

# **Územní studie Jezero Milada**

## **Základní údaje:**

---

Název dokumentace: Územní studie Jezero Milada

Objednatel: Ústecký kraj, 400 02 Ústí nad Labem, Velká Hradební 3118/48,

Zhotovitel: ing. arch. Ladislav Komrška, 143 00 Praha 4, Mladenovova 3234/9

Pořizovatel: Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, 400 02 Ústí nad Labem, Velká Hradební 3118/48,

Datum zpracování: leden 2021

Číslo zakázky: KUUK/18910/2019/INV/VZ-UPS/1

## **Obsah textové části:**

---

a) účel územní studie.....	5
b) východiska.....	5
c) vymezení řešeného a zájmového území.....	14
c1) vymezení řešeného území.....	14
c2) vymezení zájmového území.....	14
d) základní koncepce uspořádání řešeného území a ochrany a rozvoje hodnot území.....	18
d1) základní koncepce uspořádání řešeného území.....	18
d2) koncepce ochrany a rozvoje hodnot řešeného území.....	20
d3) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změny v krajině:.....	21
e) vymezení zonace území a stanovení zásad účelného využití a prostorového uspořádání území s předpokladem zajištění trvale udržitelného rozvoje území.....	27
e1) vymezení zonace.....	27
e2) prostorové uspořádání řešeného území.....	30
f) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, případně ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití.....	32
g) koncepce veřejné infrastruktury.....	39
g1) koncepce občanského vybavení.....	39
g2) koncepce dopravní infrastruktury.....	39
g3) koncepce technické infrastruktury (TI).....	41
h) koncepce uspořádání krajiny.....	43
h1) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek.....	43
h2) vymezení územního systému ekologické stability.....	44
h3) stanovení prostupnosti krajiny.....	45
h4) stanovení protierozních opatření.....	45
h5) ochrana před povodněmi.....	45
h6) koncepce rekreace.....	45
h7) dobývání ložisek nerostných surovin.....	46
i) celkové vyhodnocení navržené koncepce území z hlediska udržitelného rozvoje území.....	49
i1) pilíř životního prostředí.....	49
i2) pilíř hospodářský.....	49
i3) pilíř sociodemografický.....	51
j) závěrečná shrnutí k možnosti využití studie.....	53
j1) výčet částí ÚS, které budou sloužit po schválení studie k využití jako podklad pro rozhodování o změnách v území.....	53
j2) popis aktuálního stavu ÚPD obcí a výčet „dopadů“ řešení ÚSJM.....	53
j3) popis aplikace ÚSJM při pořizování.....	54

## **Obsah grafické části:**

---

1	výkres širších vztahů
2	základní členění území
3	hlavní výkres - funkční regulace
4	koncepce veřejné infrastruktury
5	koordinační výkres

## **Vymezení pojmů:**

---

ASA9	asanační území nadmístního - nadregionálního významu bývalého lomu Chabařovice dle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje
DTI	dopravní a technická infrastruktura
CHLÚ	chráněné ložiskové území
IZS	integrováný záchranný systém
JM	jezero Milada
KH	Krušné hory
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR, v úplném znění závazném od 11. 9. 2020
SZ	stavební zákon
ÚNL	Ústí nad Labem
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSJM	územní studie Jezera Milada
ZCHÚ	zvláště chráněné území
ZÚR	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, které nabyly účinnosti dne 6. 8. 2020

## **Výklad pojmů použitých a určených pro ÚSJM:**

---

- **max. procento zastavění:**  
*podíl nadzemních staveb na celkové výměře vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby. Do podílu staveb se nezapočítávají pozemní komunikace, pochozí, pojezdové a manipulační plochy,*
- **stavby související s rekreačním a sportovně rekreačním využitím prostoru JM:**  
*stavby poskytující hygienické zázemí (šatny, WC), stravovací služby (rychlé občerstvení), popřípadě servisní služby (půjčovna sportovních potřeb, úschovna zavazadel) a informační služby (trasy, jejich náročnost, aplikace pro mobilní telefony), vše spojené s rekreačním využitím JM,*
- **stavby informačního systému:**  
*jednoduché otevřené konstrukce max. výšky 4 m, poskytující informace o území, lze je doplnit zastřešenou konstrukcí pro odpočinek max. 20 m<sup>2</sup> a výšky max. 4m,*
- **stavby dopravní infrastruktury:**  
*stavby pozemních komunikací, pochozích a pojezdových ploch,*
- **stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury:**  
*stávající dopravní a technická infrastruktura řešeného území, stavby koridorů technické infrastruktury dle kapitoly g) ÚSJM a další stavby, které je dále rozvíjejí podle konkrétních staveb JM,*
- **stavby a zařízení IZS:**  
*účelové stavby a technická zařízení poskytující technickou podporu pro výkon integrovaného záchranného systému,*
- **stavby individuální rekreace:**  
*rekreační domy, rekreační chaty, rekreační zahrady anebo jinak vymezené plochy a pojmenované stavby téhož významu,*
- **rekreační louky:**  
*volně přístupné plochy trvalých travních porostů ploch rekreace v přírodním prostředí (RH), udržované a přizpůsobené na rekreační pobyt a pohyb návštěvníků JM jako přírodního koupaliště. Rekreační louky lze doplnit stavbami souvisejícími s rekreačním a sportovně rekreačním využitím JM o velikosti zastavěné plochy 25 m<sup>2</sup> a výšky 4m,*

- **stavby pro tělovýchovu a sport:**  
stavby odpovídající charakteru rekreace JM – venkovní hřiště pro míčové hry, minigolf, dráhy pro in-line a podobné pohybové aktivity, lezecká stěna,
- **stavby pro ubytování:**  
stavby pro poskytování přechodného ubytování - hotely, motely, pensiony a kempy,
- **stavby pro stravování:**  
restaurace, kavárny, rychlé občerstvení,
- **stavby pro servisní služby:**  
servis a půjčovna sportovních potřeb, úschovna zavazadel,
- **stavby a zařízení pro veřejnou dopravu:**  
pojezdové plochy v parametrech veřejné dopravy, čekárny včetně informačního systému a hygienického zázemí (WC),
- **plovoucí mola:**  
otevřené plovoucí konstrukce pro bezprostřední zpřístupnění vodní hladiny s vyloučením jakýchkoli staveb a činností, které jsou rizikem znečištění vody JM, max. plocha 80 m<sup>2</sup>, max. výška konstrukcí nad palubou mola 4m,
- **kotviště lodí:**  
účelově zpevněný a vybavený břeh JM umožňující ukotvení plavidel, jejich napojení na elektrickou energii včetně konstrukce pro odstavení plavidel mimo sezónu,
- **břehová čára jezera:**  
kontaktní plocha hladiny JM s konstrukcemi, terénem či vegetací JM,
- **bezemisní plavidla:**  
plavidla bez pohonu spalovacím motorem,
- **stavby a zařízení pro zemědělství:**  
lehké kryté konstrukce a technologické objekty pro hospodaření na zemědělské půdě JM,
- **stavby a zařízení pro hospodářské využití krajiny:**  
jednoduché stavby a přístřešky jako zázemí pro lesní hospodářství - včelíny, oplocenky lesních školek, atd.,
- **vyhlídkové plošiny:**  
zpevněné terasy s informačním systémem,
- **stavby a zařízení rekreačního využití krajiny:**  
(altány, vyhlídkové plošiny, odpočinková místa),
- **stavby a zařízení pietního významu:**  
prosté vyjádření pietního významu místa přírodně blízkými materiály,
- **sukcese:**  
proces přeměny intenzivně využívané zemědělské půdy, lesní půdy či uměle vytvořeného terénu nástupem a rozvojem přírodně blízkých druhů s vysokým stupněm biodiverzity,
- **rekultivace:**  
správním rozhodnutím stanovený proces obnovy krajiny pro postupnou stabilizaci lesa, zemědělské půdy, vodní plochy či skupin přírodně blízkých segmentů spontánní zeleně,
- **terminál veřejné dopravy:**  
soustředění veřejné silniční a drážní dopravy do společného prostorového a funkčního souboru staveb.

## **a) účel územní studie**

Účelem územní studie, pořizované ve smyslu § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), je prověření, posouzení a návrh využití území Jezera Milada.

Územní studie bude územně plánovacím podkladem pro koncepční a dlouhodobě udržitelné řešení využití území v územně plánovacích dokumentacích obcí, jejichž správní území je jezerem a jeho okolím dotčeno, dále bude podkladem pro rozhodování v území a bude sloužit i jako podklad pro odpis zásob hnědého uhlí s cílem efektivnějšího využití území pro daný účel.

## **b) východiska**

### **2.1 Politika územního rozvoje ČR, v úplném znění závazném od 11. 9. 2020**

#### **Republikové priority**

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

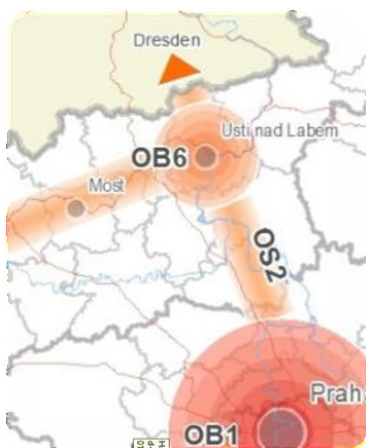
(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

#### **Rozvojové oblasti**

(45) OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem

Vymezení:

Území obcí z ORP Teplice (bez obcí v jižní části), Ústí nad Labem, Děčín (jen obce v severozápadní části).



**Důvody vymezení:**

Území ovlivněné rozvojevou 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 existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a připravované dokončení dálnice D8.

## **2.2 Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, které nabýly účinnosti dne 6. 8. 2020**

### **1. Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

[3] Životní prostředí

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

[7] Sídelní soustava a rekreace:

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

### **2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy)**

#### **2.1. Rozvojová oblast dle PÚR**

OB6 - Rozvojová oblast Ústí nad Labem

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování:

- (2) Podporovat kooperaci městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplic, při respektování autonomie obou sídel. V prostoru na jih od silnice I/13 vytvářet pro obě města společně využívanou, propojující polyfunkční krajinu zahrnující:
- příměstskou rekreační oblast, obsahující rekultivaci a revitalizaci prostoru bývalého lomu Chabařovice.

## **5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje**

### **5.1. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje:**

[195] Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje kraje.

[197] Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.

### **5.3. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje**

[200] Za základní kulturní hodnoty jsou na území Ústeckého kraje pokládány vyhlášené národní kulturní památky, městské památkové rezervace, vesnické památkové rezervace, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny, krajinné památkové zóny a archeologická památková rezervace, území archeologického zájmu a jednotlivé nemovitě kulturní památky. Dále jsou za základní kulturní hodnoty pokládány významné krajinné dominanty, výhledové body a pohledové osy nadmístního významu, typické obzorové linie horských masivů.

[201] Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

## **6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

[209] KC České středohoří – Milešovské středohoří (6a)

Charakteristika stavu krajiny:

- krajina výrazných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí (průlomové údolí Bíliny) se zachovalými fragmenty přirozeného lesa, s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků a malých sídel s koncentrovanou zástavbou.

Cílové kvality krajiny:

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

Dílní kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) zachovat a rozvíjet typické znaky krajinného celku cestou podpory trvale udržitelných forem zemědělství,
- b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,
- c) rekultivovat devastované plochy bývalých povrchových velkolomů a výsypek navazujícího území, které negativně ovlivňují krajinný celek.

[218] KC Severočeské nížiny a pánve (13)

Charakteristika stavu krajiny:

- krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové kvality krajiny:

- 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.

Dílní kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),
- c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,
- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

**[219] KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)**

**Charakteristika stavu krajiny:**

- krajina severočeských podkrušnohorských sníženin – pánví, lokálně s izolovanými vrcholy třetihorních vulkanitů, s navazující krajinou souvisle urbanizovaných ploch sídel a průmyslových areálů,
- krajina v závislosti na probíhajících rekultivačních a revitalizačních opatřeních postupně začleňovaná do krajinného celku Severočeských nížin a pánví, jejíž současný územní rozsah vyvolaný antropogenními zásahy je pokládán za maximální.

**Cílové kvality krajiny:**

- krajina směřující k obnově ekologické rovnováhy a vytvoření nové krajinné struktury po devastaci velkoplošnou povrchovou těžbou hnědého uhlí a překročení mezí únosnosti území energetickou a průmyslovou výrobou.

**Dílní kroky naplňování cílových kvalit krajiny:**

- a) prioritně respektovat veškeré dílní přírodní, krajinné či estetické hodnoty – jednotlivé lokality vulkanických vrchů, lokality městských parků a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,
- b) respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí, stanovené v usneseních vlády ČR 331/1991, č. 444/1991 a č. 827/2015, jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím,
- c) postupně realizovat rekultivační a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,
- d) realizovat nápravná opatření směřující k celkové obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) a vytvoření nové krajinné struktury, k obnově přirozeného vodního režimu provádět revitalizaci vodních toků dočasně přeložených nebo jinak upravených v důsledku těžby surovin a energetické a průmyslové výroby.

**7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

**7.4. Vymezení asanačních území nadmístního významu**

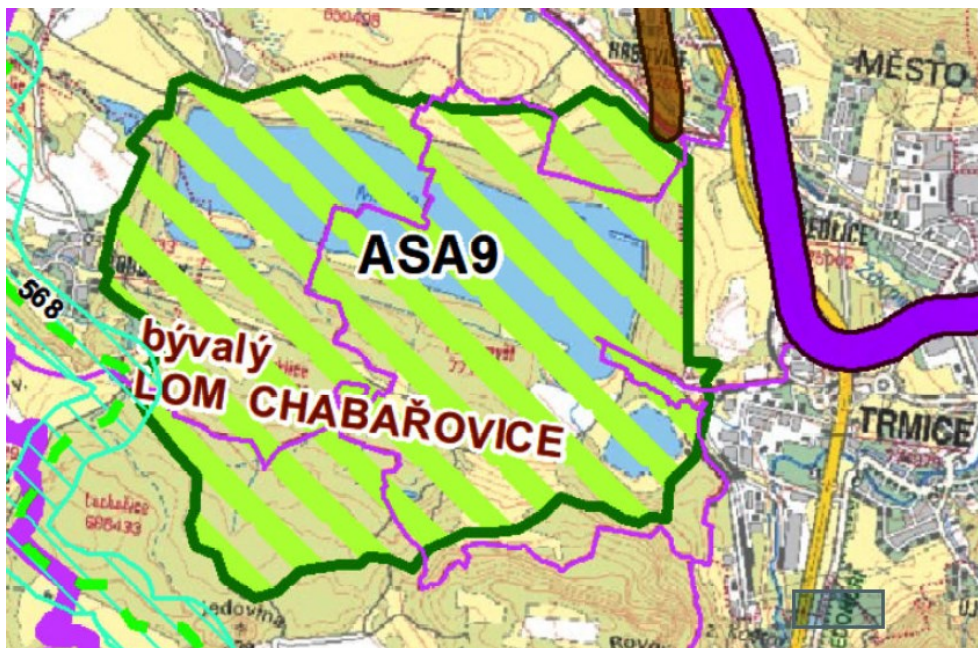
ZÚR ÚK stanovují na území ORP Ústí nad Labem a Teplice asanační území ASA9 nadmístního - nadregionálního významu bývalého lomu Chabařovice, které vymezují takto:

ORP	dotčené obce
Ústí nad Labem	Chabařovice, Řehlovice, Trmice, Ústí nad Labem





Pro plánování a usměrňování územního rozvoje asanačního území nadmístního - nadregionálního významu ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

Nástroji územního plánování 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).





výřez z výkresu VPS, VPO a asanací, kde:

-  železnice
-  kanalizace
-  regionální biokoridor
-  asanace území po těžbě hnědého uhlí, průmyslové výrobě

Poznámka: koridor E4 byl aktualizací ZÚR č. 2 vypuštěn.

### **2.3 Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem (dále ÚSK)**

ÚSK zařazuje řešené území jako součást krajinného celku (KC) Chabařovicko v tomto podrobnějším členění na krajinné okrsky (KO):

- KO Chabařovice
- KO Milada
- KO Roudníky – Jedovina

ÚSK doporučuje prověřit řešené území dle těchto kritérií:

- prověřit umístění přečerpávacích vodních elektráren (3 posice),
- prověřit umístění a zaměření rozvojových ploch dle požadavků města Chabařovice,
- vymezit prostory vhodné pro hromadnou rekreaci, prověřit možnost paralelní lokace objektů individuální rekreace,
- zapojit připravovanou regeneraci prostoru Ocelárny,
- prověřit možnost napojení území na regionální cyklotrasy,
- koordinovat záměry s územně - ekologickými limity těžby uhlí.

ÚSJM obsahuje řešení výše uvedených kritérií; problematika přečerpávacích vodních elektráren není do ÚSJM zahrnuta.

## **Krajinné hledisko:**

Oddělit rekreační a krajinný potenciál, prostor rekultivací zachovat kompaktní se znaky greenfields – spontánní přeměny území s přirozeným vývojem (sukcesí). Schopnost propojení původních znaků krajiny (sady, vinice) s rekultivovaným územím.

Prostor KO Milada je nezbytné prověřit a homogenizovat z hlediska záměrů a cílů ZÚR se zapracováním zjištěných záměrů:

- využít plochy se spontánním přírodním vývojem pro stabilizaci přírodních funkcí,
- využít plochy pro umístění sadů a vinic.

ÚSK doporučuje prověřit zjištěné projevy sukcese zemědělské půdy jako krajinný potenciál směřující ke komplexní obnově krajiny, kde představuje přirozený projev na komplexně uměle vytvořeném prostoru. Sukcesní projevy doporučujeme vyhodnocovat rovněž vůči cíleným rekultivacím a v odůvodněných případech je přijmout jako plnohodnotný průkaz proměny krajiny na cestě k její přirozenosti.

## **2.4 Zadání ÚS**

Zadání Územní studie Jezero Milada“ vypracoval pořizovatel - Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu 14. 3. 2019.

Zadání obsahuje v kapitole II. tyto **Požadavky na obsah řešení ÚS JM**

- |    |  |
|----|--|
| a) | Doplňující průzkumy a rozborů doplní údaje obsažené v územně analytických podkladech v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu ÚS JM v rozsahu řešeného území (v odůvodněných případech i v rozsahu zájmového území) a upřesní problémy k řešení. Pořizovatel si vyhrazuje právo upřesnit po jejich předání požadavky na řešení ÚS JM. |
|----|--|

Pro zpracování návrhu ÚSJM byly z doplňujících průzkumů a rozborů převzaty:

Textová část:

kapitola G – doporučení pro další postup zpracování:

- G 1) Propojení se ZÚR
- G 2) Členění území na zóny a jejich propojení s územními plány
- G 3) Záměry v území
- G 4) Problémy v území
- G 5) Územní systém ekologické stability
- G 6) Definice hodnot území

Výkresová část:

grafické výstupy z výkresů:

- 1 Základní výkres
- 2 Výkres limitů
- 3 Výkres záměrů
- 4 Výkres hodnot
- 5 Problémový výkres

Zpětná vazba na doplňující průzkum a rozborů je uvedena v úvodu kapitol textové části návrhu ÚSJM

- |    |  |
|----|--|
| b) | Stanovení základní koncepce uspořádání řešeného území, ochrany a rozvoje jeho hodnot s přihlédnutím a respektováním již připravených nebo připravovaných revitalizačních projektů: |
|----|--|

Podkladem pro uspořádání řešeného území je nepochybně skutečný stav území, který vychází z rekultivace prostoru lomu a z realizovaných staveb a stavebně technických opatření určených ke správě a údržbě řešeného území a jeho postupným uvolněním pro veřejnosti přístupný prostor a vybavením pro rekreační účely.

c) V řešeném území vymezení zonace území v zónách rekreační (určená k využití a rozvoji rekreačního potenciálu území ve stanovených přípustných formách rekreace), přírodně – rekreační (určená za účelem zajištění a rozvoje koexistence člověka a přírody s vymezením přípustných „měkkých“ forem rekreace) a přírodní (určená výhradně přírodě) včetně stanovení zásad účelného využití a prostorového uspořádání území s předpokladem zajištění trvale udržitelného rozvoje území.

Návrhová část ÚSJM strukturuje řešené území z hlediska širších vztahů na požadované zóny rekreační, přírodně rekreační a přírodní. Jednotlivé zóny jsou dále zpřesněny. Prostřednictvím urbanistické koncepce jsou vymezeny zásady trvale udržitelného rozvoje území.

d) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, případně ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Pro případnou aplikaci do územních plánů je území členěno na plochy s rozdílným způsobem využití – jejich definice propojuje požadované zónování, členění území podle funkcí a rekultivace do uchopitelných souvislostí.

Po formální stránce jsou plochy s rozdílným způsobem využití strukturovány na hlavní, přípustné a podmíněně přípustné a nepřípustné využití včetně principů prostorového uspořádání zajišťující ochranu krajinného rázu.

Udržitelný rozvoj území však především zakládá urbanistická koncepce, stanovení hodnot řešeného území a jejich ochrana.

e) Koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, s přihlédnutím a respektováním již připravených nebo připravovaných revitalizačních projektů v oblasti dopravní a technické infrastruktury.

Koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury navazuje na urbanistické řešení a poskytuje mu nezbytné provozní podmínky. Koncepce stanovuje připojovací body na silniční síť, posice stanovišť veřejné dopravy, posice a vybavení parkovišť a připojovací body a trasy technické infrastruktury. V rozhodujícím – úplném - rozsahu jsou zpracovány stávající, rozestavěné a projektově připravené objekty a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

Krajinné hodnoty resp. zapojení řešeného území do původní i přeměněné krajiny je princip udržitelného rozvoje řešeného území. Součástí řešení je princip řešení ÚSES s využití databáze Územní studie krajiny ORP Ústí nad Labem, který je platformou prostupnosti územím pro navazující krajinu.

Zvláštní pozornost je věnována zájmovému území. Výsledný polygon je složen z dílčích potřeb ochrany JM založených na analýze a předcházení rizik, vyplývajících z nestabilní hydrologie území, nestabilních území z hlediska sesuvů a deformací, formou nakládání s ornou půdou a latentního rozporu mezi zájmy (pokračující) těžby hnědého uhlí a ochranou krajiny resp. nápravou devastovaného území.

## 2.5 Právní a faktický stav území

---

ÚSJM akceptuje právní i faktický stav území, které je platformou navrženého řešení.

Východiskem právního stavu jsou výše citované priority PÚR a ZÚR a úkoly z nich vyplývající.

V rámci doplňujících průzkumů a rozborů byly zevrubně prověřen stav územních plánů obcí a bylo konstatováno:

- Chabařovice nemají zpracovaný územní plán podle zákona 183/2006 Sb. Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) prostor JM neřeší – v době zpracování ÚPnSÚ probíhala v prostoru JM důlní činnost,
- územní plán Ústí nad Labem: jeho urbanistická koncepce je v principu slučitelná s ÚSJM, odlišné a korekci vyžadující je vedení ÚSES lokální úrovně. ÚP Ústí nad Labem vymezuje plochy systém nezastavitelných ploch:
  - Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty
  - SM-NL plochy smíšené nezastavěného území – lesní
  - SM-NP plochy smíšené nezastavěného území – přírodní
  - PUPFL plochy lesní
  - ZP plochy zeleně ochranné a izolační
  - RN (plochy) rekreace na plochách přírodního charakter

a dále zastavitelné plochy:

- OV-S plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení,

přičemž na plochách rekultivací (k datu zpracování ÚP Ústí nad Labem = prosinec 2011) jsou výše uvedené plochy návrhové.

- územní plán Trmice vymezuje pro připojení města k rekreačnímu prostoru Milada rozvojové plochy občanského vybavení a dopravní infrastruktury. ÚSJM takto vymezené plochy akceptuje a to včetně ploch, které byly (z důvodu přesahu do CHLÚ) z návrhu územního plánu vyřazeny.

Dodatečně je vyhodnocen nový územní plán Řehlovic:

ÚP Řehlovic nevymezuje v přesahu do ÚSJM žádné zastavitelné plochy a je tedy v principu akceptovatelný. Odlišné je vedení ÚSES lokální úrovně, který by měl být pro celý správní obvod ORP Ústí nad Labem sjednocen celkovým generelem. Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití jsou na rekultivovaných plochách vymezeny plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území. Plochy přírodní jsou vymezeny pouze v souvislosti = v průmětu – pod lokálním biokoridorem.

Východiskem právního a faktického stavu jsou realizované rekultivace a další realizované resp. připravované stavby, sloužící k otevření celého prostoru JM veřejnosti. Tato skutečnost je ze strany ÚS akceptována, navržené zónování řešeného prostoru, členění území podle ploch s rozdílným způsobem využití (jak je definuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění) i zásady prostorového uspořádání území z hlediska ochrany rozvoje zjištěných hodnot jsou s aktuálním – právním i faktickým stavem území slučitelné.



Obr: průmět územních plánů Řehlovice, Trmic a Ústí nad Labem do řešeného území.

## **c) vymezení řešeného a zájmového území**

### **c1) vymezení řešeného území**

Východiskem vymezení řešeného území je výstup z doplňujících průzkumů a rozborů, obsahující grafické znázornění plochy ASA 9 v ZÚR Ústeckého kraje a jeho zvětšení:

- připojením kostela sv. Václava v Roudníkách včetně navazující zahrady a přilehlé komunikace; k.ú. Roudníky, obec Chabařovice
- připojením nefunkčního průmyslového areálu - tzv. Ocelárny; k.ú. Vyklice, obec Chabařovice
- připojením hranice města Chabařovice prostřednictvím Chabařovické aleje; k.ú. Chabařovice, obec Chabařovice
- připojením historického místa – symbolu místa husitské bitvy Na Běhání; k.ú. Vyklice a k.ú. Chabařovice, obec Chabařovice,
- vymezením přístupového koridoru od města Ústí nad Labem od estakády D8; k.ú. Předlice, obec Ústí nad Labem

Rozsah řešeného území vyplývá z ASA 9 a ÚSJM jej zpřesňuje tak, aby řešené území získalo napojení na rozhodující určující posice identity území a získalo tyto hodnoty ve prospěch jak vnitřní kvality řešeného území a tak území z hlediska širších vztahů jako celku.

Vymezení řešeného území ÚSJM je na všech výkresech grafické části

### **c2) vymezení zájmového území**

#### **Východisko:**

Doplňující průzkumy a rozborů vymezují v zájmovém území tyto okruhy problémů:

- *posice a provoz teplárny Trmice:*

Je problémem estetickým, problémem identity území. Z jiného úhlu pohledu je trmická teplárna považována městy Trmice i ÚNL za nezbytnou hodnotu veřejné infrastruktury. Je zřejmé, že její viditelné části = komíny a chladicí věž, bude ve středním horizontu desítek let dominantou východního horizontu JM.

**Výstupem ÚSJM je v tomto smyslu vymezení ploch rekreace v přírodním prostředí tak, aby v jejich rozhledovém úhlu byla teplárna Trmice zakryta vegetací.**

Plavení popílku trmické teplárny je výsledkem současné technologie výroby tepla. Je zřejmé, že prostor současného plavení nelze zahrnout do veřejného prostoru JM.

**Výstupem ÚSJM je návrh na budoucí rekultivaci prostoru na plochy přírodní.**

Skládkování popílku je z hlediska širších vztahů hrozbou pro kvalitu nástupního prostoru JM od ÚNL – Předlic, resp. komerčně obchodní zóny.

**Výstupem ÚSJM je vymezení cíle dle čl. c2.5.4**

- *prověřit možnou obnovu zaniklé obce Hrbovice:*

Zaniklá obec Hrbovice si na rozdíl od ostatních odstraněných sídel zachovává původní krajinný a přírodní reliéf a má tak potenciál faktické obnovy původní urbanistické struktury a její další kultivaci – např. ve vztahu k řešenému území JM.

**Výstupem ÚSJM je vymezení cíle dle čl. c2.5.3**

- *bariéra zastavěného území Ústí nad Labem a Trmic - průmyslová výroba v kombinaci s neprostupným a komplikovaným železničním uzlem:*

Efektivnímu propojení ÚNL a Trmic s řešeným územím JM brání rozsáhlý dopravní uzel a zóna průmyslových provozů.

**Výstupem ÚSJM je vymezení pěšího a cyklo nástupního prostoru JM dle čl. g2.3**

- neuspořádaná, nevyužitá krajina, její perforace neúčelnými vstupy a vjezdy s rizikem vzniku černých skládek:

Krajina – území zaniklé obce Hrbovice a další volné plochy mezi Předlicemi a východní hranicí řešeného území jsou plochami bez zapojení do lesního či zemědělského půdního fondu. Jsou z tohoto hlediska hodnoceny jako neuspořádané území, perforované neúčelnými komunikacemi, zbytkovými konstrukcemi zaniklých staveb a technologií. Tento stav je rizikem pro vznik černých skládek, rozvoj invazivních druhů rostlin, tzn. riziko možného znehodnocení řešeného území JM.

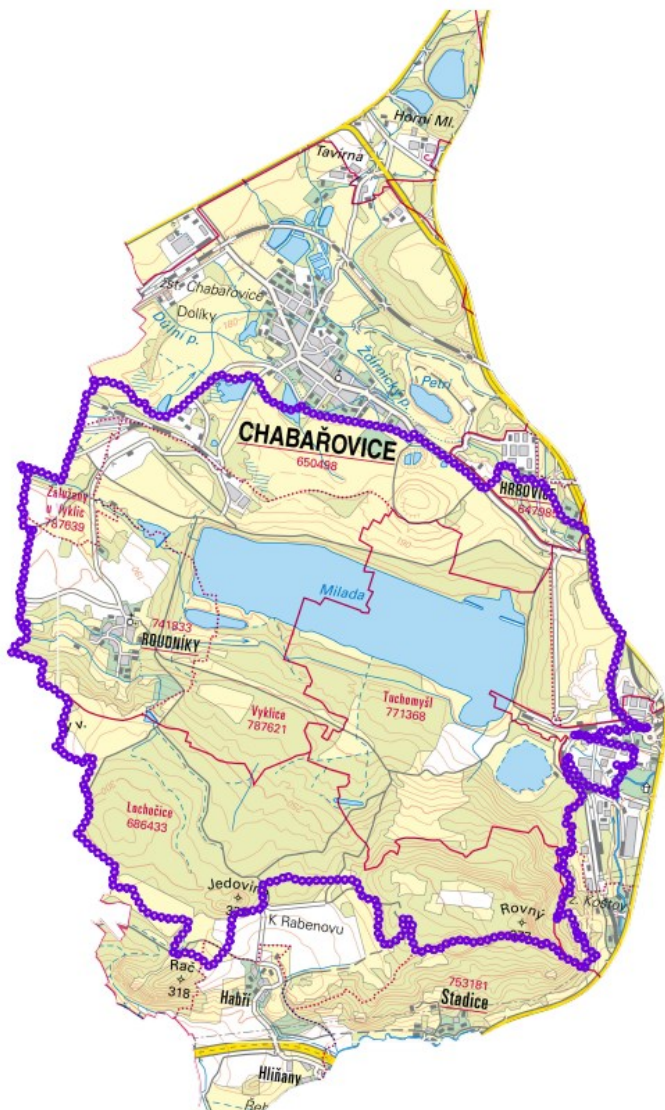
**Výstupem ÚSJM je vymezení cíle dle čl. c2.3**

### **Vymezení zájmového území:**

USJM vymezuje pro zajištění urbanistické koncepce, ochrany definovaných hodnot a připojení řešeného území na dopravní a technickou infrastrukturu zájmové území.

Zájmové území je vymezeno na správních územích Chabařovic, Řehlovic, Trmic a Ústí nad Labem:

- západní hranicí dle správního území ORP Ústí nad Labem,
- jižní hranicí dle stanoveného vlivu do údolní nivy Bíliny,
- východní hranicí dle kontaktu s průmyslovou částí města Trmice a dálnicí D8,
- severní hranicí dle MÚK D8 – Hrbovice a urbanizovaného území města Chabařovice.



Obr.: Schéma zájmového území.

Zájmové území je zobrazeno ve výkresu č. 1.

ÚSJM sleduje v zámjmovém území tyto cíle:

### c2.1 zabránit na vymezených částech povodí Zalužanského a Modlanského potoka riziku znečištění povrchových vod.

Pro naplnění tohoto cíle stanovuje ÚSJM pro územní plány dotčených obcí tyto úkoly:

- prověřit zastavěné území z hlediska rizikových činností a navrhnout jejich vyloučení,
- nepřipustit vznik zastavitelných ploch, jejichž provozem by vzniklo riziko znečištění povrchových vod,
- prověřit aktuální stav krajiny, požadovat formy hospodaření na zemědělském půdním fondu a PUPFL, který není rizikem znečištění povrchových vod.

	obec	Řehlovice	Chabařovice				Trmice	Ústí nad Labem	
		Lochočice	Chabařovice	Zalužany u V.	Vyklíče	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl
c2.1.1	povodí Zalužanského potoka								
c2.1.2	povodí Modlanského potoka								

### c2.2 připojit řešené území na ÚSES prostřednictvím navržených tras lokálních ÚSES

Pro naplnění tohoto cíle stanovuje ÚSJM pro územní plány dotčených obcí tyto úkoly:

- vymežit trasy lokálních ÚSES mezi řešeným územím JM ve vymezených trasách,
- vzájemně koordinovat ÚSES mezi ÚP jednotlivých obcí.

	obec	Řehlovice	Chabařovice				Trmice	Ústí nad Labem	
		Lochočice	Chabařovice	Vyklíče	Zalužany u V.	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl
c2.2.1	lokální biokoridor								
c2.2.2	lokální biokoridor								
c2.2.3	lokální biokoridor								
c2.2.4	lokální biokoridor								
c2.2.5	lokální biokoridor								

### c2.3 prověřit na vymezených plochách skutečný stav hospodaření na zemědělském půdním fondu

Pro naplnění tohoto cíle stanovuje ÚSJM pro územní plány dotčených obcí tyto úkoly:

- zobrazit zemědělskou půdu podle skutečného stavu hospodaření,
- zobrazit segmenty zemědělské půdy, na kterých probíhá prokazatelně sukcese zemědělské půdy,
- přijmout opatření k převedení těchto částí ZPF do ploch přírodně blízkých společenství, zabránit nepotřebným neúčelným vjezdům do krajiny.

	obec	Řehlovice	Chabařovice				Trmice	Ústí nad Labem	
		Lochočice	Chabařovice	Zalužany u V.	Vyklíče	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl
c2.3.1	znehodnocený PF								
c2.3.2	znehodnocený PF								
c2.3.3	znehodnocený PF								
c2.3.4	znehodnocený PF								
c2.3.5	znehodnocený PF								

### c2.4 zajistit ochranu krajinných horizontů

Pro naplnění tohoto cíle stanovuje ÚSJM pro územní plány dotčených obcí tyto úkoly:

- formou podmínek ploch s rozdílným způsobem využití vznik staveb a zařízení, které by se v krajinném horizontu projeví (tzn. byly by viditelné),



	obec	Řehlovice	Chabařovice				Trmice	Ústí nad Labem	
		Lochočice	Chabařovice	Vyklice	Zalužany u V.	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl
c2.4.1	ochrana vnitřního horizontu								
c2.4.2	ochrana vnitřního horizontu								
c2.4.3	ochrana vnitřního horizontu								
c2.4.4	ochrana vnitřního horizontu								
c2.4.5	ochrana vnitřního horizontu								
c2.4.6	ochrana vnitřního horizontu								
c2.4.7	ochrana vnitřního horizontu								

- uplatnit ochranu území z hlediska § 18, odst. 5 SZ – v územních plánech všech obcí.

## c2.5 prověřit posice a funkci ploch s rozdílným způsobem využití

Pro naplnění tohoto cíle stanovuje ÚSJM pro územní plány dotčených obcí tyto úkoly:

- uplatnit plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž činností popř. nároky na dopravní a technickou infrastrukturu nebudou dotčeny hodnoty řešeného území dle kapitoly d) textové části ÚSJM,
- revidovat podmínky prostorového uspořádání tak, aby se neprojevovaly vůči rozhledovým úhlům referenčních bodů,
- prověřit potenciál obnovy obce (sídla) Hrbovice a jeho případný vliv na uspořádání nástupního prostoru JM,
- revidovat plochu současného ukládání popílku teplárny Trmice (zmenšením, vypuštěním, kompenzační zelení) tak, aby nebyla rizikem znečištění řešeného území JM.

	obec	Řehlovice	Chabařovice				Trmice	Ústí nad Labem		
		Lochočice	Chabařovice	Zalužany u V.	Vyklice	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl	Hrbovice
c2.5.1	vliv rozvojových ploch									
c2.5.2	vliv rozvojových ploch									
c2.5.3	možná obnova Hrbovic									
c2.5.4	ukládání popílku z teplárny Trmice									

## c2.6 zabezpečit připojení řešeného území na dopravní infrastrukturu

Pro naplnění tohoto cíle stanovuje ÚSJM pro územní plány dotčených obcí tyto úkoly:

- připojit nástupní prostory JM,
- přizpůsobit navazující území pro bezpečné (atraktivní) vedení pěší dopravy od stávajících posic veřejné dopravy anebo navrhnout jiné,
- připojit nástupní prostory na stávající systém cyklostezek a cyklotras, popř. navrhnout jiné,
- prověřit, případně zabránit vzniku dopravních režimů, které by exponovaly řešené území JM jinými rušivými formami dopravy,
- prověřit možnost využití vlečky a obnovy železničního připojení od Teplic a Ústí nad Labem.

	obec	Řehlovice	Chabařovice				Trmice	Ústí nad Labem		
		Lochočice	Chabařovice	Vyklice	Zalužany u V.	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl	Hrbovice
c2.6.1	nástupní prostor Trmice									
c2.6.2	nástupní prostor Hrbovice									
c2.6.3	nástupní prostor Chabařovice - ocelárna									
c2.6.4	nástupní prostor Roudníky									
c2.6.5	pěší a cyklo vstup od estakády D8									
c2.6.6	pěší a cyklo vstup od lokality Na Běhání									
c2.6.7	pěší a cyklo vstup Chabařovickou alejí									
c2.6.8	přístupové místo Zalužany									
c2.6.9	obnova železničního připojení od Teplic									
c2.6.10	obnova železničního připojení od Ústí n.L.									

## c2.7 zabezpečit připojení řešeného území na technickou infrastrukturu

Pro naplnění tohoto cíle stanovuje ÚSJM pro územní plány dotčených obcí tyto úkoly:

- zajistit připojení koridorů TI na stávající infrastrukturu ve stanovených posicích,
- uplatnit prostorovou ochranu těchto koridorů a posic,
- vymežit pro tyto koridory VPS.

	obec	Chabařovice				Trmice	Ústí nad Labem			
		Řehlovice	Chabařovice	Zalužany u V.	Vyklice		Roudníky	Předlice	Tuchomyšl	Hrbovice
	katastrální území	Lochočice	Chabařovice	Zalužany u V.	Vyklice	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl	Hrbovice
PSK1	koridor a připojení splaškové kanalizace									
PSK2	koridor a připojení splaškové kanalizace									
PSK3	koridor a připojení splaškové kanalizace									
PSK4	koridor a připojení splaškové kanalizace									
PD1	posice připojení dešťových vod									
PD2	posice připojení dešťových vod									
PV1	koridor a připojení veřejného vodovodu									
PV 2	koridor a připojení veřejného vodovodu									
PV3	koridor a připojení veřejného vodovodu									
PV4	koridor a připojení veřejného vodovodu									
PE2	koridor a připojení VN elektro									

## d) základní koncepce uspořádání řešeného území a ochrany a rozvoje hodnot území

### d1) základní koncepce uspořádání řešeného území

ÚSJM jednoznačně preferuje přírodní charakter řešeného území a podle pravidel zónování resp. ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje stabilizaci a rozvoj území prostřednictvím ploch občanského vybavení, ploch rekreace.

ÚSJM akceptuje realizované rekultivace území a současný stav dopravní a technické infrastruktury.

Základní koncepce vylučuje možnost využití území pro bydlení a individuální rekreaci.

#### Členění území podle zón

ÚSJM člení řešené území na zónu přírodní, přírodně rekreační a rekreační.

Zóna přírodní je určena pro stabilizaci a rozvoj přírodních forem, zóna přírodně rekreační umožňuje rekreaci v přírodním prostředí. Zóna rekreace předpokládá intenzivní využití JM jako přírodního koupaliště, umístění souvisejících staveb občanského vybavení a rekreace.

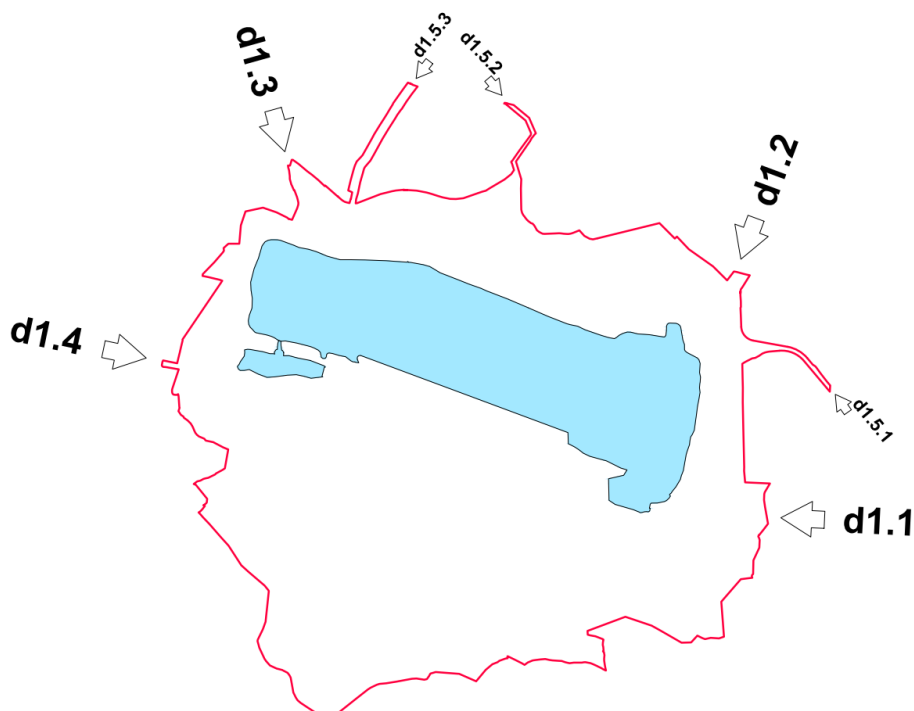
Členění území podle zón je převedeno na plochy s rozdílným způsobem využití.

#### Členění území podle nástupních prostorů

ÚSJM vymezuje nástupní prostory řešeného území s připojením na silniční (komunikační) síť navazujícího území a to:

- nástupní prostor Trmice (d1.1),
- nástupní prostor Hrbovice (d1.2),
- nástupní prostor Chabařovice – Ocelárna (d1.3),
- nástupní prostor Roudníky (d1.4),

a vybavuje je potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou tak, aby se mohly samostatně rozvíjet.



Obr.: schéma nástupních prostorů JM

#### **d1.1 Nástupní prostor Trmice**

Nástupní prostor Trmice je součástí zóny rekreační a vymezuje pro tento účel zastavitelné plochy občanského vybavení a rekreace. Využití vodní hladiny jako přírodního koupaliště a kotviště lodí umožňuje vymezená rekreace na přírodních plochách.

#### **d1.2 Nástupní prostor Hrbovice**

Nástupní prostor Hrbovice je součástí zóny rekreační a vymezuje pro tento účel zastavitelné plochy rekreace. Součástí prostoru je realizovaná hlavní pláž JM jako území rekreace na přírodních plochách.

#### **d1.3 Nástupní prostor Chabařovice – Ocelárna**

Nástupní prostor Chabařovice – Ocelárna je součástí zóny přírodně rekreační. ÚSJM využívá nefunkční areál ocelárny a bývalé vlečky jako plochu občanského vybavení. Prostřednictvím ploch rekreace na přírodních plochách umožňuje využití JM jako přírodního koupaliště.

#### **d1.4 Nástupní prostor Roudníky**

Nástupní prostor Roudníky je součástí zóny přírodně rekreační, komponován je do urbánní osy kostela sv. Václava a umožňuje využití přilehlé části JM jako přírodního koupaliště prostřednictvím ploch rekreace na přírodních plochách.

Nástupní prostory d1.1 až d1.4 jsou uvnitř řešeného území propojeny stávající plochou dopravní infrastruktury – silniční (stav), která je okružní komunikací JM.

ÚSJM dále vymezuje další 3 pěší – cyklo nástupní prostory od estakády dálnice D8 a od města Chabařovice – nový přístup od památníku Na Běhání a přístup stávající chabařovickou alejí d1.5.1 – d1.5.3.

## d2) koncepce ochrany a rozvoje hodnot řešeného území

ÚSJM vymezuje za účelem ochrany a rozvoje přírodního charakteru území tato opatření:

### d2.1 kvalita a rekreační potenciál vodní plochy JM:

ÚSJM vymezuje tato opatření na ochranu a rozvoj hodnot:

- veškeré stavby povolit s podmínkou napojení na technickou infrastrukturu (viz g.3),
- parkování podmínit výstavbou odstavných a parkovacích ploch s kontrolovaným režimem odtoku povrchových (dešťových) vod (viz g2.5),
- zabránit použití plavidel, které by byly rizikem znečištění vody (viz f- plochy VV),
- opatřit plochy rekreace v přírodním prostředí sociálním a provozním vybavením (viz f – plochy RH),
- sledovat vývoj biotopů břehové čáry jezera a preferovat ochranu jejich biodiverzity před rekreačním využitím (viz f – plochy VV),
- nepřipustit jakoukoli formu rybolovu (viz f – plochy VV).

ÚSJM stanovuje tato doporučení (úkoly) pro územně plánovací činnost obcí Chabařovice, Trmice a Ústí nad Labem:

- nastavit a průběžně aktualizovat podmínky umístování staveb a povolování činností tak, aby nemohly být ohroženy hodnoty území, zejména ty, které jsou definovány ÚSJM",
- koordinovat opatření dle územních plánů dotčených (navazujících) územních jednotek.

### d2.2 přírodní rámeček řešeného území včetně segmentů krajiny bez antropogenních znaků:

ÚSJM vymezuje tato opatření na ochranu a rozvoj hodnot:

- důsledně respektovat přírodní plochy, jejich expozici omezit výhradně na pěstebnou péči založených rekultivací a pohybovou rekreaci (viz f – plocha PP),

ÚSJM stanovuje tato doporučení (úkoly) pro územně plánovací činnost obcí Chabařovice, Trmice a Ústí nad Labem:

- zapracovat tento úkol do podmínek prostorového uspořádání příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

### d2.3 výhledy do krajiny:

ÚSJM vymezuje tato opatření na ochranu a rozvoj hodnot:

- důsledně ochránit rozhodující horizonty ve stanovených pozicích a rozhledových úhlech, tzn. nepřipustit zástavbu a instalaci jiných zařízení včetně nočního osvětlení, které by vymezené segmenty území bez antropogenních znaků znehodnotily (viz čl. e2.1).

ÚSJM stanovuje tato doporučení (úkoly) pro územně plánovací činnost obcí Řehlovice, Chabařovice, a Ústí nad Labem:

- akceptovat pozici určujících krajinných horizontů.

Výhledy do krajiny jsou chráněny definovanými rozhledovými úhly podle výkresu č. 1

	obec	Chabařovice					Trmice	Ústí nad Labem		
		Řehlovice	Lochočice	Chabařovice	Zalužany u V.	Vyklice		Roudníky	Předlice	Tuchomyšl
1	ochrana vnitřních horizontů									
2	ochrana vnitřních horizontů									
3	ochrana vnitřních horizontů									
4	ochrana vnitřních horizontů									
5	ochrana vnitřních horizontů									
6	ochrana vnitřních horizontů									
	referenční bod									
	rozhledový úhel									

#### **d2.4 vnitřní kompoziční vazby na kostel sv. Václava v Roudníkách:**

---

ÚSJM vymezuje tato opatření na ochranu a rozvoj hodnot:

- iniciovat ve vymezeném území v území vymezeném v grafické části č. 2 zpracování podrobné krajinářské studie, která by zapojila současný stav rekultivací do komponovaného účinku krajiny a kostela (viz čl. e2.2).

ÚSJM stanovuje tato doporučení (úkoly) pro územně plánovací činnost obce Chabařovice:

- zajistí územní podmínky pro ochranu vymezeného území
- podmínit jakékoli změny území zpracováním podrobné krajinářské studie.

#### **Poznámka:**

---

Kvalita a rekreační potenciál vodní plochy JM je základní hodnotou. Vodní hospodářství a využití vodní plochy tak lze připustit výhradně bez rizika jejího znečištění. Tento požadavek je ÚSJM uplatněn v kapitolách f) a g) tohoto textu.

Přírodní rámeček řešeného území včetně segmentů krajiny bez antropogenních znaků je chráněn vymezením ploch přírodních a rozvíjen prostřednictvím posic a tvarů ploch rekreace na přírodních plochách. Tento požadavek je zpřesněn v kapitole f) tohoto textu a graficky zobrazen na výkresu č. 1.

Výhledy do krajiny jsou dále zpracovány v kapitole e2.2 a na výkresu č. 1. Jsou zadány referenční body a úhel, ve kterém se zobrazuje krajina bez antropogenních znaků. Ochrana této hodnoty území je zvýrazněna ochranou vnitřních horizontů JM = prakticky se jedná o hranu přechodu původní krajiny do řešeného území, v jižní části doplněna ochranou vnějšího horizontu.

Vnitřní kompoziční vazby na kostel sv. Václava v Roudníkách jsou uvedeny v kapitole e2.2 tohoto textu, plocha pro zhotovení podrobné krajinářské studie je graficky zobrazena na výkresu č. 2.

#### **d3) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změny v krajině:**

ÚSJM vymezuje pro vybavení nástupních prostorů JM, rozvoj rekreačního potenciálu území ve stanovených přípustných formách rekreace a posílení přírodních hodnot řešeného území tyto zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

označení plochy	funkční využití	nástupní prostor	velikost plochy v ha		
			zastavitelné plochy	plochy přestavby	plochy změn v krajině
OV1	plochy občanského vybavení	Trmice	2,3561		
OV2	plochy občanského vybavení	Chabařovice	0,4508	3,1538	
OV3	plochy občanského vybavení	Chabařovice		2,9311	
OV4	plochy občanského vybavení	Trmice	1,5891		
R1	plochy rekreace	Habrovice	2,3107		
R2	plochy rekreace	Habrovice	1,5085		
R3	plochy rekreace	Habrovice	2,2109		
R4	plochy rekreace	Trmice	2,8275		
Rx	plochy rekreace - specifické	Habrovice	14,8969		
RH1	plochy rekreace na přírodních plochách	Habrovice			21,1758
RH2	plochy rekreace na přírodních plochách	Habrovice			3,6904
RH3	plochy rekreace na přírodních plochách	Chabařovice			1,2139
RH4	plochy rekreace na přírodních plochách	Chabařovice			0,5381
RH5	plochy rekreace na přírodních plochách	Chabařovice			2,1081
RH6	plochy rekreace na přírodních plochách	Roudníky			4,3962
RH7	plochy rekreace na přírodních plochách	Trmice			2,2575
RH8	plochy rekreace na přírodních plochách	Trmice			7,6547
DS1	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Habrovice	3,3557		
DS2	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Chabařovice		0,6103	
DS4	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Roudníky	0,5503		
DS6	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Trmice	1,4082		
DS7	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Trmice	0,6644		
DZ1	plochy dopravní infrastruktury - drážní	Trmice	1,2291		
DZ2	plochy dopravní infrastruktury - drážní	Chabařovice	0,4573		
VP1	plochy veřejných prostranství	Habrovice	0,7058		
VP2	plochy veřejných prostranství	Habrovice	0,5798		
VP3	plochy veřejných prostranství	Chabařovice		0,4448	
VP4	plochy veřejných prostranství	Habrovice	0,5739		
VP5	plochy veřejných prostranství	Habrovice	1,7151		
ZS1	plochy smíšené nezastavěného území	Habrovice			0,3938
ZS2	plochy smíšené nezastavěného území	Habrovice			0,3812
ZS3	plochy smíšené nezastavěného území	Chabařovice			3,1998
ZS4	plochy smíšené nezastavěného území	Trmice			3,7133
PP1	plochy přírodní	Trmice			38,1694

Zobrazení zastavitelných ploch a ploch přestavby je na výkresech 2-5.  
Zobrazení zastavitelných ploch a ploch přestavby podle ploch s rozdílným způsobem využití je na výkresu č. 3 – Hlavní výkres – funkční regulace.

## **Poznámka:**

ÚSJM vymezuje zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině jako součást nástupních prostorů, které dále rozvíjí podle urbanistické koncepce zónování řešeného území.

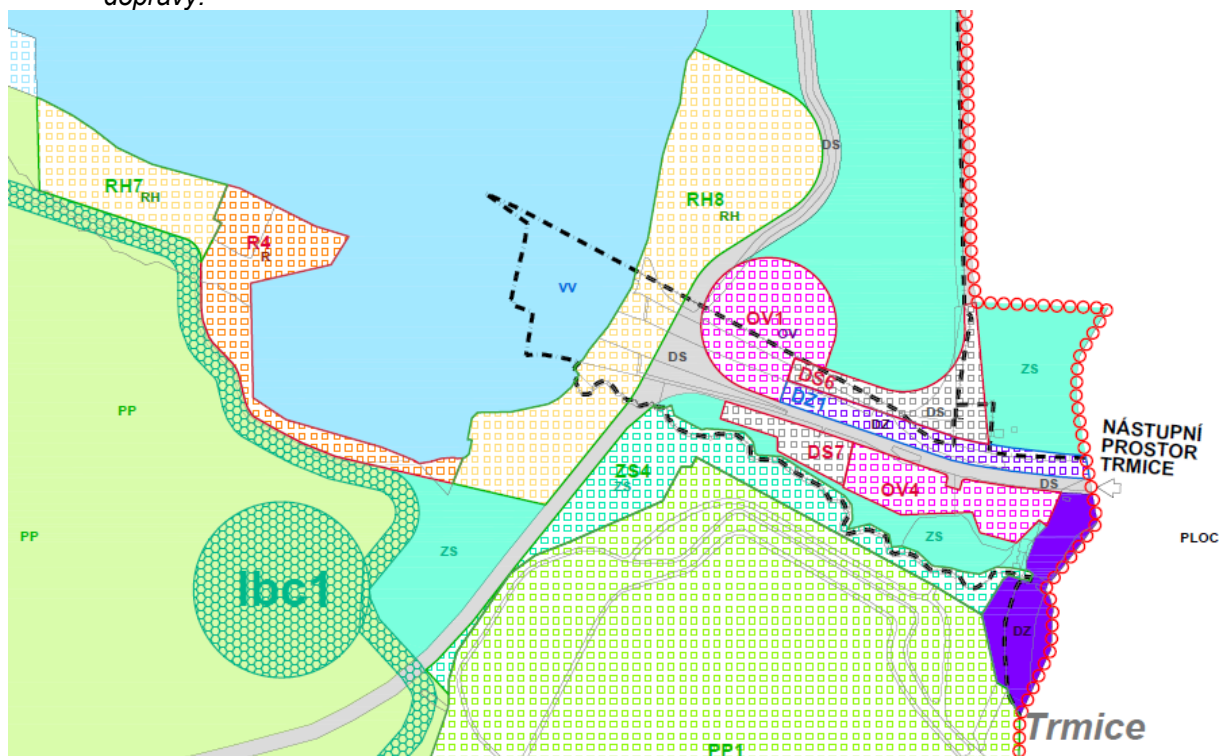
Charakteristika ploch zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině podle nástupních prostorů:

### **Nástupní prostor Trmice**

Nástupní prostor Trmice navazuje na městskou sídelní strukturu a je určen pro vstup veřejné dopravy včetně drážní, vstup individuální automobilové dopravy a vstup pro pěší a cyklisty.

V nástupním prostoru jsou umístěny tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- zastavitelná plocha OV1, OV4 – plocha občanského vybavení
- zastavitelná plocha R4 – plocha rekreace
- zastavitelná plocha DS6, DS7 – plocha dopravní infrastruktury silniční pro umístění parkoviště
- plocha přestavby DZ1 – plocha dopravní infrastruktury drážní pro možnost přivedení kolejové dopravy.



Zastavitelné plochy OV1+4, R4, DS6+7, plocha přestavby DZ1 doplňují plochy rekreace na přírodních plochách RH7 a RH8. Společně vyplňují nástupní prostor s vytvořenou zátokou JM a vytvářejí možnost soustředěné skupiny staveb obsahujících hygienické zázemí a stravování návštěvníků přírodního koupaliště a zázemí vodních sportů, lodní dopravy včetně základny IZS.

Plocha OV1 s plochou R4 poskytují jedinečnou možnost charismatičké architektonické řešení. Z hlediska výškové regulace doporučujeme uplatnit na ploše OV1 max. 4 nadzemní podlaží resp. mezní výšku 12 m nad terénem.

Plocha RH 7 navazuje na plochy přírodní (PP) a plochy vodní a vodohospodářské (VV) s vysokou biodiverzitou a je vhodná i pro edukaci.

V nástupním prostoru Trmice jsou umístěny referenční body prostorové kompozice posice 2 (plocha OV1) a body 3 (plocha R4), zobrazené na výkresu č. 1 a přenesené do ochrany hodnot JM dle kapitoly d2.

Samostatně – jako plocha přírodní – návrh – je označena plocha PP1, určená pro rekultivaci odkaliště trmické teplárny.

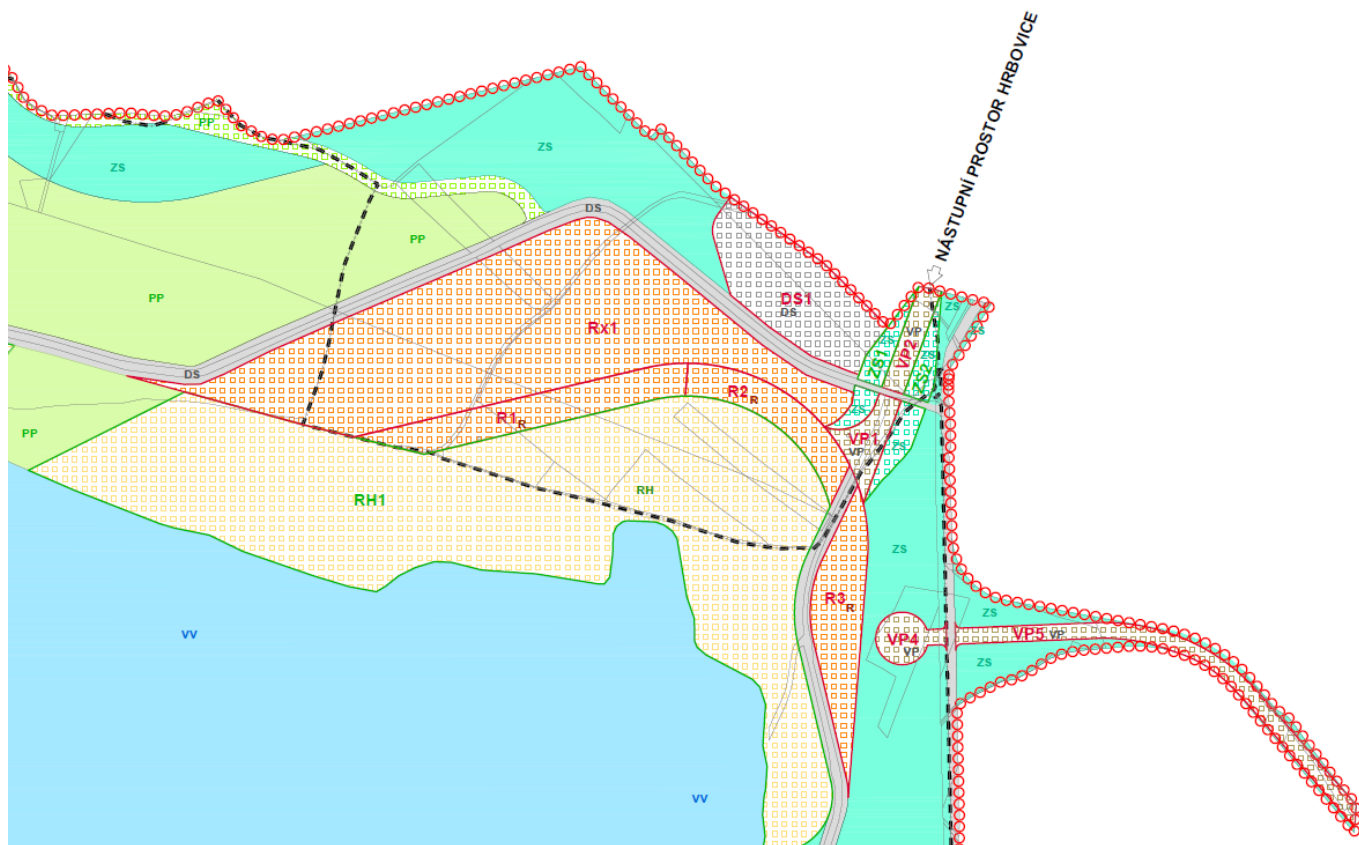
Plochou ZS4 je pak označen úsek zatrubněného Modlanského (Zalužanského) potoka s cílem obnovy povrchového toku.

### Nástupní prostor Hrbovice

Nástupní prostor Hrbovice je určen pro vstup veřejné dopravy, individuální automobilové (motorové) dopravy a vstup pro pěší a cyklisty. Vstup do území je prostřednictvím ploch veřejných prostranství VP1 a VP2 a související úpravou terénu na plochách ZS1 a ZS2.

Nástupní prostor Hrbovice je přirozeným (nejbližším) nástupním prostorem k hlavní pláži JM na ploše rekreace na přírodních plochách RH1.

- V nástupním prostoru jsou umístěny tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:
- zastavitelná plocha DS1 – plocha dopravní infrastruktury silniční,
  - zastavitelné plochy R1, R2, R3 a Rx1 – plochy rekreace.



Zastavitelná plocha DS1 je plochou dopravní infrastruktury silniční pro umístění parkoviště

Plochy R1, R2 a R3 a Rx1 jsou určeny pro umístění objektů rekreace souvisejících s rekreačním využitím JM v rozsahu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití dle kapitoly f).

Plochy R1, R2 a R3 jsou umístěny ve shodné výškové pozici a vymezují tak prostor pláže do uzavřeného prostorového vjemu. Prostorová kompozice ploch se stavbami R1, R2 a R3 vymezuje postupné snižování zástavby ze 4 nadzemních podlaží / 12 m výšky (4/12) nad terénem (zastavitelná plocha R1) přes hodnoty 3/9 (zastavitelná plocha R2) na hodnotu 2/6 m výšky (zastavitelná plocha R3).



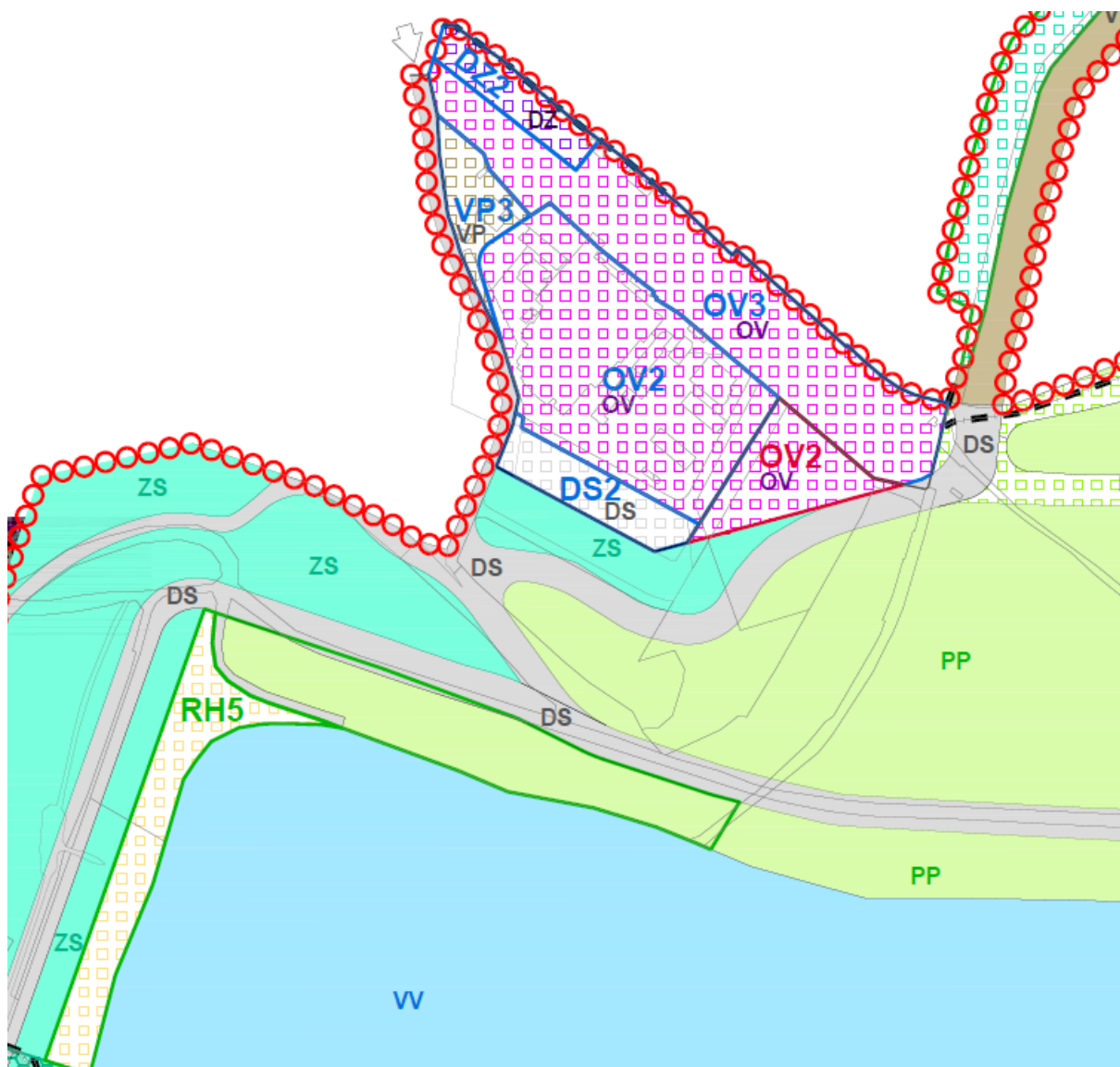
Z nástupního prostoru Hrbovice jsou prostřednictvím stávající plochy dopravní infrastruktury – silniční dále přístupné plochy rekreace na přírodních plochách RH2, RH3 a RH4.

### **Nástupní prostor Chabařovice - Ocelárna**

Nástupní prostor Chabařovice - Ocelárna je určen pro vstup veřejné dopravy včetně drážní, vstup individuální automobilové dopravy a vstup pro pěší a cyklisty.

V nástupním prostoru jsou umístěny tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- zastavitelná plocha DS2 – plocha dopravní infrastruktury silniční,
- zastavitelná plocha DZ2 – plocha dopravní infrastruktury drážní,
- plocha přestavby VP3 – plocha veřejných prostranství,
- plochy přestavby OV2, OV3 - plochy občanského vybavení,
- zastavitelná plocha OV2 – plocha občanského vybavení.



Uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby umožňuje nezávislý rozvoj ploch občanského vybavení: Plocha občanského vybavení OV2 je složená plochou přestavby areálu bývalé Ocelárny a navazující zastavitelnou plochou, plocha přestavby OV 3 využívá plochu zaniklého kolejiště.

Plochy občanského vybavení jsou určeny pro umístění stravovacích a ubytovacích kapacit a dalších staveb a zařízení, souvisejících s rekreačním využitím JM.

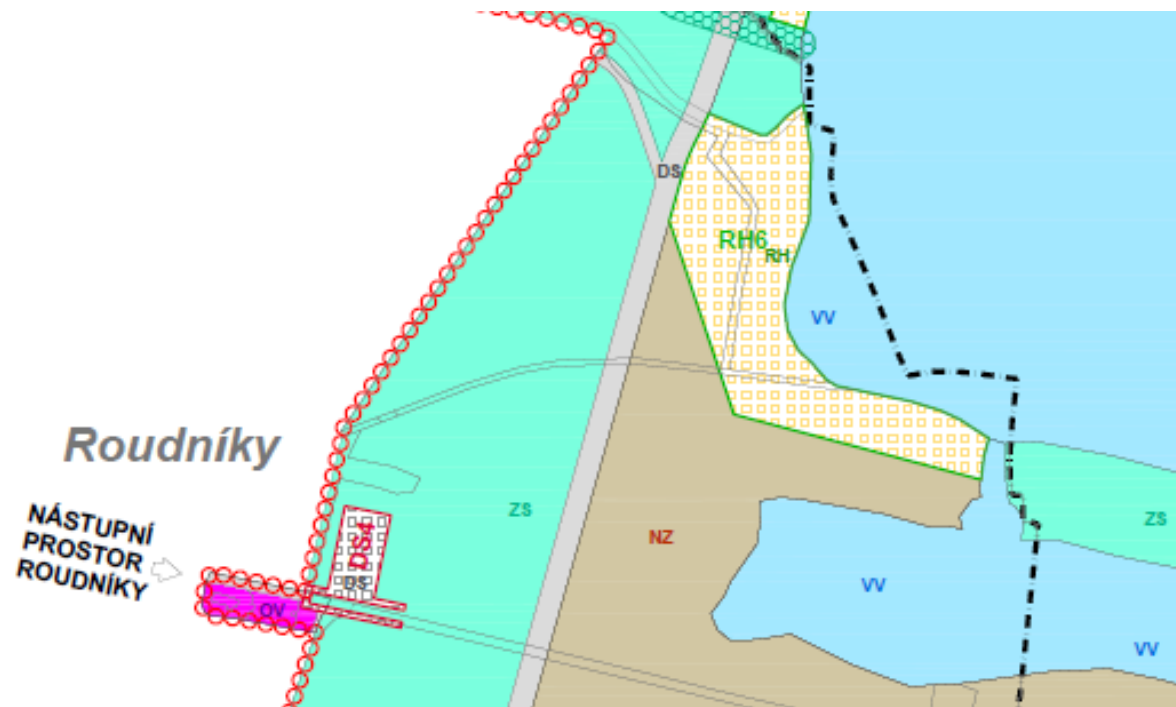
Plocha přestavby DZ2 umožňuje přivedení kolejové dopravy pop trasy původní železnice; přestavbová plocha VP3 a DS 2 vytvářejí vlastní nástupní prostor a parkoviště.

Z nástupního prostoru Chabařovice – Ocelárna jsou dále přístupné plochy rekreace na přírodních plochách RH4 a RH5.

### **Nástupní prostor Roudníky**

Nástupní prostor Roudníky je určen pro vstup individuální automobilové dopravy a vstup pro pěší a cyklisty.

ÚSJM vybavuje nástupní prostor Roudníky plochou dopravní infrastruktury silniční DS4 pro parkoviště.



Z nástupního prostoru Roudníky jsou dále přístupné plochy rekreace na přírodních plochách RH 6.

### **Zastavitelné plochy a plochy přestavby pro další přístupy do území:**

ÚSJM vymezuje pro další pěší a cyklo nástupní prostory tyto zastavitelné plochy:

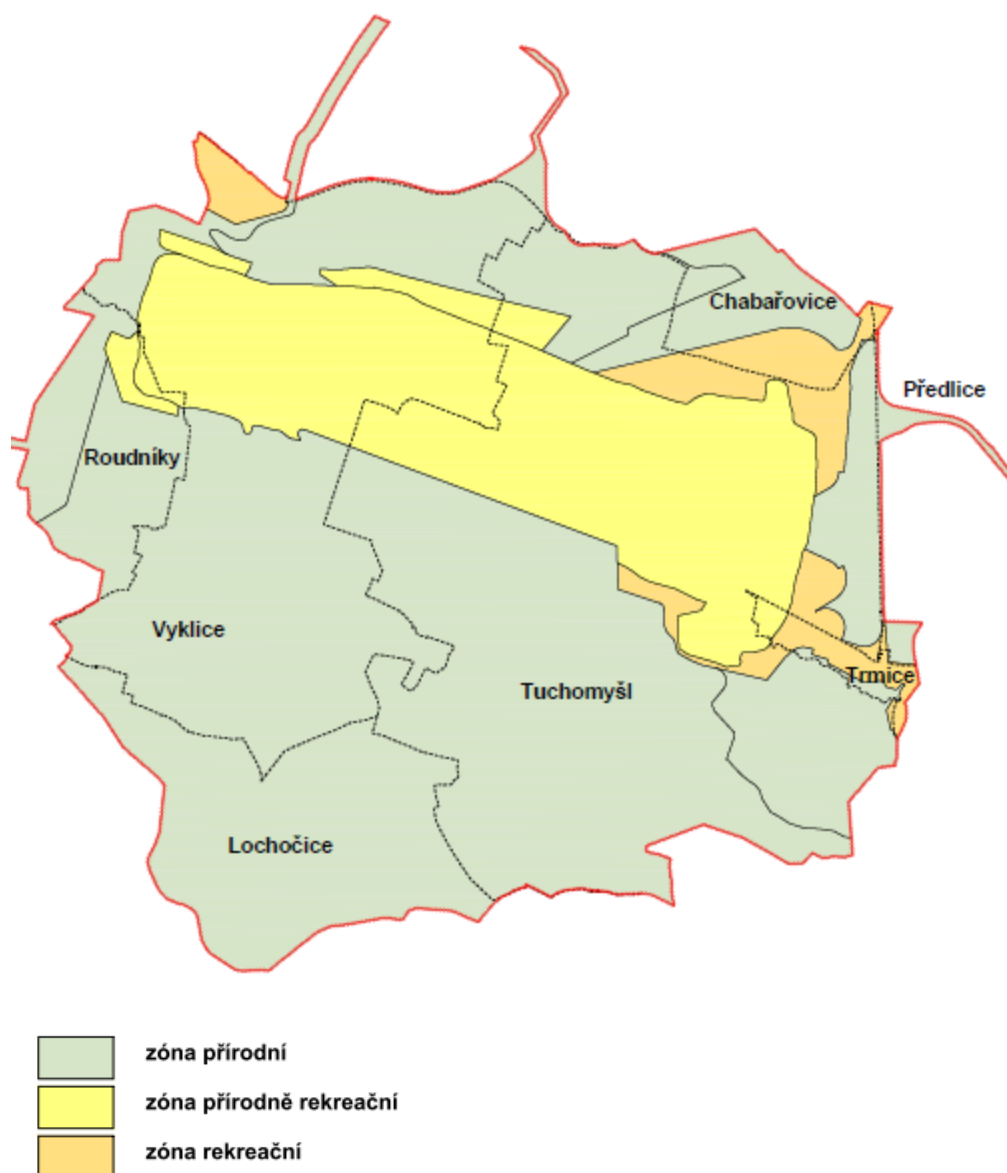
- pro přístup od estakády dálnice D8 plochy veřejných prostranství VP4 a VP 5,
- pro přístup od památníku Na Běhání plochu přírodní PP,

a akceptuje stávající přístup Chabařovickou alejí.

**e) vymezení zonace území a stanovení zásad účelného využití a prostorového uspořádání území s předpokladem zajištění trvale udržitelného rozvoje území**

**e1) vymezení zonace**

ÚSJM vymezuje zonaci území a to v zónách rekreační (určená k využití a rozvoji rekreačního potenciálu území ve stanovených přípustných formách rekreace), přírodně rekreační (určená za účelem zajištění a rozvoje koexistence člověka a přírody s vymezením přípustných „měkkých“ forem rekreace) a přírodní (určená výhradně přírodě) včetně stanovení zásad účelného využití a prostorového uspořádání území s předpokladem zajištění trvale udržitelného rozvoje území.



**Poznámka:**

Grafické vymezení zón je na výkresu č.1.

### **e1.1 zóna rekreační**

---

Zóna rekreační je vymezena:

- ve východní části řešeného území a zahrnuje část k.ú. Chabařovice, na území ÚNL část katastru Tuchomyšl a Předlice, zasahuje i výběžek města Trmice – k.ú. Trmice.
- v západní části řešeného území – na části k.ú. Vyklice.

Zóna je určena pro hromadnou rekreaci s využitím potenciálu JM jako přírodního koupaliště a k provozování vodních sportů. Pro tyto účely lze rekreační zónu doplnit potřebnou veřejnou infrastrukturou a objekty hromadné rekreace a občanského vybavení.

V zóně rekreační jsou umístěny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy rekreace
- plochy rekreace na přírodních plochách
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy smíšené nezastavěného území

Zóna rekreační je přístupným územím volného pohybu osob pro hromadnou rekreaci. Zónu lze na určených plochách s rozdílným způsobem využití vybavit stavbami občanského vybavení a hromadné rekreace včetně vybavení těchto ploch úplnou technickou infrastrukturou.

### **e1.2 zóna přírodně - rekreační**

---

Zóna přírodně rekreační je vymezena v západní části území na území města Chabařovice, (k.ú. Roudníky a Vyklice) s přesahem podél severní břehové linie JM do území města ÚNL (k.ú. Tuchomyšl) a města Trmice (k.ú. Trmice). Grafické vymezení zóny rekreační je na výkresu č. 1.

Zóna je určena pro rekreaci v přírodním prostředí s využitím jezera Milada.

V zóně přírodně rekreační jsou umístěny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy rekreace
- plochy rekreace na přírodních plochách
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy smíšené nezastavěného území

Zóna je veřejným prostorem bez dalšího omezení pohybu. Zóna přírodně rekreační umožňuje podporu rekreace v omezeném rozsahu prostřednictvím navržených parkovišť a stávajících přístupových cest, vybavení a staveb technické infrastruktury.

Součástí zóny přírodně rekreační je vodní plocha JM s výjimkou jižní břehové linie, která je chráněna jako plocha přírodní.

### **e1.3 zóna přírodní:**

---

Zóna přírodní je vymezena ve dvou posicích:

- v severní části řešeného území proto, že chrání přírodní horizont
  - město Chabařovice – k.ú. Vyklice a k.ú. Chabařovice
  - město ÚNL – k.ú. Tuchomyšl
- v jižní části řešeného území chrání a rozvíjí přírodní potenciál řešeného území a navazující krajiny.
  - město Chabařovice – k.ú. Vyklice a k.ú. Roudníky
  - město ÚNL – k.ú. Tuchomyšl
  - obec Řehlovice – k.ú. Lochočice

Zóna je vymezena pro rozvoj výhradně přírodních funkcí řešeného území, které jsou založeny aktuálním stavem zejména lesnických a dále zemědělských rekultivací. Následné členění na plochy s rozdílným způsobem využití umožňuje rozvoj přírodně blízkých společenství na plochách přírodních

V zóně přírodní jsou umístěny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy přírodní

Zásady

V zóně lze je pohyb preferován na vybudovaném komunikačním systému. V zóně přírodní budou umístěny výhradně stavby dle podmínek zde navržených ploch s rozdílným způsobem využití.

Zóna přírodní chrání lokální horizont hranice JM před další urbanizací a umožní jeho vnímání jako segmentu krajiny bez antropogenních stop.

Zóna přírodní naváže na vnější krajinu a podpoří jejich vzájemné působení resp. připojení původní krajiny na úroveň vodní hladiny.

Jižní část ploch přírodních je zapojena do územního systému ekologické stability.

Zóna přírodní zahrnuje dále jižní břehovou čáru JM s výskytem hodnotných přírodních struktur.

Vymezení přírodně blízkých ploch jako plochy přírodní (§17) zajišťuje dostatečnou ochranu a rozvoj biotopu jako takového. Významnou část tvoří lesní rekultivace a část i lesy podle katastru nemovitostí = PUPFL. Do zóny přírodní náleží obnova tradiční zemědělské činnosti v území navazujícím na Roudníky (§14 – plochy zemědělské).

Přes zónu přírodní je přednostně vedený ÚSES.

#### **Poznámka:**

---

v zóně přírodní:

- je zpřesněn územní systém ekologické stability a z hlediska širších vztahů navrženo jeho propojení s regionálními prvky ÚSES dle ZÚR ÚK,
- je převaha stabilních přírodních útvarů, založených na ukončené rekultivaci území.

V zóně přírodní předpokládáme vznik přírodně blízkých společenství a očekáváme zde minimální pohyb veřejnosti. Pohyb je akceptován po okružní komunikaci JM a dalších stávajících komunikacích resp. komunikací navržených jako součást ploch veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury a plochách přírodních.

v zóně přírodně - rekreační:

- je vymezena pozice rekreačních ploch určená pro rekreaci na přírodních plochách s možností instalace jednoduchých účelových objektů (např. šatny, hygienické prostory, stánkový prodej občerstvení).

V zóně přírodně rekreační předpokládáme intenzivní pohyb veřejnosti a využití ploch v očekávaných pozicích, tj. v místech, které jsou přirozeným nástupním prostorem z navazujících sídel. Zde předpokládáme využití ve vztahu k jezeru – možnost volného pohybu a pobytu, dotovaného přiměřeným outdoorovým vybavením, vše na platformě respektu a ochrany k provedeným rekultivacím

v zóně rekreační:

- je vymezena pozice zastavitelných ploch a ploch občanského vybavení a rekreace určená pro intenzivní hromadnou rekreaci.

V zóně rekreační bude řešené území vybaveno dostatečnou TDI, umožňující přístup k území individuální i veřejnou dopravou a umístění objektů, podporujících rekreační charakter území včetně schopnosti jejich napojení na technickou infrastrukturu. Odvedení splaškových a dešťových vod mimo vodní hladinu JM je základní podmínkou výstavby.

## **e2) prostorové uspořádání řešeného území**

ÚSJM vymezuje zásady prostorového uspořádání řešeného území s cílem ochrany přírodních hodnot, jejich projekci do vybraných ploch rekreace v přírodním prostředí, s cílem propojení stávajících staveb s přírodním prostředím JM a zavádí plošnou a prostorovou regulaci zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině.

### **e2.1 Ochrana přírodních hodnot a jejich projekce do vybraných ploch rekreace v přírodním prostředí**

ÚSJM stanovuje referenční posice v území, ve kterých se segmenty krajiny včetně horizontů zobrazují bez antropogenních znaků. V kapitole - d2) koncepce ochrany a rozvoje hodnot území – pak vymezuje v této věci zásady ochrany takto definovaných hodnot.

ÚSJM umožňuje u ploch rekreace – specifických RH2, RH3 a RH4, aby byly vegetací navazujících ploch přírodních zakryty negativní dominanty řešeného území – komín a chladicí věž teplárny v Trmicích.

### **e2.2 Propojení stávajících staveb s přírodním prostředím JM**

ÚSJM požaduje vzájemné působení (interakce) zemědělské krajiny vůči kostelu sv. Václava v Roudníkách. V kapitole - d2) koncepce ochrany a rozvoje hodnot území – pak vymezuje v této věci zásady ochrany takto definovaných hodnot. Interakce bude dosaženo podrobnou krajinářskou studií.

ÚSJM akceptuje stávající posici – siluetu - objektu bývalé Ocelárny a umožňuje její přiměřený rozvoj nástavbou jako plochu přestavby OV2,

### **e2.3 Plošná a prostorová regulace**

ÚSJM stanovuje pro stavby na plochách s rozdílným způsobem využití podmínky plošného a prostorového uspořádání v rozsahu max. % zastavění a maximální podlažnosti a výšky.

#### **Poznámka:**

#### **Ochrana přírodních hodnot a jejich projekce do vybraných ploch rekreace v přírodním prostředí:**

Základní ideové řešení vychází z následující analýzy prostorových vztahů:

- plochy s vyloučením výstavby jsou vymezeny tam, kde je absence antropogenních znaků jak ve vnitřním prostoru JM, tak v průhledech do krajiny: tj. celá jižní část s realizovanou lesní rekultivací. Zde je rozhodující průhled napříč JM se zapojením dominant Českého středohoří, maximální účinek je v posicích u vodní hladiny. Recipročně tak preferujeme i severní svahy až k lokálnímu horizontu přechodu JM do navazující krajiny. Tento „čistý“ horizont zakrývá z protilehlé úrovně i vyšších posic urbanizovanou pánevní krajinu včetně paty Krušných hor a nabízí tak jedinečný optický vjem spojení vnitřního prostoru JM a hlavním horizontem KH – tj. vjem mezní dohledové vzdálenosti.

Definovány jsou referenční posice prostorové kompozice s označením 1 – 6.

Posice č. 1 je lokalizována do plochy veřejných prostranství VP 4 a nabízí celkový výhled na JM v ose východ – západ, tzn. včetně úplného zapojení navazující krajiny – tzn. včetně urbanizovaného území paty Krušných hor a včetně urbanizace lokálního horizontu Teplice – Trnovany. Potlačen je vjem na komíny a chladicí věž trmické teplárny. Současně je však zapojen průhled opačným směrem ven z řešeného území – přes estakádu dálnice D8 do údolní nivy Ústí nad Labem podél Bíliny až k hradbě (horizontu) pravobřežních částí kaňonu Labe. Posice je vázána na pěší přístup od Ústí nad Labem, popř. od Trmic. Základní hodnotou posice je tak identifikace místa s celým regionem Ústecka a Teplicka.

Posice č. 2 a posice č. 3 jsou součástí zastavitelných ploch OV1, resp. R4 nástupního prostoru Trmice. Posice se nacházejí v dolní úrovni JM, jsou zády ke komínům trmické teplárny a mohou nabídnout – zejména posice 2 – zcela přírodní scenerii bez antropogenních projevů. Za tímto

účelem (mimo jiné) je protilehlá = severní část svahů JM ponechána jako plochy přírodní. Vnitřní a vnější horizont je dle výkresu č. 1 chráněn před viditelnou urbanizací na označených zastavitelných plochách v zájmovém území dle článku d2) tohoto textu.

Posice č. 3 je současně určitou formou „majáku“, poskytuje tak obraz celého JM a to včetně urbanizace nástupního prostoru Hrbovice.

Posice č. 4 je umístěna na západním konci podélné osy JM. V kontaktu s kostelem sv. Václava umožňuje průhled na východní část území, opět nabízí celkový přehled o zapojení JM do krajiny včetně „očekávané“ urbanizace východní části, navazující na města Ústí nad Labem a Trmice. Významný podíl viditelné zástavby pak snižuje jinak zásadně rušivý akcent komínů a chladicí věže trmické teplárny. V horizontu času, význačně přesahujícím praxi územního plánování – lze uvažovat – ve vztahu ke změně technologie teplárny se snížením či odstraněním jejich komínů. Teprve potom bude naplněn důvod výškové regulace zástavby na plochách R1 - R3, resp. OV1 a R4 východní částí JM.

Posice č. 5 se nachází na nejvyšší posici severní hranice řešeného území. Posice umožňuje průhled napříč JM na krajinný horizont jižní části řešeno území (zalesněná Lochočická výsypka) a navazující panorama Českého středohoří. Tento průhled je bez antropogenních znaků, přičemž horizont Lochočické výsypky je posílen dalším požadavkem na vysokou zeleň. Průhled do krajiny je v současnosti znehodnocen zapojením vjemu komínů a chladicí věže trmické teplárny. Ve prospěch výhledu do krajiny a tedy za tímto účelem je akceptována zemědělská rekultivace ploch přírodních.

Posice 6 je lokalizována do doplňujících malých pláží ploch rekreace na přírodních plochách, založených na severní – podélné – břehové čáře JM. Velikost a tvar rekreačních ploch lze doplnit vysokou zelení navazujících přírodních ploch tak, že bude vjem komínů a chladicí věže trmické teplárny zcela potlačen, návštěvník pak může spotřebovat nerušený průhled na krajinu zbavenou antropogenních znaků. Do přírodní scenerie je zapojen pouze kostel sv. Václava v Roudníkách. Na vzdáleném horizontu západní hrany JM se projevují panelové domy Teplice – Trnovany.

#### **Propojení stávajících staveb s přírodním prostředím JM:**

Posíleno je spolupůsobení kostela sv. Václava vůči navazující krajině řešeného území, která je řešena zemědělskou rekultivací a která již v současné době vykazuje vysokou míru autenticity. Na ploše vymezené dle výkresu č. 2 ÚSJM doporučuje vypracovat na této části území podrobnou krajinářskou studii, která by do vymezeného území vymezila potřebný detail krajiny – stromořadí, drobné skupiny zeleně, sady apod.

Ocelárna je akceptovaným objektem průmyslové minulosti, nachází se mimo CHLÚ a je tedy vhodná pro zapojení do prostoru JM jako typický brownfield. Po „očistění“ od zbytných přístaveb nabízí atraktivní stavební prostor, který lze dále rozšířit či doplňovat na ploše bývalé železnice (vlečky) prostřednictvím zastavitelné plochy OV3. Hlavní stavbu Ocelárny lze dle této ÚSJM navýšit o jedno nadzemní podlaží

#### **Plošná a prostorová regulace:**

Plošná a prostorová regulace je standardním nástrojem územního plánování. Vymezuje maximální plošné a výškové požadavky na umístění staveb.

ÚSJM vymezuje vůči zastavitelným plochám OV (plochy občanského vybavení) a R (plochy rekreace) doporučený počet nadzemních podlaží. Tento je uveden jako podmínka prostorového uspořádání v kapitole f) - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, případně ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití.

**f) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, případně ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití**

**- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

ÚSJM vymezuje v řešeném území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy rekreace v podrobnějším členění na:
  - plochy rekreace (R)
  - plochy rekreace v přírodním prostředí (RH)
- plochy občanského vybavení (OV)
- plochy veřejných prostranství (VP)
- plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění na:
  - plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
  - plochy dopravní infrastruktury – drážní (DZ)
- plochy vodní a vodohospodářské (VV)
- plochy zemědělské (NZ)
- plochy smíšené nezastavěného území (ZS)
- plochy přírodní (PP)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou zovzrazeny na výkresu č. 3 – hlavní výkres – funkční regulace:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		
		PLOCHY REKREACE
		PLOCHY REKREACE V PŘÍRODNÍM PROSTŘEDÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ

**- vymezení zastavitelných ploch – viz kapitola d4)**

**- stanovení podmínek prostorového uspořádání**

včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) – viz kapitola e2) - prostorové uspořádání území a podmínky prostorového uspořádání této kapitoly

**- stanovení podmínek pro jejich využití**

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5



stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch: ÚSJM pro řešení v ÚPD stanovuje výslovně vyloučit ustanovení § 18, odst. 5 stavebního zákona.

### **Plochy rekreace (R)**

#### **Přípustné využití:**

- stavby související s rekreačním a sportovně rekreačním využitím prostoru JM
- stavby informačního systému,
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
- stavby a zařízení IZS,

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- nestanoveno

#### **Nepřípustné:**

- stavby pro bydlení,
- stavby individuální rekreace,
- jakékoli stavby obsahující činnosti, které nesouvisí s rekreačním využitím JM,
- jakékoli stavby a činnosti, které mohou být rizikem znehodnocení prostředí z hlediska stability přírodního prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. procento zastavění: R1, R2, R3, R4 - 70%, Rx1 – 20%
- výška zástavby:
  - plocha R1: max. 4 nadzemní podlaží, max. výška 12 m  
= % zastavěnosti
  - plocha R2: max. 3 nadzemní podlaží, max. výška 9 m
  - plocha R3: max. 2 nadzemní podlaží, max. výška 6 m
  - plocha R4: max. 2 nadzemní podlaží, max. výška 6 m s možností lokálního navýšení dle architektonické koncepce na max. 4 nadzemní podlaží a max. 12 m
  - plocha Rx1: max. 1 nadzemní podlaží, max. výška 5 m
- uspořádání jednotlivých staveb musí zajistit prostupnost příslušné zastavitelné plochy

### **Plochy rekreace v přírodním prostředí (RH)**

#### **Přípustné využití:**

- stavby související s rekreačním a sportovně rekreačním využitím prostoru JM,
- rekreační louky,
- stavby informačního systému,
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- nestanoveno

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro bydlení,
- stavby individuální rekreace,
- jakékoli stavby obsahující činnosti, které nesouvisí s rekreačním využitím JM,
- jakékoli stavby a činnosti, které mohou být rizikem znehodnocení prostředí z hlediska stability přírodního prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>
- výška zástavby: přízemní stavby výšky do 4 m

#### **Poznámka:**

ÚSJM se v řešeném území orientuje na hromadnou rekreaci. Vychází přitom z urbanistické koncepce, která preferuje přírodní prostředí řešeného území a zdůrazňuje jedinečnost přírodního novotvaru v kontrastu s navazujícími městy a obcemi přeměněnou pánevní krajinou. Právě dostupnost

řešeného území a realizované stavby pro volnorekreční pohyb a pobyt vázaný na JM tak předurčuje formu hromadné rekreace a vylučuje formy rekreace individuální.

Naplnění rekreačního významu tak není zapotřebí formou pobytu. Pro návštěvníky mimo bezprostřední sídla, resp. mimo region, je možné ubytování v objektech rekreace a občanského vybavení.

Plochy rekreace jsou zastavitelnými plochami a budou se tak podílet na urbanizaci řešeného území. Umístěny jsou v předpokládaných nástupních prostorech od Ústí nad Labem a od Trmic a navazují na již vybudované pláže. V případě ploch R1 – R3 je preferováno plošné působení staveb, založené na shodné výškové úrovni vůči terénu. Tvar těchto staveb zvyšuje horizontální dojem řešeného území a opticky uzavírá hlavní pláž do kompaktního prostoru. Snižování zástavby ze 4 na 3 a dále 2 podlaží odpovídá předpokládanému projevu zástavby v podélné ose, vůči které je 4 podlažní zástavba v zákrytu.

Podobný prostorový záměr na vytvoření uzavřeného prostoru je sledován v případě plochy rekreace R4. Plocha je však přisazena na úroveň vytvořené zátoky a zde umístěné stavby mohou doplňovat kotviště lodí. Naopak vyšší počet podlažní je navržen na výběžku (mysu) zátoky. Tato část plochy R4 se nabízí na umístění objektů IZS. Jejich vyšší podlažnost tak může být určitým majákem zátoky a současně umožní potřebný výhled na východní část JM, kde je nejvyšší koncentrace návštěvníků JM jako přírodního koupaliště.

### **Plochy občanského vybavení (OV)**

#### **Přípustné využití:**

- stavby občanského vybavení v rozsahu:
  - stavby pro tělovýchovu a sport,
  - stavby pro ubytování,
  - stavby pro stravování,
  - stavby pro servisní služby,
- stavby informačního systému,
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
- stavby a zařízení IZS.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- nestanoveno

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro bydlení,
- stavby individuální rekreace,
- jakékoli stavby obsahující činnosti, které nesouvisí s rekreačním využitím JM,
- jakékoli stavby a činnosti, které mohou být rizikem znehodnocení prostředí z hlediska stability přírodního prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. procento zastavění: 70%
- výška zástavby:
  - plocha OV1: max. 4 nadzemní podlaží, max. výška 12 m
  - plocha OV2: max. nástavba o 1 nadzemní podlaží, max. nástavba o 9 m nebo novostavba o 5 nadzemních podlažích a max. výšce 16 m
  - plocha OV3: max. 4 nadzemní podlaží, max. výška 16 m

#### **Poznámka:**

ÚSJM omezuje stavby občanského vybavení na funkce, související s funkcí JM. Jedná se o jistou formu celoroční platformy využití JM – objekty v otevřené krajině nabízející stravování, ubytování, servis, sociální zázemí návštěvníků JM.

Plochy občanského vybavení jsou navrženy ve dvou pozicích řešeného území. Plocha OV 1 navazuje na přístup do území z Trmic. V případě využití vlečky jako konečné zastávky kolejové dopravy tak lze předpokládat v tomto prostoru hlavní nápor návštěvníků. Plocha OV 1 je tak v optimální pozici – uplatnění – zde přípustného využití. Výška 4 NP umožňuje vytvoření přiměřeně

dominantního objektu nad již vytvořenou zátokou. V dálkových pohledech nadále zůstává dominantní objekt trmické teplárny, navržená výška 4 NP je v této konfrontaci minoritní.

Pro umístění objektů občanského vybavení je dále navržena plocha dnes opuštěného průmyslového objektu Ocelárny. Využití této stavby pro stanovené přípustné využití se tedy bezprostředně nabízí, přičemž je stávající výška akceptována a její navýšení o další nadzemní podlaží – včetně přidané zastavitelné plochy OV2 - uvolní možnost architektonického řešení současného průmyslového objektu.

V tomto prostoru je dále vymezena plocha OV 3. Využívá prostor bývalé vlečky a zástavba prostoru má – podobně jako plocha R1 – hlavní podélnou osu shodnou s podélnou osou JM. Řazení zde umístěných 4 NP objektů za sebou tak bude v celkovém vjemu zástavby západní části JM potlačeno.

### **Plochy veřejných prostranství (VP)**

#### **Přípustné využití:**

- stavby související s rekreačním a sportovním rekreačním využitím prostoru JM
- stavby a zařízení pro veřejnou dopravu
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
- stavby a zařízení IZS,

#### **Podmíněně přípustné využití:**

nestanoveny

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro bydlení,
- stavby individuální rekreace,
- jakékoli stavby obsahující činnosti, které nesouvisí s rekreačním využitím JM,
- jakékoli stavby a činnosti, které mohou být rizikem znehodnocení prostředí z hlediska stability přírodního prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>
- výška zástavby: přízemní stavby výšky do 4 m

#### **Poznámka:**

ÚSJM vymezuje tyto plochy v předpokládaných pozicích koncentrovaného nástupu do prostoru JM, kde lze očekávat koncentraci dalších souvisejících staveb, parkovou úpravu včetně mobiliáře (lavičky, informační systém, servisní služby).

### **Plochy dopravní infrastruktury (DS) (DZ)**

#### **Přípustné využití:**

- stavby účelových komunikací, pochozích a pojezdových ploch,
- stavby kolejové dopravy,
- parkoviště,
- stavby pro veřejnou dopravu,
- stavby informačního systému,
- stavby a zařízení související technické infrastruktury,
- stavby a zařízení IZS, - hygienická zařízení, stánkový prodej

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- podmínky nestanoveny

#### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli stavby obsahující činnosti, které nesouvisí s rekreačním využitím JM,
- jakékoli stavby a činnosti, které mohou být rizikem znehodnocení prostředí z hlediska stability přírodního prostředí,

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>
- výška zástavby: přízemní stavby plochy výšky do 4 m

**Poznámka:**

*Plochy dopravní infrastruktury jsou samostatně vymezeny v rozsahu, definovaném hlavním využitím. Jedná se o logické, odůvodněné a jedinečné posice staveb dopravní infrastruktury, založené zčásti na existujících komunikacích, stávající vlečce v Trmicích a fragmentu původní železniční trati v nástupním prostoru Chabařovice - Ocelárna. Samostatně vymezeny jsou rovněž proto, že je požadováno jejich využití výhradně za účelem dopravních staveb jako takových.*

*Plochy vodní dopravy nejsou vymezeny, jakkoli není rekreační plavba – hromadná přeprava osob po vodní hladině - vyloučena. Tato možnost je přenesena jako přípustné využití ploch vodních a vodohospodářských.*

**Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

**Přípustné využití:**

- plovoucí mola,
- kotviště lodí,
- stavby informačního systému,
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
- stavby a zařízení IZS,

**Podmíněně přípustné využití:**

- plochy VV - návrh  
Podmínka:
  - plochy bez jakýchkoliv staveb
- stavby a zřízení pro rekreaci v přírodním prostředí.  
Podmínky:
  - pouze v kontaktních plochách břehové čáry jezera s plochou rekreace v přírodním prostředí,
- stavby a zařízení pro vodní dopravu  
Podmínka:
  - zařízení pro rekreační plavbu včetně potřebného zabezpečení vodní hladiny, nástupních a servisních zařízení na břehové čáře JM
  - pouze bezemisní plavidla

**Nepřípustné využití:**

- stavby individuální rekreace,
- jakékoli činnosti představující riziko znečištění vody jezera,
- vyloučena plavidla s motorovým pohonem individuálního využití,
- jakýkoli zásah do břehové čáry ve vyznačených kontaktních posicích s navazujícími plochami přírodního charakteru,
- chov ryb.

**Podmínky prostorového uspořádání: plochy VV - stav**

- stavby o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>,
- výška zástavby: přízemní stavby výšky do 4 m.

**Poznámka:**

ÚSJM vymezuje jako plochy vodní a vodohospodářské hladinu jezera Milada a usazovací nádrž. Územím procházejí rovněž vodní toky, které jsou však „vložené“ jako přípustná funkce dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem tohoto postupu je skutečnost, že současný průběh těchto vodních toků není zobrazen na mapě katastru nemovitostí, která je podkladem pro tuto ÚS. Některé segmenty vodních toků jsou navíc v podstatě vodním dílem, nikoli plochou vodní ve smyslu § 13. Vodní toky se od původní polohy v krajině odchylojí výškovou niveletou a výstupní část Modlanského potoka je zcela zatrubněna. V budoucnu tak nelze vyloučit jakoukoli korekci výše uvedených odchylek od původní polohopisné a výškové polohy vodních toků, proto řešení formou přípustného využití jiných ploch.

Zobrazené plochy vodní a vodohospodářské pak mohou být ve svém využití dále omezovány mimo platformu územního plánování – např. zákazem rybaření, stanovením plavebních podmínek.

## **Plochy zemědělské (NZ)**

### **Přípustné využití:**

- produkční zemědělské plochy – orná půda, trvalý travní porost, sady, vinice,
- stavby a zařízení pro zemědělství
- stavby informačního systému,
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
- stavby a zařízení IZS,
- plochy lesní, přírodní a plochy smíšené nezastavěného území,
- plochy vodní a vodohospodářské.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- nestanoveno

### **Nepřípustné využití:**

- stavby individuální rekreace,
- živočišná výroba kromě chovu včel,
- oplocení pozemků.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby o velikosti zastavěné plochy do 80 m<sup>2</sup>,
- výška zástavby: přízemní stavby výšky do 5 m.

### **Poznámka:**

Vymezené plochy zemědělské vycházejí ze závěrů doplňujících průzkumů a rozborů, které definovaly jako jednu z hodnot území charakter této části řešeného území (krajiny) ve vztahu k obci Roudníky (místní část města Chabařovice). Výraz současné krajiny je autentický a blíží se původní venkovské. V ploše převažují zemědělské rekultivace. Jedná se o ideální prostor k založení sadů, vinic jako potenciál obnovy původní zemědělské produkce v původním měřítku zemědělských ploch (bloků zemědělské půdy).

V řešeném území jsou realizovány další zemědělské rekultivace, jejich respektování je požadováno jako přípustné využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle této ÚS. V podstatě se jedná o plochy trvalých travních porostů ploch rekreace na přírodních plochách, které mohou být užívány jako rekreační louky.

## **Plochy přírodní (PP)**

### **Přípustné využití**

- plochy lesa,
- plochy trvalých travních porostů,
- vodní toky a vodní plochy
- stavby a zařízení pietního významu

- vyhlídkové plošiny
- stavby a zařízení IZS.

**Podmíněně přípustné využití:**

- plochy PP - návrh:  
Podmínka
  - stavby a zařízení rekreačního využití krajiny
  - plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně,
  - stavby informačního systému,
  - zpevněné pěší, cyklo a účelové komunikace s propustnou povrchovou úpravou,
  - stavby a zařízení související technické infrastruktury,

**Nepřípustné využití:**

- stavby individuální rekreace,
- oplocení pozemků,
- zřízení obory pro chov zvířete.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- plochy PP – návrh - stavby o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>,
- výška zástavby: přízemní stavby výšky do 5 m.

**Poznámka:**

Použití ploch přírodních v potřebné ploše, zajišťující naplnění účelu dle § 16 vyhlášky 501/2006 Sb., je zde zcela namístě. V hlavním využití je deklarován potenciál vzniku zvláště chráněných území. Do ploch přírodních jsou rovněž vloženy rozhodující prvky územního systému ekologické stability připojující (propojující) řešené území na okolní krajinu. V území je rovněž členěno na koridory šířky 24 m - a pouze do těchto koridorů lze umístit zařízení dopravní a technické infrastruktury, popř. další vybavení pěších a cyklo cest.

**Plochy smíšené nezastavěného území (ZS)**

**Přípustné využití:**

- stavby informačního systému,
- stavby a zařízení rekreačního využití krajiny
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
- stavby a zařízení IZS.
- plochy vodní a vodohospodářské,

**Podmíněně přípustné využití:**

- nestanoveno

**Nepřípustné využití:**

- stavby individuální rekreace,
- oplocení pozemků,
- zřízení obory pro chov zvířete.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>,
- výška zástavby: přízemní stavby výšky do 4 m.

**Poznámka:**

Překrytí zemědělských a lesních rekultivačních plochami smíšenými nezastavěného území přesně vyjadřuje smysl § 17 vyhlášky 501/2006 Sb. Současně je zachována jak možnost další údržby a hospodaření na zemědělských a lesních rekultivačních, tak proměnnost krajiny podle aktuální kondice a potenciálu biotopů, zachována je možnost volného pohybu člověka v krajině. Akcent na zachování

lesních rekultivací souvisí i prostorovým významem výrazné zeleně v urbanistické a kompoziční koncepci řešeného území.

## **g) koncepce veřejné infrastruktury**

ÚSJM (výhradně) vymezuje pro potřeby rekreačního využití (potenciálu) JM potřebnou veřejnou infrastrukturu.

Koncepci veřejné infrastruktury v řešeném území JM tvoří:

- plochy občanského vybavení OV dle výkresu č. 2 – základní členění území,
- plochy dopravní infrastruktury – silniční a drážní dle výkresu č. 4 – koncepce veřejné infrastruktury,
- koridory technické infrastruktury dle výkresu č. 4 – koncepce veřejné infrastruktury.

## **g1) koncepce občanského vybavení**

ÚSJM vymezuje plochy občanského vybavení OV1, OV2, OV3 a OV4. Plochy OV jsou součástí zóny rekreační a umožňují v případě OV1, OV3 a OV4 umístění novostaveb a případě OV2 přestavby areálu Ocelárny na objekty občanského vybavení dle podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání dle kapitoly f) tohoto textu.

## **g2) koncepce dopravní infrastruktury**

ÚSJM vymezuje připojení řešeného území do nástupních prostorů Trmice, Hrbovice, Chabařovice – Ocelárna a Roudníky (doprava silniční) a v nástupních prostorech Trmice a Chabařovice – Roudníky (doprava drážní).

Připojení řešeného území je po koridorech dopravní infrastruktury pro motorová vozidla a po plochách dopravní infrastruktury – drážní (DZ).

### **g2.1 dopravní infrastruktura pro motorová vozidla**

ÚSJM doplňuje koridory dopravní infrastruktury pro motorová vozidla plochami (DS) pro parkoviště nástupních prostorů:

- plocha DS1 o velikosti 3,3557 ha je určena pro parkoviště nástupního prostoru Hrbovice
- plocha DS2 o velikosti 0,6103 ha je určena pro parkoviště nástupního prostoru Chabařovice – Ocelárna,
- plocha DS4 o velikosti 1,4178 ha je určena pro parkoviště nástupního prostoru Roudníky,
- plocha DS6 o velikosti 1,4082 ha je určena pro parkoviště nástupního prostoru Trmice,
- plocha DS7 o velikosti 0,6644 ha je určena pro parkoviště nástupního prostoru Trmice.

### **g2.2 dopravní infrastruktura pro pěší a cyklisty**

ÚSJM využívá stávající vnitřní trasy dopravní infrastruktury pro vymezení dopravních koridorů pro pěší a cyklisty a rozšiřuje je o nová připojení řešeného území od Chabařovic - lokalita „Na Běhání“ (g2.2.1) - a od Předlic - posice pod estakádou dálnice D8 (g2.2.2). ÚSJM současně akceptuje stávající pěší připojení řešeného území na město Chabařovice Chabařovickou alejí (g2.2.3).

### **g2.3 dopravní infrastruktura drážní**

ÚSJM vymezuje plochy dopravní infrastruktury – drážní určené pro možné napojení řešeného území na kolejovou dopravu.

ÚSJM vymezuje plochy dopravní infrastruktury - drážní v členění DZ1 – DZ2:

- plocha DZ1 o velikosti 1,2291 ha je určena pro přivedení kolejové dopravy od Ústí nad Labem a Trmic,
- plocha DZ2 o velikosti 0,4576 ha je určena pro přivedení kolejové dopravy od Chabařovic a Teplicka.

#### **g2.4 vodní doprava**

ÚSJM vymezuje možnost vodní dopravy na plochách rekreace v přírodním prostředí a plochách vodních a vodohospodářských v rozsahu vymezených podmínek (omezení).

ÚSJM umožňuje využití JM pro veřejnou lodní dopravu a individuální použití plavidel vodních sportů.

#### **g2.5 veřejná doprava**

ÚSJM předpokládá vznik terminálu veřejné dopravy v nástupním prostoru Trmice obsahující připojení na stávající uliční síť města (ul. Edisonovu) v kombinaci s dopravou kolejovou v místě přerušeni zaniklé železniční trati, dnes vlečky.

Terminál tvoří

- plocha DS6 o velikosti 1,4082 ha,
- plocha DZ1 o velikosti 1,2291 ha.

ÚSJM předpokládá využití stávající komunikace pro motorová vozidla koridorem g2.5.1 k propojení nástupních prostorů Trmice a Hrbovice.

ÚSJM předpokládá obnovení kolejové dopravy po tělese zaniklé železnice k nástupním prostorům Chabařovice – Ocelárna a Trmice.

#### **Přehled koridorů dopravní infrastruktury:**

	obec	Řehlovice	Chabařovice			Trmice	Ústí nad Labem	
		Lochočice	Chabařovice	Vyklice	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl
	katastrální území							
	položka							
g2.1.1	DI silniční							
g2.1.2	DI silniční							
g2.1.3	DI silniční							
g2.2.1	DI pro pěší a cyklisty							
g2.2.2	DI pro pěší a cyklisty							
g2.2.3	DI pro pěší a cyklisty							
g2.5.1	DI pro veřejnou dopravu							

#### **Poznámka:**

Dostupnost území je řešena na principu očekávaných posic z navazujícího území. Pro automobilový provoz ÚSJM akceptuje a potvrzuje stávající přístupové trasy od Trmic, Hrbovic, Chabařovic (od Ocelárny) a od Roudníků.

ÚSJM vymezuje okružní koridor vnitřního komunikačního systému. Koridor je veden po trase již vybudovaných bezprašných komunikací a je základním cyklo a in-line okruhem JM. Koridor má šířku 24 m a lze k němu na všech plochách s rozdílným způsobem využití v šířce koridoru připojit paralelní = separovanou dopravu v rozdílných provozních režimech, liniovou zeleň a další drobné stavby a vybavení hromadné rekreace a potřebná zařízení technické infrastruktury.

ÚSJM akceptuje stávající vybavení území vnitřním komunikačním systémem.

Dostupnost řešeného území veřejnou dopravou používá zastávky veřejné dopravy na stávající silniční resp. komunikační síti. ÚSJM tak navrhuje novou koncepci veřejné dopravy založenou na přivedení dopravy drážní a na propojení nástupních prostorů Trmice a Hrbovice.

ÚSJM stabilizuje posice parkovišť návštěvníků v očekávaných posicích stávajících příjezdů od Trmic, Hrbovic, Chabařovic a Roudníků. Individuální doprava zde ve všech případech končí a to



kapacitním parkovištěm, které je převedeno do plochy dopravní infrastruktury – silniční a vybaveno účelovým rozsahem technické infrastruktury.

Ve všech případech jsou posice parkovišť umístěny tak, aby se jejich běžný provoz – pohyb automobilů – neprojevil na hlavních pohledových horizontech JM.

### **g3) koncepce technické infrastruktury (TI)**

ÚSJM vymezuje připojení řešeného území na technickou infrastrukturu a stanovuje podmínku připojení všech objektů ploch rekreace, ploch občanského vybavení, ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

ÚSJM vymezuje technickou infrastrukturu prostřednictvím koridorů technické infrastruktury s využitím stávajících tras a zařízení TI.

Koridory jsou určeny pro připojení zastavitelných ploch a ploch přestavby na stávající vybavení území technickou infrastrukturou, ÚSJM přitom rozlišuje úroveň jejich vybavení na **úplné** - zastavitelné plochy s předpokládanými nadzemními objekty na plochách občanské vybavenosti (OV) a plochách rekreace (R) a **účelové** - plochách dopravní infrastruktury silniční (DS - parkoviště) a dopravní infrastruktury – drážní (DZ).

ÚSJM vymezuje trasu koridorů, jejich připojovací místa na stávající vybavení území, jejich připojovací místa na recipienty a dále vybavení těchto koridorů technologickým zařízením.

ÚSJM umísťuje koridory technické infrastruktury v tomto členění a parametrech:

#### **g3.1 kanalizace**

ÚSJM vymezuje koridory kanalizace v šířce 6,0 m. Koridory jsou určeny pro sdružené trasy dešťové a splaškové kanalizace včetně dílčích technických úseků (výtlaků) a potřebných posic souvisejících technických zařízení.

#### **g3.2 vodovod**

ÚSJM vymezuje koridory vodovodu v šířce 5,0 m. Koridory jsou určeny pro umístění přírodních tras veřejného vodovodu a souvisejících technologických zařízení.

#### **g3.3 elektrická energie**

ÚSJM vymezuje koridory elektrické energie v šířce 4,0 m. Koridory jsou určeny pro umístění kabelových tras VN, popř. NN elektro a souvisejících technologických zařízení včetně trafostanic..

Navržené koridory technické infrastruktury se územně vztahují k nástupním prostorům vymezených urbanistickou koncepcí:

Pro nástupní prostor Trmice se vymezují koridory:

- koridor kanalizace g3.1.1 s připojovacími posicemi PSK1 (splašková kanalizace), PDK1 (dešťová kanalizace) a technologickým vybavením ČSOV1.1 a ČSOV1.2
- koridor vodovodu g3.2.1 s připojovací posicí PV1

Pro nástupní prostor Hrbovice se vymezují koridory:

- koridor kanalizace g3.1.2 s připojovacími posicemi PSK2 (splašková kanalizace), PDK2 (dešťová kanalizace) a technologickým vybavením ČSOV2.1, ČSOV2.2 a ČSOV2.3
- koridor vodovodu g3.2.2 s připojovací posicí PV2
- koridor vn elektro g3.3.2 s připojovací posicí PE2 a trafostanicí T2

Pro nástupní prostor Chabařovice – Ocelárna se vymezují koridory:

- koridor kanalizace g3.1.3 s připojovacími posicemi PSK3 (splašková kanalizace)
- koridor vodovodu g3.2.3 s připojovací posicí PV3
- trafostanicí T3 napojenou na stávající VN elektro

- Pro nástupní prostor Roudníky se vymezují koridory:
- koridor kanalizace g3.1.4 s přípojovacími posicemi PSK4 (splašková kanalizace)
  - koridor vodovodu g3.2.4 s přípojovací posicí PV4

**Přehled koridorů technické infrastruktury:**

	obec	Řehlovice	Chabařovice			Trmice	Ústí nad Labem	
		Lochočice	Chabařovice	Vyklíče	Roudníky	Trmice	Předlice	Tuchomyšl
	katastrální území							
	položka							
g3.1.1	kanalizace							
g3.1.2	kanalizace							
g3.1.3	kanalizace							
g3.1.4	kanalizace							
g3.2.1	vodovod							
g3.2.2	vodovod							
g3.2.3	vodovod							
g3.2.4	vodovod							
g3.3.2	el.energie							

**Poznámka:**

Koncepce vybavení území technickou infrastrukturou sleduje konkrétní záměry v území. Vybavení území je v tomto smyslu členěno na úplné, účelové.

Plným vybavením technické infrastruktury budou vybaveny plochy staveb pro občanské vybavení zastavěného území a navržené rozvojové plochy pro občanské vybavení a rekreaci a to v rozsahu veřejného vodovodu, splaškové kanalizace včetně čištění odpadních vod, dešťové kanalizace a elektrické energie.

S umístěním plynovodu s ohledem na segmenty nestabilního území není uvažováno.

Plným vybavením technické infrastruktury jsou:

- nástupní prostor Trmice: zastavitelné plochy pro objekty dopravního terminálu a objektu IZS,
- nástupní prostor Hrbovice: zastavitelné plochy pro objekty rekreace,
- nástupní prostor Chabařovice - Ocelárna: plocha přestavby Ocelárny a zastavitelná plocha pro její rozšíření.

Účelovým vybavením technické infrastruktury jsou parkoviště nástupního prostoru Trmice, Hrbovice, Chabařovice a Roudníky.

Technická infrastruktura je v grafické části členěna takto:

- vybavení území - stav: aktuální trasy technické infrastruktury převzaté z ÚAP ORP Ústí nad Labem,
- návrh podle převzaté dokumentace připravovaných a realizovaných staveb zjednodušený do koridorů kanalizace, vodovodu a VN elektro v nástupních prostorech Hrbovice a Trmice
- návrh podle ÚSJM – platí pro koridory nástupních prostorů Chabařovice – Ocelárna a Roudníky.

Parametry koridorů: koridory šířky 6 m (kanalizace), 5 m (vodovod) a 4 m (VN elektro).

Technická infrastruktura je v grafické části doplněna přípojovacími body na stávající kanalizaci, vodovod a VN elektro, v případě dešťové kanalizace výpustními posicemi do recipientů.

**Kanalizace a čištění odpadních vod**

ÚSJM předpokládá zřízení komplexních systémů v nástupních prostorech Trmice, Hrbovice a Chabařovice – Ocelárna a Roudníky.

Systém je založen na finálním odvedení vod:

- v nástupním prostoru Trmice do zatrubněného (v koncepci krajiny následně otevřeného) úseku Modlanského (Zalužanského) potoka,
- v nástupním prostoru Hrbovice do Ždírnického potoka,
- v nástupním prostoru Chabařovice do městské kanalizace v Chabařovicích,
- v nástupním prostoru Roudníky do splaškové kanalizace obce.

Systém je vždy komplexní. Tvoří jej gravitační splašková kanalizace, ukončená blokovou ČOV s následným výtlačem vyčištěných odpadních vod. Shodný systém je založen v případě dešťové kanalizace, přičemž gravitační část, resp. výtlač odchází jednou trasou do zmíněných recipientů  
Na dešťové kanalizaci by mělo být z hlediska nerovnoměrnosti osazeno retenční zařízení.

Smyslem navrženého systému je systémová ochrana hladiny JM před běžným režimem dešťových a odpadních vod a samozřejmě režim ochrany JM v případě selhání systému. Proto jsou odpadní vody zásadně převedeny do vodních toků mimo povodí – nátokovou část – JM.

Vyznačené plochy dopravní infrastruktury budou vybaveny účinnou ochranou před znečištěním půdy, povrchových a podzemních vod ropnými látkami.

#### **Vodovod**

Systém je založen na připojení nástupních prostorů a veřejnou vodovodní sítí:

- nástupní prostor Trmice na vodovodní řad v Trmicích, ul. Edisonově,
- nástupní prostor Hrbovice na vodovodní řad v Hrbovicích, ul. Hrbovické,
- nástupní prostor Chabařovice – Ocelárna na vodovodní řad v Chabařovicích, ul. V Aleji,
- nástupní prostor Roudníky na vodovodní řad v Roudníkách u kostela sv. Václava.

#### **Elektrická energie**

Je přivedena do nástupních prostorů s plným vybavením technické infrastruktury, tzn:

- nástupního prostoru Hrbovice: zastavitelné plochy pro objekty hromadné rekreace,
- nástupního prostoru Chabařovice – Ocelárna: zde bude využito současné připojení, pro nové využití ÚSJM předpokládá umístění nové trafostanice.

## **h) koncepce uspořádání krajiny**

Východiskem návrhové části ÚSJM je právní stav území, z tohoto hlediska ukončená vodní, zemědělská a lesní rekultivace, podíl sukcesních ploch, vše včetně systému správy a obsluhy území, systému odvedení povrchových vod, stabilizace území a protierozních úprav.

Koncepce uspořádání krajiny obsahuje:

- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití,
- vymezení územního systému ekologické stability,
- stanovení prostupnosti krajiny,
- stanovení protierozních opatření,
- ochrany před povodněmi,
- koncepce rekreace,
- dobývání ložisek nerostných surovin.

### **h1) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek**

Uspořádání krajiny je založeno na jejím členění na plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých lze umístit nadzemní objekty o limitované velikosti a výšce (stavby o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup> na plochách VV,ZS,PP, resp. 80 m<sup>2</sup> na plochách NZ a s výškovým omezením - přízemní stavby výšky do 4 m na plochách VV a ZS, resp. 5 m na plochách NZ, PP).

Uspořádání krajiny tvoří tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

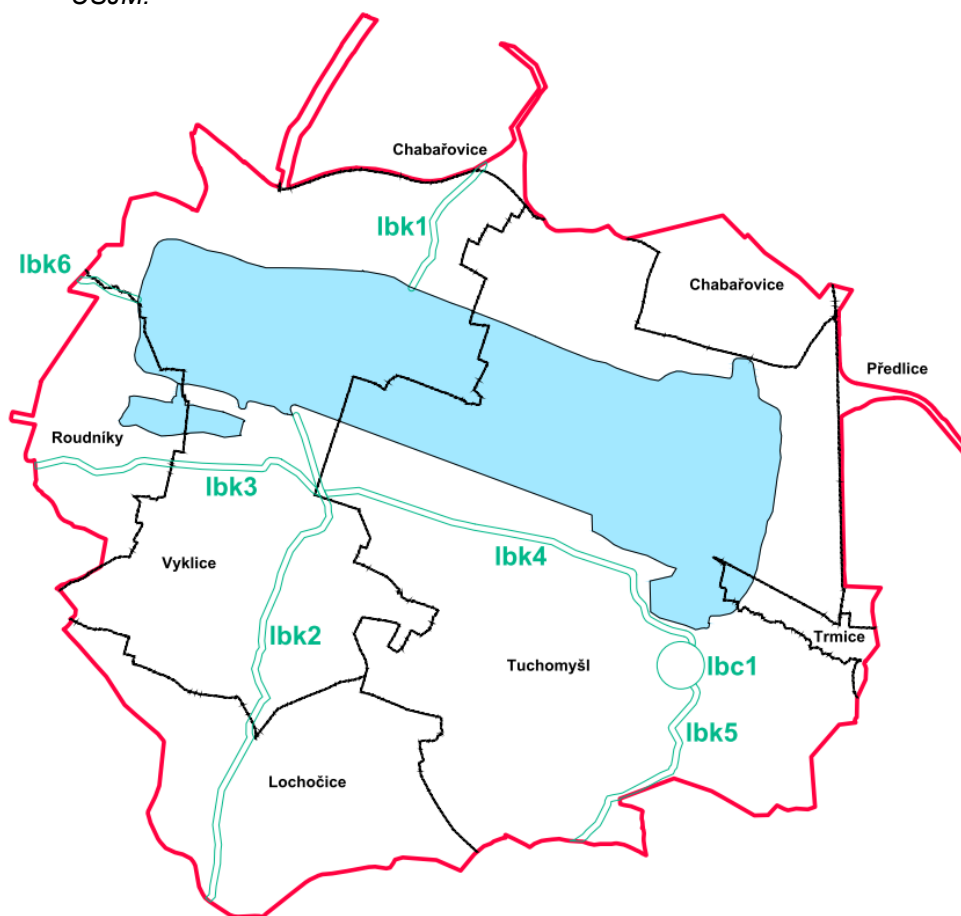
- plochy vodní a vodohospodářské (VV),
- plochy zemědělské (NZ),
- plochy smíšené nezastavěného území (ZS),
- plochy přírodní (PP).

Součástí krajiny jsou dále plochy rekreace na přírodních plochách (RH), plochy veřejných prostranství (VP) a plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), ve kterých lze umístit nadzemní objekty ve smyslu kapitoly f) tohoto textu a ve smyslu výkladu pojmů v úvodu tohoto textu.

## **h2) vymezení územního systému ekologické stability**

Územní systém ekologické stability je překryvnou funkcí. Tvoří jej:

- regionální biocentrum RBC 1343 a regionální biokoridor RBK 568, převzatý ze ZÚR Ústeckého kraje,
- lokální biokoridory a biocentra převzaté z územní studie krajiny ORP ÚNL a zpřesněné touto ÚSJM:



Obr.: schéma ÚSES

	obec	Řehlovice	Chabařovice		Trmice	Ústí nad Labem	
	katastrální území	Lochočice	Chabařovice	Vyklice	Roudníky	Trmice	Předlice Tuchomyšl
	ÚSES						
lbk 1	lokální biokoridor						
lbk 2	lokální biokoridor						
lbk 3	lokální biokoridor						
lbk 4	lokální biokoridor						
lbk 5	lokální biokoridor						
lbk 6	lokální biokoridor						
lbc1	lokální biocentrum						

Takto vymezený ÚSES předpokládá revizi ÚSES dle územního plánu Ústí nad Labem, resp. vypuštění biokoridoru procházejícího JV prostorem břehové čáry JM

### **h3) stanovení prostupnosti krajiny**

Propustnost krajiny je základním principem urbanistické koncepce a odpovídá významu řešeného území dle ZÚR Ústeckého kraje jako území obsahující zónu přírodní, přírodně rekreační a rekreační. Řešené území je vymezeno jako zásadně propustné.

### **h4) stanovení protierozních opatření**

ÚSJM akceptuje současné uspořádání krajiny jako výsledku komplexní rekultivace povrchového dolu včetně vytvoření odtokových tras povrchové vody. ÚSJM další opatření nenavrhuje.

### **h5) ochrana před povodněmi**

ÚSJM vymezuje v zájmovém území výseč povodí Modlanského a Zalužanského potoka, ve které doporučuje prověřit, popřípadě eliminovat procesy, které mohou být rizikem znečištění vodní hladiny. V řešeném území není vymezeno záplavové území.

### **h6) koncepce rekreace**

Využití řešeného území je zásadně přírodní, přírodně rekreační a rekreační. ÚSJM jednoznačně preferuje hromadnou rekreaci a naopak rekreaci individuální (rodinnou) vylučuje. Intenzitě rekreačního využití odpovídá zónování území a jeho přepis do členění a podmínek s rozdílným způsobem využití podle kapitoly f) tohoto textu.

ÚSJM umísťuje do zóny rekreační plochy občanské vybavenosti a plochy rekreace s možností výstavby nadzemních objektů určených výhradně pro rekreaci v území.

ÚSJM umísťuje do zóny přírodně rekreační plochy rekreace na přírodních plochách, umožňující hromadnou rekreaci.

ÚSJM umísťuje do zóny přírodní výhradně koridory a plochy umožňující pohybovou rekreaci.

ÚSJM současně vytváří předpoklady pro celoroční rekreační využití objektů občanské vybavenosti a ploch rekreace.

## **h7) dobývání ložisek nerostných surovin**

Řešené území je prostorem rekultivace povrchového lomu. Dobývací prostor byl zrušen. Koordinační výkres zobrazuje aktuální rozsah ložiskové ochrany (CHLÚ), kapitola i) = celkové vyhodnocení navržené koncepce území z hlediska udržitelného rozvoje území – plošnou kvantifikaci případné redukce CHLÚ Chabařovice II.

### **Poznámka:**

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

Řešené území je zásadně přírodním prostorem, znaky umělého prostoru = terasy severních částí, tvar jezera a přímý přechod do navazující krajiny nejsou v reálném obrazu řešeného území čitelné.

Části lesních rekultivací převedených jako plochy PUPFL jsou akceptovány jako plochy lesní.

Akceptována je aktuální police a výšky hladiny JM a usazovací nádrže.

ÚSJM jednoznačně preferuje dominantní přírodní charakter a nastavuje související podmínky a potřebnou ochranu prostřednictvím:

- podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- vymezených segmentů území s vyloučením antropogenních znaků RH 2 – RH 5,
- preference rozvoje přírodních útvarů přirozeným vývojem,
- přirozené proměny zatrubněné části Modlanského potoka do otevřené gravitační vodoteče s potenciálem přirozeného rozvoje nivy a břehové zeleně,
- rekultivace odkaliště trmické teplárny na plochy přírodní,
- ochranou přírodních útvarů a biotopů jižní břehové linie JM,
- vymezení systému ÚSES.

Rozhodující rozsah řešeného území tvoří zóna přírodní a v ní „plochy přírodní“ jako plocha s rozdílným způsobem využití.

Segmenty s vyloučením antropogenních znaků jsou označeny včetně police a pozorovacího úhlu. V případě ploch rekreace na přírodních plochách je tvar těchto ploch za tímto účelem modifikován.

#### **Vymezení územního systému ekologické stability**

ÚSJM chrání přirozená stanoviště s vysokou mírou biodiverzity. Jedná se především o kompaktní jižní břeh JM, který je z vodní hladiny dotován naplaveninami ve směru převládajících větrů, z břehové čáry biodiverzitou přiléhajících mokřadů. Způsob ochrany je dvojí: prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití a s vyloučením zastavitelných ploch, ploch přestavby a dalších – např. dopravních tras.

V řešeném území nejsou ZCHÚ vyhlášena. Současná stabilizace rekultivované krajiny přesto umožnila četný výskyt zvláště chráněných druhů. V jakékoli investorské přípravě území je nezbytné provedení podrobného biologického průzkumu.

ÚSJM využívá realizované lesní rekultivace pro další urbanistické záměry:

- vytvoření vnitřních i vnějších pohledových krajinných segmentů s absencí antropogenních znaků,
- vymezení územního systému ekologické stability a její připojení na širší území.

Systém ÚSES je převzat z Územní studie krajiny ORP Ústí nad Labem, která v tomto smyslu doporučuje vyhotovení nového koncepčního řešení pro celé ORP.

ÚSJM v řešeném území vymezuje systém hydrických biokoridorů místního systému ekologické stability, které propojují ploché území mezi JM a Chabařovicemi přes vodní plochu JM

s jižními svahy, přesahem do zájmového území JM je pak zajištěno připojení na mezofilní regionální biokoridor v rozsahu vymezeném ZÚR Ústeckého kraje.

Důležitou skutečností je vynětí vodní plochy JM ze systému ÚSES. Tímto je vodní plocha „uvolněná“ pro rekreační využití – vodní sporty, hromadnou rekreaci, možnost instalace plovoucích ostrovů apod.

Navržený systém se liší od současného ÚP Ústí nad Labem a ÚP Trmic, ve kterých probíhá lokální ÚSES paralelně s břehovou čarou jezera. ÚSJM tedy doporučuje prověření resp. revizi stávajícího ÚSES s odkazem na neexistující vymezení v navazujících územních plánech Chabařovic a Řehlovic.

### **Realizované rekultivace krajiny**

Realizované rekultivace jsou podkladovou vrstvou pro vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a pro členění území na plochy s rozdílným způsobem využití v názvosloví dle vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb., o požadavcích na využití území.

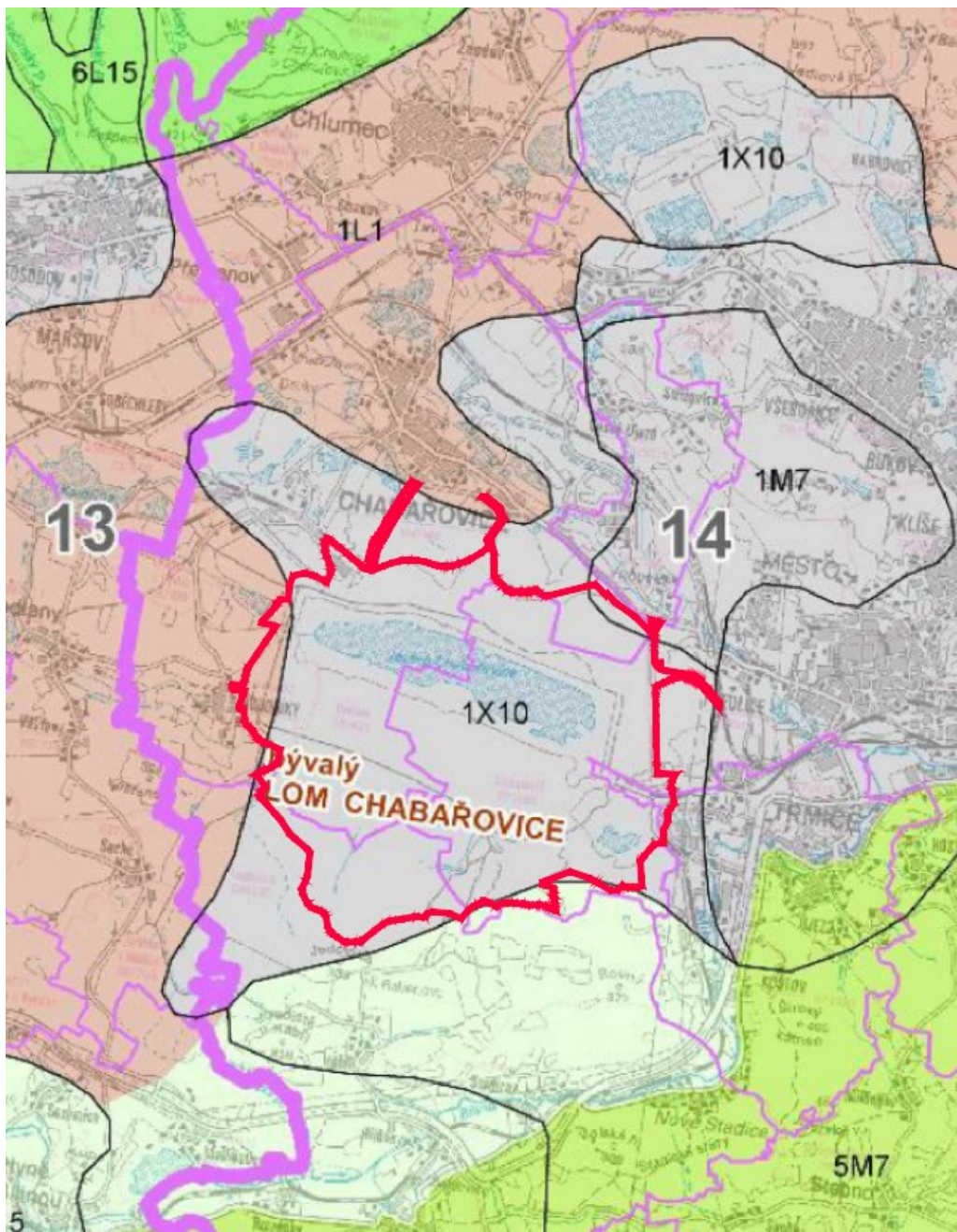
Zásady převodu rekultivovaných ploch do ploch s rozdílným způsobem využití:

- lesní rekultivace jsou ponechány v realizovaném rozsahu, přípustné je jejich posílení předlesovou zelení v podstatě na úkor rekultivací zemědělských. Lesní rekultivace jsou podkladem pro vymezení ploch přírodních = nastavení klidového režimu s vyloučením staveb vyznačené koridory. Zeleň lesních rekultivací je rovněž rozhodující pro zachování přírodního charakteru vybraných segmentů horizontu JM.
- zemědělské rekultivace jsou zčásti převedeny do ploch přírodních. V případě severní hranice řešeného území jsou převedeny do ploch přírodních jako část odlesněného území s vědomím optimální polohy pro výhled do krajiny. V JZ části jsou převedeny do ploch zemědělských s potenciálem obnovy tradiční zemědělské produkce – například sady, vinohrady. V případě jejich umístění do ploch hromadné rekreace lze jejich část využít jako rekreační louky.
- vodní rekultivace a sukcesní plochy jsou akceptovány v plném rozsahu.

### **Krajina z hlediska jejího zapojení do navazujících typů oblastí se shodným krajinným typem dle ZÚR Ústeckého kraje.**

Řešené území je součástí krajinného celku KC 14 – Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území, západní část zasahuje do hranice KC 13 – Severočeské nížiny a pánve, na jižní hranici řešeného území pak navazuje KC 6a – CHKO České středohoří – Milešovské středohoří

Dle rámcového vymezení krajin se jedná o území krajiny bez vylišeného způsobu využití území (X), dle reliéfu o těžební krajinu (10)



Obr.: vložení řešeného území do výkresu oblastí se shodným krajinným typem ZÚR Ústeckého kraje

*Přeměna řešeného území na přírodní, přírodně rekreační a rekreační prostor nadmístního významu umožňuje jeho připojení ke krajinnému celku 5, resp. 6 = krajinně Českého středohoří.*



## **i) celkové vyhodnocení navržené koncepce území z hlediska udržitelného rozvoje území**

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje definují řešené území jako asanační území nadmístního - nadregionálního významu se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace.

Ve shodě se Zadáním ÚSJM vymezuje zonaci území a to:

- zónu rekreační, určenou k využití a rozvoji rekreačního potenciálu území ve stanovených přípustných formách rekreace,
- zónu přírodně rekreační, určenou za účelem zajištění a rozvoje koexistence člověka a přírody s vymezením přípustných „měkkých“ forem rekreace,
- zónu přírodní, určenou výhradně přírodě.

Zónování území a další zpřesnění prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití pak předurčuje váhu jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území.

### **i1) pilíř životního prostředí**

Pilíř životního prostředí je rozhodujícím pro naplnění principu zónování, kdy je zóna přírodní – určená výhradně přírodě – vymezena na 808,27 z celkových 1142,40 ha, tzn. na 70,75% výměry řešeného území. Zóna přírodní je zpřesněna vymezením ploch přírodních s vyloučením staveb mimo stanovené koridory.

Ochrana přírodní zóny je přenesena i vně řešeného, tzn. do zájmového území. ÚSJM zde vymezuje plochu, požadavky a úkoly pro obce i pro dotčeného orgány s cílem zajistit přechod přírodních ploch do krajiny a současně ochránit přírodní hodnoty řešeného území před vnějšími okolnostmi, které by jej mohly znehodnotit.

Řešené území je zapojeno do územního systému ekologické stability.

Hydrologie území je založena na ochraně povodí Modlanského a Zalužanského potoka (širší vztahy), na otevření vodních toků (úsek před teplárnou Trmice ZS4) a na rozvoji jejich břehové zeleně (podle ploch s rozdílným způsobem využití).

### **i2) pilíř hospodářský**

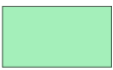



Pilíř hospodářský lze sledovat z těchto hledisek:

- **výtěžnost resp. úživnost ploch nezastavěného území:**  
Samofinancování krajiny prostřednictvím řádného hospodaření s půdním a lesním fondem je možné v horizontu desetiletí po jeho rozvinutí do přirozeného stavu vegetace a její přirozené či cílené (pěstebné) obměně.

Současný rozsah lesních rekultivací je patrný z následujícího schématu:



#### hospodářský potenciál krajiny

	realizované lesnické rekultivace
	plochy PUPFL dle katastru nemovitostí
	plochy PUPFL výhledové
	potenciál zemědělské krajiny

*přičemž pouze zvýrazněné plochy v jižní části území jsou převedeny do režimu lesního zákona. Je zřejmé, že po odeznění pěstební péče lze do PUPFL postupně převést další plochy lesních rekultivací avšak s vědomím časové distance k možné těžbě = zhodnocení dřevní hmoty.*

*Okrajově lze využít potenciál zemědělské krajiny v JZ části území, v nástupním prostoru Roudníky. Zde realizované zemědělské rekultivace prostřednictvím ploch s trvalým travním porostem lze zaměnit za intenzivnější formy (sady, vinice = to zde v regionu vždy bylo), vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle této ÚSJM tuto formu hospodaření se ZPF akceptuje.*

- **komerční využití zastavitelných ploch a ploch přestavby**  
Navržené zastavitelné plochy v rekreaci a občanskou vybavenost lze realizovat na principu návratnosti vložených prostředků a z opačného úhlu pohledu bude návratnost těchto zařízení indikátorem jejich skutečné výstavby.
- Vstřícná opatření:
- stávající vybavení a probíhající výstavba dopravní a technické infrastruktury,
  - pozemky ve vlastnictví státu,
  - zájem obcí resp. regionálních sdružení na převodu majetku do jejich vlastnictví a správy.
- **správa a údržba ploch rekreace na přírodních plochách, dopravní a technické infrastruktury**
    - má-li být významná část území přístupná resp. využívána pro rekreační využití, je nezbytné provoz a správu tohoto území financovat z prostředků vlastníka pozemků,
    - zapojení komerčních nástrojů z hlediska poskytování služeb je hospodářským potenciálem.

### **i3) pilíř sociodemografický**

*Pilíř sociodemografický je naplněn aplikací principu zónování, kdy jsou zóny přírodně rekreační a zóna rekreační určeny pro hromadnou rekreaci v řešeném území.*

*Zóna přírodně rekreační – vymezena na 268,62 z celkových 1142,40 ha, tzn. na 23,52% výměry řešeného území.*

*Zóna rekreační – vymezena na 65,52 z celkových 1142,40 ha, tzn. na 5,74 % výměry řešeného území.*

*Řešené území je komplexní rekreačním prostorem zvyšujícím kvalitu životních podmínek obyvatel regionu*

#### **Poznámka:**

*Pro další stabilizaci území je nezbytné přijetí ÚSJM v předložené či korigované formě jako platformy územních plánů obcí (samozřejmě měst) Ústí nad Labem, Chabařovice, Trmice a obce Řehlovice včetně akceptování návazností sousedních územně správních jednotek.*

*Měřítkem udržitelného rozvoje řešeného území je schopnost řešeného prostoru udržet kvalitu vodní, lesní a zemědělské rekultivace do stabilních biotopů vyžadujících standardní péči o krajinu. ÚSJM přitom respektuje jednotlivé typy rekultivací.*

*Přidanou hodnotou ÚSJM je zapojení možných zastavitelných ploch, odpovídajících záměrům platné vizi ZÚR na stabilizaci prostoru ASA9 jako území nadmístního významu s jedinečným přírodním, přírodně rekreačním a rekreačním potenciálem.*

*Současný stav území prokazuje a ÚS dále posiluje schopnost zapojení řešeného území do krajiny z hlediska širších vztahů, včetně propojení definovaných přírodních hodnot, provázání dopravní a technické infrastruktury a naplnění významu specifického regionálního prostoru s přírodně rekreační a rekreační hodnotou.*

*Schopnost udržet kvalitu rekultivovaného území vychází z procesů, nezávislých na této ÚSJM. ÚSJM vymezuje přechod rekultivovaných ploch do standardních nástrojů územního plánování, zapojení území do územních plánů dotčených měst a obcí, zejména však přijetí navrženého řešení samosprávou i veřejností. Významný podíl navazující krajiny představuje polyurbanizovaný prostor krajského města a dalších sídel. V tomto kontextu je zcela na místě vyloučit veškeré další záměry, které by rekultivované území vrátily do komerčního resp. průmyslového využití.*

*Pro „přežití“ řešeného území je nezbytné chránit vnější navazující krajinu, zachycenou ve zpřesněné hranici zájmového území.*

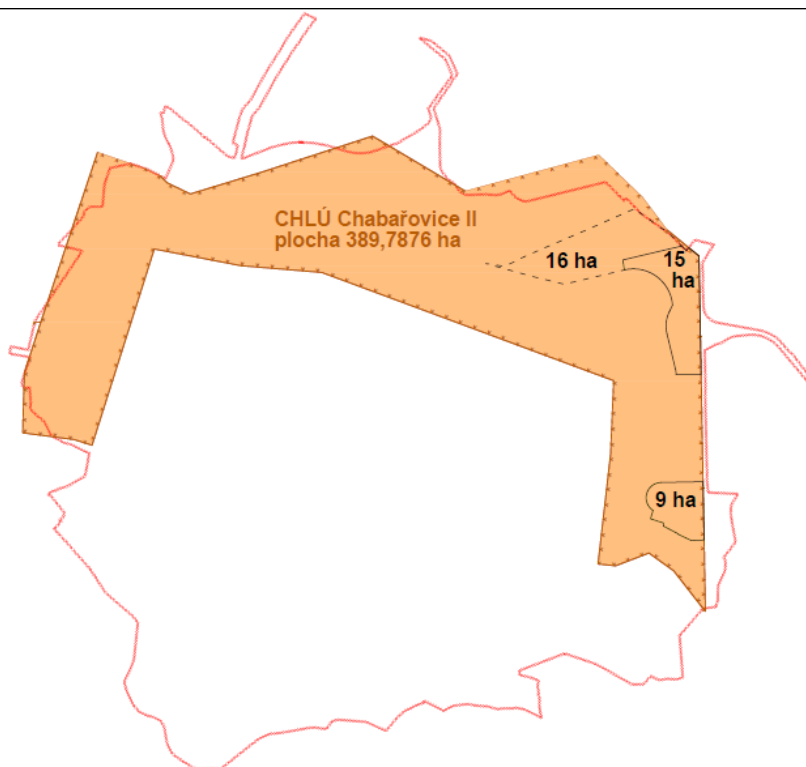
*Pro zachování území z hlediska udržitelného rozvoje je tedy rozhodující:*

- zachovat přírodní charakter rekultivovaných ploch a ochránit jedineční krajinné horizonty bez civilizačních znaků před znehodnocením,
- ochránit kvalitu vody JM prostřednictvím důsledné ochrany povodí v gravitačních pozicích nad vodní hladinou JM,
- vyhodnotit procesy sukcese navazující krajiny, přijmout tento proces a ochránit jej ve smyslu stability navazující krajiny,
- prověřit okolnosti a důsledně prosadit rekultivaci odkaliště trmické teplárny.

Součástí koordinačního výkresu jsou limity využití území. Stanovené limity řešené území v současném stavu ani v rozsahu návrhové části ÚSJM nediskriminují a jsou slučitelné s cílovou kvalitou prostoru JM.

Samotné založení ASA 9 jako plochy asanace prostoru povrchového lomu, realizované rekultivace prostoru a současně překryv CHLÚ představuje minimální prostor pro umístění staveb a záměrů, které jsou s ložiskovou ochranou v rozporu. Východiskem je kompromis založený na minimalizaci zásahů do CHLÚ, možnosti logického zmenšení v minoritní okrajové části, avšak s maximálním účinkem ve prospěch JM jako rekreačního prostoru nadmístního významu

Navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby v prostoru CHLÚ jsou v logickém střetu s ložiskovou ochranou. Ložisková ochrana je limitem pro další rozvoj území prostřednictvím zastavitelných ploch rekreace (R) a ploch občanského vybavení (OV)



Zmenšení CHLÚ je ÚSJM navrženo v CHLÚ v polygonech, které navazují na východní hranici CHLÚ Chabařovice II. Z celkové plochy CHLÚ (389,7876 ha) je navrženo pro naplnění záměrů ÚSJM využití 24 ha = 6,15 % z plochy CHLÚ, rozšířených o dalších 16 ha (= celkem 10,26 = z plochy CHLÚ) rekreace specifické, na které lze umístit objekty o jednom nadzemním podlaží v rozsahu 20% zastavitelnosti zde vymezené plochy Rx.

Navržená opatření dle této ÚSJM napomohou ke stabilitě území nadmístního významu pro rekreační a sportovně rekreační využití.

## **j) závěrečná shrnutí k možnosti využití studie**

### **j1) výčet částí ÚS, které budou sloužit po schválení studie k využití jako podklad pro rozhodování o změnách v území**

Územní studie Jezera Milada slouží ve smyslu § 25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny,
- jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

Jako podklad pro rozhodování o změnách v území slouží v těch částech území, ve kterých je řešení ÚSJM v souladu s platnou územně plánovací dokumentací nebo v částech území bez platné územně plánovací dokumentace.

### **j2) popis aktuálního stavu ÚPD obcí a výčet „dopadů“ řešení ÚSJM**

Řešené území dle ÚSJM zasahuje do správních území měst Chabařovice, Trmice, Ústí nad Labem a obce Řehlovice.

Vzájemné uspořádání územních plánů ve smyslu této ÚSJM je nezbytné z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, celkové koordinace řešeného a zájmového území, ochrany v ÚSJM deklarovaných hodnot.

Územní plány Chabařovic (stávající ÚPnSÚ), Řehlovic, Trmic a Ústí nad Labem je pro další rozhodování ve vztahu k ÚSJM zapotřebí aktualizovat z hlediska:

- celkové koncepce území,
- vymezení a ochrany hodnot,
- koncepce veřejné infrastruktury,
- územního systému ekologické stability,
- vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a zeleně,
- podmínky ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚSJM bude akceptována rovněž v případě územních plánů nových.

Pro zachování koncepce uspořádání JM dle této ÚS je v řešeném a zájmovém území rozhodující:

- v celém řešeném i zájmovém území vyloučit činnosti, které by byly podstatou své funkce rizikem znehodnocení hydrologie území,
- v celém řešeném i zájmovém území požadovat napojení všech objektů na koncepční systém čištění odpadních vod. Vypořádat se se sezónními – přípustnými – stavbami z hlediska napojení na TI,
- v celém řešeném i zájmovém území zajistit plošnou ochranu koridorů DTI a to:
  - převzetím realizovaných tras – v tomto případě pouze s uplatněním stanoveného ochranného pásma,
  - převzetím koridorů DTI dle ÚSJM,
  - změnou trajektorie koridorů DTI se zachováním připojovacích bodů,
  - popřípadě náhradou koridorů liniovým vymezením DTI,

Pro zachování koncepce uspořádání JM dle této ÚS je v řešeném území rozhodující:

- převzetí struktury členění území na plochy s rozdílným způsobem využití (RZV), zejména: - ploch přírodních, - ploch rekreace na přírodních plochách, včetně návaznosti jednotlivých územních plánů,

- vyloučit umístění: - objektů bydlení a to ani ve formě podmíněně přípustné (služební byty, byty majitelů či jiné způsoby obcházení koncepce),
- objektů individuální rekreace.

Ochrana hodnot JM pak bude v zájmovém území dále zajištěna:

- řádným využitím (hospodařením) na zemědělském půdním fondu,
- uplatněním ploch s rozdílným způsobem využití slučitelných s významem a hodnotou JM,
- ochranou krajinných horizontů ve stanovených posicích a rozhledových úhlech.

### **j3) popis aplikace ÚSJM při pořizování**

Při aplikaci ÚSJM do územních plánů je při pořizování územních plánů nezbytné prověřit a vyhodnotit výčet dopadů ÚSJM dle kapitoly j2).

Při tvorbě jednotlivých územních plánů a jejich vzájemné koordinaci je zapotřebí řešit tyto úkoly:

- zajistit návaznost ploch s rozdílným způsobem využití na správních územích obcí tak, aby byly vytvořeny podmínky pro shodné rozhodování při umísťování staveb,
- zajistit ochranu horizontu (hranice) řešeného území a vyloučit umístění staveb, které by se v zájmovém území prosazovaly vůči vnitřnímu prostoru JM vůči referenčním bodům a rozhledovým úhlům, zobrazených v situaci širších vztahů,
- zajistit přírodní, přírodně rekreační a rekreační význam JM jako veřejného prostoru s vyloučením ploch a staveb pro bydlení a individuální rekreaci,
- zajistit podmínky pro užívání vodní hladiny z hlediska zachování kvality vody, jejího rekreačního i přírodního potenciálu, především:
  - ochránit JM před rizikem znečištění vody,
  - umožnit rekreační funkci – tzn. bez vymezení prvků ÚSES na vodní hladině a navazujícím břehovém porostu,
  - a současně ochránit vymezenou část břehu pro stabilizaci a další rozvoj zde vznikajících specifických biotopů.