuto transformační plochu.

Architektonické a urbanistické cíle a požadavky vyplývající ze zadání:

- návrh nového uspořádání území v souladu s požadavky vlastníka pozemků, jehož záměrem je tvorba prostoru pro rozvoj kreativně-komunitního centra s využitím pro potřeby centra samotného, ale též pro veřejnost
- rozčlenění zájmového území na části odpovídající jejich navrhovanému využití
- prověření umístění staveb s ohledem na minimalizaci zásahu do vzrostlé zeleně a významných krajinných prvků, s respektem k urbanistickým a krajinným hodnotám území a v limitech daných existencí záplavového území, biokoridoru, lesních porostů a ochranného pásma městské památkové rezervace
- upřesnění podmínek prostorové regulace (např. výškovou regulaci) a stanovení základních architektonických podmínek (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb)
- prověření napojení řešené plochy na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, vč. jejich kapacit a technické způsobilosti
- návrh řešení protipovodňových opatření



C) Výchozí podmínky a podklady

Hlavními podklady pro vypracování ÚS jsou:

- Územní plán Úštěk, úplné znění po vydání změny č. 1, č. 2 a č. 3 (nadále pouze ÚP Úštěk) účinný od 10. května 2022
- Zadání Územní studie Úštěk (pro transformační plochu P93) z 12. března 2025.
- Územní studie je zpracována na podkladě aktuální mapy KN a s využitím pořizovatelem poskytnutých ÚAP

Dále byly v návrhu zohledněny tyto podklady:

- Architektonická studie – rodinný dům v Úštěku pozemky parc.č. st. 318/14 a 318/1, zpracovatel Ing. Arch. Vojtěch Hromek
- Stanovisko Povodí Ohře ke konceptu územní studie Úštěk – P93, Marta Schwarzová
- Vyjádření Města Úštěk ke konceptu územní studie Úštěk – P93, odborný lesní hospodář Martin Matička + výsledek ústního jednání majitele s Lesy ČR

2. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

a) Řešené území

Řešené území se nachází v katastrálním území Úštěk (kód KÚ 775533).

Platnou územně plánovací dokumentací města Úštěk je v severovýchodní části sídla Úštěk vymezena transformační plocha s označením P93. Ve smyslu ÚP Úštěk je předmětná plocha vymezena v místě stávající plochy v zastavěném území, která byla využívána pro rekreační účely. Součástí plochy je několik objektů a v jejím centru někdejší bazén ve špatném technickém stavu. Řešené území je v zásadě rovinané.

Lokalita navazuje na stávající zástavbu ze severu, odkud je i vjezd do území, přičemž hranici tvoří koryto Úštěckého potoka. Z ostatních stran lokalita navazuje na větší plochy stávající lesní a nelesní zeleně, z větší části na poměrně svažitém a obtížně prostupném terénu. Druhý vstup (pěšina) je východně, nivou Úštěckého potoka.

Výměra předmětné plochy činí cca 1,24 ha

Vyznačení řešeného území v nadhledovém snímku:



SEZNAM POZEMKŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ, JMÉNA VLASTNÍKŮ (k.ú. Úštěk):

316, 318/1, 318/2 (stavba), 318/14 (stavba), 318/15 (stavba), 318/28 (stavba)

Hromek Petr, Heinemannova 2695/6, Dejvice, 16000 Praha 6

299/2, 1333 (část) Město Úštěk, Mírové náměstí 83, Úštěk-Vnitřní Město, 41145 Úštěk

299/3 Rytina Josef, Údolní 162, Úštěk-Českolipské Předměstí, 41145 Úštěk

299/4, 299/6 ČR, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ (k.ú. Úštěk):

254	Město Úštěk, Mírové náměstí 83, Úštěk-Vnitřní Město, 41145 Úštěk
280	ČR, Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové
282	Uhlík Libor, Dómská 149/3, Předměstí, 41201 Litoměřice
157/1 (část)	ČR, Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 43003 Chomutov

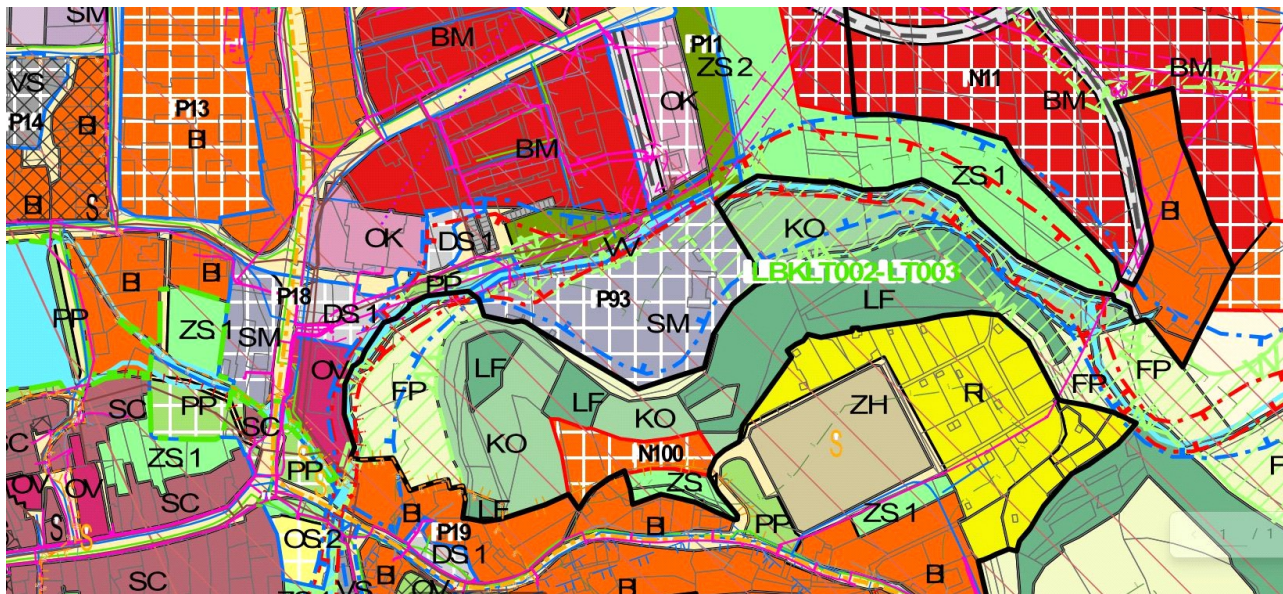
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a soulad s ÚPD

b1) vymezení pozemků

Podle platného územního plánu Úštěka jsou pozemky řešeného území zařazeny do přestavbové (transformační) plochy P93 s tímto funkčním využitím:

SM - bydlení smíšené městské

Výřez Koordinačního výkresu ÚP Úštěk:



b2) využití pozemků

Regulativy plochy jsou stanoveny v ÚP Úštěk, a to v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

SM - bydlení smíšené městské

Hlavní využití

- bydlení smíšené městské

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných (solitérních), dvojdomcích nebo v řadových rodinných domech

- stavby pro bydlení v bytových domech
- stavby a zařízení pro rekreaci
- Stavby a zařízení občanského vybavení např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zeleně, zahrady a sady

Podmínky prostorového uspořádání

základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.

struktura zástavby:

- při změnách stávajících staveb nebo umisťování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry
- stavby musí být umisťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umisťování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě

charakter zástavby:

- nové stavby nebo změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje také na typ a barevnost střešní krytiny a podobu vikýřů;
- zastřešení staveb hlavních v případě rodinných domů je možné pouze šikmými střechami a s ohledem na charakter území je přípustné pouze zastřešení sedlovou nebo polovalbovou střechou;
- zastřešení staveb hlavních v případě staveb občanské vybavenosti je možné šikmými i plochými střechami

výšková regulace zástavby:

- při umisťování staveb v zastavěném území není možné překročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby;
- při umisťování staveb v zastavitelných plochách nebo v transformačních plochách max 3 NP včetně podkroví (u střech šikmých) nebo 3 NP a 1 ustupující podlaží (u střech plochých), nicméně je potřeba také zohlednit převládající výškovou hladinu navazující zástavby, která by měla být nepřekročitelná;
- stavby by měly být umisťovány v kontextu navazující zástavby a neměly by v území vytvářet negativní dominantu

minimální podíl zeleně:

- 30 %

b3) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Návrh pro umístění staveb je zobrazen v grafické části - ve výkresu č. 1 (Hlavní výkres) a výkresu č.5 (Návrh zastavovacího plánu). V hlavním výkresu je vymezena plocha pro umístění nových stavebních objektů a níže v této kapitole je definována maximální zastavěná plocha pro jednotlivé navržené objekty.

Územní studie vymezuje umístění jednotlivých stavebních objektů a jejich využití. Rozlišuje při tom objekty stávající, u nichž definuje rámec možného využití a případně možnosti rozšíření, a objekty nově navržené. Umístění objektů je navrženo tak, aby byly respektovány limity využití území a splněny podmínky uplatněné Povodím Ohře a lesními hospodáři v rámci konzultací návrhu studie, a je tedy závazné (tj. v území není možné umisťovat další stavební objekty mimo ty vymezené).

Architektonické provedení stavebních objektů bude respektovat regionální ráz Úštěcka a další stupeň projektové dokumentace bude řešen s odborem památkové péče a respektovat jeho stanoviska.

Řešené území je koncepčně rozčleněno na 3 plochy s odlišným, leč vzájemně souvisejícím způsobem využití: plochu poloveřejnou, polosoukromou a soukromou.

Poloveřejná plocha je vymezena u vstupu/vjezdu do řešeného území a její využití je orientováno na širší veřejnost, již bude v definovaném rámci a čase zpřístupněna část areálu ke koupání, saunování a relaxaci a stávající objekty budou využity pro doplňkové aktivity (občerstvení, hygienické zázemí, obchůdek, tvůrčí ateliér).

- V ploše jsou umístěny 2 stávající objekty, označené „**recepce**“ a „**bar**“ a 1 nově navržený objekt „**sauna**“. V této ploše jsou též situovány prochy pro parking vozidel uživatelů a návštěvníků celého areálu, tak aby automobily nenarušovaly využití ostatních částí areálu.
- **Sauna** je umístěna při západní straně jezírka a může být situována kdekoli v trojúhelníku mezi jezírkem, stávající panelovou cestou na severu a hranicí 30 m od okraje lesa na jihu. Půjde o menší přízemní objekt s kapacitou do 10 lidí, jehož součástí může být též wc, sprcha, odpočívárna, venkovní přístřešek či terasa a další prostory související se saunováním a péčí o tělo, přičemž pro ochlazení bude zhotoven přístup do jezírka, případně samostatný ochlazovací bazének. Zastavěná plocha veškerých objektů souvisejících se saunováním je **max. 100 m²**.
- Stávající objekt označený jako **recepce** bude rekonstruován tak, aby zde mohly probíhat tvůrčí nebo řemeslné dílny, s možností doplňkového prodeje uměleckých výrobků.
- Stávající rekreační objekt označený jako **bar** bude rekonstruován buď do podoby baru/občerstvení anebo jako zázemí sauny, tj. zde bude posezení pod přístřeškem s možností prodeje občerstvení, související s provozem sauny a koupací části jezírka, popř. hygienické zázemí

Polosoukromá plocha tvoří největší část areálu a vlastní kreativně-komunitní centrum, jež je zaměřeno na veřejnost formou pronájmů pro různé akce a setkání všeho druhu. Je zde navrženo víceúčelové využití, kde se v rámci jednoho zahradně a parkově upraveného areálu provozují kulturní a společenské akce, jsou zde ubytovací kapacity pro skupiny do 40 hostů, vnitřní i venkovní společenské prostory, místa pro regeneraci a napojení na tělo (koupací jezírko, sauna – provázané s plochou poloveřejnou), doplněné o drobné stavby pro individuální meditaci a o umělecké a kulturní artefakty.

- Ve východní části plochy se nachází stávající „**hlavní budova**“ s kuchyní, jídelnou, ubytovacími kapacitami a technickým a hygienickým zázemím, a stávající „**garáž**“, kde jsou umístěny stroje a nástroje pro údržbu celého areálu, a převážně podzemní objekt kanalizační **jímky** s čerpadlem
- V jižní části plochy je situován nově navržený „**altán**“, tj. venkovní přístřešek o ploše cca 10x15 m pro pořádání společenských akcí (namísto sezónně využívaného šapitó). Altán je umístěn jižně od jezírka a zároveň severně od hranice 30 m od okraje lesa. Zastavěná plocha altánu je **max. 200 m²**.

- V jihovýchodní části plocha je navržena „**meditárna/ateliér**“, tj. menší přízemní zateplený objekt pro individuální retreaty anebo aktivity malých skupinek (do 10 účastníků). Vzhledem k umístění meditárny v blízkosti lesa je třeba respektovat podmínky lesního hospodáře – Města Úštěk, tj. v lesním porostu města Úštěk nekácet žádný strom, neskladovat v něm stavební materiál ani v něm ukládat odpad, přizpůsobit postup provádění výstavby a neuplatňovat vůči městu náhradu škody v případě pádu stromu. Zastavěná plocha meditárny je **max. 120 m²**.
- Ve středu areálu se nachází původní betonový bazén, který je výhledově navrženo rekonstruovat na **biotopové jezírko**, kde budou čistotu vody zajišťovat vodní rostliny. Rekonstrukci bazénu je navrženo spojit s výstavbou celoročně obyvatelného **víceúčelového sálu**, který by byl umístěn na ocelových pilířích nad hladinou jezírka. Vznikl by tak unikátní prostor, který by našel využití jak pro centrum samotné, tak i pro veřejnost formou pronájmů pro různé akce a setkání všeho druhu. Zastavěná plocha sálu je **max. 200 m²**.

Soukromá plocha je vymezena pro **bydlení majitelů**, a to na místě stávajícího rekreačního objektu nazvaného „**Yveta**“. Na místě původního objektu lze umístit dvoupodlažní rodinný dům se zastřešenými terasami a zahradou. Protože se objekt nachází v záplavovém území Q100, je pro jeho výškové umístění třeba respektovat požadavky Povodí Ohře, tj. zejména podlahu obytných místností, pokud je to technicky možné, umístit 1 m nad návrhovou hladinu povodně při době opakování povodně 100 let, tj. 1 m nad kótou 224,44 m n. m. Zastavěná plocha rodinného domu je **max. 150 m²**.

b4) soulad s ÚP Úštěk

Všechny pozemky řešené územní studií jsou navrženy v souladu s regulativy plochy SM - bydlení smíšené městské, dle územního plánu. Pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše a navazují na komunikace vymezené v ÚP.

- Co se týče hlavního a přípustného využití, ÚS jej respektuje tak, že v ploše převažují objekty občanského vybavení a hromadné rekreace, sloužící zejm. pro kulturu, ubytování, stravování, tělovýchovu a sport a v místě původního rekreačního objektu navrhuje 1 solitérní rodinný dům. Tyto stavby a zařízení jsou doplněny o přístřešky, altány, terasy a dále o umělecké a kulturní artefakty. Co se týče dopravní infrastruktury, je zde vymezen parking pro uživatele a hosty areálu a nezbytná technická infrastruktura. Většinu plochy i nadále představuje zeleň (travní porosty), s menšími plochami využívanými jako zahrada či sad.
- Celkově je plocha pojata jako víceúčelová, kde se jednotlivé funkce vzájemně doplňují a mísí, čímž je naplněno i to, že jde o plochu smíšeného bydlení.
- Co se týče struktury zástavby, jde o solitérní objekty v zeleni, které tak respektují stávající prostorovou strukturu místa, které tvoří přechod mezi modernistickým sídlištěm Pionýrů (větší bytové objekty v sídelní zeleni), které přechází v solitérní rodinné domy v zahradách na pravé straně Úštěckého potoka, a téměř neprostupnými přírodními zalesněnými svahy, definujícími okraj Úštěka a jeho přechod do okolní dramatické krajiny na levé straně potoka.
- Od sousední zástavby je řešené území odděleno přirozenou přírodní bariérou Úštěckého potoka, lemovaného vzrostlými stromy. Jde tak o poloprůhledný přírodní předěl, který poskytuje (v závislosti na ročním období a olistěnosti stromů a keřů) jak pocit soukromí uvnitř areálu, tak je možné skrze průhledy zelení tušit, co se v areálu odehrává a nedochází tím k oddělení od veřejného prostoru sídliště a cesty při pravé straně potoka.
- Co se týče charakteru zástavby, hlavní stavby občanské vybavenosti (hlavní budova) mají šikmé sedlové střechy, a stejně tak navržený rodinný dům. U drobnějších staveb občanské vybavenosti (stávajících i navržených) se předpokládají šikmé či sedlové střechy v mírném sklonu. Barevnost objektů a architektonické detaily budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace, budou řešeny

s odborem památkové péče a respektovat jeho stanoviska.

- Co se týče výškové regulace, hlavní objekty jsou dvoupodlažní, doplňkové přízemní.
- Co se týče podílů různých typů ploch, území dominují plochy zeleně (79,46%), doplněné o vodní plochu (11,53%), dopravní plochy (5,29%) a stávající stavební objekty (3,72%)

stávající objekty	463	3,72%
dopravní plochy	657	5,29%
vodní plocha	1433	11,53%
zeleň podél potoka	486	3,91%
poloveřejná zeleň	2228	17,92%
polosoukromá zeleň	6884	55,38%
soukromá zahrada	280	2,25%
celkem	12431	100,00%

- územní studie umožňuje výše definovanými objekty nově zastavět maximálně 770 m² (6,19% celk. plochy), čímž by podíl zastavěných ploch stoupl téměř na 10%. Požadavek na min. podíl zeleně 30% bude naplněn s velkou rezervou (zeleň bude i nadále tvořit více než 70% řešeného území)

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, nakládání s odpady a požadavky z hlediska požární ochrany

c1) doprava

Dopravní obsluha řešeného území zůstává beze změny. Pro přístup do areálu bude nadále používán stávající mostek přes Úštěcký potok a auta uživatelů a návštěvníků areálu budou odstavena při vjezdu, tj. v západní části areálu. Menší část dopravních parkovacích ploch bude zpevněná (je zde stávající cesta z betonových panelů), v případě větších akcí pak budou dočasně využity travní porosty podél panelky a ve východní části areálu (viz výkres č. 5).

V případě zvýšeného provozu bude třeba posoudit únosnost stávajícího mostního objektu přes Úštěcký potok.

Pro obsluhu hlavních objektů (hlavní budova, rodinný dům) bude nadále v případě potřeby využívána stávající panelová cesta severně od jezírka. Tuto trasu je při tom důležité ponechávat trvale průjezdnou v šířce 3m, pro případný zásah z důvodu požární ochrany.

Hlavní pěší přístup do areálu je též přes stávající mostek v severozápadní části areálu. Jako doplňkovou pěší trasu, zejména pro přístup do volné krajiny, je možné využívat stávající pěšinu v nivě Úštěckého potoka, která areál zpřístupňuje z východu.

c2) zásobování elektrickou energií

Územní studie zachovává stávající způsob zásobování elektrickou energií, tj. přípojkou 3x 40A s rozvaděčem vedle brány za mostkem, odkud vedou rozvody do jednotlivých objektů.

Pro napojení jednotlivých objektů budou primárně využívány stávající podzemní kabely. Případná nová vedení budou napojena na stávající rozvaděč.

Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítě technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území

c3) zásobování plynem

Ač je město Úštěk plynofikováno, areál na plynovod napojen není a s plynifikací se ani do budoucna nepočítá.

c4) voda a kanalizace

Areál je napojen na městský vodovodní řad s přípojkou v severní části areálu. Přípojka bude zachována a kapacitně vyhovuje i pro navržené využití. Napojení hygienického zázemí sauny bude trasováno podél stávající panelové cesty severně od jezírka.

Splaškové vody jsou odváděny do jímky severně od objektu "Yveta", odkud jsou přečerpávány do městské jednotné kanalizace. Do téže jímky budou svedeny splaškové vody z nových či rekonstruovaných objektů (zejm. RD Yveta a hygienického zázemí sauny).

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m (od vnějšího líce potrubí). Ochranné pásmo splaškové kanalizace je rovněž 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Dále je nutné respektovat ČSN 73 60 05.

Stávající vodní nádrž-bazén bývala zásobována samostatným přívodem z Úštěckého potoka, ale nyní žádný přívod vody nemá. Stávající odtok do potoka je funkční. Pro budoucí biotopové jezírko se předpokládá napájení dešťovou vodou a pro odtok zachování stávající soustavy.

V případě protipožárního zásahu může stávající vodní nádrž posloužit jako zdroj požární vody.

Odvádění dešťových vod je řešeno kombinací svodů do vodní nádrže a zasakování.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území, řešené územní studií, tvoří ucelený areál přírodně-kulturně-rekreačního charakteru, který je koncepčně rozčleněn na zóny poloveřejnou, polosoukromou a soukromou. Součástí území nejsou ani pozemky veřejných prostranství ani veřejných komunikací.

Protože záměrem je celostní a propojený přístup k území a zde pořádaným akcím, je zde minimum "tvrdých" a oddělovacích hranic (ploty, brány apod.) jak mezi areálem a okolím, tak mezi jednotlivými zónami a tak mezi vnitřkem a vnějškem jednotlivých objektů. Jsou zde plně využity přirozené hranice jako je terén, vodní tok a vodní plocha, které bude tvůrčím způsobem doplněno o stromy, keře, popř. nízké plůtky a informační cedulky. A stejně jak jsou využity přirozené propojující prvky jako jsou průhledy, kompozice a pohledové hranice.

Celkově přírodní charakter území, do něhož jsou zasazeny budovy a menší objekty dotváří použití přírodních stavebních materiálů (zejména dřeva). Při architektonickém řešení stavebních objektů je třeba respektovat regionální ráz Úštěcka a podrobnější stupně projektové dokumentace je třeba řešit s odborem památkové péče a respektovat jeho stanoviska.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Přírodní charakter řešeného území do velké míry definují a omezují limity, kterými jsou vodní tok a jeho záplavové území, les a jeho ochranné pásmo, a vedení biokoridoru územního systému ekologické stability v nivě Úštěckého potoka.

Prakticky tyto limity výrazně omezují možnosti výstavby. Z velké části jsou tedy využity a rekonstruovány stávající objekty:

- centrem areálu zůstává **hlavní budova**, kde je situováno ubytování a stravování.
- Menší rekreační objekt "**Yveta**" je mírně rozšířen a přeměněn na rodinný dům. Zároveň je třeba respektovat umístění v záplavovém území Q100 a pro jeho výškové umístění je proto třeba

respektovat požadavky Povodí Ohře, tj. zejména podlahu obytných místností, pokud je to technicky možné, umisťovat 1 m nad návrhovou hladinu povodně při době opakování povodně 100 let, tj. 1 m nad kótou 224,44 m n. m.

- objekt **recepce**, vybudovaný v aktivní povodňové zóně a uvnitř biokoridoru není možné jakkoli rozšiřovat, a tedy je navržena rekonstrukce na řemeslnou nebo tvůrčí dílnu s možností doplňkového prodeje uměleckých předmětů
- objekt **baru** se nachází příliš blízko lesa, takže ho též není možné rozšiřovat, ale pouze rekonstruovat na bar/občerstvení, anebo do podoby zázemí s drobným občerstvením pro saunu

Umístění nově navržených stavebních objektů též určuje kombinace výše uvedených limitů využití:

- **altán** je třeba umístit dále než 30 m okraje lesa, tak aby nehrozil pád stromu, a zároveň, jelikož se nachází v záplavovém území Q100, může mít buď pouze nebezpečnou podlahu či terasu a otevřené stěny, anebo, v případě podezdívky, by tato měla být opět umístěna 1 m nad kótou 224,44 m n. m.
- **sauna** bude poměrně malý objekt, protože ji též nelze umístit v biokoridoru a zároveň musí být dále než 30 m od lesa
- co se týče **meditárny/ateliéru**, tak ta se sice nachází poblíž lesa, ale jelikož je zde jiný lesní hospodář, stavba tu může vzniknout v případě respektování jeho podmínek, tj. v lesním porostu města Úštěk nekácet žádný strom, neskladovat v něm stavební materiál ani v něm ukládat odpad, přizpůsobit postup provádění výstavby a neuplatňovat vůči městu náhradu škody v případě pádu stromu.
- **víceúčelový sál na vodě** je spíše dlouhodobá vize, spojená s rekonstrukcí a revitalizací bazénu na biotopové jezírko, a obnáší řadu technických výzev (umístění na pilotech), proto bude konkrétní podoba též třeba v rámci projektové přípravy nejprve konzultovat s Povodím Ohře
- krom toho, ve stanoveném záplavovém území není možné navyšovat terén (což studie nenavrhuje)

Co se týče příznivého životního prostředí, jde především o zachování celkového přírodního rázu území, tj. údržbu a výsadbu zeleně, od trávníků a stromů po zahradu a sad.

f) Údaje o splnění zadání územní studie a postup při pořízení územní studie

Územní studie je zpracována v souladu se Zadáním a podmínkami, stanovenými územním plánem:

- v aktivní zóně záplavového území nejsou umisťovány žádné nové stavby
- zájmové území je rozčleněno na části (zóny) dle jejich navrhovaného využití
- bylo prověřeno připojení na stávající technickou infrastrukturu (stávající připojení vyhovuje)
- bylo prověřeno připojení na stávající dopravní infrastrukturu: v případě zvýšeného provozu je třeba posoudit únosnost stávajícího mostního objektu přes Úštěcký potok
- byly upřesněny podrobné podmínky prostorové regulace a základní architektonické podmínky (viz kap. b3)
- územní studie a jednotlivé stavební objekty byly umístěny a navrženy tak, aby respektovaly stanoviska Povodí Ohře, lesních hospodářů a památkové péče
- územní studie nenavrhuje objekty do ÚSES ani lesních porostů a navrhované stavby nevyžadují zásahy do vzrostlé zeleně
- pozemky sousedící s řešenou plochou, s vlivem na její řešení, jsou jednak sousedící lesní porosty (kde návrh respektuje stanoviska lesních hospodářů), a dále vodní tok v majetku Povodí Ohře, přes

který je postaven stávající mostek s přístupovou komunikací

- doplňující požadavky na obsah řešení územní studie dle ÚP Úštěk viz kap. b4)

Postup při pořízení studie:

Důvodem pořízení studie byl požadavek v územním plánu Úštěk. Pořízení bylo iniciováno majitelem předmětné plochy. Pořizovatel v zadání územní studie určil obsah studie, její rozsah, cíle a účel. Zadání územní studie bylo předáno projektantovi ke zpracování a doplněno daty ÚAP.

V rámci přípravy studie proběhlo předběžné projednání s odborem územního plánování a s orgány ochrany životního prostředí a památkové péče, kde byly vyjasněny limity řešení a stanoven další postup. Na základě těchto vstupů a vyjasnění požadavků majitele byly vypracovány 2 koncepční varianty řešení a ty byly v dalším kroku předloženy k vyjádření Povodí Ohře a lesním hospodářům, spravující sousední lesní pozemky. Paralelně s tímto začal majitel řešit architektonickou studii rodinného domu na místě rekreačního objektu Yveta, do níž vstoupily výsledky předběžných jednání a stanovisek. Na základě všech těchto podkladů byla vybrána všem požadavkům vyhovující varianta, zkontrolována s pořizovatelem a rozpracována do předloženého návrhu.

Územní studii zpracoval atelier FOGLAR ARCHITECTS, řešiteli byli Ing.akad.arch. Petr Foglar ČKA 02 667, Ing.arch.Zuzana Foglarová, Ing.Pavel Holubec, Ph.D.

g) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Územní studie řeší transformaci rekreačního areálu na kreativně-komunitní centrum. Cílem studie bylo prověřit, jak stavební a rozvojové záměry majitele zasadit do požadavků a limitů daných územním plánem a limity využití území (zejména ochrany přírody a památkové péče).

Území, řešené územní studií, tvoří ucelený areál přírodně-kulturně-rekreačního charakteru, který je koncepčně rozčleněn na zóny poloveřejnou, polosoukromou a soukromou. Součástí území nejsou ani pozemky veřejných prostranství ani veřejných komunikací. Přístup veřejnosti do poloveřejné a polosoukromé zóny je regulován, tj. umožněn za určitých podmínek.

V poloveřejné zóně se nachází parking, sauna s koupacím jezírkem a objekty recepce a baru, s možností drobného prodeje či řemeslných dílen. Tato část areálu bude veřejnosti přístupná ve smyslu otevíracích hodin (a stejně tak možnost parkingu bude vázána na tyto otevírací hodiny).

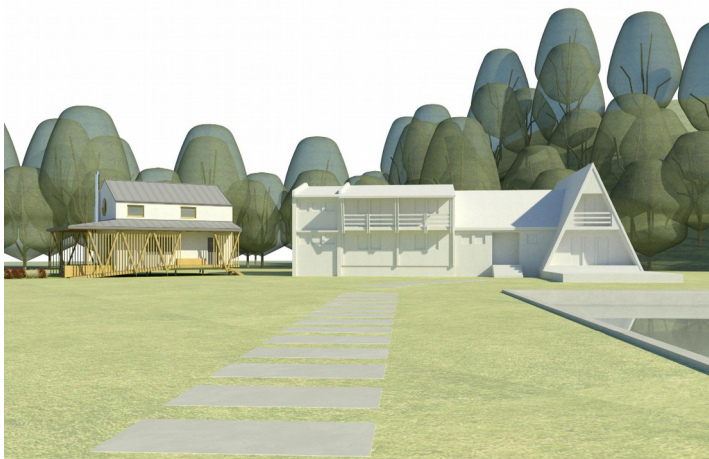
Polosoukromá zóna tvoří hlavní část areálu kreativně-komunitního centra. Centrum slouží veřejnosti formou pronájmů pro různé akce a setkání všeho druhu. Je proto navrženo víceúčelové využití, kde se v rámci jednoho zahravně a parkově upraveného areálu provozují kulturní a společenské akce, jsou zde ubytovací a stravovací kapacity pro skupiny do 30 hostů, vnitřní i venkovní setkávací prostory různého typu (altán, meditárna, víceúčelový sál, bar) a převážně venkovní prostory pro regeneraci a napojení na tělo (koupací jezírko, sauna – integrální propojení s poloveřejnou částí), doplněné o drobné stavby pro individuální meditaci a kulturní artefakty. Přístup do této zóny je omezen na účastníky daných akcí, a je tedy spojen s určitou formou přihlášení nebo vstupenky.

Soukromou zónu tvoří bydlení majitelů areálu, kde je na místě původního rekreačního objektu navržen menší rodinný dům se zahradkou. Dům i zahrada jsou od zbytku areálu provozně a vizuálně odděleny, tak aby se nemíchaly veřejné akce se soukromým a rodinným životem majitelů. Toto oddělení může mít formu živého plotu, hustěji vysazené zeleně, případně přiměřeně vysokého dřevěného plotu.

Protože záměrem je celostní a propojený přístup k území a zde pořádaným akcím, je zde minimum "tvrdých" a oddělujících hranic (ploty, brány apod.) jak mezi areálem a okolím (zde je v podstatě jediná brána a branka, regulující přístup do areálu), tak mezi jednotlivými zónami (stromy, pohledové bariéry, živé ploty, vedení cest)

a tak mezi vnitřkem a vnějškem jednotlivých objektů (použití přechodových prvků přístřešků a teras). Jsou zde plně využity přirozené hranice jako je terén (jižní hranice areálu), vodní tok (severní hranice areálu vůči městu) a vodní plocha (rozmezí poloveřejné a polosoukromé zóny), které bude tvůrčím způsobem doplněno o stromy, keře, popř. nízké plůtky a informační cedulky. A stejně tak jsou využity přirozené propojující prvky jako jsou průhledy (od vstupu a parkingu je přes jezírko vidět hlavní budova), kompozice (veškeré stavební objekty jsou situovány spíše na okraji areálu, přičemž prázdný střed tvoří vodní plocha a trávníky) a pohledové hranice (pozadí objektů tvoří zalesněné svahy, přechod mezi areálem a městem tvoří linie stromů podél potoka).

h) Příklady doporučeného hmotového a materiálového řešení staveb



vizualizace Architektonické studie – rodinný dům v Úštěku, autor: Ing. Arch. Vojtěch Hromek



příklad řešení altánu



příklad řešení sauny (saunujeme.cz)



příklad řešení meditárny/ateliéru (zahradni-chatka.cz)