

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z65 v k.ú. Nové Kopisty



Pořizovatel: Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje - úřad územního plánování, Pekařská 2, 412 01 Litoměřice.

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

05 / 2023

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z 65 v k.ú. Nové Kopisty**

Objednatel: **D8 reality s.r.o.**
Kostelní 5/7
410 02 Lovosice

Pořizovatel: **Městský úřad Litoměřice**
odbor územního rozvoje - úřad územního plánování,
Pekařská 2, 412 01 Litoměřice.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| 2. Výkres aktuálního stavu území | 1 : 1 000 |
| 3. Ortofotomapa s návrhem dělení pozemků | 1 : 1 000 |
| 4. Hlavní výkres | 1 : 1 000 |

DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování.

Za pořizovatele: Bc. Ivana Pettingerová
Dne 17.5.2023

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z64 v Nových Kopistech (k.ú. Nové Kopisty), plošně vymezené územním plánem Terezín. Řešená plocha se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území Nových Kopist v prostoru vymezeném z jihu stávající zástavbou a silnicemi III. tříd.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1 : 1 000 na podkladu aktuální katastrální mapy, případně v měřítku 1 : 5 000 na podkladu územního plánu Terezín.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z65 k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky dle § 20 vyhlášky 501/2006 Sb., veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. a veřejné prostranství vymezené v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb. Dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Terezín
- katastrální mapa (04/2023)
- územně analytické podklady ORP Litoměřice
- zadání územní studie (05/2023)
- projektová dokumentace pro novostavbu rodinného domu na pozemku p. č. 382/1 (Con-Real s.r.o. – 9/2022)
- vyjádření SČVaK, a.s. k novostavbě rodinného domu na pozemku p. č. 382/1 v k.ú. Nové Kopisty (02/2022)

Parcelní číslo	k.ú.	Druh pozemku	Způsob využití
189/1	Nové Kopisty	Orná půda	
383	Nové Kopisty	Orná půda	
381	Nové Kopisty	Orná půda	
380	Nové Kopisty	Orná půda	
382/1	Nové Kopisty	Orná půda	
382/2	Nové Kopisty	Orná půda	
382/3	Nové Kopisty	Orná půda	
484	Nové Kopisty	Ostatní plocha	silnice

Pozn: stav k 14.5.2023

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno téměř výhradně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda (viz obr.1 a tab. 1).

Jedná se o rovinaté území vymezené ze západu a z jihu silnicemi III. tříd. Ze severu a z východu pak pozemky orné půdy. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících komunikací vedoucích po jižním a západním okraji plochy.

Vymezení řešené plochy v současné době nerespektuje dle územního plánu Terezín části hranice majetkových vztahů (pozemky p. č. 383, 381 a 382/3 v k.ú. Nové Kopisty (východní okraj plochy Z62). V platném územním plánu je, mezi vymezeným lokálním biocentrem LBC 4.1 a hranicí plochy Z65, pás zemědělské půdy, který lze vyhodnotit jako problematicky obhospodařovatelný. Bez změny ÚP je však tato část výše uvedených pozemků nezastavitelná. Územní studie pouze tuto možnost zohledňuje tak, aby bylo v případě změny ÚP možné využít i tento pás orné půdy jako součást stavebních pozemků.

Po západním a severním okraji plochy prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV s trafostanicí na jihozápadním okraji plochy. Po západním okraji plochy vede sdělovací kabel a vedení nízkého napětí elektrické energie.

Stávající limity v území:

- venkovní vedení elektrické energie 22 kV, včetně ochranného pásma
- trafostanice, včetně ochranného pásma
- vedení nízkého napětí elektrické energie včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo silnice III. třídy (III/2477 a III/24711)
- telekomunikační vedení
- radioreleová trasa včetně ochranného pásma (omezení staveb pro 100 - 150 m.n.t. a 150 - 200 m.n.t.)
- OP objektu na elektronickém komunikačním zařízení Ministerstva obrany ČR
- záplavové území Q100 Labe a Ohře.



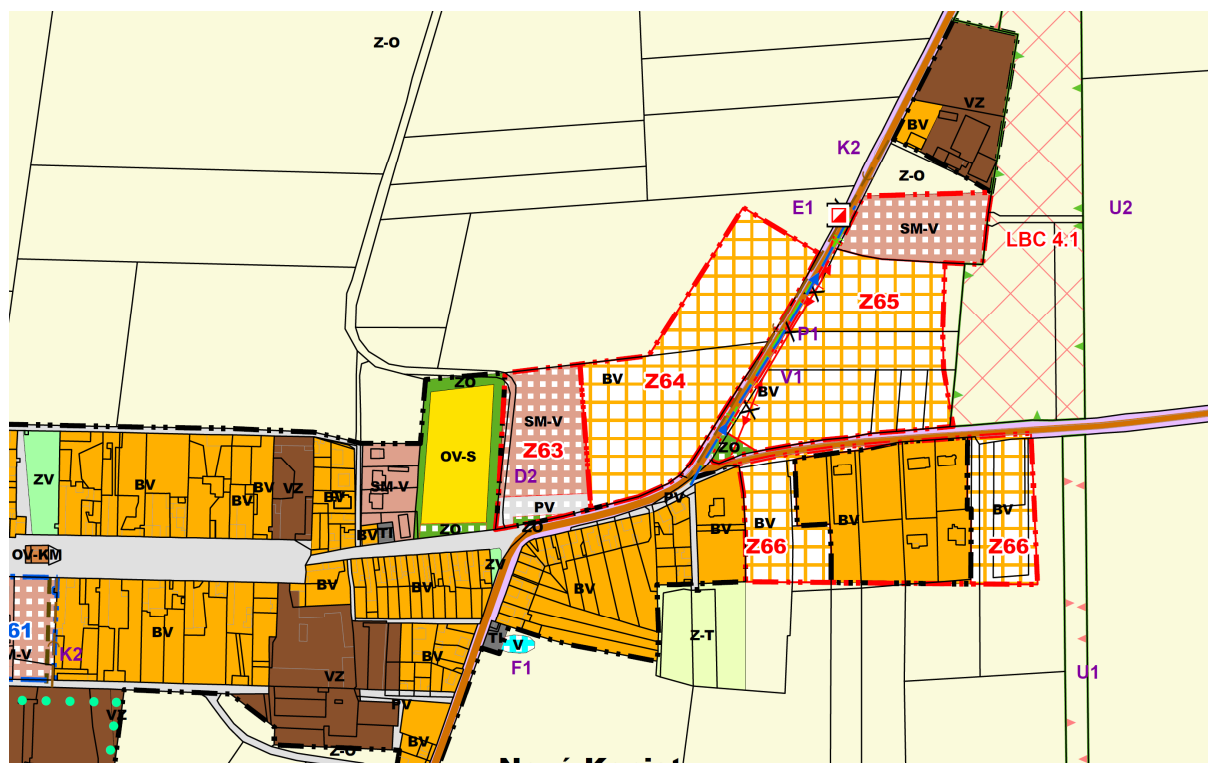
obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Funkční a prostorové využití

Funkční a prostorové využití se bude řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem.

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným Terezín ve znění změny č.3. Řešené území je zařazeno mezi Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV a plochy smíšené obytné venkovské – SM - viz obr.2.

Řešená plocha s označením Z65 Nové Kopisty je územním plánem vymezena pro 10 RD + 1 SM (celková plocha 2,8 ha).



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

Pro využití řešeného území stanovil územní plán následující podmínky:

BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- bydlení v bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné

- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

Podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 30%
- v lokalitách P1/2, Z1/2, Z1/3 a Z1/4 výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, zastavitelnost pozemků 30%

Nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

SM-V – plochy smíšené obytné venkovské

Převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- obchodní zařízení do 200 m² obdytových ploch

- veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastrukturu

Podmíněně přípustné

- zahradnictví
- bytové domy

Podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

d. Návrh využití území**d.1 Návrh urbanistického řešení**

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu celého řešeného území, tak jak byla plocha Z65 navržena v územním plánu. Při tomto prověření byly částečně zohledněny i stávající majetkové vztahy v území, včetně souvisejících návrhů ploch obsažených v územním plánu Terezín.

Územní studie navrhuje plošné dělení řešeného území na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů
Pozemky jsou určeny pro stavby rodinných domů a stavby vedlejší, které s nimi souvisejí a dále pro stavby uvedené v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být min. 1 parkovacího místa na bytovou jednotku.
- Stavební pozemek s možným využitím smíšených obytných ploch (SM)
Pozemek je určen pro: max. 1 rodinný dům s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu, dále jsou přípustná obchodní zařízení do 200 m² obytových ploch, veřejné stravování a ubytování, administrativa a veřejná správa, kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení, zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce, zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení, odstavná a parkovací stání, nezbytná dopravní a technická infrastrukturu
- veřejná prostranství - komunikace
Pozemky jsou určeny pro umístění komunikací a sítí technické infrastruktury a zeleně.
- veřejná prostranství - zeleň
Pozemky jsou určeny pro umístění veřejné zeleně, sadových a parkových úprav, dětských hřišť, mobiliáře, pěších cest a sítí technické infrastruktury.

V řešeném území je navrženo 10 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, jeden stavební pozemek s možným využitím ploch smíšených obytných (SM), dva pozemky veřejné zeleně a dále plocha pro umístění komunikace.

S ohledem na rozsah řešeného území je jeho součástí i návrh realizace odpovídajících ploch veřejné zeleně. Návrh veřejné zeleně je v souladu s požadavkem §7 odst. 2, vyhlášky č.501/2006Sb. v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.). Konkrétně navržené pozemky veřejných prostranství - zeleň zajistí jednak požadovanou výměru veřejné zeleně v řešeném území a dále podstatně zvýší komfort a pohodu bydlení. Přípustné je rovněž umístování mobiliáře a pěších cest.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy nové místní komunikace, včetně návrhu pěšího propojení jižním směrem na stávající komunikaci mezi pozemky č.17 a č.18 prostřednictvím návrhu ploch veřejných prostranství.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra (m ²)	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
1	Stavební pozemek s možným využitím smíšených obytných ploch (SM) s možností umístění: <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 rodinného domu s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu, - obchodní zařízení do 200 m² obytových ploch, - veřejné stravování a ubytování, - administrativa a veřejná správa, kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení, - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce. 	6 472	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici III/2477. Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo, vedení NN elektrické energie včetně ochranného pásma, telekomunikační vedení a ochranné pásmo silnice III/2477.
2	stavební pozemek rodinného domu	2 438	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici III/2477. Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo, vedení NN elektrické energie včetně ochranného pásma, telekomunikační vedení a ochranné pásmo silnice III/2477.
3	stavební pozemek rodinného domu	2 352	Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře.
4	stavební pozemek rodinného domu	1 766	Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře.
5	stavební pozemek rodinného domu	1 316	Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře.
6	stavební pozemek rodinného domu	1 137	Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře.
7	stavební pozemek rodinného domu	2 521	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici III/2477. Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo, vedení NN elektrické energie včetně ochranného pásma, telekomunikační vedení a ochranné pásmo silnice III/2477.
8	stavební pozemek rodinného domu	2 204	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici III/2471. Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀

číslo pozemku	využití	doporučená výměra (m ²)	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
			Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit ochranné pásmo silnice III/2477.
9	stavební pozemek rodinného domu	1 232	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici III/24711. Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit ochranné pásmo silnice III/2477.
10	stavební pozemek rodinného domu	2 663	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici III/24711. Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit ochranné pásmo silnice III/2477.
11	stavební pozemek rodinného domu	2 813	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici III/24711. Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit ochranné pásmo silnice III/2477.
12	veřejné prostranství – zeleň	2 153	Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo, vedení NN elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma, telekomunikační vedení a ochranné pásmo silnice III/2477 a III/24711.
13	veřejné prostranství – zeleň	531	Respektování podmínek souvisejících s polohou pozemku v záplavovém území Q ₁₀₀ Labe a Ohře. Při využití pozemku je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo, vedení NN elektrické energie včetně ochranného pásma, telekomunikační vedení a ochranné pásmo silnice III/2477.

tab.2. - přehled navržených pozemků

Navržená parcelace – návrh stavebních pozemků rodinných domů vychází z majetkoprávních vztahů v území a z požadavku zadání na minimální výměry stavebních pozemků.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti pozemků orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků vycházející z návrhu dopravní obsluhy a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Územní studie navrhuje u stavebních pozemků č.2 – č.11 jejich zastavitelnou část, v rámci které lze umisťovat hlavní a vedlejší stavby. Mimo stanovenou zastavitelnou část pozemků lze umisťovat pouze související stavby dopravní a technické infrastruktury. Do veřejného prostoru je navržen odstup zastavitelné části pozemků 6 m od hrany pozemku, od oplocení se sousedním stavebním pozemkem 3,5 m (s výjimkou rozhraní u navržených pozemků č.8 a č.9, kde je zohledněna rozpracovaná projektová dokumentace na výstavbu RD na pozemku č.9). Zastavitelná část pozemku hlavní stavbou

Územní studie navrhuje novou místní komunikaci vedoucí cca středem Z65 umístěnou v rámci veřejného prostranství o min. šíři 8m ukončenou úvratovým obratištěm umožňujícím dopravní obsluhu i pro nákladní vozidla IZS, techniky pro svoz odpadu atd. Tato komunikace zajistí dopravní obsluhu navržených stavebních pozemků č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7.

Dopravní obsluha pozemků č.1, č.8, č.9, č.10 a č.11 je navržena ze stávajících silni III. třídy III/2477 a III/24711.

Územní studie nevylučuje realizaci zástavby v ploše po etapách, včetně postupného budování dopravní infrastruktury.

Výše uvedené nově vymezené veřejné prostranství – komunikace je navržena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimálních šířích 8 m a více.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, je možné se od navržené trasy veřejného prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu a dále na samostatně vymezených plochách veřejných prostranstvích - zeleň. V případě nevyhovujících hydrogeologických podmínek je možné odvádění dešťových vod prostřednictvím dešťové kanalizace napojené na stávající stoky.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury v řešeném území vychází z ÚAP ORP Litoměřice a platného územního plánu Terežín.

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Nových Kopistech.

Stavební pozemky č.1 - č.7 budou napojeny na nově budované vodovodní řady V1 (návrh převzatý z ÚP Terežín) a V2. Stavební pozemky č. 8 – č.11 budou napojeny na stávající vodovodní řad ležící jižně od plochy Z65.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Nově budovaný vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na stávající kanalizační stoky splaškové kanalizace v Nových Kopistech.

Stavební pozemky č.1 - č.7 budou napojeny na nově budované kanalizační stoky K1 (návrh převzatý z ÚP Terežín) a K2. Stavební pozemky č. 8 – č.11 budou napojeny na stávající kanalizační stoku ležící jižně od plochy Z65.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras kanalizačních stok odchýlit.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

d.3.4 Zásobování plynem

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků plynem z STL plynovodního systému v Nových Kopistech.

Stavební pozemky č.1 - č.7 budou napojeny na nově budované STL plynovodní řady P1 (návrh převzatý z ÚP Terežín) a P2. Stavební pozemky č. 8 – č.11 budou napojeny na stávající STL plynovodní řad ležící jižně od plochy Z65.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras STL plynovodů odchýlit.

d.3.5 Zásobování elektrickou energií

Územní studie navrhuje v souladu s územním plánem zrušení části el. vedení VN 22 kV procházející po západní hranici plochy Z65, včetně nové trafostanice ležící severozápadně od plochy Z65.

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., prostřednictvím stávající trafostanice ležící jižně od řešeného území.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

d.3.6 Veřejné osvětlení

Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení.

Závěr:

Územní studii nebylo nutné s ohledem na skutečnost, že podmínky pro využití území byly ze strany dotčených orgánů stanoveny zcela jednoznačně při projednávání územního plánu, v průběhu rozpracovanosti s těmito orgány konzultovat.

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby vlastníků pozemků či budoucích investorů a nenahrazuje projektové dokumentace k územnímu ani stavebnímu řízení. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a všech stávajících technických sítí v rozsahu plánovaného záměru tak, aby mohl být případně upřesněn průběh hranic parcel, komunikací a inženýrských sítí pro nové stavby v řešeném území. Zároveň je nutné provést vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování či zadržování dešťových vod na pozemcích rodinných domů a u komunikací.