

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VARNSDORF V UPLYNULÉM OBDOBÍ (10/1998 – 08/2013)

návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Ústeckého kraje dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,**
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,**
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,**
- d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,**
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny (Změna č. 11 ÚPN SÚ Varnsdorf),**
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,**
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,**
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,**
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,**
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Tabulkový přehled – základní identifikace lokalit navržených v rámci Změny č. 11

Grafická příloha s vyznačením dílčích změn Změny č. 11

Úvod

Územní plán sídelního útvaru Varnsdorf (dále jen ÚPNSÚ Varnsdorf) byl vydán v roce 1998 dle stavebního zákona na základně schválení Zastupitelstvem města Varnsdorf dne 1.10.1998. Návrh zprávy o uplatňování ÚPNSÚ Varnsdorf vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona (v platném znění) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška).

V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu, nebo u starších ÚP v případě pořízení změny ÚP, zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil odbor správy majetku a investic - úřadu územního plánování Městského úřadu Varnsdorf, jako pořizovatel ÚPNSÚ Varnsdorf, ke zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu ÚPNSÚ Varnsdorf v uplynulém období. Zpráva o uplatňování ÚPNSÚ Varnsdorf datovaná srpen 2013 bude podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem města Varnsdorfu stane „Zadáním pro změnu č. 11 ÚPNSÚ Varnsdorf“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 11 ÚPNSÚ Varnsdorf (*dále jen Změna č. 11*) a dále postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona).

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Obecný popis platné územně plánovací dokumentace – ÚPNSÚ Varnsdorf

Rozvojové potřeby města jsou v ÚPNSÚ Varnsdorf průběžně zajišťovány jeho změnami, kterých bylo od roku 2003 pořízeno 10 (jednalo se o soubory) a které obsahovaly 86 dílčích změn. Mimo změny č. 1, která obsahovala změnu regulativů pro plochy bydlení, všechny následující změny se týkaly konkrétních ploch. Převážná většina nově vymezených zastavitelných ploch byla určena především pro individuální bytovou výstavbu a dále změn pro jiná využití, vysoký podíl představoval změnu funkčního využití a přestavbu zastavěných ploch. Poměrně mnoha plochám, zejména v k.ú. Studánka u Rumburku, které byly původní zaniklou rozptýlenou zástavbou, byla změnami ÚPN SÚ tato původní funkce vrácena.

Celkový počet rezervních ploch vymezených v ÚPN SÚ je 20, z toho ploch určených k bydlení je 17 ploch (14 v k.ú. Varnsdorf, 3 v k.ú. Studánka u Rumburku), 3 plochy rezervy v k.ú. Varnsdorf jsou určeny ke skladovacím a komerčním účelům. Ve Změně č. 11 budou plochy územních rezerv prověřeny.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Od doby vydání a nabytí účinnosti ÚPN SÚ došlo k následujícím změnám:

1. Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 byla schválena Politika územního rozvoje ČR 2008.
2. Dne 5. 10. 2011 byly vydány Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje s účinností od 20. 10. 2011.
3. Ke dni 31. 12. 2010 byly obcí s rozšířenou působností Varnsdorf zpracovány územně analytické rozborů území a ke dni 31. 12. 2012 byla provedena jejich druhá úplná aktualizace.

Všechny tyto výše uvedené skutečnosti, uvedené pod body 1. až 3. je nutné zapracovat do Změny č. 11 územního plánu ÚPN SÚ Varnsdorf. Vyhodnocení požadavků, vyplývajících z těchto dokumentů, bude provedeno v následujících kapitolách této zprávy.

Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPN SÚ Varnsdorf v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území (v té době SEA) se nezpracovávalo, neboť to tehdejší legislativa nevyžadovala.

Vyhodnocení vlivů návrhu ÚPD Varnsdorf na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno v případě Změny č. 8 ÚPN SÚ, důvodem byla dílčí změna – vymezení „plochy pro sport – motokrosová dráha“.

Vyhodnocení uplatňování – realizace jednotlivých návrhů územního plánu

Změna č. 1: pořízena v roce 2000; obsahem byla pouze změna regulativů pro plochy bydlení.

Změna č. 2: pořízena v roce 2005; obsahem byly 3 dílčí změny – návrhy nových zastavitelných ploch - *obytná zástavba nízkopodlažní* - OZN.

Změna č. 3: pořízena v roce 2005; obsahem byly 2 dílčí změny funkčního využití (Změna FV) zastavitelných ploch, *občanská vybavenost, služby* – OVS a *výroba čistá* - VČ.

Změna č. 4: pořízena v roce 2006; obsahem bylo 16 dílčích změn – v 5 případech změna funkčního využití (Změna FV) zastavitelných ploch (1x *občanská vybavenost, služby* – OVS, 1x *výroba čistá* – VČ, 3x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN), v 11 případech návrhy nových zastavitelných ploch - *obytná zástavba nízkopodlažní* - OZN.

Změna č. 5: pořízena v roce 2006; obsahem byla 1 dílčí změna funkčního využití (Změna FV) zastavitelné plochy na *občanskou vybavenost, služby* – OVS (supermarket LIDL).

Změna č. 6: pořízena v roce 2009; obsahem bylo 29 dílčích změn – v 5 případech změna funkčního využití (Změna FV) zastavitelných ploch (1x *komerce, sklady, prodejní sklady* – KSPS, 1x *občanská vybavenost, služby* – OVS, 4x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN), v 6 případech se jedná o přestavbu (1x *výroba čistá* – VČ, 1x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN, 1x *občanská vybavenost, služby* – OVS, 3x *obytná zástavba středopodlažní* – OZS) a v 17 případech návrhy nových zastavitelných ploch (15x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN, 1x *komerce, sklady, prodejní sklady* – KSPS, 1x *plochy smíšené* – PS).

Změna č. 7: pořízena v roce 2010; obsahem byla 1 dílčí změna – přestavba zastavěné plochy průmyslového objektu bývalého podniku Velveta na *výrobu čistou* – VČ.

Změna č. 8: pořízena v roce 2011; obsahem bylo 12 dílčích změn – v 5 případech změna funkčního využití (Změna FV) zastavitelných ploch (1x *komerce, sklady, prodejní sklady* – KSPS, 1x *občanská vybavenost, služby* – OVS, 4x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN), v 6 případech se jedná o přestavbu (1x *výroba čistá* – VČ, 1x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN, 1x *občanská vybavenost, služby* – OVS, 3x *obytná zástavba středopodlažní* – OZS) a v 17 případech návrhy nových zastavitelných ploch (15x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN, 1x *komerce, sklady, prodejní sklady* – KSPS, 1x *plochy smíšené* – PS).

Změna č. 9: pořízena v roce 2011; obsahem byla 1 dílčí změna – přestavba zastavěné plochy bývalých kasáren na *plochy smíšené obytné* – PSO (seniorské centrum).

Změna č. 10: pořízena v roce 2011; obsahem bylo 20 dílčích změn (změna Z 10.11 byla rozdělena ještě na dvě dílčí změny *a, b*) – v 9 případech změna funkčního využití (Změna FV) zastavitelných ploch (8x *obytná zástavba středopodlažní* – OZS, 1x *veřejná, doprovodná, ochranná zeleň* – VDOZ), v 5 případech se jedná o přestavbu (1x *občanská vybavenost, služby* – OVS, 3x *smíšená zástavba centrální* – SZC, 1x *plochy smíšené obytné* – PSO) a v 6 případech návrhy nových zastavitelných ploch (6x *obytná zástavba nízkopodlažní* – OZN).

Označení změny	Navrhovaný způsob využití plochy	Výměra (ha) (pouze u nových návrhových ploch)	Vyhodnocení využití %	Poznámka
Z 2.1	OZN	0,8	1 RD-30	
Z 2.2	OZN	1,6	0	
Z 2.3	OZN	2,2	0	
Z 3.1	OVS		využito	změna FV
Z 3.2	VČ		využito	přestavba
Z 4.1	OVS		využito	přestavba
Z 4.2	VČ		využito	přestavba
Z 4.3	OZN		využito	přestavba
Z 4.4	OZN	0,3	1 RD-50	
Z 4.5	OZN	1,9	8 RD-100	plocha zcela zastavěna
Z 4.6	OZN	0,5	3 RD-100	plocha zcela zastavěna
Z 4.7	OZN		využito	změna FV
Z 4.8	OZN		využito	změna FV
Z 4.9	OZN	7,2	3 RD-10	plocha postupně zastavována
Z 4.10	OZN	2,1	2 RD-15	plocha postupně zastavována
Z 4.11	OZN	2,1	5 RD-100	plocha postupně zastavována
Z 4.12	OZN	0,7	2 RD-60	plocha postupně zastavována
Z 4.13	OZN	0,9	2 RD-50	plocha postupně zastavována
Z 4.14	OZN	2,0	1 RD-10	zpracována zastavovací studie
Z 4.15	OZN	0,9	1 RD-20	k.ú. Studánka
Z 4.16	OZN	1,0	1 RD-20	k.ú. Studánka
Z 5.	OVS		využito-supermarket	změna FV
Z 6.1	KSPS		využito-rozšíření firmy	změna FV
Z 6.2	OZN		využito-2 RD	změna FV
Z 6.3	OZN		využito-1 RD	změna FV
Z 6.4	OVS		zatím bez využití	přestavba
Z 6.5	OZN	0,3	0	k.ú. Studánka
Z 6.6	KSPS	0,4	0	k.ú. Studánka
Z 6.7	OZN	0,4	1 RD-100	
Z 6.8	OZN	0,1	1 RD-100	k.ú. Studánka
Z 6.9	OZN	0,2	1 RD-100	k.ú. Studánka
Z 6.10	OZN	0,2	0	
Z 6.11	OZN		7 RD-100	změna FV
Z 6.12	OZN		zatím bez využití	přestavba, v 2011 změněno
Z 6.13	OZN	1,3	0	
Z 6.14	OZN	0,1	1 RD-100	
Z 6.15	OZS		využito	přestavba
Z 6.16	OZN	0,1	1 RD-100	
Z 6.17	OZS		využito	přestavba
Z 6.18	OZN	0,5	0	
Z 6.19	OZN		využito	změna FV
Z 6.20	PS	9	ČSPH-10	malá průmyslová zóna
Z 6.21	OZN	2,6	0	
Z 6.22	OZN	0,3	1 RD-100	k.ú. Studánka
Z 6.23	OZN	0,3	0	
Z 6.24	OZN		zatím bez využití	přestavba, v roce 2011 FV znovu změněno
Z 6.25	OZN	0,4	0	
Z 6.26	OZN	0,2	0	k.ú. Studánka
Z 6.27	OVS		využito	změna FV
Z 6.28	OZN	1,2	0	
Z 6.29	OZS		využito	přestavba
Z 7.	VČ		využito-změna výroby	přestavba

Označení změny	Navrhovaný způsob využití plochy	Výměra (ha) (pouze u nových návrhových ploch)	Vyhodnocení využití %	Poznámka
Z 8.1	SZC		využito	přestavba
Z 8.2	OVS		využito	změna regulativů
Z 8.3	OZN		využito-5 RD	změna FV
Z 8.4	OZN	1	1 RD-50	k.ú. Studánka
Z 8.5	OZN	1,2	0	
Z 8.6	OZN	1,2	1 RD-100	k.ú. Studánka
Z 8.7	SP	4,6	využito	motokrosová dráha
Z 8.8	OZN	0,6	0	k.ú. Studánka
Z 8.9	OVS		využito	přestavba
Z 8.10	OZN	0,8	1 RD-100	k.ú. Studánka
Z 8.11	ZK	0,3	využito	
Z 8.12	OZN	0,2	1 RD-100	
Z 9.	PSO	1,5	zatím bez využití	přestavba, viz 6.12
Z 10.1	OVS		penzion	přestavba
Z 10.2	OZN		1 RD-33	změna FV
Z 10.3	OZN	1,6	0	
Z 10.4	SZC		využito	přestavba
Z 10.5	PSO		využito	přestavba
Z 10.6	OZN		využito	změna FV
Z 10.7	SZC		využito	přestavba
Z 10.8	OZN		využito	změna FV
Z 10.9	OZN		0	změna FV
Z 10.10	SZC		využito	přestavba
Z 10.11a	VDOZ		využito	změna FV
Z 10.11b	OZN		využito	změna FV
Z 10.12	OZN	0,8	0	k.ú. Studánka
Z 10.13	OZN	0,1	0	
Z 10.14	OZN	0,2	0	k.ú. Studánka
Z 10.15	OZN		0	změna FV
Z 10.16	OZN		0	změna FV
Z 10.17	OZN	0,1	0	k.ú. Studánka
Z 10.18	OZN	0,2	0	k.ú. Studánka
Z 10.19	OZN		0	změna FV

Celkem bylo pořízeno 86 dílčích změn (v 85 případech řešeny plochy, 1 změna se týkala změny regulativů), z nichž převážnou většinu (72 %) tvořily změny funkčního využití na plochy bydlení. Nově navržené zastavitelné plochy, kterých bylo 46 (55 %), byly ve 41 případech taktéž určeny na bydlení, pouze u 5 změn bylo navrženo jiné funkční využití. Ve 39 případech (45 %) se změny týkaly změny funkčního využití nebo přestavby zastavěných ploch, což lze považovat za průběžnou aktualizaci, tedy reakci na vznik nových podmínek a změny poptávky. Ze zmíněných 46 nově navržených zastavitelných ploch jich bylo částečně či úplně využito k výstavbě 26, ve 20 případech plochy využity nebyly z různých důvodů. Lze konstatovat, že nové zastavitelné plochy, navržené změnami ÚPN SÚ, byly využity z více jak 50 %, podíl je však nižší, pokud je posuzován z hlediska velikosti ploch, zatím využitých k výstavbě. Ukazuje se, že podíl využitých nových zastavitelných ploch (realizovaných změnami ÚPN SÚ) je vyšší než podíl zastavitelných ploch, vymezených v původním ÚPN SÚ, což je dáno tím, že návrhy na změny ÚPN SÚ jsou motivovány aktuálními konkrétními potřebami. Tato skutečnost bude předmětem revize dosud nevyužitých zastavitelných ploch, které jsou vymezeny v původním ÚPN SÚ, a bude vyhodnocena a zohledněna v rámci pořizování Změny č. 11 z hlediska reálnosti jejich dalšího využití.

Lze konstatovat, že provedené dílčí změny ÚPN SÚ Varnsdorf neměly zásadní vliv na urbanistickou koncepci sídelního útvaru, změny představovaly průběžnou aktualizaci ÚPN SÚ.

Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS)

Označení a název VPS vymezených v ÚPNSÚ Varnsdorf:

Veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti:

- 1) Školní areál v jižním městském sektoru - Plzeňská: *nerealizován*
- 2) Úprava sportovně-rekreačního areálu v centrální oblasti na pravém břehu Mandavy; součástí je dobudování areálu koupaliště a zřízení dalších rehabilitačních zařízení pro veřejné využití: *realizováno částečně (rekonstrukce bazénu)*
- 3) Výstavba areálu pro sociálně potřebné v návaznosti na revitalizaci klášterního zařízení při kostele bez věže na ulici Karlově: *nerealizováno*
- 4) Domov důchodců v Erbenově ulici: *nerealizován*

Veřejně prospěšné dopravní stavby:

- 5) Výstavba západní tangenty
 - křižovatka před železničním přejezdem na ulici Výpadové
 - úprava trasy a křižovatek na ulici Čelakovické a S.Čecha
 - nový úsek pod hřbitovem:
nerealizováno
- 6) Výstavba úseků severního sběrného polookruhu
 - prodloužení z Žižkovy přes P.Bezručě do 5.května
 - nové propojení Havlíčkovy a Pohr. stráže
 - úprava stávajících úseků do šířkových parametrů:
nerealizováno
- 7) Výstavba přeložky silnice I/9 ve Studánce: *nerealizováno (zpracována PD, v důsledku revize záměrů ŘSD v roce 2008/2009 akce odložena)*
- 8) Výstavba přeložky silnice II/264 v úseku Plzeňská-viadukt u Panoramky včetně železničního mimoúrovňového křížení: *nerealizováno*
- 9) Výstavba úseku vnitřního městského sběrného okruhu v prostoru od Panoramky až po Žitavskou třídu: *nerealizováno*
- 10) Úprava trasy sběrných komunikací a silnic II. a III. třídy do požadovaných parametrů včetně úprav chodníků pro pěší v rozsahu dle výkresu č.2: *realizováno částečně*
- 11) Výstavba halových garáží ve vymezených prostorech u nádraží město a u viaduktu na Karlově ulici: *nerealizováno*

Veřejně prospěšné stavby inženýrských sítí a technické infrastruktury:

- 12) Rozšíření ČOV: *realizováno*
- 13) Dobudování všech větví hlavní kanalizační stoky: *realizováno částečně*
- 14) Výstavba dešťových zdrží dle příslušného projektu: *nerealizováno*
- 15) Výstavba vodojemu Špičák včetně výtlačného řadu: *nerealizováno*
- 16) Vybudování kanalizačních vedení nezbytných pro napojení splaškových vod na kanalizační systém sídelního útvaru: *realizováno částečně*
- 17) Výstavba tras pro plynofikaci všech význačných zdrojů tepelné energie a pro plošné rozšíření využívání plynu: *realizováno částečně*

18) Vybudování trasy VVN Nový Bor – Varnsdorf: *nerealizováno, v ZÚR ÚK se jedná o ÚR ER8*

19) Výstavba tras vodovodů a objektů pro zásobování pitnou vodou: *realizováno částečně*

V průběhu pořizování Změny č. 11 budou nerealizované VPS vyhodnoceny z hlediska jejich dalšího využití.

Vyhodnocení podnětů na změny ÚPNSÚ Varnsdorf uplatněných během platnosti od poslední změny územního plánu

Městský úřad Varnsdorf obdržel letech 2012 a 2013 návrhy na 6 změn ÚPN SÚ Varnsdorf. Městský úřad Varnsdorf, jako orgán příslušný dle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), tyto návrhy na pořízení změn posoudil a společně se svým stanoviskem je předložil podle § 46 odst. 3 stavebního zákona k rozhodnutí Zastupitelstvu města Varnsdorf, příslušnému k vydání změn ÚPN SÚ Varnsdorf. Tyto návrhy byly posouzeny a jejich pořízení bylo schváleno na jednáních ZM Varnsdorf ve dnech 26.1.2012 (usnesení č. 4/2012 a č. 5/2012), 22.03.2012 (usnesení č. 28/2012), 29.11.2012 (usnesení č. 1113/2012), 31.01.2013 (usnesení č. 4/2013) a 23.05.2013 (usnesení č. 53/2013). Z důvodu naplnění § 55 odst. 1 stavebního zákona bylo rozhodnuto o zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu, která bude mimo jiné obsahovat „Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 11 ÚPNSÚ Varnsdorf“ na základě těchto 6 podaných podnětů na provedení změn ploch s rozdílným způsobem využití bez rozšíření zastavitelného území (s výjimkou jedné plochy). Jedná se tedy o 6 ploch, které se nacházejí v k.ú. Varnsdorf (5 ploch), 1 plocha v k.ú. Studánka u Rumburku. V zastavěném území k.ú. Varnsdorf se nacházejí 4 plochy dílčích změn (plochy přestavby), v případě jedné plochy v k.ú. Varnsdorf se jedná o změnu funkčního využití zastavitelné plochy, pouze jediná plocha se nachází v nezastavěném území a je navržena na plochu zastavitelnou (v k.ú. Studánka u Rumburku – jedná se o základy předválečné zástavby, tedy návrat k původnímu využití). Bližší požadavky na provedení změn jsou pak uvedeny v kapitole e) této zprávy.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Varnsdorf byly a jsou pořizovány v souladu s ustanovením §§ 25 – 29 stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena k 31. 12. 2012.

Na území obce Varnsdorf se vyskytují následující sledované jevy územně analytických podkladů (podle přílohy č.1, část A vyhlášky č. 500/2006 Sb.), které jsou limity využití území:

1. ochranné pásmo železnice č. 081 (60 m),
2. ochranné pásmo tras elektrorozvodů VN 35 kV (10 m),
3. ochranné pásmo kabelového vedení elektrorozvodů VN 35 kV (1 m),
4. ochranné pásmo trafostanic (7 m),
5. bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 300 (40 m),
6. bezpečnostní pásmo regulační stanice (10 m),
7. ochranné pásmo STL plynovodů (1 m),
8. ochranné pásmo telekomunikačních kabelů (1,5 m),
9. ochranné pásmo radioreleových tratí (20 m),
10. ochranné pásmo televizního převaděče TVP Jedlová (30 m),
11. ochranné pásmo vodovodních řadů (1,5 m),

12. ochranné pásmo kanalizačních řadů (1,5 m),
13. manipulační plocha podél vodních toků (6 m),
14. vzdálenost 50 m od okraje lesa,

Tyto limity využití území jsou v ÚPNSÚ Varnsdorf respektovány.

Z vyhodnocení udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Varnsdorf byly k řešení v ÚPNSÚ Varnsdorf určeny tyto problémy:

1. Urbanistická závada: zastavěné území zasahuje do záplavového území Q20 a Q100,
2. Dopravní závady: nezbytný rozvoj místní silniční sítě a úprav stávající silniční sítě z hlediska zvýšení kapacity a bezpečnosti.

Oba výše uvedené problémy budou prověřeny v rámci Změny č. 11.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ÚPN SÚ Varnsdorf musí respektovat **Politiku územního rozvoje (PÚR) ČR 2008** schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009, tedy v době po 11 letech účinnosti ÚPN SÚ Varnsdorf. Z PÚR ČR 2008 pro správní území obce Varnsdorf nevyplývají žádné úkoly, jelikož správní území ani město Varnsdorf není součástí rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, ani není součástí specifické oblasti, není pokryto žádnými koridory a plochami technické infrastruktury nadmístního významu. ÚPNSÚ Varnsdorf respektuje obecné aktuální republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (uvedené v bodě 2.2 kapitoly 2 „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“).

ÚPN SÚ Varnsdorf musí respektovat **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje** (dále jen ZÚR ÚK), které byly vydány dne 5. 10. 2011 a nabyly účinnosti dne 20.10. 2011, tedy v době 13 let účinnosti ÚPN SÚ Varnsdorf. Z dokumentace ZÚR ÚK pro správní území obce a ÚPN SÚ Varnsdorf vyplývají tyto skutečnosti:

· *Návrhy* platné územně plánovací dokumentace vyhodnotit ve vztahu k prioritám územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v kapitole 1. ZÚR ÚK,

· Podle kapitoly „2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území přesahující území více obce (nadmístní rozvojové oblasti a osy)“ je území obce Varnsdorf součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB3 – Rumbursko, Varnsdorfsko a rozvojové osy nadmístního významu NOS4 – Rozvojová osa nadmístního významu Jiřetín pod Jedlovou – Varnsdorf – Rumburk – státní hranice ČR/SRN. Je třeba vyhodnotit úkoly pro územní plánování pro tato území stanovené ZÚR ÚK.

· Respektovat a územně zpřesnit plochy a koridory nadmístního významu vymezené touto dokumentací v kapitole „4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“. Jedná se o tyto případy:

1. V kapitole „4.2. Plochy a koridory nadmístního významu“ - „4.2.2. Železniční doprava nadmístního významu“ je uveden koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratěmi č. 081 a č. 089 Rybníště – Varnsdorf - hranice ČR/SRN, které jsou navrhovány k optimalizaci na rychlost min. 80 km/hod a k dílčímu zkapacitnění, koridor je sledován jako VPS –Z1 o šířce 120 m.

ZÚR ÚK vymezují jako **územní rezervu** koridor **ER8** pro **vedení VVN 110 kV TR Varnsdorf - TR Nový Bor**. V úseku hranice Ústeckého kraje - jižní okraj zástavby Lesné je

koridor stanoven 50m na obě strany od tělesa silnice I/9. V úseku jižní okraj zástavby Lesné - TR Varnsdorf je šířka koridoru stanovena 600 m. V ÚPN SÚ Varnsdorf vymezená trasa VPS č. 18 „Vybudování trasy VVN Nový Bor – Varnsdorf“ byla prověřena ve vztahu ke koridoru územní rezervy ER8 s výsledkem, že VPS je vymezena v koridoru ÚR ER8. Soulad ÚPN SÚ Varnsdorf se ZÚR ÚK je tedy v případě *vedení VVN 110 kV TR Varnsdorf - TR Nový Bor* zajištěn, jelikož ZÚR ÚK pro územní plánování a využívání území koridoru ER8 stanovují úkol (1), dle kterého je možné zpřesnit a vymezit koridor jako „návrh“.

3. Plochy a koridory ÚSES pro regionální biocentrum RBC 1374 – Velký Rybník - funkční, a regionální biokoridor RBK 545 – Dymník-Velký Rybník – funkční.

- Vyhodnotit dokumentaci ÚPNSÚ Varnsdorf ve vztahu k úkolům pro územní plánování uvedeným v kapitole „5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje“, kde je mikroregionální centrum obce Varnsdorf považováno za hodnotné z hlediska hierarchického uspořádání sídelní struktury.

- Vyhodnotit dokumentaci ÚPNSÚ Varnsdorf ve vztahu k naplňování cílových charakteristik krajiny vymezených v kapitole „6. Vymezení cílových charakteristik krajiny“, podle níž je správní území obce Varnsdorf součástí krajinného celku KC Šluknovská pahorkatina (12).

- Podle kapitoly „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 a stavbám vyvlastnit“ – „Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb – Plochy a koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu – Železniční doprava“ je jako VPS uvedena trať č. 081 a č. 089, označená jako Z1, s šířkou koridoru 120 m.

- Podle kapitoly „8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury – a) požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (kromě ÚSES), návrhů, asanací a územních rezerv“ požadavky na koordinaci platí pro VPS ER8 a Z1.

ÚPNSÚ Varnsdorf musí respektovat **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje (PRVKÚK)**, který byl schválen dne 17. 12. 2008 usnesením Zastupitelstva kraje. Případné nové návrhy zásobování vodou a čištění odpadních vod budou respektovat stanovené zásady.

Závěr: ÚPNSÚ Varnsdorf je nutno uvést do souladu s výše uvedenými požadavky, vyplývajícími z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR.

d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Správní území obce Varnsdorf je podle nadřazené krajské dokumentace součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB3 – Rumbursko, Varnsdorfsko a zároveň rozvojové osy nadmístního významu NOS4 – Rozvojová osa nadmístního významu Jiřetín pod Jedlovou – Varnsdorf – Rumburk – státní hranice ČR/SRN, kde lze očekávat nějaké požadavky na změny v území. Ovšem vzhledem ke stavu a střednědobému vývoji počtu obyvatelstva a jeho sociální a demografické struktury v území řešeném územním plánem, kde je díky tomu v posledních letech zaznamenána poměrně stabilní urbanizace, nepředpokládá se ani z důvodu zařazení do nadmístní rozvojové oblasti a osy zvýšená investiční výstavba. Totéž platí i s ohledem na předpokládaný hospodářský a potažmo sociální vývoj v dané oblasti.

Změna č. 11 prověří vymezení jedné zastavitelné plochy v k.ú. Studánka u Rumburku, na které se nacházejí základy předválečné zástavby, změna využití této plochy představuje návrat k původnímu využití. Tento přístup je zároveň v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, která v obecné části republikových priorit zmiňuje „ *nutnost zachovat a chránit ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*“.

Bilance, tedy návrh nových zastavitelných ploch v porovnání s využitím stávajících zastavitelných ploch, bude předmětem návrhu Změny č. 11.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

e.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

· Změna č. 11 ÚPN SÚ Varnsdorf zapracuje veškeré požadavky vyplývající pro správní území obce z nadřazených dokumentací Politiky územního rozvoje ČR 2008 a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

· Změna č. 11 ÚPN SÚ Varnsdorf bude reagovat a řešit problémy vyplývající z aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Varnsdorf, které jsou vymezené v kapitole b) této zprávy.

· Změna č. 11 ÚPN SÚ Varnsdorf bude reagovat a řešit problémy vyplývající z vyhodnocení uplatňování ÚPN SÚ Varnsdorf, které jsou vymezené v kapitole a) této zprávy.

· Městský úřad Varnsdorf obdržel letech 2012 a 2013 návrhy na 6 změn ÚPN SÚ Varnsdorf. Městský úřad Varnsdorf tyto návrhy na pořízení změn posoudil a společně se svým stanoviskem je předložil k rozhodnutí Zastupitelstvu města Varnsdorf. Tyto návrhy byly posouzeny a jejich pořízení bylo schváleno na jednáních ZM Varnsdorf ve dnech 26.1.2012 (usnesení č. 4/2012 a č. 5/2012), 22.03.2012 (usnesení č. 28/2012), 29.11.2012 (usnesení č. 1113/2012), 31.01.2013 (usnesení č. 4/2013) a 23.05.2013 (usnesení č. 53/2013). Předložené návrhy nepředpokládají rozšíření zastavitelného území (s výjimkou jedné plochy v k.ú. Studánka u Rumburku). Jedná se tedy o 6 ploch, které se nacházejí v k.ú. Varnsdorf (5 ploch), 1 plocha v k.ú. Studánka u Rumburku. V zastavěném území k.ú. Varnsdorf se nacházejí 4 plochy dílčích změn (plochy přestavby), v případě jedné plochy v k.ú. Varnsdorf se jedná o změnu funkčního využití zastavitelné plochy, pouze jediná plocha se nachází v nezastavěném území a je navržena na plochu zastavitelnou (v k.ú. Studánka u Rumburku – jedná se o základy předválečné zástavby, tedy návrat k původnímu využití).

· Dílčí požadavky na jednotlivé změny Změny č. 11 nebudou mít zásadní dopad do základní koncepce rozvoje obce stanovené ÚPN SÚ Varnsdorf, jelikož návrhy předpokládají rozšíření zastavitelných ploch pouze o 1 plochu v k.ú. Studánka u Rumburku.

· Navrhované změny nekladou žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu, ani na plochy občanského vybavení. Zároveň není dotčena žádná veřejná infrastruktura, a to jak dopravní, tak i technická, ani její ochranná pásma. Ze ZÚR ÚK bude v rámci Změny č. 11 respektován a zpřesněn koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratěmi č. 081 a č. 089 Rybníště – Varnsdorf - hranice ČR/SRN.

· Změna č. 11 nebude mít vzhledem ke své povaze zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území. Navrhované dílčí změny nezasahují do řešení územního systému ekologické stability vymezeného platným ÚPN SÚ. V rámci Změny č. 11 bude zpřesněno vymezení prvků nadregionálního a regionálního ÚSES v souladu s úkoly stanovenými v ZÚR ÚK pro

územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory. Jedná se o biocentrum RBC 1374 – Velký Rybník a regionální biokoridor RBK 545 – Dymník-Velký Rybník.

Navrhovanými změnami nejsou dotčeny žádné významné krajinné prvky stanovené v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nemění se ani koncepce uspořádání krajiny.

· Navrhovanou změnou nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

· Návrhem na dílčí rozšíření zastavitelných ploch 1 dílčí změnou bude prověřeno, zda nebudou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu. Případná dokumentace bude zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond obsahově zpracovat v souladu s ustanovením § 3 odstavců 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen vyhlášky) a přílohy č. 3 k vyhlášce.

· Navrhovanými dílčími změnami Změny č. 11 nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky.

e.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit: územní rezerva ER8 navržená v ZÚR ÚK se nebude vymezovat – viz bod c) této zprávy.

e.3) Prověření podle bodu 3 § 43 SZ a bodu 4 čl. II (Přechodná ustanovení zákona č. 350/2012 Sb.): části ÚPN SÚ Varnsdorf, které podle stavebního zákona nemohou být jeho součástí, budou při změně z ÚPN SÚ vypuštěny. Změnou č. 4 ÚPN SÚ Varnsdorf byly zrušeny regulace příslušející regulačnímu plánu (jednalo se o sklony střech objektů pro bydlení).

e.4) Prověření využití rezervních ploch: z 20 ploch vymezených v ÚPN SÚ Varnsdorf je k bydlení určeno 17 ploch (14 v k.ú. Varnsdorf, 3 v k.ú. Studánka u Rumburku), 3 plochy rezervy v k.ú. Varnsdorf jsou určeny ke skladovacím a komerčním účelům. Ve Změně č. 11 budou plochy územních rezerv prověřeny.

e.5) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo: v rámci pořizování Změny č. 11 bude jako VPS vymezena trať č. 081 a č. 089, označená jako Z1. Do Změny č. 11 je třeba promítnout bod 4. a 9. Čl. II - Přechodná ustanovení stavebního zákona.

e.6) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci: s ohledem na povahu pořizovaných dílčích změn nebudou v rámci pořizování změny č. 11 uplatňovány žádné z výše uvedených požadavků.

e.7) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

· obsahový standard návrhu Změny č. 11 bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce,

· návrh Změny č. 11 bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán a v měřítku 1 : 5 000,

· návrh Změny č. 11 bude pro účely společného jednání, podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf,

- návrh Změny č. 11 upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf; bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh Změny č. 11 upravit, bude odevzdán výsledný návrh Změny č. 11 celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *.dgn nebo (*.shp) předané na CD,
- při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací; Změnou č. 11 nebude měněna její struktura,
- Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořízení, způsob řešení připomínek, návrh na rozhodnutí o námitkách bude uvedeno - „na základě výsledků projednání doplní pořizovatel“).

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Navrhované dílčí změny Změny č. 11 jsou především (s výjimkou jedné dílčí změny) změnami funkčního využití zastavitelných či přestavbových ploch na území obce Varnsdorf. Ve čtyřech případech se jedná o jiné využití stávající zástavby, v jednom případě jde o změnu funkčního využití zastavitelné plochy a jedna změna se týká návrhu nové zastavitelné plochy. Pořizovatel se domnívá, že nebude třeba posoudit Změnu č.11 z hlediska předpokládaných vlivů Změny č. 11 na udržitelný rozvoj území, jelikož neobsahuje žádné návrhy dle kritérií přílohy č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, které by vyvolaly potřebu zjišťovacího řízení, nicméně požadavek bude prověřen. Návrh dílčích změn je situován mimo hranice ptačí oblasti a evropsky významných lokalit (EVL) NATURA 2000. Stejně tak správní území obce Varnsdorf neleží ve zvláště chráněném území (NP, CHKO).

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

V rámci návrhu Změny č. 11 pravděpodobně nebudou s ohledem na charakter dílčích změn řešeny žádné varianty.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Navrhovaná Změna č. 11 podstatně neovlivňuje koncepci stanovenou v platném územním plánu, nicméně paralelně probíhá příprava nového územního plánu Varnsdorf v souladu s odst. (1) § 188 stavebního zákona.

i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly v době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPNSÚ Varnsdorf v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhovat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

Vyhodnocení vlivů návrhu ÚPD Varnsdorf na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno v případě Změny č. 8 ÚPN SÚ, kde nebyl vyloučen významný vliv této změny na životní prostředí a bylo tedy nařízeno zjišťovací řízení podle zákona č. 100/2001 Sb.. V rámci

zjišťovacího řízení bylo *Vyhodnocení vlivů Změny č. 8 ÚPN SÚ na udržitelný rozvoj území* zpracováno s negativním výsledkem.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Tabulkový přehled – základní identifikace lokalit navržených v rámci Změny č. 11

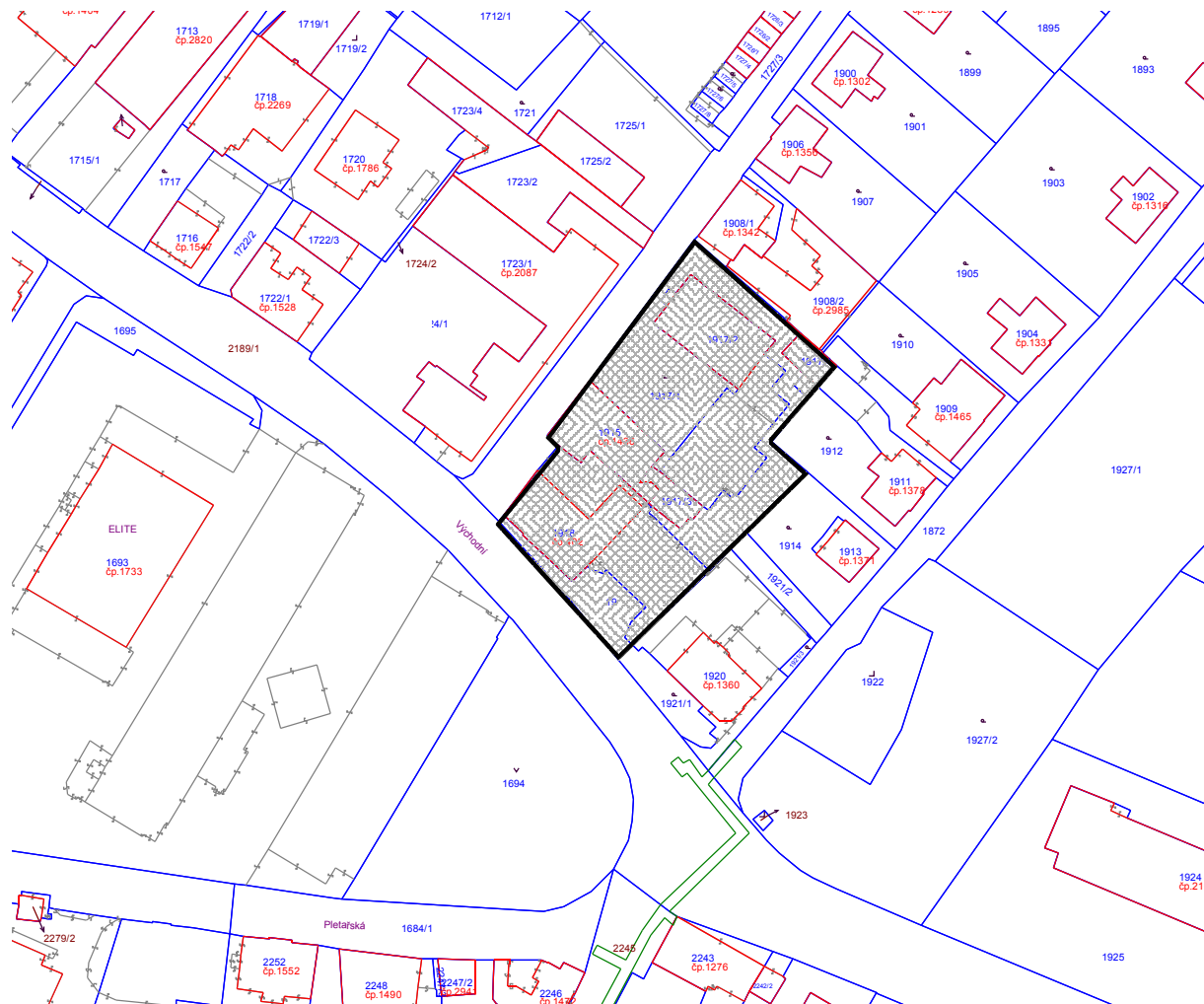
ozn. ploch	název lokality (identifikace)	funkční využití plochy dle stávajícího územního plánu	záměr, navrhované funkční využití plochy, předmět změny; pozemky
Z 11.1	Lokalita 1 ul. Východní- Klostermanova – bývalá Mechanika Teplice	občanská vybavenost, služby; výroba nečistá	plochy smíšené obytné; p.p.č. 1918, 1919, 1915, 1917/1, 1917/2, 1917/3 a 1917/4 v k.ú. Varnsdorf
Z 11.2	Lokalita 2 ul. Prostějovská – Školní - RD	občanská vybavenost, služby	obytná zástavba nízkopodlažní; p.p.č. 4389 a 4390/2 v k.ú. Varnsdorf
Z 11.3	Lokalita 3 ul. Měšťanská – Senior Centrum	komerce, sklady, prodejní sklady; veřejná, doprovodná, ochranná zeleň; obytná zástavba nízkopodlažní	občanská vybavenost, služby; p.p.č. 692/1, 693, 694/2 a 694/1 v k.ú. Varnsdorf
Z 11.4	Lokalita 4 ul. Plzeňská – Říční – bývalá Městská jatka	výroba nečistá	plochy smíšené obytné; p.p.č. 4858/1, 4851, 4850, 4841, 4842, 4840, 4839, 4844, 4843, 4849, 4852, 4857, 4854, 4853, 4856/2, 4855, 4848, 4845, 4846, 4847 a 4837/3 v k.ú. Varnsdorf
Z 11.5	Lokalita 5 ul. Raisova - Jarošova – bývalé fotbalové hřiště nad Elitkou	komerce, sklady, prodejní sklady	obytná zástavba nízkopodlažní; p.p.č. 1927/1 a část 1929 v k.ú. Varnsdorf
Z 11.6	Lokalita 6 Studánka	veřejná, doprovodná, ochranná zeleň	obytná zástavba nízkopodlažní; p.č. 653 a 654 v k.ú. Studánka u Rumburku

Grafická příloha – vyznačení dílčích změn Změny č. 11 ÚPNSÚ Varnsdorf

Změna Z 11.1

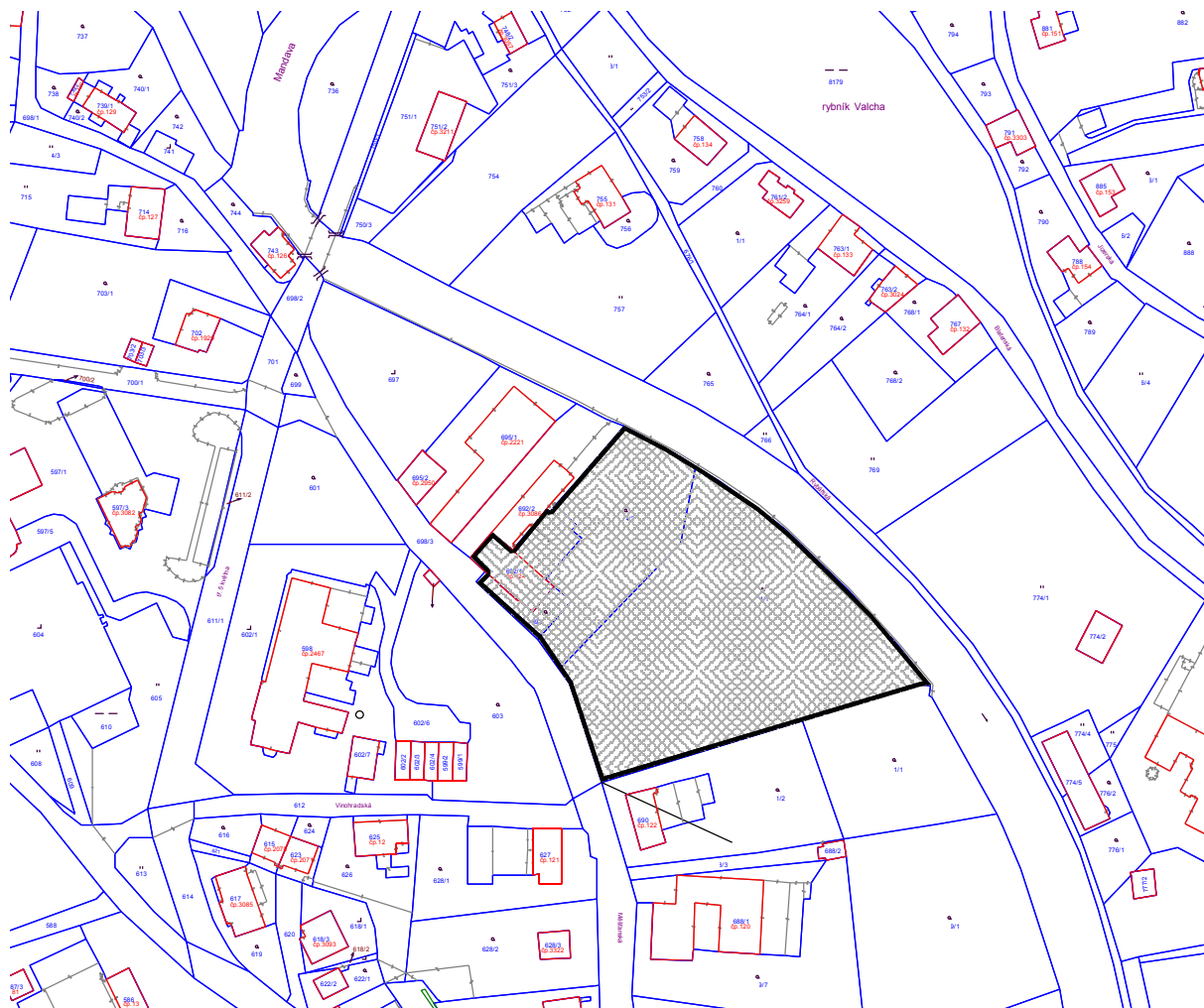
k.ú. Varnsdorf

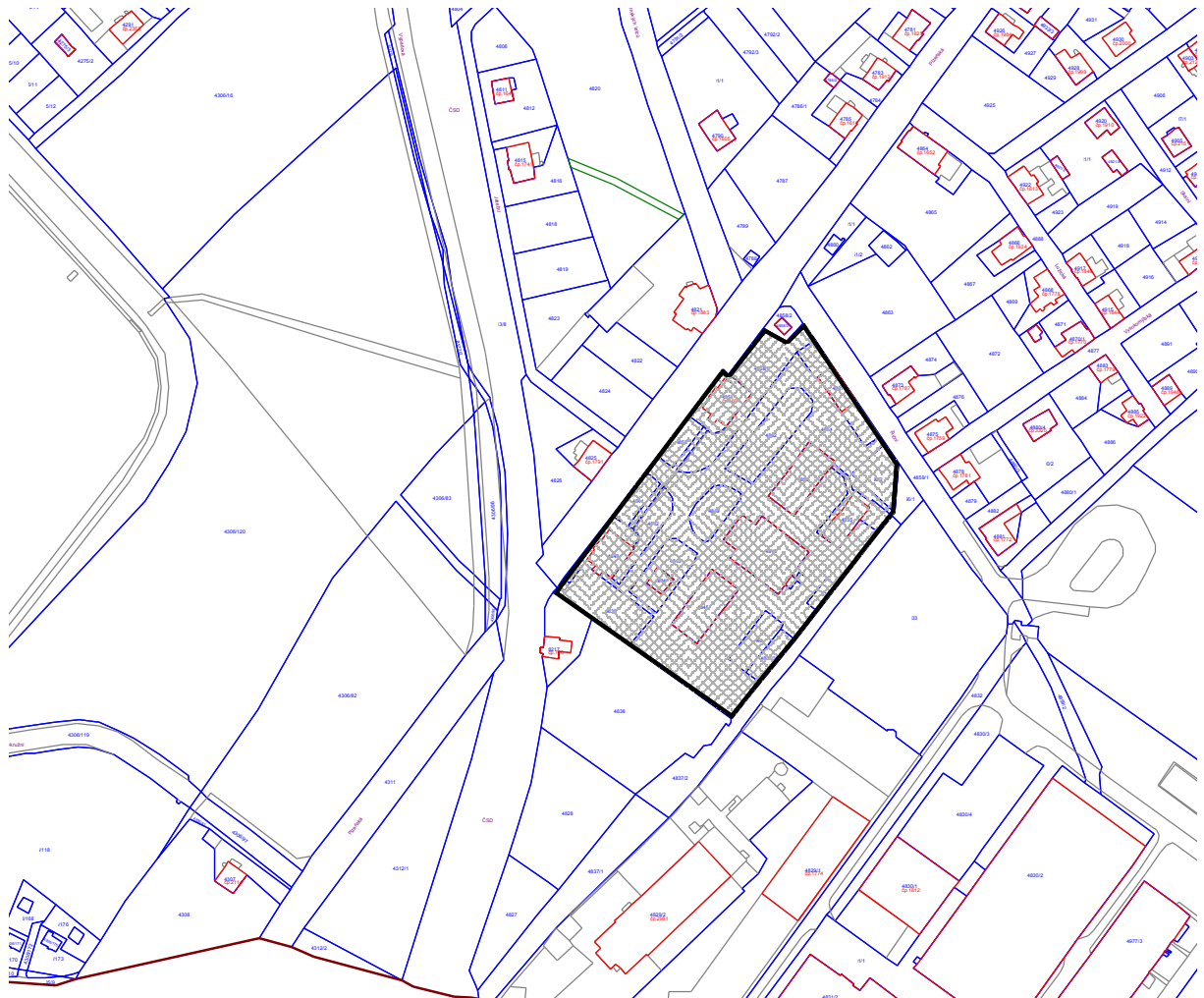
Přestavba zastavěné plochy

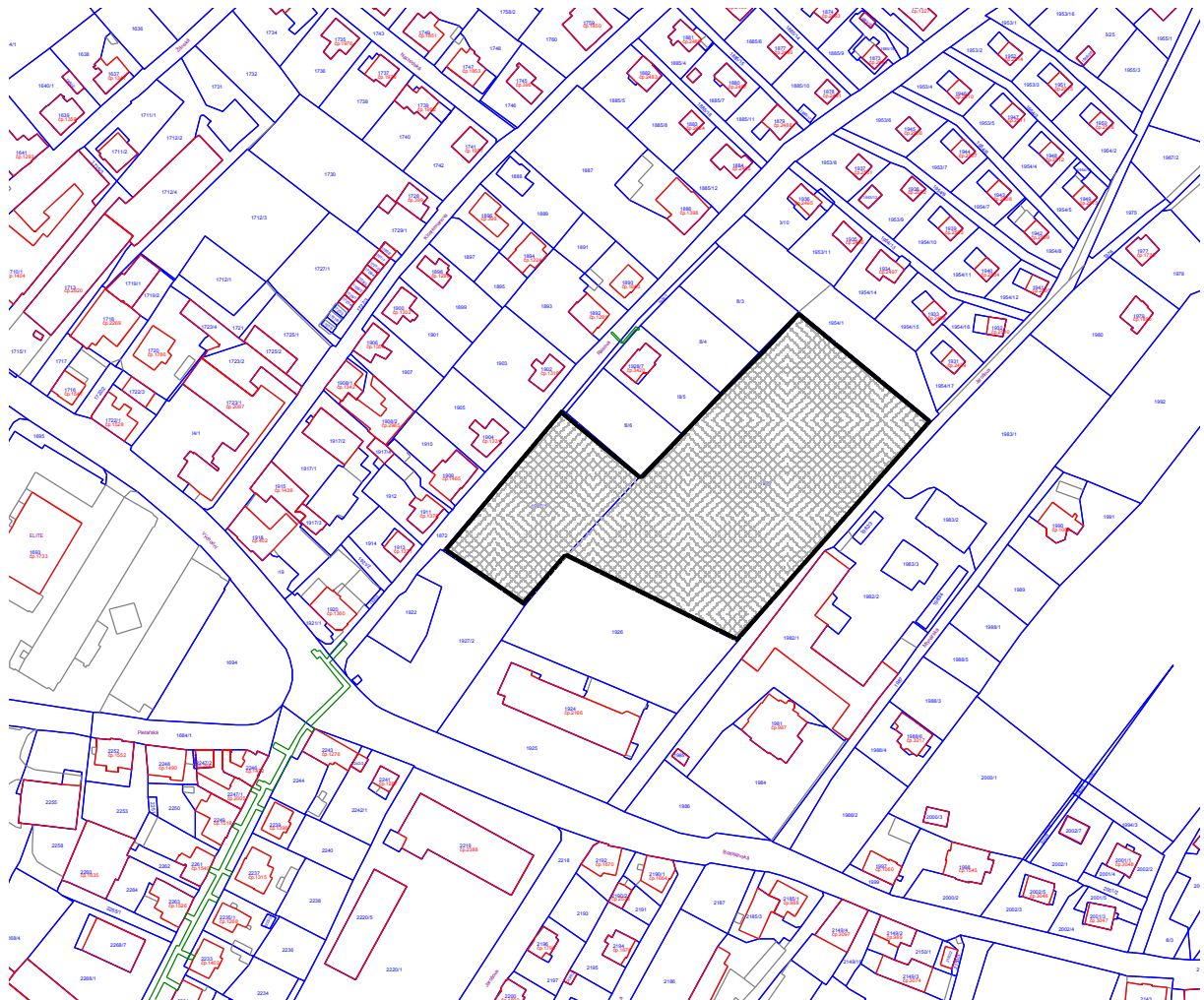




Část plochy, která má stávající funkční využití „veřejná, doprovodná, ochranná zeleň“, bude zachována v rámci navrhovaného funkčního využití „občanská vybavenost“ na základě stanoviska odboru životního prostředí Městské úřadu Varnsdorf, jelikož na uvedené části plochy se nacházejí hodnotné dřeviny.







Změna Z 11.6

k.ú. Studánka u Rumburku

Návrh nové zastavitelné plochy

Jedná se o jedinou navrhovanou novou zastavitelnou plochu, na které se nacházejí základy předválečné zástavby, změna využití této plochy tedy představuje návrat k původnímu využití. Tento přístup je zároveň v souladu s nadřazenou ÚPD - Politikou územního rozvoje ČR 2008 a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (cit.: „ *nutnost zachovat a chránit ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice* “).

