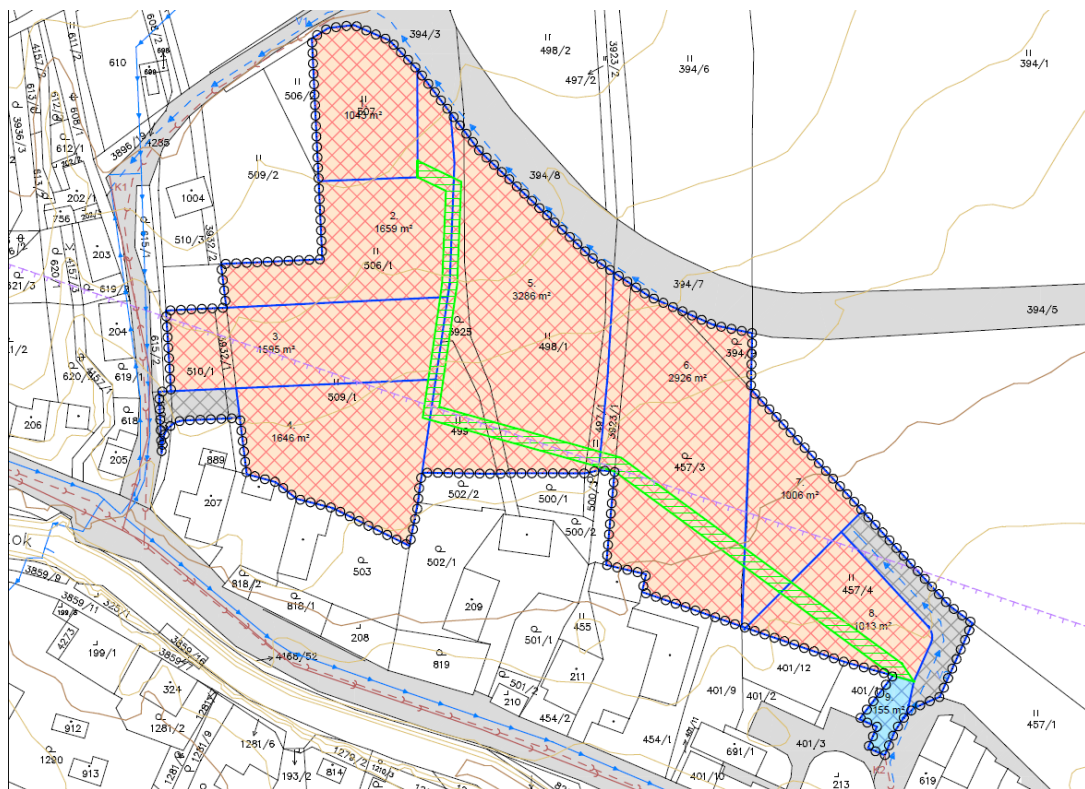


OBEC LIBOUCHEC

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z.28



Pořizovatel: Obecní úřad Libouchec, Libouchec 211, 403 35 Libouchec

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

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z.28**

Objednatel: **Obec Libouchec**
Libouchec 211
403 35 Libouchec

Pořizovatel: **Obecní úřad Libouchec**
Libouchec 211
403 35 Libouchec
Při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 paní Z. Klenorovou; následně doplněného potvrzením Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu vydaného podle § 47 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. pod č.j. KUUK/000173/2024 dne 30.12.2024

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. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |

DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

Využití územní studie bylo po jejím odsouhlasení v zastupitelstvu obce schváleno dne 9. 5. 2025

Za pořizovatele: Jiří Bolík, starosta

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z.28 v Libouchci, v k. ú. Libouchec, plošně vymezenou územním plánem Libouchec, včetně navazující části území ležícího západně od plochy. Řešené území se nachází v severovýchodní části Libouchce v prostoru vymezeném stávající zástavbou a místními komunikacemi/10510.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000 a 1:5000 na podkladu aktuální katastrální mapy a platného územního plánu Libouchec.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z.28 k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky, veřejné prostranství jehož součástí je místní komunikace a pozemek pro umístění ČOV. Dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Libouchec (úplné znění po změně č.1)
- katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Ústí nad Labem
- zadání územní studie

Parcelní číslo	k. ú.	Druh pozemku / Způsob využití
507		Trvalý travní porost
506/1		Trvalý travní porost
509/1		Trvalý travní porost
3925		Zahrada
499		Trvalý travní porost
498/1		Trvalý travní porost
497/1		Trvalý travní porost
3923/1		Ostatní plocha / ostatní komunikace
394/9		Zahrada
457/3		Zahrada
457/4		Trvalý travní porost

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků (v rozsahu zastavitelné plochy Z.28)

Pozn: stav k 30.11.2024

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a zahrady (viz obr. 1 a tab. 1).

Jedná se o pravidelné území svažující se jihovýchodním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících komunikací vedoucích po jejím západním, severním a jihovýchodním okraji.

Stávající limity v území:

- území s archeologickými nálezy
- CHKO Labské pískovce (IV. zóna)



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 územním plánem Libouchec ve znění změny č.1. Řešené území je zařazeno mezi plochy SV - smíšené obytné venkovské - viz obr.2.

Pro využití řešeného území stanovil územní plán následující podmínky:

SV smíšené obytné venkovské

Hlavní využití

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- vodní toky a plochy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání

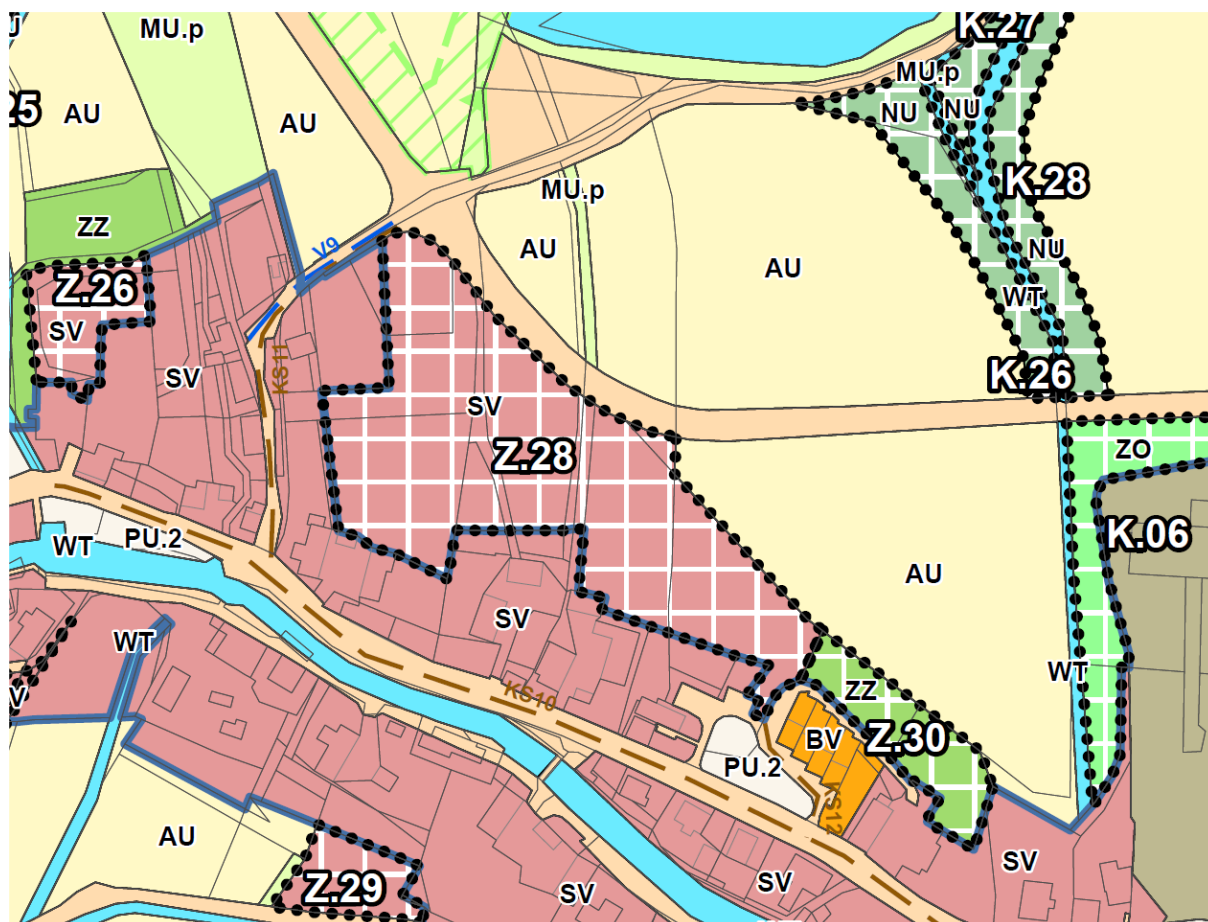
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z.36 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku a vibrací u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici I/13
- využití ploch Z.37 a Z.40 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku a vibrací u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/26035
- využití ploch Z.11 a Z.22 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici I/13 a sousedícím výrobním areálům
- využití plochy Z.22 je podmíněno průkazným doložením, že realizací výstavby nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- využití plochy Z.22 je podmíněno provedením botanického průzkumu zaměřeného na výskyt prstnatce májového
- využití ploch P.02 a Z.22 je podmíněno zpracováním regulačních plánů
- využití plochy Z.28 je podmíněno zpracováním územní studie
- využití ploch Z.05, Z.07, Z.11, Z.12, Z.24, Z.28, Z.29, Z.31, Z.32, Z.36, Z.37, Z.39 a Z.40 je podmíněno zajištěním odpovídajícího dopravního napojení (vždy individuální posouzení nutnosti rozšíření stávajících komunikací, doplnění výhyben, obratišť, případně zajištění odpovídajících rozhledových poměrů včetně posouzení požadované minimální šíře veřejného prostranství v rámci kterých je komunikace umístěna)
- při dostavbách uvnitř zastavěného území musí být prokázáno zajištění odpovídajícího dopravního napojení a vazby na stávající místní komunikace

Nepřípustné využití

- mobilní stavby
- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. však 8m v hřebeni nebo 6m v atice od rostlého terénu)
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. však 6m v hřebeni od rostlého terénu
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- v ploše Z.32 max. 1RD
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1.000m² (nevztahuje se na plochu Z.32, kde je přímo stanoven max. počet 1 RD)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 800 m² (platí pro všechny stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů, včetně pozemků vniklých dělením nebo zcelováním. Do této výměry se započítávají stavby hlavní, stavby vedlejší a veškeré související pozemky).
- dopravní obsluha plochy Z.11 bude řešena bez nových přímých připojení na silnici I/13
- v ploše Z.26 bude hlavní stavba umístěna v jižní části plochy. Dopravní napojení plochy bude řešeno z jihu přes zastavěné území
- v ploše Z.5 budou stavby umístěny ve vzdálenosti min. 25m od okraje lesa
- v ploše Z.18 budou stavby umístěny ve vzdálenosti min. 30m od okraje lesa
- při využití plochy Z.31 nesmí dojít k negativnímu zásahu do louky ležící jižně od plochy Z.31 s výskytem modráška bahenního
- v ploše Z.40 budou hlavní stavby umístěny v severozápadní části plochy při silnici
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelných plochách 35%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m², nebo integrované do stavby pro bydlení



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

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 Z.28 navržena v územním plánu. Při tomto prověření byl zohledněn tvar vymezené plochy, která do určité míry předurčuje její vnitřní uspořádání. Dále byly po dohodě s obcí a pořizovatelem v max. možné míře zohledněny i stávající majetkové vztahy v území, neboť se v převážně většině jedná o pozemky vlastnický navazující na stávající obytnou zástavbu. Návrh řešení tak částečně zasahuje částečně i za hranice plochy Z.28 tak jak byla vymezena v ÚP Libouchec, čímž zohledňuje širší vztahy v území.

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 uvedeném v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být min. 1 parkovacího místa na bytovou jednotku.
- veřejná prostranství - komunikace
Pozemky jsou určeny pro umístění komunikací a sítí technické infrastruktury a zeleně.
- stavební pozemek pro ČOV
Pozemek navržený k umístění ČOV řešící likvidaci odpadních vod

V řešeném území je navrženo celkem 8 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů a 1 stavební pozemek pro ČOV, které budou dopravně obslouženy převážně prostřednictvím stávajících, případně nově navržených místních komunikací.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy dva krátké úseky místních komunikací na západním a jihovýchodním okraji plochy Z.28.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
1	stavební pozemek rodinného domu	1 043	IV. zóna CHKO České středohoří.
2	stavební pozemek rodinného domu	1 659	IV. zóna CHKO České středohoří.
3	stavební pozemek rodinného domu	1 595	IV. zóna CHKO České středohoří. Území s archeologickými nálezy.
4	stavební pozemek rodinného domu	1 646	IV. zóna CHKO České středohoří. Území s archeologickými nálezy.
5	stavební pozemek rodinného domu	3 286	IV. zóna CHKO České středohoří. Území s archeologickými nálezy.
6	stavební pozemek rodinného domu	2 926	IV. zóna CHKO České středohoří. Území s archeologickými nálezy.
7	stavební pozemek rodinného domu	1 006	IV. zóna CHKO České středohoří. Území s archeologickými nálezy.
8	stavební pozemek ploch výroby a skladování	1 013	IV. zóna CHKO České středohoří. Území s archeologickými nálezy.
9	stavební pozemek pro ČOV	155	IV. zóna CHKO České středohoří. Území s archeologickými nálezy.

tab.2. - přehled navržených pozemků

Navržené dělení pozemků vychází převážně z majetkoprávních vztahů v území a z požadavku územního plánu na minimální výměry stavebních pozemků v rozsahu 1000m² a více.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována převážně 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.).

Vzhledem k tomu, že řešené pozemky vlastnický navazují na stávající stavby rodinných domů, nevylučuje územní studie ponechání částí navržených pozemků jako zahrad ke stávajícím RD. Nutné je ovšem zachování min. výměry nového stavebního pozemku o výměře min. 1000m².

S ohledem na složité terénní poměry a s přihlédnutím k tomu, že územní studie je pouze územně plánovacím podkladem bylo dohodnuto, že v tomto případě není účelné na pozemcích samostatně vymezovat jejich zastavitelnou část, kde budou umístovány rodinné domy, stavební čáru, ani orientaci staveb vůči veřejnému prostranství. Předepsán není rovněž půdorysný tvar staveb. Stavební objekty je nutné umísťovat v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.

V souladu s podmínkami stanovenými územním plánem navrhuje územní studie nezastavitelnou část pozemků, v rámci které bude v případě zástavby umístěna kanalizační stoka řešící odkanalizování plochy na ČOV.

Územní studie nestanovuje žádná další doporučení pro novou obytnou zástavbu, nad rámec podmínek stanovených územním plánem.

Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení navazuje na stávající komunikační systém v Libouchci.

V souladu s podmínkami stanovenými územním plánu územní studie navrhuje dvě krátké slepé místní komunikace, které jsou s ohledem na jejich délku navrženy bez obrátí v min. veřejného prostranství 8m.

První komunikace je navržena v západní části plochy a navazuje přes stávající plochu smíšenou obytnou na stávající místní komunikaci. Navržená komunikace zajišťuje dopravní obsluhu pozemků č.3 a č.4.

Druhá komunikace je navržena v jihovýchodní části plochy a zajišťuje dopravní obsluhu pozemků č.7 a č.8.

Stavební pozemky č.1, č.2, č.5, č.6, č.7 a č.8 budou dopravně obslouženy z nově navrženého veřejného prostranství - komunikace.

Stavební pozemky č.1, č.2, č.5 a č.6 je možné dopravně napojit ze stávající komunikace vedoucí po severním okraji plochy.

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

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována v jižní části pouze 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.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury v řešeném území vychází z ÚAP ORP Ústí nad Labem a dále terénním průzkumem projektanta.

d.3.1 Zásobování vodou

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

Řešené území bude zásobováno vodou ze stávajících případně dvou nově navržených vodovodních řadů V1 a V2 vycházejících částečně z návrhů obsažených v ÚP Libouchec.

Nově navržené řady jsou vedeny v trasách stávajících nebo navržených veřejných prostranství. Trasy navržených vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

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

Navržené vodovodní řady budou sloužit i jako zdroje požární vody.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních v souladu s podmínkami stanovenými v územním plánu Libouchec, který zohlednil požadavky vodoprávního úřadu v rámci projednání ÚP Libouchec.

Pro likvidaci odpadní vod stanovuje ÚP tyto podmínky:

- Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů je třeba ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních stok, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.
- Před realizací nové zástavby je dále nutné ověřit aktuální kapacitu ČOV Libouchec. V případě zjištění nedostatečné kapacity ČOV, lze do doby jejího zkapacitnění řešit likvidaci odpadní vod v Libouchci individuálně. Pro plochy do 2 RD je přípustná likvidace odpadních vod prostřednictvím domovních ČOV. Pro plochy nad 2 RD se do doby zkapacitnění ČOV Libouchec stanovuje požadavek na likvidaci odpadních vod prostřednictvím ČOV s podmínkou jejich následného připojení na centrální odkanalizování na kapacitní ČOV.

Územní studie přebírá návrh kanalizačních stok K1 a K2 obsažených v platném ÚP, které dále prodlužuje do řešené plochy.

Vzhledem k tomu, že je plocha vymezena pro více jak 2 RD je navržen v jihovýchodní části plochy pozemek pro umístění ČOV. V ploše je dále vymezena nezastavitelná část, v rámci které bude možné řešit odkanalizování těchto pozemků na ČOV.

Pozemek pro ČOV je navržen v nejnižší části plochy tak, aby bylo možné řešit odkanalizování jednotlivých pozemků gravitační kanalizací.

Územní studie nevyklučuje možné odchýlení od navržené likvidace odpadních vod, které však musí být řešeno dle zákonů platných v době vydávání rozhodnutí o nakládání s odpadními vodami. Povolování likvidace odpadních vod, které je v kompetenci vodoprávního úřadu, bude do doby možnosti budoucího povinného napojení na centrální odkanalizování, řešeno v souladu s požadavky tohoto úřadu vyplývajícími ze zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon v platném znění, zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákon v platném znění a vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb. v platném znění.

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

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., prostřednictvím stávající trafostanice ležící mimo řešené 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.3.5 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:

Podmínky pro využití území byly ze strany dotčených orgánů stanoveny zcela jednoznačně při projednávání územního plánu, proto nebylo třeba s ostatními dotčenými orgány studii 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.