



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POLEPY V UPLYNULÉM OBDOBÍ

návrh určený k projednání dle ustanovení § 47 odst. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných 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. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů 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 uvedených 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.

Zpracoval: Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování

Červen 2022

Územní plán Polepy (dále jen ÚP) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Polepy vydalo územní plán formou opatření obecné povahy dne 6.9.2017 a tento nabyl účinnosti dne 27.9.2017. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Zpracovatelem předmětné územně plánovací dokumentace byl Ing. Stanislav Zeman - AUA - agrourbanistický ateliér.

Zpráva o uplatňování ÚP Polepy (dále jen Zpráva) vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona 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 a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel ÚP Polepy ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období.

Předmětem posouzení této zprávy je Územní plán Polepy, tedy aktuálně platná územně plánovací dokumentace obce.

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

A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Obec Polepy se nachází ve střední části území ORP Litoměřice.
- Správní území obce Polepy je tvořeno stejnojmenným sídlem na sedmi katastrálních územích: Encovany, Hrušovany, Libínky, Okna u Polep, Polepy, Trnová u Polep, Třebutičky. Celková rozloha území činí cca 1832 ha. Dle Českého statistického úřadu k 1. 1. 2020 žilo v území 1366 obyvatel.
- V současné době eviduje úřad územního plánování několik žádostí na pořízení změny územního plánu, jejichž vyhodnocení je součástí kapitoly D. této Zprávy.
- Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je uvedeno v následující kapitole:

A.1.1 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídelní zeleně

k.ú. Třebutičky

- Zastavitelná plocha B1
 - *Plocha (0,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve východní části sídla Třebutičky. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*

- Zastavitelná plocha B16
 - Plocha (0,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v severní části sídla Třebutičky. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.

V sídle Třebutičky je vymezeno celkem 0,4 ha (4 000 m²) zastavitelných ploch určených zejména pro realizaci RD. Zastavitelné plochy jsou nevyužité ve smyslu navrhovaného využití platné územně plánovací dokumentace.

k.ú. Encovany

- Zastavitelná plocha B2
 - Plocha (1,3 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve východní části sídla Encovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.
- Zastavitelná plocha B17
 - Plocha (1,1 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v severní části sídla Encovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.
- Zastavitelná plocha ZS2
 - Plocha (1,7 ha) určená v rámci I. etapy pro realizaci rozsáhlého ovocného sadu podél východního okraje Encovan. Plocha v době zpracování Zprávy je částečně využita k uvedenému účelu využití. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.
- Plocha sídelní zeleně VZ3
 - Plocha (0,1 ha) v rámci I. etapy pro veřejné prostranství ve střední části sídla Encovany. Plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.

Dolní Encovany

- Zastavitelná plocha VS3
 - Plocha (0,3 ha) určená v rámci I. etapy pro výrobu a sklady a nachází se v severní části sídla Dolní Encovany. Dle dostupných údajů je lokalita využita, byť k žádnému záměru orgán územního plánování nevydával závazné stanovisko. Jednotlivé stavby nejsou zaneseny ani v KN. K využití plochy tak orgán územního plánování využil ortofotomapy v nahlížení do KN a průzkum na místě.

- Zastavitelná plocha ZS1
 - *Plocha (0,8 ha) určená v rámci I. etapy pro realizaci zahrad a sadů, která spolu s přílehlou krajinnou zelení vytvoří nové výtvarné obohacení území. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska. Do plochy ZS1 zasahují rovněž stavby ze sousední zastavitelné plochy VS3.*
- Zastavitelná plocha B19
 - *Plocha (0,8 ha) určená v rámci II. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v severní části sídla Encovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*

V sídlech Encovany a Dolní Encovany je vymezeno celkem 3,2 ha (32 000 m²) zastavitelných ploch určených zejména pro realizaci RD. Zastavitelné plochy jsou nevyužité ve smyslu navrhovaného využití platné územně plánovací dokumentace. Platná územně plánovací dokumentace stanovuje etapizaci využití jednotlivých zastavitelných ploch a to tak, že plochy navržené ve druhé etapě je možné využít nejdříve po vyčerpání minimálně 2/3 rozlohy ploch vymezených v I. etapě. Využití ploch ve II. etapě návrhu však musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavené pozemky. Nesmí dojít k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou a ke vzniku složitě obhospodařovatelných zemědělských ploch. Vzhledem k tomu, že plochy navržené v rámci k.ú. Encovany v I. etapě nebyly dosud využity, je zastavitelná plocha B19 do doby naplnění uvedených podmínek ve smyslu navrhovaného využití nezastavitelná.

k.ú. Libínky a Trnová

- Zastavitelná plocha B4
 - *Plocha (0,5 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v západní části sídla Trnová. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B5
 - *Plocha (1,0 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Trnová. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B6
 - *Plocha (0,3 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v západní části sídla Libínky. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*

- Zastavitelná plocha B7
 - Plocha (0,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Libínky. Orgán územního plánování vydal v rámci této lokality závazné stanovisko ze dne 25.1.2021 s č.j. MULTM/0004289/21/ROZ/HHu k záměru RD. Rozhodnutí příslušného stavebního úřadu bylo vydáno 9.6.2021.
- Zastavitelná plocha B20
 - Plocha (1,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Trnová. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.
- Zastavitelná plocha B21
 - Plocha (3,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Libínky. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.
- Zastavitelná plocha B29
 - Plocha (3,9 ha) určená v rámci II. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Libínky navazující na plochu B21. Dle etapizace stanovené platnou územně plánovací dokumentací je zastavitelná plocha B29 využitelná až po zastavení všech ploch navržených územním plánem v první etapě.
- Zastavitelná plocha OV1
 - Plocha (1,0 ha) určená v rámci I. etapy pro občanskou vybavenost v severovýchodní části sídla Libínky. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.
- Zastavitelná plocha F1
 - Plocha (2,8 ha) určená v rámci I. etapy pro realizaci fotovoltaické elektrárny ve východní části sídla Libínky. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.

V sídlech Libínky a Trnová je vymezeno celkem 10,3 ha (103 000 m²) zastavitelných ploch určených zejména pro realizaci RD. Zastavitelné plochy jsou z velké části nevyužité ve smyslu navrhovaného využití platné územně plánovací dokumentace. Využito je cca 0,2 ha (2 000 m²).

Pro plochy B21 a B29 a dále pro plochy B5 a B20 je podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Požadavek je platný po dobu 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. Studie nebyly doposud zpracovány.

k.ú. Hrušovany

- Zastavitelná plocha B8
 - *Plocha (0,6 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v severní části sídla Hrušovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B9
 - *Plocha (0,6 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Hrušovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B22
 - *Plocha (1,2 ha) určená v rámci II. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v severní části sídla Hrušovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení s výjimkou stavby na jižní hranici plochy, která do této plochy částečně zasahuje ze stávajícího zastavěného území. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska. Je třeba v rámci změny územního plánu prověřit vymezení zastavěného území v této lokalitě.*
- Zastavitelná plocha B23
 - *Plocha (1,2 ha) určená v rámci II. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jihozápadní části sídla Hrušovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B30
 - *Plocha (0,7 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v západní části sídla Hrušovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha S1
 - *Plocha (0,7 ha) určená v rámci I. etapy pro občanskou vybavenost - sport v západní části sídla Hrušovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha PP1
 - *Plocha (10,6 ha) určená v rámci I. etapy pro dopravní infrastrukturu - přistávací plocha pro ultralehká a zemědělská letadla v západní části sídla Hrušovany. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je využívána v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.*

V sídle Hrušovany je vymezeno celkem 4,3 ha (43 000 m²) zastavitelných ploch určených zejména pro realizaci RD. Zastavitelné plochy jsou nevyužité ve smyslu navrhovaného využití platné územně plánovací dokumentace.

Pro plochu B2 a dále pro plochu B30 je podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Požadavek je platný po dobu 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. Studie nebyly doposud zpracovány.

Vzhledem k tomu, že plochy navržené v rámci k.ú. Hrušovany v I. etapě nebyly dosud využity alespoň z 2/3 rozlohy, jsou zastavitelné plochy B22 a B23 do doby naplnění uvedených podmínek etapizace ve smyslu navrhovaného využití nezastavitelné.

k.ú. Polepy

- Zastavitelná plocha B10
 - *Plocha (0,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve východní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska. Lokalita je faktickou prolukou mezi již zastavěnými parcelami. Je tedy možnou otázkou prověření, zda je nutné toto území vymezovat jako zastavitelnou plochu.*
- Zastavitelná plocha B11
 - *Plocha (0,4 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve střední části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je částečně využita ve smyslu navrhovaného řešení. V současné době jsou rozestavěny tři objekty RD ze čtyř možných.*
- Plocha přestavby B12
 - *Plocha (0,3 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve střední části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B13
 - *Plocha (1,8 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve střední části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je prakticky nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Došlo k realizaci jednoho RD. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná další vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B14
 - *Plocha (0,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je z poloviny využita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování v rámci této lokality vydal jedno závazné stanovisko.*
- Zastavitelná plocha B24

- *Plocha (4,8 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v západní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha B26
 - *Plocha (2,8 ha) určená v rámci II. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve východní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska. Dle etapizace stanovené platnou územně plánovací dokumentací je zastavitelná plocha B29 využitelná až po zastavení všech ploch navržených územním plánem v první etapě.*
- Zastavitelná plocha B27
 - *Plocha (0,6 ha) určená v rámci II. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je v severní části zastavěná. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha SO1
 - *Plocha (0,9 ha) určená v rámci II. etapy pro smíšenou obytnou funkci v severní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je částečně využita stavbou 1 RD v její jižní části. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha SO2
 - *Plocha (1,5 ha) v rámci II. etapy pro smíšenou obytnou funkci v severozápadní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha S2
 - *Plocha (0,3 ha) určená v rámci I. etapy pro občanskou vybavenost - sport ve střední části sídla Polepy. Zastavitelná plocha je v době zpracování Zprávy plně využita k navrhovanému účelu.*
- Zastavitelná plocha VS1
 - *Plocha (0,5 ha) v rámci I. etapy pro funkci výroby a skladování v západní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je využita jen ve své menší východní části, která je součástí sousedního areálu. Orgán územního plánování neneviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha VS2
 - *Plocha (0,3 ha) v rámci I. etapy pro funkci výroby a skladování v severní části sídla Polepy. Pro zastavitelnou plochu vydal orgán územního plánování závazné stanovisko pro oplocení pozemků (pila, chov koní).*

- Zastavitelná plocha VS4
 - *Plocha (0,4 ha) v rámci I. etapy pro funkci výroby a skladování v západní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha ZS3
 - *Plocha (0,3 ha) v rámci I. etapy pro funkci zahrad a sadů ve východní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha TV1
 - *Plocha (0,1 ha) v rámci I. etapy pro rozšíření stávající ČOV ve východní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha TV2
 - *Plocha (0,3 ha) v rámci I. etapy pro umístění sběrného dvora v západní části sídla Polepy. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto využita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Plocha sídelní zeleně VZ1
 - *Plocha (3,1 ha) v rámci I. etapy pro oddělení zástavby RD v ploše B24 a SO2 od severně položeného zemědělského areálu v západní části sídla Polepy. Plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Plocha sídelní zeleně VZ2
 - *Plocha (0,2 ha) v rámci I. etapy pro oddělení zástavby mimo jiné od jižně položeného výrobního areálu v západní části sídla Polepy. Plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. V současné době je využívána v rozporu s plánovanou koncepcí. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*

V sídle Polepy je vymezeno celkem 13,5 ha (105 000 m²) zastavitelných ploch určených pro realizaci RD. Zastavitelné plochy jsou převážně nevyužité ve smyslu navrhovaného využití platné územně plánovací dokumentace. Využito je v době zpracování zprávy o uplatňování cca 0,64 ha (6 400 m²).

Pro celek tvořící plochu B24, SO2 a VZ1 a dále pro plochu B13 a plochu B26 bylo podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Požadavek byl platný po dobu 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. Studie nebyly doposud zpracovány. Pro lokalitu tvořenou

zastavitelnými plochami B24, SO2 a VZ1 zpracoval orgán územního plánování zadání studie.

Vzhledem k tomu, že plochy navržené v rámci k.ú. Polepy v I. etapě nebyly dosud využity alespoň z 2/3 rozlohy, jsou zastavitelné plochy B27, SO1 a SO2 do doby naplnění uvedených podmínek etapizace ve smyslu navrhovaného využití nezastavitelné. Zastavitelná plocha B26 je zastavitelná až po zastavení všech ploch navržených územním plánem v první etapě.

k.ú. Okna

- Zastavitelná plocha B15
 - *Plocha (0,2 ha) určená v rámci I. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů ve střední části sídla Okna. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování v rámci této lokality nevydal žádné závazné stanovisko.*
- Zastavitelná plocha B28
 - *Plocha (0,9 ha) určená v rámci II. etapy pro výstavbu zejména rodinných domů v jižní části sídla Okna. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je naprosto nevyužita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování v rámci této lokality nevydal žádné závazné stanovisko.*
- Zastavitelná plocha SO3
 - *Plocha (0,6 ha) v rámci II. etapy pro smíšenou obytnou funkci ve střední části sídla Okna. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy není využita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha SO4
 - *Plocha (0,6 ha) v rámci II. etapy pro smíšenou obytnou funkci ve střední části sídla Okna. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy není využita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování neeviduje v rámci této lokality žádná vydaná závazná stanoviska.*
- Zastavitelná plocha ZV1
 - *Plocha (0,6 ha) v rámci I. etapy pro výrobu a skladování v oblasti zemědělské prvovýroby v severovýchodní části sídla Okna. Zastavitelná plocha v době zpracování Zprávy je ve své západní části využita ve smyslu navrhovaného řešení. Orgán územního plánování vydal v rámci této lokality jedno závazné stanovisko.*

V sídle Okna je vymezeno celkem 2,3 ha (23 000 m²) zastavitelných ploch určených pro realizaci RD. Zastavitelné plochy jsou nevyužité ve smyslu navrhovaného využití platné územně plánovací dokumentace.

Vzhledem k tomu, že plochy navržené v rámci k.ú. Okna v I. etapě nebyly dosud využity alespoň z 2/3 rozlohy, jsou zastavitelné plochy B28, SO3 a SO4 do doby naplnění uvedených podmínek etapizace ve smyslu navrhovaného využití nezastavitelné.

Na základě výše uvedeného vyplývá, že většina vymezených zastavitelných ploch (či ploch přestavby) nebyla na celém správním území obce využita ve smyslu navrhovaného řešení. Vymezeno bylo celkem 34 ha (340 000 m²) zastavitelných ploch využitelných pro realizaci staveb RD, přičemž využito bylo cca 8 400 m². Lze tedy dojít k závěru, že z hlediska vymezených zastavitelných ploch určených mimo jiné pro realizaci staveb RD bylo dosud využito 2,47 % jejich kapacity.

A.2 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů

Z hlediska prověření všech vymezených ploch je vhodné opětovně prověřit vymezení zastavitelné plochy B10, která je faktickou prolukou mezi již zastavěnými pozemky. Některé vymezené plochy pak chybí v grafické části územně plánovací dokumentace, např. ve výkresu základního členění.

A.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání územního plánu Polepy do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.

ÚAP ORP Litoměřice

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíž správního území je obec Polepy součástí, byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány ve dvouletém cyklu. Poslední úplná aktualizace, celkově 4. v pořadí, proběhla v prosinci 2020.

Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Polepy doplnit (či aktualizovat) všechny jevy (především limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 4. aktualizace ÚAP vyplývají pro obec Polepy následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

Problémy v oblasti ochrany přírody a krajiny

PK2 CEST	Cestní síť v krajině zajištění prostupnosti
popis	V krajině mohlo v minulosti dojít k zániku dříve existujících cestních spojení mezi sídly.
Úkol	Je nutné zaměřit pozornost na zajištění obnovy původní cestní sítě (či vytvoření plnohodnotné náhrady) v krajině, a to včetně návaznosti na sousední obce. Cílem je zajištění smysluplného přístupu na pozemky pro zemědělskou techniku nebo i vzájemné návaznosti cest pro pěší turistiku či cykloturistiku.

Platná územně plánovací dokumentace v rámci své koncepce navrhuje obnovu cestní sítě v krajině tím, že vymezuje jako veřejně prospěšné stavby polní komunikace (označeno jako veřejně prospěšné stavby D1, D2, D4 - D23, D25 -D27, D29-D33, D36).

Problémy v oblasti technické a dopravní infrastruktury

PD1 PREJ	Silnice I. nebo II. třídy úrovnově křížuje železniční trať
popis	Úrovnové křížení železnice a silnice I. nebo II. třídy představuje bezpečnostní riziko a zároveň ovlivňuje plynulost dopravy.
Úkol	Je vhodné prověřit možnosti opatření, která by měla za následek snížení či eliminaci negativních faktorů provozu na pozemních komunikacích.

V rámci sídla Polepy dochází ke křížení železniční trati č. 072 se silnicí II/240. Železniční trať lze sice překonat v jiném místě podjezdem pod trať, nicméně trasa silnice II. třídy vede úrovnově přes železniční trať. Železniční přejezd je v současné době vybaven závorami a světelnou signalizací.

Problémy urbanistické

PU3 ROZH	Nedostatečně podmíněné rozhodování o změnách v území
popis	Rozhodování o změnách v území ve vybraných zastavitelných plochách a plochách přestavby není podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci. V důsledku může dojít k nekoordinovanému rozvoji sídla.
Úkol	Je nutné zvážit, zda stávající prostorové uspořádání lokality umožňuje v těchto plochách rozhodovat o změnách v území pouze na základě územního plánu či zda by bylo vhodné v dané lokalitě rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním právě územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci. V případě požadavku na zpracování územní studie je rovněž nutné prověřit, jakou lhůtu pro její zpracování stanovit. Stejný problém se týká i lokalit, ve kterých již marně uplynula tato stanovená lhůta pro zpracování územní studie a jejího zapsání do evidence územně plánovací činnosti.

Platná územně plánovací dokumentace navrhuje prověření změn využití územní studií u ploch B5, B13, B20, B21, B22, B24, B26, B29 a B30. Územní studie bude řešit zejména uspořádání jednotlivých stavebních pozemků a jejich dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu. U plochy B24 bude předmětem územní studie kromě výše uvedeného zejména vyřešení návrhu vnitřního uspořádání s ohledem na stávající výrobní plochy a návrhové plochy VS4 a TV2. Ani jedna z uvedených požadovaných územních studií nebyla dosud pořízena. Doporučuje se tedy v rámci změny územního plánu opětovně prověřit stanovení lhůty pro pořízení územních studií, a to z důvodu nezbytnosti upřesnění koncepce v území mimo jiné i z důvodu velkého rozsahu vymezených zastavitelných ploch.

ÚAP Ústeckého kraje

ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 5. aktualizace byla projednána dne 1. 11. 2021 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, stanovují pro území Polepy tyto problémy určené k řešení:

Urbanistické závady

Velký rozsah území tzv. brownfieldů (tj. nedostatečně využitých a zanedbaných areálů bývalé průmyslové nebo zemědělské výroby, těžby, dopravy apod.) vhodných pro přednostní nové funkční využití

„Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavené území, kvalitní zemědělskou půdu.“

Rozvojové záměry přednostně lokalizovat do ploch brownfields.

Územní plán Polepy navrhuje transformaci/asanaci části bývalého zemědělského areálu v Libínkách na plochu občanské vybavenosti.

Dlouhodobý setrvačný trend zahlcování prostředí kraje technickými zařízeními (VVN, VTE, VTL plynovody, LAPV, dopravní stavby, průmyslové a komerční zóny a další), fragmentuje a redukuje přírodně a krajinářsky hodnotná území, degraduje oblasti důležité pro rekreaci obyvatel.

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (33) Ve všech výše uvedených bodech (priority 19 až 32) musí být územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměru, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků. Dále potom stanovením úkolů pro jednotlivé vymezené krajinné celky.“

Při umisťování technických záměrů upřednostňovat ochranu přírody a krajiny a kulturní hodnoty území.

Platná územně plánovací dokumentace respektuje a zpřesňuje koridor pro realizaci venkovního vedení elektrické energie VVN 400kV trasa VYŠKOV – BABYLON. Jedná se o zdvojení stávajícího vedení. Záměrem tedy nevznikne v krajině další rozlohou zásadní limit.

Závady v dopravní a technické infrastruktuře

Velký rozsah záměrů na výstavbu systémových VVN 110 kV, 220 kV, 400 kV, zdůvodněných potřebou spolehlivosti dodávek a zvýšením dodávaného výkonu, ale i zvýšením kapacity mezistátní přenosové soustavy pro komerční využití (riziko omezování územního rozvoje dotčených sídel, negativní vlivy na přírodu a krajinu).

Viz vyhodnocení urbanistických závad.

Nedostatečně rozvinutá síť cyklistických tras a stezek, nutnost zajištění úrovně a bezpečnosti cyklistické dopravy segregací cyklostezek od motorové dopravy, potřebného vybavení pro cykloturistiku.

„ZÚR ÚK vymezují úkol pro obce vymezit nadřazené sítě cyklistických tras a stezek v územních plánech, které představují součást vnitrostátního páteřního systému sítě cyklistických tras s mezikrajskou provázaností. Jsou to cyklostezky Labská, cyklostezka Ohře a Krušnohorská magistrála.“

Koridory je třeba vymezit v územních plánech dotčených obcí a vhodně doplnit sítí místních cyklostezek

Územní plán navrhuje na jihozápadním okraji řešeného území cyklostezku DC1. Územní plán respektuje stávající cyklotrasu č.25 vedoucí z Křešic přes Dolní Encovany, Polepy, Hrušovany a Libínky. Územní plán zároveň v této trase zpřesňuje návrh cyklostezky ze ZÚR ÚK, která je v územním plánu označena jako DC2. Na stávající cyklotrasu č.25 navazuje návrh dvou cyklotras. První cyklotrasa je navržena v trasách silnic III/24063, III/24065 a III/24066 (s napojením na stávající cyklotrasu a plánovanou cyklotrasu v Chotiněvsi). Druhá navržená cyklotrasa vede z Libínek po stávající polní cestě do sousední obce Drahozub.

Ohrožení povodněmi a dalšími rizikovými jevy

Velký rozsah území ohroženého povodněmi (zejm. Litoměřicka a části Ústecka), velký rozsah zastavěných území obcí nacházejících se v záplavových územích.

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridoru potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

Nevymezovat nové zastavitelné plochy v záplavových územích, vymezovat plochy potřebné k umístění stávající zástavby mimo záplavové území. V lokalitách, pro které jsou zpracovány mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Naprostá většina zastavitelných ploch vymezených Územním plánem Polepy je vymezena mimo stanovené záplavové území Q100. Výjimkou je sídlo Okna kde využití zastavitelných ploch je podmíněno realizací protipovodňového opatření.

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – těžba a ochrana nerostných surovin

T/4 - koncentrovaná ložiska štěrkopísku, územní regulace těžby, ochrana ŽP, krajinného rázu a potřeb územního rozvoje obcí

„Ve vymezeném polygonu Lovosicka, Litoměřicka a Roudnicka se nalézají koncentrovaná ložiska štěrkopísku, o které projevují těžební firmy značný zájem, zdůrazněný ukončováním těžeb štěrkopísku v některých okolních lokalitách. Realizace těchto záměrů ve vymezeném území představuje existenci mnoha rizik zasahujících různé oblasti udržitelného rozvoje území. Tyto těžební zájmy jsou také ve střetu se záměry nadmístního i celorepublikového významu (VRT) a řadou územních limitů (zejm. ochrana životního prostředí sídel, památková ochrana, vysoká bonita zemědělské půdy, vysoká úroveň spodní vody - komplikující rekultivaci případných vytěžených prostor, záplavové území Labe a Ohře a jiné).“

Dle údajů o území evidovaných v ÚAP ORP Litoměřice není ve správním území Polepy vymezeno žádné chráněné ložiskové území ani dobývací prostor. Ani platná územně plánovací dokumentace otvírku ložisek nenavrhuje.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,

Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,

Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,

Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618.

Z Politiky územního rozvoje české republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (aPÚR) pak vyplývá pro řešené území zejména následující:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(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. ⇒ *V rámci sídla se nachází kulturní památky jako například areál zámku v Encovanech. Platná územně plánovací dokumentace respektuje památky mimo jiné i tím, že v jejich sousedství nenavrhuje větší množství zastavitelných ploch. Platná územně plánovací dokumentace rovněž vymezuje prvky územního systému ekologické stability. Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem jsou územním plánem stanoveny v nezastavěném území plochy s rozdílným způsobem využití.*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. ⇒ *Rozvoj*

obce je rozsáhlý a z tohoto důvodu platná územně plánovací dokumentace stanovuje dlouhodobý rozvoj ve formě etapizace a vymezení územních rezerv.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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 úsporné 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. ⇒ *Opuštěné a nevyužívané areály se v řešeném území téměř nenacházejí. Územní plán stanovil podmínky využití zemědělských a výrobních areálů s cílem zajistit jejich efektivní využívání a umožnit případnou změnu provozu v případě hospodářských změn. U nových rozvojových ploch pro výrobu a skladování je provedeno jejich vyhodnocení z hlediska záboru zemědělského půdního fondu.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů. ⇒ *V územním plánu je respektována prostupnost krajiny. Návrhem obnovy části historické cestní sítě nedochází k tvorbě nevhodných nových bariér v krajině. Návrhem územního plánu nedochází k ovlivnění prostupnosti krajiny nevhodným návrhem dopravní ani technické infrastruktury.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). ⇒ *Územní plán respektuje stávající cyklotrasy vedené v řešeném území a zároveň navrhuje v souladu se ZÚR ÚK dvě nové cyklostezky (DC1 a DC2), které zajistí kvalitní podmínky pro další rozvoj cykoturistiky v řešeném území.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). ⇒ *Řešené území má zajištěnou dobrou dopravní obslužnost díky stávajícím silnicím II. třídy c.240 a 261 a železniční trati č.072. Pro zajištění dostatečné kapacity v likvidaci odpadních vod je územním plánem navrženo rozšíření stávající ČOV Polepy.*

V místech kontaktu návrhových ploch bydlení s plochami výroby jsou stanoveny podmínky využití tak, aby byla prověřena možnost realizace bydlení v rámci územních a stavebních řízení, případně v rámci zpracování územních studií.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. ⇒ *Územní plán navrhuje do záplavového území Ústeckého potoka část zastavitelné plochy B14 v Polepech a části ploch B15 a B28 v Oknech. Do záplavového území řeky Labe zasahují části ploch SO3 a SO4 a celá plocha ZV1 v Oknech. Využití částí ploch ležících v záplavovém území pro výstavbu je podmíněno realizací protipovodňových opatření.*

U ploch SO3, SO4 a B15 jsou hranicí Q100 zasaženy jen nepatrné části ploch. Jelikož tyto plochy vyplňují stávající proluky v sídle, nelze s ohledem na urbanistickou strukturu tyto části vypustit. S ohledem na uspořádání jednotlivých navrhovaných ploch a jejich orientaci vůči stávajícím komunikacím lze předpokládat, že budou tyto části pozemku využity pouze jako zahrady a nebudou zde realizovány žádné stavby (do doby realizace případného protipovodňového opatření).

U plochy B14 je hranicí Q100 zasažena pouze část pozemku a případné stavby tak lze realizovat mimo hranice záplavového území. Zbývající část plochy tak bude moci být využita jako nezastavitelná zahrada (do doby realizace případného protipovodňového opatření). Plocha B28 je navržena téměř celá do záplavového území Ústeckého potoka a její využití je přípustné až po realizaci vlastního protipovodňového opatření. Plocha ZV1 je navržena jako rozšíření stávajícího funkčního zemědělského areálu a z tohoto důvodu nelze pro jeho umístění nalézt jinou vhodnou plochu. Využití této plochy je podmíněno realizací protipovodňového opatření.

Na základě kapitoly 3 („Rozvojové oblasti a rozvojové osy) aPÚR je území obce Polepy jakožto součást ORP Litoměřice zařazeno do rozvojové osy OS2:

(53) OS2 Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden)

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a I. a IV. TŽK.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí Praha–Roudnice nad Labem–Lovosice–Ústí nad Labem–Děčín–hranice ČR/Německo (–Dresden) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem–Děčín je rozvojovým záměrem PÚR ČR silnice I/13, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Vzhledem k tomu, že na základě vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje došlo ke zpřesnění osy OS2 mimo území obec Polepy, není pro ÚP Polepy tento bod uplatňován.

Územím prochází železniční trať č. 072 Ústí nad Labem –Lysá nad Labem, která je součástí koridoru **ŽD12**. Zvýšení rychlosti a kapacity trati. Součást TEN-T. Jedná se o trať Děčín–Ústí nad Labem–Střekov–Lysá nad Labem–Kolín–Havlíčkův Brod a Libická spojka, která představuje nově uspořádané kapacitnější napojení celostátní trati od Hradce Králové na řešený koridor. V rámci úkolů stanovených v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje bude v rámci uvedené železniční trati vymezen koridor o šířce 60m související s uvedeným záměrem.

Území ORP Litoměřice je po 4. Aktualizaci PÚR ČR zahrnuto do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Z hlediska vyhodnocení souladu ÚP Polepy s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 nebyl shledán rozpor.

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011. Dne 20.5.2017 nabyla pak účinnosti 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Dne 17.2.2019 pak nabyla účinnosti 3. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Dne 6.8.2020 pak nabyla účinnosti 2. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Územní plán Polepy tak bude následovně posuzován z hlediska souladu s úplným zněním Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1., 2. a 3. aktualizace (aZÚR).

Stanovení priorit územního plánování ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Životní prostředí

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy. ⇒ *Na území obce zasahují tři evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000, které jsou v územním plánu obsaženy a respektovány. Obecně chráněná území (VKP, prvky ÚSES) jsou v územním plánu zahrnuté a respektovány.*

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace vymezuje v rámci své koncepce zastavitelnou plochu v k.ú. Polepy označenou jako TV2, která je určena pro realizaci sběrného dvora, který je v době zpracování Zprávy již realizován.*

Hospodářský rozvoj

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu. ⇒ *Stávající výrobní, skladovací a zemědělské areály v řešeném území jsou plně zpravidla funkční a nespádají tak do kategorie ploch brownfield. Územní plán stanovil podmínky využití zemědělských a výrobních areálů s cílem zajistit jejich efektivní využívání a umožnit případnou změnu provozu v případě hospodářských změn.*

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území. ⇒ *Stávající areály na území obce nemají žádné velké prostorové rezervy pro umístění nových výrobních zařízení. Vzhledem k tomu navrhuje územní plán pro posílení ekonomické základny obce drobný rozvoj ploch výroby a skladování. Tyto plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na stávající funkční areály.*

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj. ⇒ *Územní plán navrhuje plochy ve vazbě na zastavěné území jednotlivých sídel a v maximální možné míře využívá proluky v zastavěném území.*

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je naplňovat požadavky formulované v této prioritě. Žádný z návrhů územního plánu nezpůsobuje fragmentaci zemědělských území. Pro zvýšení propustnosti krajinou je navržena obnova historických polních cest v celém řešeném území.

Dopravní a technická infrastruktura

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy. ⇒ *Ústí nad Labem je z Polep v rámci veřejné autobusové dopravy velmi špatně dostupné. Mnohem snadnější – přímé - spojení obce s krajským městem je prostřednictvím železniční dopravy, neboť Polepy leží na trati č.072 Lysá nad Labem-Děčín. Územní plán tuto železniční trať respektuje.*

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR. ⇒ *Územní plán zpřesňuje jako návrh koridor pro zdvojení stávajícího venkovního vedení elektrické energie VVN 400 kV (TR Výchkov-TR Babylon).*

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších

sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru. ⇒ *V územním plánu je navrženo doplnění současného kanalizačního systému obce Polepy o nové kanalizační řady, které zajistí likvidaci odpadních vod z nových zastavitelných ploch. Pro potřeby rozšíření kapacity stávající ČOV v Polepech, je územním plánem navržena plocha TV1.*

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi. ⇒ *Územní plán respektuje historický způsob zastavění, v němž je řada objektů architektonicky cenných a řada chráněných nemovitých kulturních památek. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání jednotlivých sídel. Nová výstavba nijak převážně zkompatňuje a zarovnáva urbanistické půdorysy sídel do kompaktních ucelených tvarů, čímž vytváří předpoklad pro posílení vztahu mezi urbánními a venkovskými prostory.*

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území. ⇒ *Územní plán stanovuje s ohledem na množství navrhovaných zastavitelných ploch etapizaci rozvoje a to za účelem toho, aby k rozvoji docházelo jednak v návaznosti na stávající sídla a jejich technickou a dopravní infrastrukturu a za účelem prostoru pro realizaci zkapacitnění stávající technické infrastruktury.*

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení. ⇒ *Územní plán zpřesňuje dvě nové cyklostezky DC1 a DC2, jejichž návrh vychází ze aZÚR.*

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky. ⇒ *V návrhu územního plánu jsou navrženy rozvojové plochy místního významu pro bydlení, výrobu, rekreaci, sport, dopravu a občanskou vybavenost, s cílem nevytvářet méně nebo výrazně odlišné standardy bydlení rozdělující obyvatele v důsledku nestejně kvalitních podmínek obytného prostředí.*

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje. ⇒ *Koncepce rozvoje krajiny a sídelní zeleně využívá všech daných možností pro zachování i vymezení ochrany současných přírodních hodnot, které území obce poskytuje. Kulturní hodnoty území jsou respektovány, v blízkosti nemovitých kulturních památek není navrhována*

žádná výstavba. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch jsou stanoveny výškové hladiny zástavby a procenta zastavěnosti jednotlivých funkčních ploch.

Územní plán respektuje postavení sídla v hierarchii sídel kraje. Civilizační hodnoty odpovídají jeho významu. Rozvoj dopravní a technické infrastruktury je omezen na plnění potřeb nově navrhovaných ploch, které svým rozsahem a charakterem zajišťují stabilitu a přiměřený rozvoj obou sídel řešeného území. Územní plán respektuje železniční trať č.072 Lysá nad Labem-Děčín. Také síť nadřazené energetické soustavy v území obce (včetně zdvojení stávajícího venkovního vedení elektrické energie VVN 400 kV TR Výškov-TR Babylon).

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu. ⇒ Územní plán navrhuje dostatek nových zastavitelných ploch, které uspokojí poptávku po nových plochách pro bytovou výstavbu, ale i podnikání a občanskou vybavenost. V této souvislosti územní plán navrhuje i rozšíření stávající technické infrastruktury v řešeném území, včetně rozšíření ČOV Polepy. Další občanskou a technickou infrastrukturu je přípustné budovat v plochách bydlení a plochách smíšených obytných.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel. ⇒ Zpracování územního plánu bylo v jednotlivých fázích průběžně projednáváno s obyvateli, s vlastníky pozemků a institucemi, v souladu se zákonem 183/2006 Sb., v platném znění.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení. ⇒ Územní plán navrhuje do záplavového území Úštěckého potoka část zastavitelné plochy B14 v Polepech a části ploch B15 a B28 v Oknech. Do záplavového území řeky Labe zasahují části ploch SO3 a SO4 a celá plocha ZV1 v Oknech. Využití částí ploch ležících v záplavovém území pro výstavbu je podmíněno realizací protipovodňových opatření.

U ploch SO3, SO4 a B15 jsou hranicí Q100 zasaženy jen nepatrné části ploch. Jelikož tyto plochy vyplňují stávající proluky v sídle, nelze s ohledem na urbanistickou strukturu tyto části vypustit. S ohledem na uspořádání jednotlivých navrhovaných ploch a jejich orientaci vůči stávajícím komunikacím lze předpokládat, že budou tyto části pozemků využity pouze jako zahrady a nebudou zde realizovány žádné stavby (do doby realizace případného protipovodňového opatření).

U plochy B14 je hranicí Q100 zasažena pouze část pozemku a případné stavby tak lze realizovat mimo hranice záplavového území. Zbývající část plochy tak bude moci být

využita jako nezastavitelná zahrada (do doby realizace případného protipovodňového opatření).

Plocha B28 je navržena téměř celá do záplavového území Ústeckého potoka a její využití je přípustné až po realizaci vlastního protipovodňového opatření.

Plocha ZV1 je navržena jako rozšíření stávajícího funkčního zemědělského areálu a z tohoto důvodu nelze pro jeho umístění nalézt jinou vhodnou plochu. Využití této plochy je podmíněno realizací protipovodňového opatření.

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

Správní území obce Polepy se dle aPÚR nachází v rozvojové ose označené jako OS2 - ROZVOJOVÁ OSA PRAHA – ÚSTÍ NAD LABEM – HRANICE ČR/NĚMECKO (DRESDEN). V rámci aZÚR dochází ke zpřesnění vymezení této osy mimo území obce Polepy. nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose vymezené v aPÚR a zpřesněné v aZÚR. Řešené území leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu vymezené v aZÚR.

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Správní území obce Polepy se nenachází ve specifické oblasti vymezené v aPÚR a zpřesněné v aZÚR. Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v aZÚR. Dle aPÚR je území zahrnuto do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast není v době zpracování Zprávy v rámci aZÚR zpřesněna.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

Železniční doprava

(70a) aZÚR zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy C-E61, Koridor Děčín–Nymburk–Kolín včetně Libické spojky, Golčův Jeníkov–Světlá nad Sázavou, podchycený v aPÚR. aZÚR vymezují koridor železniční tratě č. 073 a č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS – C-E61. Šířka koridoru je stanovena 60 m.

(70b) Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru aZÚR stanovují tyto úkoly:

- (1) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor C-E61, železniční tratě č. 073 a č.072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace.
- (2) Vytvořit územní podmínky pro technické řešení nezhoršující průchod povodňových vod a zajišťující průchodnost krajinou pro faunu, při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy do území archeologického

zájmu, dobývacích prostorů, lesních porostů, I. a II. třídy ochrany ZPF, ÚSES a zvláště chráněných území a rovněž do lokalit soustavy Natura 2000.

Územní plán koridor C-E61 nevymezuje a z tohoto důvodu je třeba v rámci pořízení změny územního plánu uvést v tomto směru dokumentaci do souladu s územně plánovací dokumentací nadřazenou.

Plochy a koridory technické infrastruktury vymezené v PÚR

(155) 1.Aktualizace ZÚR ÚK zpřesňuje E10 – Koridory pro vedení 400kV Výškov – Chotějovice a dále koridory pro dvojitá vedení 400kV v trasách Výškov – Babylon, Výškov – Čechy střed a Babylon – Bezděčín, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic, které jsou podchyceny v Aktualizaci č.1 PÚR. 1.Aaktualizace ZÚR ÚK zpřesňuje dané koridory jako koridor E10a (1.A) a koridor E10b (1.A) pro VPS.

(158) Koridor E10b (1.A) je určen pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Výškov – hranice ÚK – (TR Babylon). Šířka koridoru E10b (1.A) je minimálně 150m, maximálně 300m. Zúžení koridoru je zobrazeno ve schématech č.5 až 9, které jsou součástí grafické části aZÚR.

Koridor E10b (1.A) je v územním plánu zakreslen a zpřesněn na základě podrobnějšího podkladu jako návrh a je navržen jako veřejně prospěšná stavba E7.

Plochy a koridory územního systému ekologické stability

aZÚR navrhuje v řešeném území následující prvky ÚSES:

NRBK K13 - Vědlice (3) – Oblík, Raná (18) - funkční, k založení

RBC 015 - Niva Obrtky - k založení

RBC 1296 - Holý vrch - funkční

RBC 1297 - Hořidla - funkční

RBK 0005 - Niva Obrtky – K 10 - k založení

RBK 600 - Sedlo – Holý vrch - funkční, k založení

RBK 615 - Hořidla – RBK 600 - funkční

Pro územní plánování a využívání ploch a koridoru pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny, aZÚR stanovují tyto úkoly:

- (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj. ⇒ *Územní plán zpřesnil návrh prvků nadregionálního a regionálního ÚSES z aZÚR. Jedná se o návrh nadregionálního biokoridoru NRBK K13, regionálních biocenter RBC 015, RBC 1296 a RBC 1297 a regionální biokoridor RBK 0005. Tyto biokoridory byly v řešeném území na základě terénního průzkumu a podrobnějších mapových podkladů zpřesněny jako funkční. Územní plán dále zpřesnil trasu regionálního biokoridoru RBK 600, který byl na základě terénního průzkumu zpřesněn mimo řešené území.*

Regionální biokoridor RBK 615 byl v řešeném území na základě terénního průzkumu a podrobnějších mapových podkladů zpřesněn jako nefunkční.

- (2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání aZÚR), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. ⇒ *Žádný z rozvojových záměrů územního plánu se nedotýká prvků nadregionálního a regionálního ÚSES a tedy nijak neohrožuje ekologickou stabilitu v těchto územích.*
- (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují. ⇒ *V trase regionálního biokoridorů není navrhována žádná výstavba, která by bránila jejich případnému souvislému propojení.*
- (4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. ⇒ *Územní plán tuto prioritu respektuje a do vymezených prvků ÚSES zasahují pouze části cestní sítě, která vychází z jejich historického vedení v území.*
- (5) Vymezení v grafické části aZÚR je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezení ÚSES. Dodržení 40 m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50 m - viz metodika), stanovené trasy a principy projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné. ⇒ *Trasa nadregionálního biokoridoru NRBK K13 a regionálních biokoridorů RBK 0005, RBK 600 a RBK 615 je zpřesněna v souladu s vyhláškou č. 395/1992 Sb., a dle metodiky pro vymezení ÚSES.*
- (6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymezení ÚSES dle metodik. ⇒ *Návrhem územního plánu byla zpřesněna hranice regionálních biocenter RBC 015, RBC 1296 a RBC 1297.*
- (7) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezení skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které

bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES. ⇒ *V řešeném území se žádná ložiska nerostných surovin nenacházejí a nehrozí tedy nebezpečí jejich střetů s prvky ÚSES.*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Velkoplošná zvláště chráněná území se v řešeném území nenachází.

Z maloplošných zvláště chráněných území jsou v řešeném území evidovány Přírodní rezervace Holý vrch a Přírodní památka Skalky u Třebutíček a Přírodní památka Stráně nad Suchým potokem.

Mezi lokality soustavy NATURA v řešeném území patří evropsky významná lokalita Holý vrch (CZ0420007), Stráně nad Suchým potokem (CZ424133) a Skalky u Třebutíček (CZ0420041).

Mezi obecně chráněná území patří nadregionální a regionální prvky ÚSES. Konkrétně se jedná o NRBK K13 - Vědlíce (3) – Oblík, Raná (18), RBC 015 - Niva Obrtky, RBC 1296 - Holý vrch, RBC 1297 - Hořidla - funkční, RBK 0005 - Niva Obrtky – K 10, RBK 600 - Sedlo – Holý vrch a RBK 615 - Hořidla – RBK 600.

Celé řešené území leží v CHOPAV Severočeská křída.

Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

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

- (9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách. ⇒ *V rámci koncepce krajiny územní plán řeší předmětnou problematiku zejména respektováním stávajících vodotečí, včetně doprovodné zeleně a dále zejména návrhem ploch veřejné zeleně.*
- (10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena. ⇒ *Územní plán upřesňuje průběh a lokalizaci jednotlivých prvků nadregionálního a regionálního ÚSES, na jejichž území není navrhována žádná výstavba. Jednotlivé prvky tohoto systému jsou prostřednictvím regulativů chráněny tak, aby nedocházelo k nevhodnému využívání ploch určených pro územní systém ekologické stability.*
- (11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území - zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat záборы zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování

biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO). ⇒ *Územní plán zachovává jedinečnost kulturní krajiny a podporuje její další rozvoj. Změna je navrhována pouze tam, kde může přinést pozitivní dopady na stav kulturní krajiny, zejména na prostupnost krajiny. Samostatné plochy pro pěstování biomasy pro energetické účely nejsou územním plánem vymezovány.*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

Za civilizační hodnotu Polep se pokládá především celostátní energetická soustava - vedení elektrické energie VVN 400 kV a existence plavební Labské cesty s významem pro celostátní i pro mezinárodní lodní dopravu.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- (17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině. ⇒ *Opuštěné a nevyužívané areály se v řešeném území nenacházejí. Územní plán stanovil podmínky využití zemědělských a výrobních areálů s cílem zajistit jejich efektivní využívání a umožnit případnou změnu provozu v případě hospodářských změn. U nových rozvojových ploch pro výrobu a skladování je provedeno jejich vyhodnocení z hlediska záboru zemědělského půdního fondu.*
- (20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VTL). ⇒ *Na území obce je územně stabilizována trasa vedení elektrické energie VVN 400 kV. Územní plán zohledňuje a zpřesňuje koridor zdvojení venkovního vedení elektrické energie VVN 400 kV TR Výškov - TR Babylon, sledovaný v aZÚR jako koridor E10b. (1.A).*
- (21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací. ⇒ *Územní plán protipovodňová opatření nenavrhuje. Podmínky využití pro plochy, které zasahující do záplavového území Úštěckého potoka nebo záplavového území Labe jsou stanoveny tak, aby zde nebylo možné realizovat žádné trvalé stavby a nedošlo tak k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů do doby realizace individuální protipovodňové ochrany.*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

Za kulturní hodnoty Polep jsou pokládány zejména území archeologického zájmu a nemovité kulturní památky.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot se stanovují pro územní plánování následující úkoly pro územní plánování:

(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.

Doklady industriálního vývoje se v Polepech nevyskytují. Ostatní památkové hodnoty jsou respektovány a chráněny.

(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor. ⇒ *Kulturní krajina je územním plánem respektována. Využití většiny ploch v krajině zůstává zachováno. Výstavba větrných elektráren ani jiných horizontálních dominant není přípustná.*

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů - obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám. ⇒ *V územním plánu jsou zakotveny podmínky pro ochranu nemovitých kulturních památek a architektonicky cenných objektů. Ochrana je zajištěna formou vymezení specifických ploch s rozdílným způsobem využití a formulací regulativů pro tyto plochy. Předmětné regulativy zohledňují architektonické i historické hodnoty území. Územní plán dále obnovuje část historické cestní sítě v řešeném území.*

Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

V aZÚR je řešené území zařazeno do krajinných celků KC Ralská pahorkatina (11) a KC Severočeské nížiny a pánve (13), kam spadá převážná část řešeného území.

U KC Ralská pahorkatina (11) je charakteristika stavu krajiny formulována jako „krajina údolími vodních toků rozřezané tabule s většinou vyváženým zastoupením lesů a zemědělsky využívaných pozemků, v jižní části s intenzivním zemědělstvím, v severní části s pískovcovým skalním městem, většinou s menšími sídly“.

Dílními kroky k dosažení cílové charakteristiky krajiny (krajiny harmonické, esteticky a krajinářsky kvalitní, s vysokou hodnotou krajinného rázu, krajiny venkovské) jsou:

a) *Stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace.*

Všechny výrobní a zemědělské areály v řešeném území jsou plně funkční a jsou územně stabilizovány, případně je navržen jejich drobná rozvoj. Pracovní příležitosti pro nové obyvatele přinesou výrobní provozy na nové navržených plochách výroby a skladování. Různé podnikatelské aktivity mohou být provozovány i v rámci ploch smíšených obytných.

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.*

Územní plán navrhuje většinu ploch v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel s cílem nenarušit krajinný ráz řešeného území. Pro zvýšení prostupnosti krajinou je navržena obnova řady historických cest v celém území obce. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány s cílem netříštit kvalitní zemědělské půdy v řešeném území a nevytvářet těžko obhospodařovatelné enklávy ZPF.

U KC Severočeské nížiny a pánve (13) je cílová charakteristika formulována jako „krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků a severočeských pánví, převážně intenzivně zemědělsky využívaná se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot“. Dílčími kroky k dosažení cílové charakteristiky krajiny (krajiny lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami, krajiny venkovské a městské, krajiny s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství a krajiny obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot) jsou:

a) Respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství).

Využití zemědělského půdního fondu je v převážné části území respektováno. Rozvojové plochy jsou umístovány v zastavěném území, popř. na plochách na zastavěném území bezprostředně navazujících, a návrhem územního plánu tak nevznikají enklávy zemědělské půdy, které by byly obtížně obhospodařovatelné.

b) Napravit narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES).

Územní plán respektuje stávající zemědělské využívání krajiny. V území jsou vymezeny prvky nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES.

d) Stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny.

Stabilizace venkovského osídlení je základní myšlenkou koncepce rozvoje řešeného území. Pro zachování a rozvoj počtu obyvatel jsou vymezeny plochy v přiměřeném rozsahu. Plochy jsou navrženy převážně do proluk a v návaznosti na zastavěné území všech sídel řešeného území.

e) Uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí.

Výrobní funkce jsou určeny dosavadním vývojem. Územní plán stávající výrobní plochy stabilizuje. U několika ploch je navrženo jejich drobné plošné rozšíření.

f) Individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškodovat.

Krajinný ráz obce je návrhy územního plánu kladně ovlivňován návrhem četné veřejné zeleně. Pro zvýšení prostupnosti krajinou je navržena obnova řady historických polních cest.

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

V aZÚR jsou pro území obce Polepy evidovány následující veřejně prospěšné stavby:

Kód	Název	Popis - označení	Šířka koridoru (m)
VPS-E10b (1.A)	koridor pro dvojité vedení 400kV, úsek TR Výškov – hranice ÚK	dvojité vedení VVN 400kV	minimálně 150m, maximálně 300m

V aZÚR jsou pro území obce Polepy vymezena veřejně prospěšná opatření:

Kategorie	Kód	Název - popis
NRBK	K13	Vědlice (3) – Oblík, Raná (18)
RBC	015	Niva Obrtky
RBK	0005	Niva Obrtky – K 10
RBK	600	Sedlo - Holý vrch

V aZÚR jsou stanoveny tyto úkoly územního plánování při zpřesňování vymezení veřejně prospěšných opatření:

- (1) V ÚPD obcí zpřesňovat, při dodržení podmínek uvedených v kapitole 4.7. ZÚR ÚK, vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES, které je třeba založit (tj. VPO). ⇒ *Územní plán zpřesnil návrh prvků nadregionálního a regionálního ÚSES z aZÚR. Jedná se o návrh nadregionálního biokoridoru NRBK K13, regionálních biocenter RBC 015, RBC 1296 a RBC 1297 a regionální biokoridor RBK 0005. Tyto biokoridory byly v řešeném území na základě terénního průzkumu a podrobnějších mapových podkladů zpřesněny jako funkční. Územní plán dále zpřesnil trasu regionálního biokoridoru RBK 600, který byl na základě terénního průzkumu zpřesněn mimo řešené území.*
- (2) Pozemky v chybějících částech biokoridorů a biocenter chránit před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily doplnění biocentra na požadovanou minimální výměru dle metodiky ÚSES či souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodiky ÚSES, ačkoli v současnosti územní předpoklady pro doplnění výměny biocentra či souvislé propojení biokoridorem existují. ⇒ *V území nadregionálních a regionálních ÚSES nenavrhuje žádnou novou výstavbu.*

aZÚR nevymezují na území obce Polepy žádná asanační území nadmístního významu ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

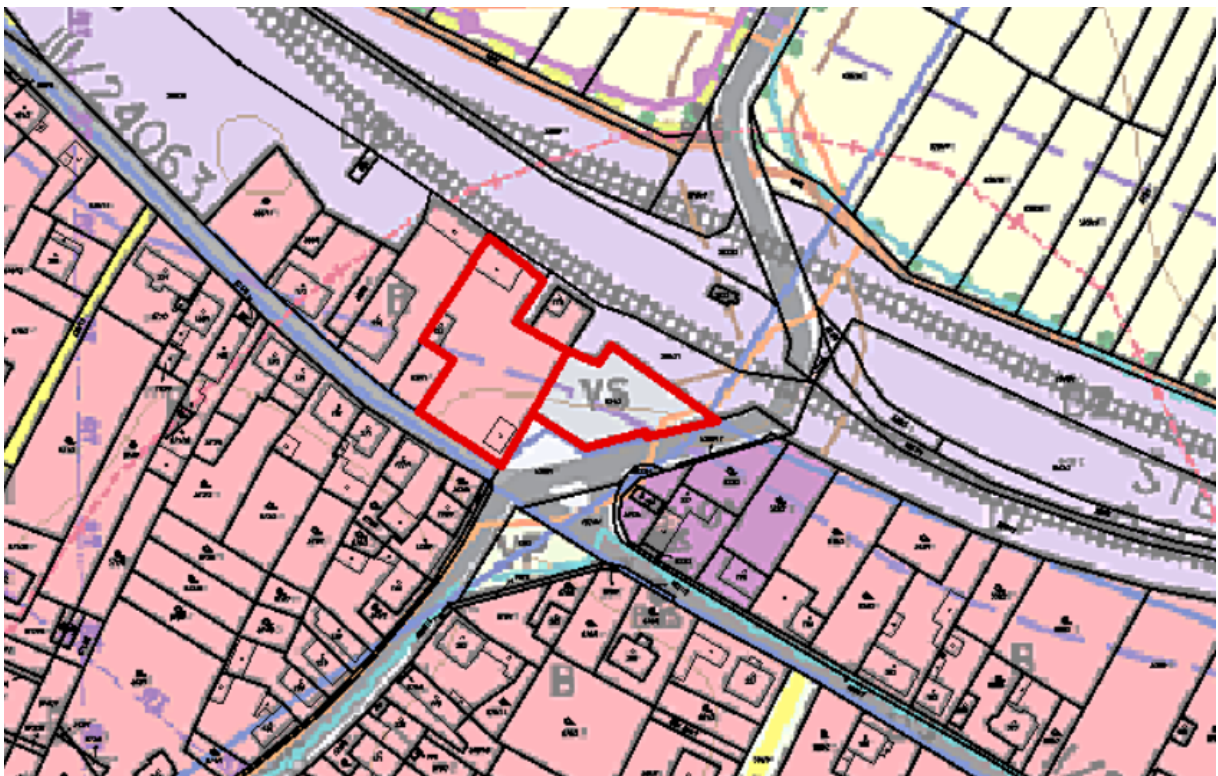
D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Na území obce se stále nachází velké množství nevyužitých vymezených zastavitelných ploch (viz lokality v kapitole A.1.1 Zprávy). V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu není důvodné vymezovat nové výměrou rozsáhlé zastavitelné plochy.

D.1 Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu

Podané žádosti byly v souladu s § 46 stavebního zákona posouzeny z hlediska úplnosti. V případě nedostatků byli navrhovatelé vyzváni k jejich odstranění. Následuje posouzení podaných návrhů společně se stanoviskem pořizovatele:

- 1) Požadavkem je prověření možnosti vymezení plochy občanské vybavenosti (využití jako prodejna stavebnin) na pozemcích parc. č. st. 137 a 524/2 oba v k.ú. Polepy (obr. D.1)

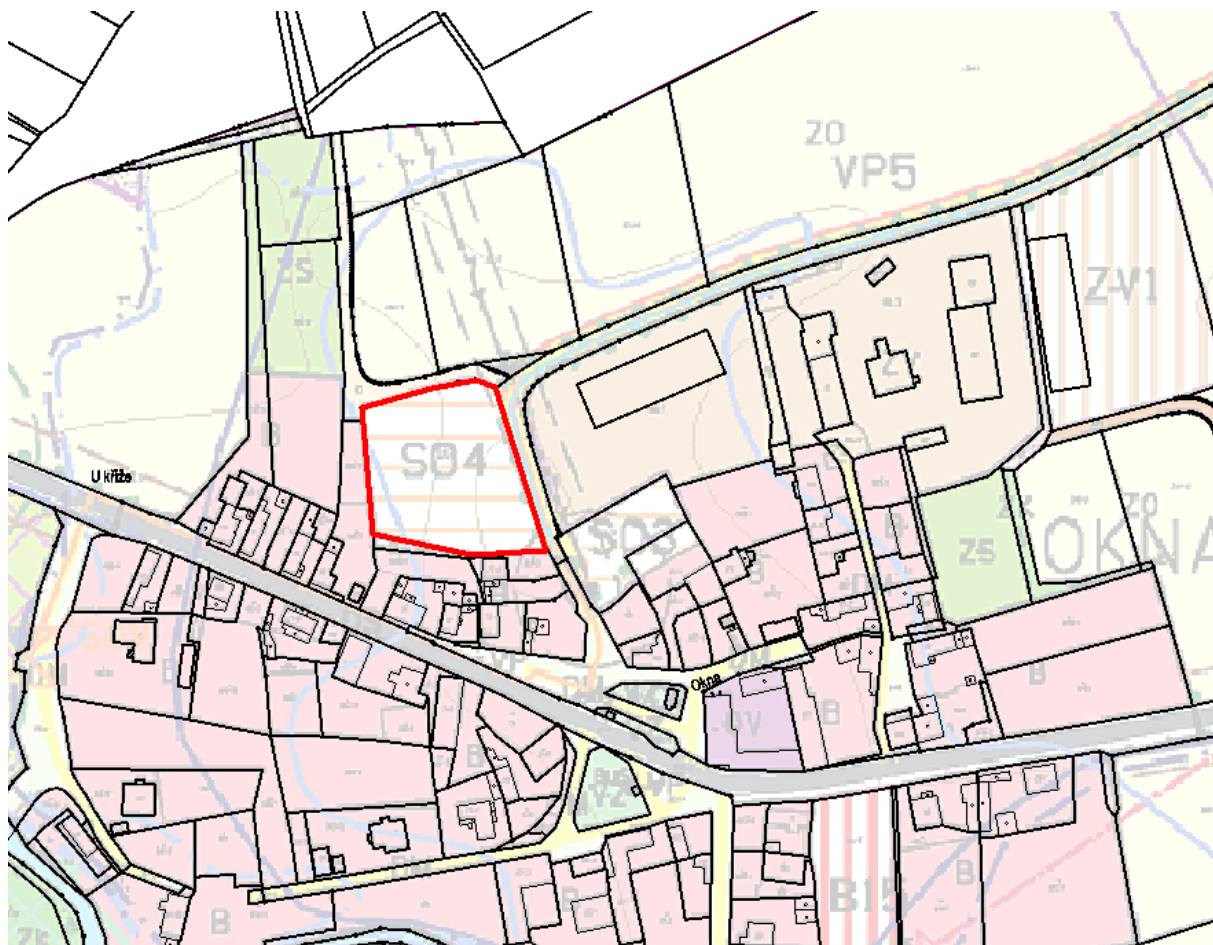


obr. D.1 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

Předmětné pozemky se nachází v severní části sídla Polepy. V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky zahrnuty do vymezeného zastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití v případě pozemku parc. č. st. 137 označených jako plochy bydlení - venkovského charakteru – B a v případě pozemku parc. č. 524/2 označených jako plochy občanského vybavení - občanská vybavenost – OV. Z hlediska souladu s nadřazenými

dokumentacemi úrovně republikové a krajské je třeba zmínit, že aZÚR stanovuje úkol zpřesnit a vymezit koridor konvenční železniční dopravy jako veřejně prospěšnou stavbu VPS – C-E61. Šířka koridoru je stanovena 60 m. Vzhledem k tomu, že uvedené pozemky jsou zahrnuty do zastavěného území a jsou vymezeny ve stabilizovaných plochách, došel orgán územního plánování k závěr, že změnu využití je možné prověřit v rámci změny územního plánu. Nejedná se o vymezení nových zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

- 2) Navrhovatel požaduje u pozemku parc. č. 521/1 v k.ú. Okna u Polep změnu stanovení pořadí změny v území na I. etapu. (obr. D.2)

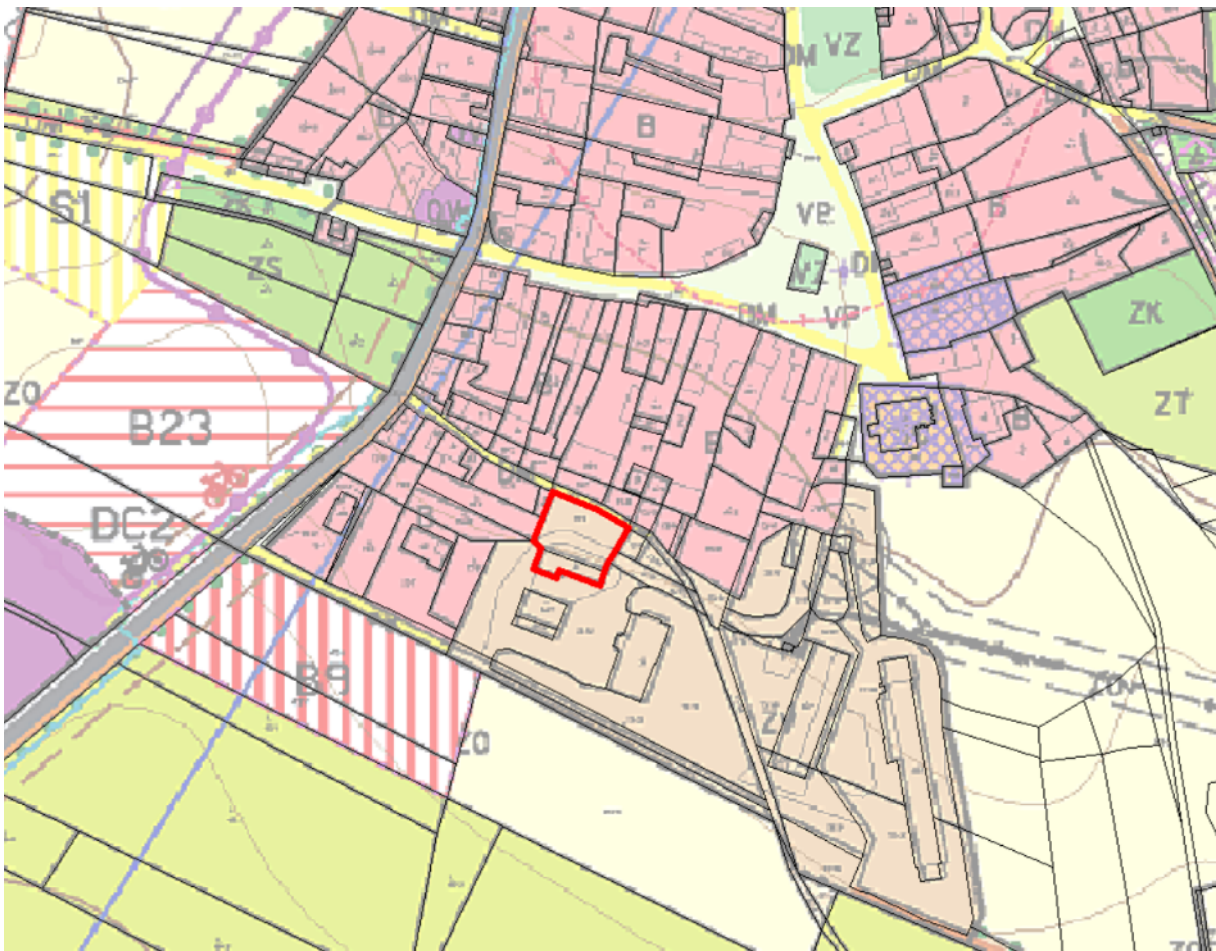


obr. D.2 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 521/1 v k.ú. Okna u Polep zahrnut do zastavitelné plochy označené jako SO4, která je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití označená jako SO – plochy smíšené obytné. Z hlediska stanovení pořadí změn v území je uvedena zastavitelná plocha zahrnuta do II. etapy, přičemž dle platné územně plánovací dokumentace lze plochy navržené ve druhé etapě využít nejdříve po vyčerpání minimálně 2/3 rozlohy ploch vymezených v I. etapě. Využití ploch ve II. etapě návrhu však musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavené pozemky. Nesmí dojít k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou a ke vzniku složité obhospodařovatelných zemědělských ploch. Součástí uvedené plochy SO4 je i výměrou menší pozemek parc. č. 521/3 v k.ú. Okna

u Polepy. Případné prověření změn týkajících se plochy SO4 se bude týkat i tohoto pozemku. V rámci sídla Okna byla doposud využita pouze zastavitelná plocha označená jako ZV1. Zastavitelná plocha SO4 navazuje na stávající zastavěné území tak, že východně navazuje na zemědělský areál a jižně na zástavbu tvořenou převážně rodinnými domy. Z důvodu této návaznosti lze doporučit prověření zařazení plochy SO4 do I. etapy změn v území. V tomto případě se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch.

- 3) Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. 73/9 a st. 81 oba v k.ú. Hrušovany změnu možnosti využití za účelem realizace stavby RD. (obr. D.3)

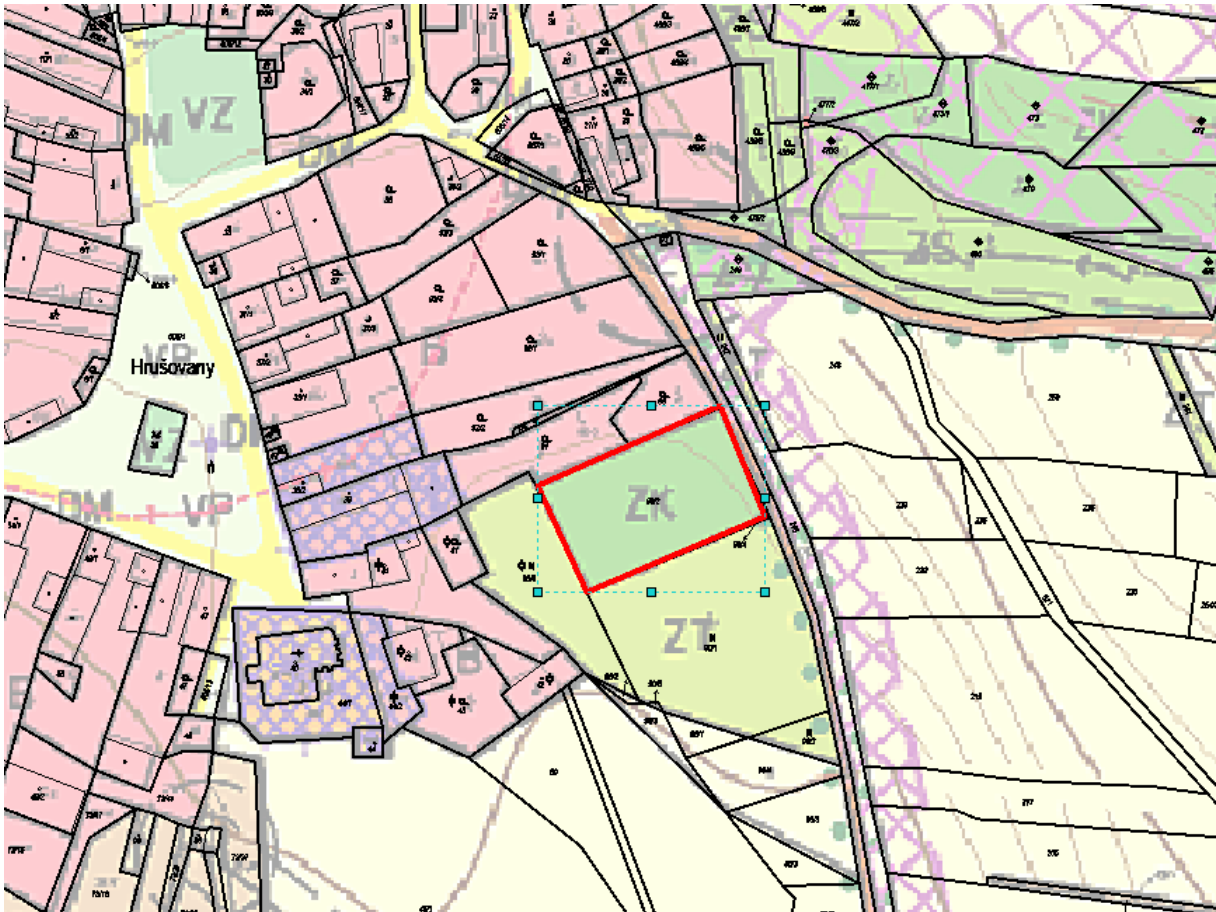


obr. D.3 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 73/9 a st. 81 oba v k.ú. Hrušovany zahrnuty do zastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZV - plochy výroby a skladování - zemědělská prvovýroba. Zemědělský areál je v současné době částečně využit pro fotovoltaiku. Oba pozemky se nachází v severní části tohoto areálu, která přímo navazuje na stávající zástavbu převážně RD a hospodářských staveb na pozemcích RD. Z důvodu této návaznosti lze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemky v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD. V tomto případě se nejedná

o vymezení nových zastavitelných ploch mimo zastavěné území. Pozemek parc. č. 73/12 obklopuje stavbu na pozemcích parc. č. 82/1 a 82/2.

- 4) Navrhovatel požaduje u pozemku parc. č. 90/2 v k.ú. Hrušovany změnu možnosti využití za účelem realizace stavby jednoho RD. Zbylá část pozemku bude využita jako zahrada k RD. (obr. D.4)

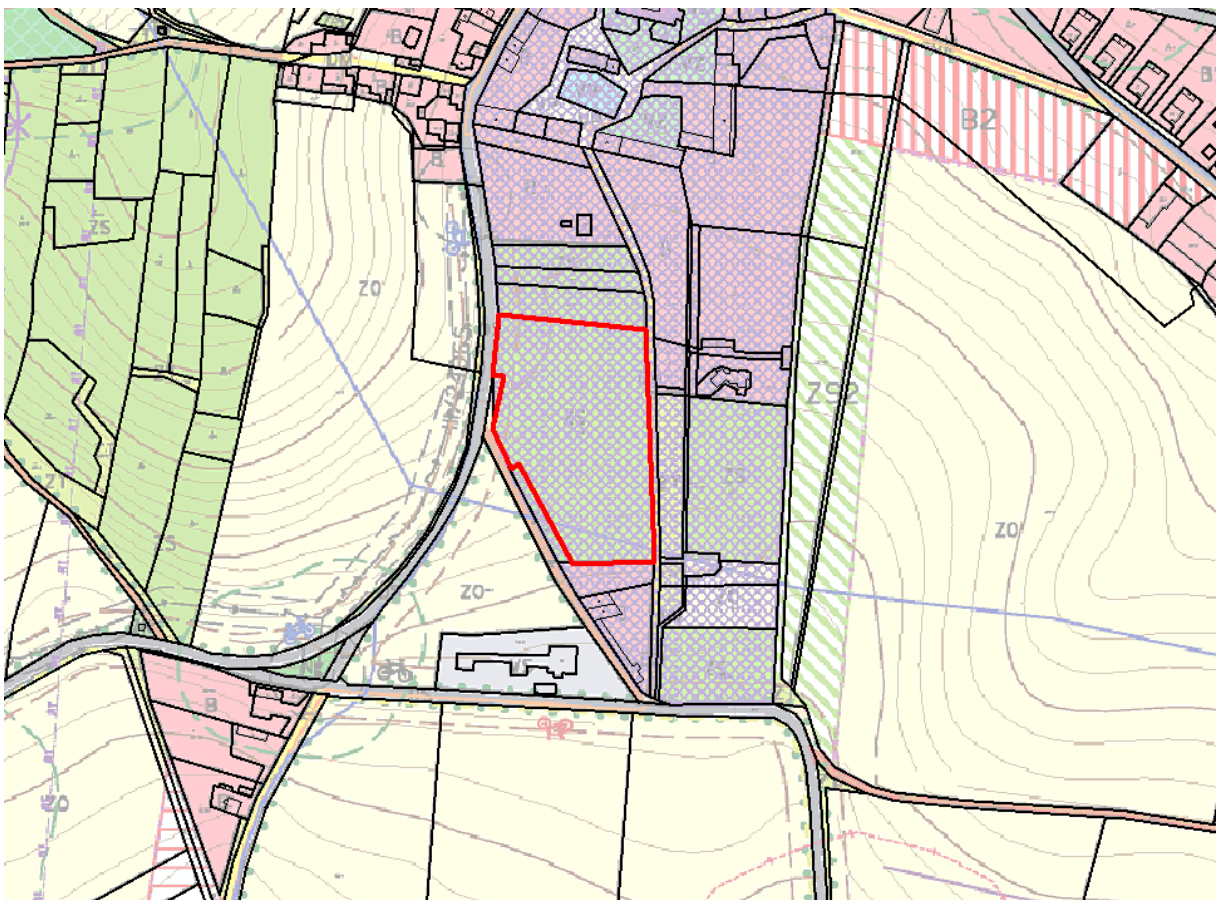


obr. D.4 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 90/2 v k.ú. Hrušovany zahrnut do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZK - plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň. Platnou územně plánovací dokumentací vymezené zastavitelné plochy využitelné zejména pro realizaci staveb RD nebyly do doby zpracování zprávy o uplatňování využity. Pozemek přímo navazuje na pozemky stávající zástavby, konkrétně na zahrady objektů tvořících náves sídla Hrušovany. Pozemek dotčený požadovanou změnou je dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnut z naprosté většiny do území III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že v jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. Z důvodu nevyčerpání stávajících ploch určených zejména

pro bydlení v rodinných domech (viz kapitola A.1.1 Zprávy) nelze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemkem v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a související zahrady. Dle §55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V případě, že požadavek prověřován bude, je třeba záměr prověřit i s ohledem na nepřiliš vzdálené objekty, které jsou nemovitými kulturními památkami. Konkrétně se jedná o dům usedlosti č.p. 29; ohradní zeď s bránou a brankou +stodola, chalupa č.p. 28, areál kostela Narození P. Marie.

- 5) Navrhovatel požaduje u pozemku parc. č. 116/9 v k.ú. Hrušovany změnu možnosti využití za účelem realizace více staveb RD. (obr. D.5)

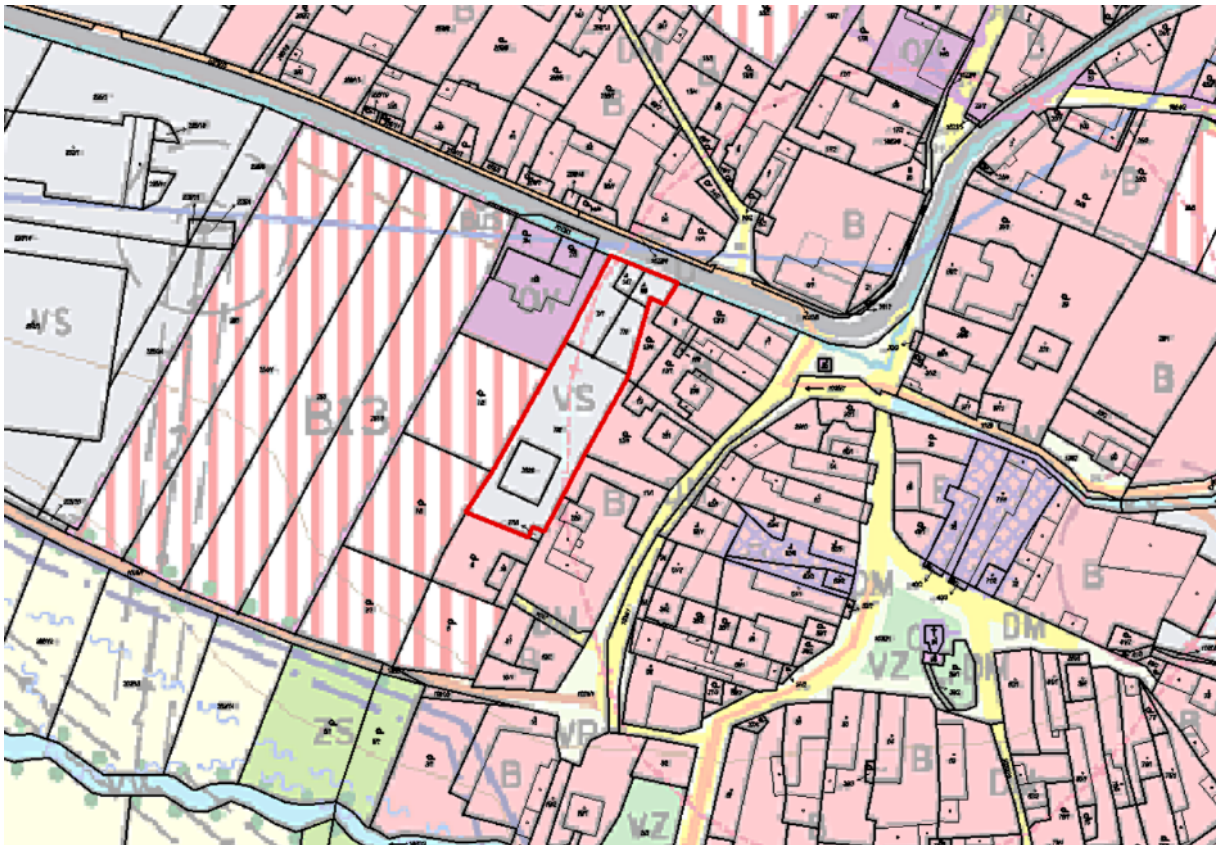


obr. D.5 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 116/9 v k.ú. Encovany zahrnut do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZS – plochy zemědělské - zahrady a sady. Na pozemek jižně navazuje menší část zastavěného území vymezeného jako plocha s rozdílným způsobem využití označená jako B - plochy bydlení - venkovského charakteru. Obdobně je tomu směrem na severovýchod od území definovaného v žádosti. Celé území, včetně zmíněného navazujícího, je v platné územně plánovací dokumentaci vymezeno jako nemovitá kulturní památka (fialová šrafa). Dle údajů o území evidovaných v rámci územně analytických podkladů OPR Litoměřice po poslední

aktualizaci je v případě daného pozemku území nemovité kulturní památky vymezeno z důvodu existence zámku č.p. 1, sýpka a ohradní zdi s brankou. V případě výše uvedeného pozemku je patrné, že toho se týká zejména ohradní zeď s brankou. Pozemek dotčený požadovanou změnou je dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnut do území IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že se jedná o půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Dle §55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z důvodu naprostého nevyužití stávajících ploch (viz kapitola A.1.1 Zprávy) určených zejména pro bydlení v rodinných domech, případně nevyužití územních rezerv, které jsou vymezeny za obdobným účelem, nelze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemkem v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a související zahrady.

- 6) Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. 147, 88, 7/1, 7/8, 7/9 a st. 2826 v k.ú. Polepy změnu možnosti využití, zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako B - plochy bydlení - venkovského charakteru. (obr. D.6)

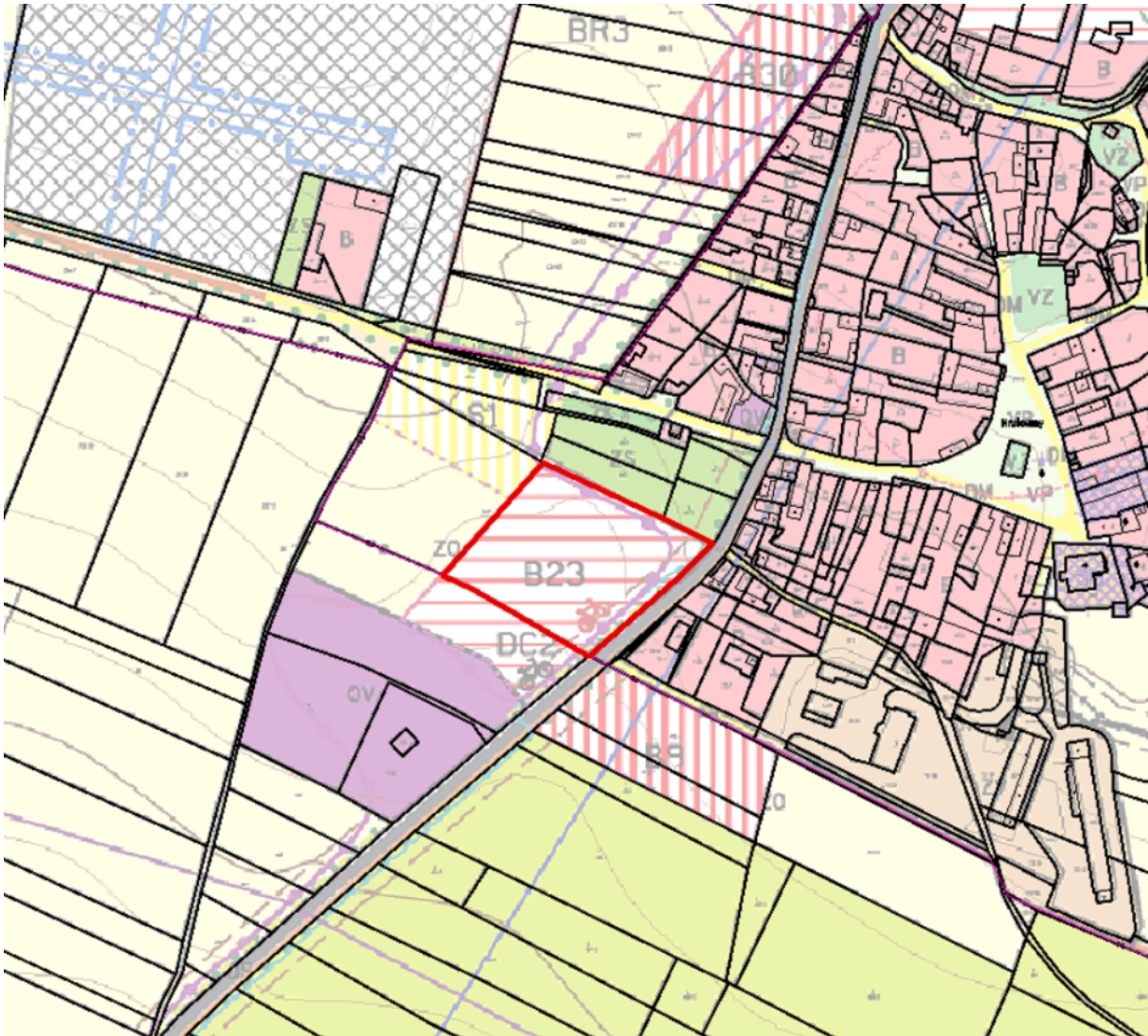


obr. D.6 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 147, 88, 7/1, 7/8, 7/9 a st. 2826 v k.ú. Polepy zahrnuty do zastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako VS - plochy výroby a skladování - výroba, sklady, služby. Pozemky přímo navazují na stávající zástavbu převážně RD a hospodářských staveb na

pozemcích RD. Západně na toto území navazuje zastavitelná plocha B13, která je prozatím prakticky nevyužita. Z důvodu přímé návaznosti již realizovanou zástavbu a z důvodu toho, že se jedná o zastavěné území lze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemky v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a související zahrady s tím, že v rámci změny bude prověřeno využití také pozemků, které navazují na území vymezené v obrázku D.6 a jsou taktéž zahrnuty do ploch VS. V tomto případě se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch.

- 7) Navrhovatel požaduje u pozemku parc. č. 66/1 v k.ú. Hrušovany změnu etapizace a zařazení do I. etapy z důvodu prodeje pozemku. (obr. D.7)



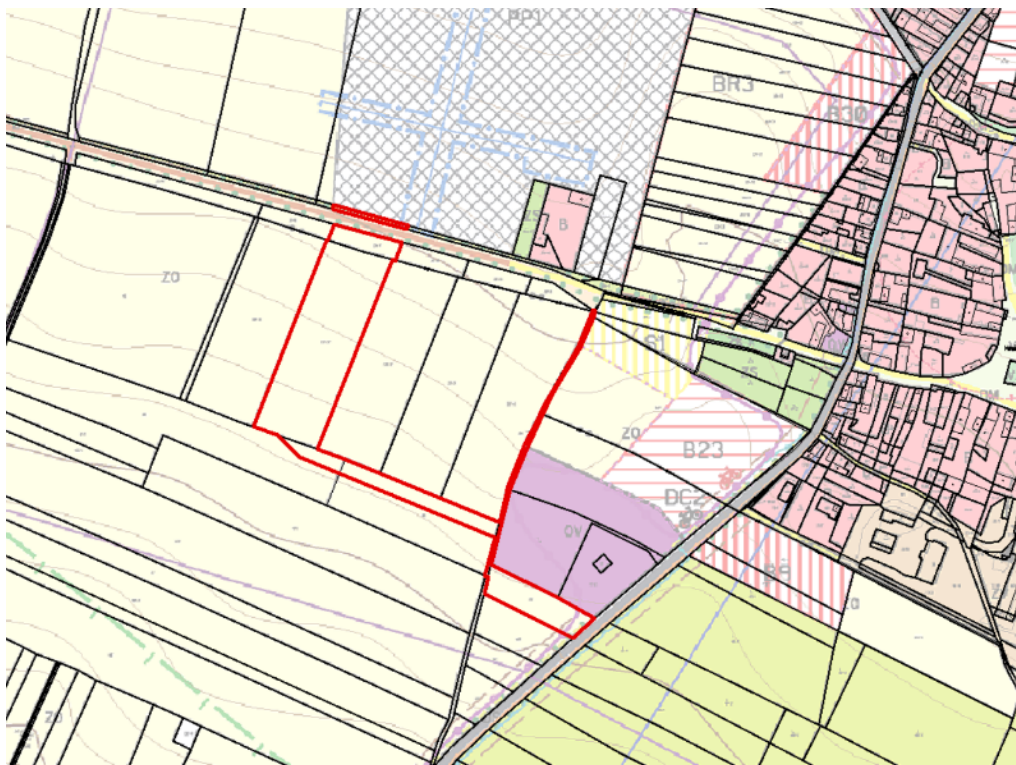
obr. D.7 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 66/1 v k.ú. Hrušovany zahrnut do zastavitelné plochy označené jako B23. Tato plocha je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití označená jako B - plochy bydlení - venkovského charakteru. Jižně na pozemek navazuje zbylá část lokality B23 a pozemky určené k využití pro občanskou vybavenost, kde je situována čerpací stanice pohonných hmot. Lokalitu lze tedy považovat za

proluku mezi stávajícím zastavěným územím. Z důvodu přímé návaznosti již realizovanou zástavbu lze doporučit prověření možnosti zahrnutí části zastavitelné plochy B23, tvořenou částí pozemku parc. č. 66/1 do I. etapy využití zastavitelných ploch.

- 8) Navrhovatel požaduje pozemky parc. č. 231/17 a 233/6 v k.ú. Encovany, 537/37, 455, 470, 1016 v k.ú. Polepy zahrnout do plochy PP1 – přistávací plochy pro ultralehká a zemědělská letadla. Dle uvedené žádosti kultura jednotlivých uvedených pozemků zůstane úrodná půda, s tím, že jednotlivá umístění přistávacích drah nebudou v územním plánu z důvodu požadované prostorové variability v rámci plochy PP1 specifikována, zde bude dočasně trvalý travní porost a ostatní plocha bude dále zemědělsky využívána jako doposud. S uvedeným souvisí druhý požadavek žadatele na přerušení navrhované aleje kolem pozemku parc. č. 3049 v k.ú. Encovany (obr. D.8). Zároveň je požadavkem žadatele úprava specifikace ploch PP1 – přistávací plochy pro ultralehká a zemědělská letadla na plochy PP – přistávací plocha pro letouny, letadla s sportovně létající zařízení.

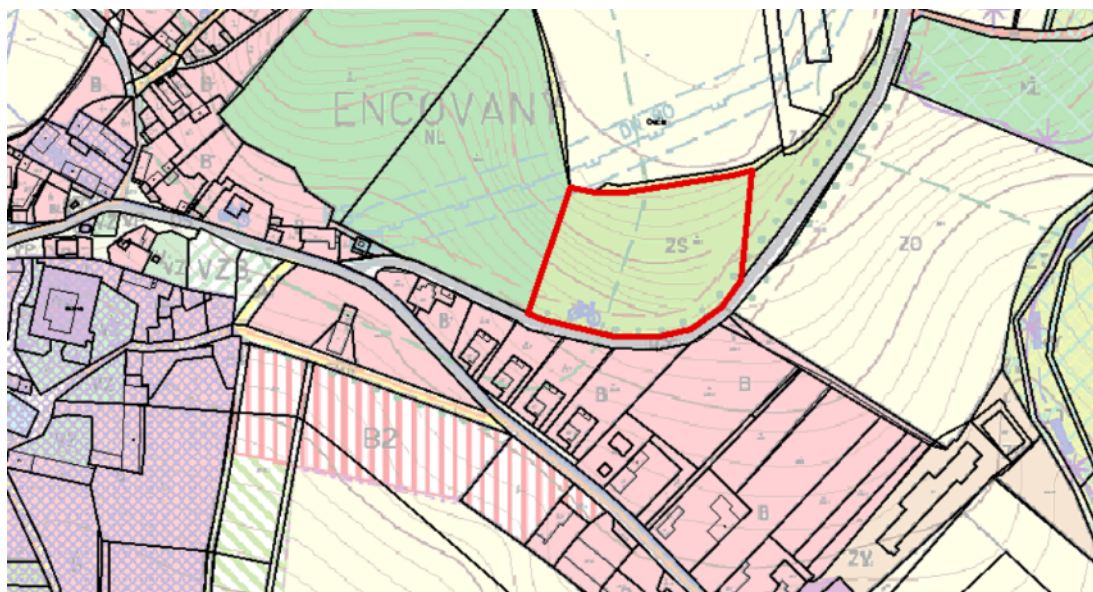
Navrhovatel dále požaduje u pozemku parc. č. 503/1 v k.ú. Encovany změnu možností využití za účelem realizace staveb RD. (obr. D.9)



obr. D.8 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 231/17 a 233/6 v k.ú. Encovany, 537/37, 455, 470, 1016 v k.ú. Polepy zahrnuty do nezastavěného území. Pozemek parc. č. 233/6 v k.ú. Encovany je zahrnut do plochy s rozdílným způsobem využití označených jako ZT - plochy zemědělské - trvalé travní porosty. Ostatní pozemky jsou zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako Z0 - plochy zemědělské - orná půda. Všechny pozemky dotčené požadovanou změnou jsou dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnuty do území III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že v jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se

průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. V plochách s rozdílným způsobem využití označených jako PP - plochy dopravní infrastruktury – přistávací plocha pro ultralehká a zemědělská letadla je hlavním využitím travnatá přistávací plocha pro letadla. To je v souladu s uvedeným požadavkem, že v místě přistávací plochy bude trvalý travní porost a ostatní části lze zemědělsky využívat. Vzhledem k tomu, že požadavkem není realizace staveb, ale pouze rozšíření plochy určené pro přistávání ultralehkých a zemědělských letadel a s ohledem na klasifikaci ochrany zemědělského půdního fondu lze doporučit požadavek k prověření v rámci změny územního plánu. Zároveň bude prověřena změna popisu ploch označených jako PP z plochy dopravní infrastruktury – přistávací plocha pro ultralehká a zemědělská letadla na PP – přistávací plocha pro letouny, letadla s sportovně létající zařízení.

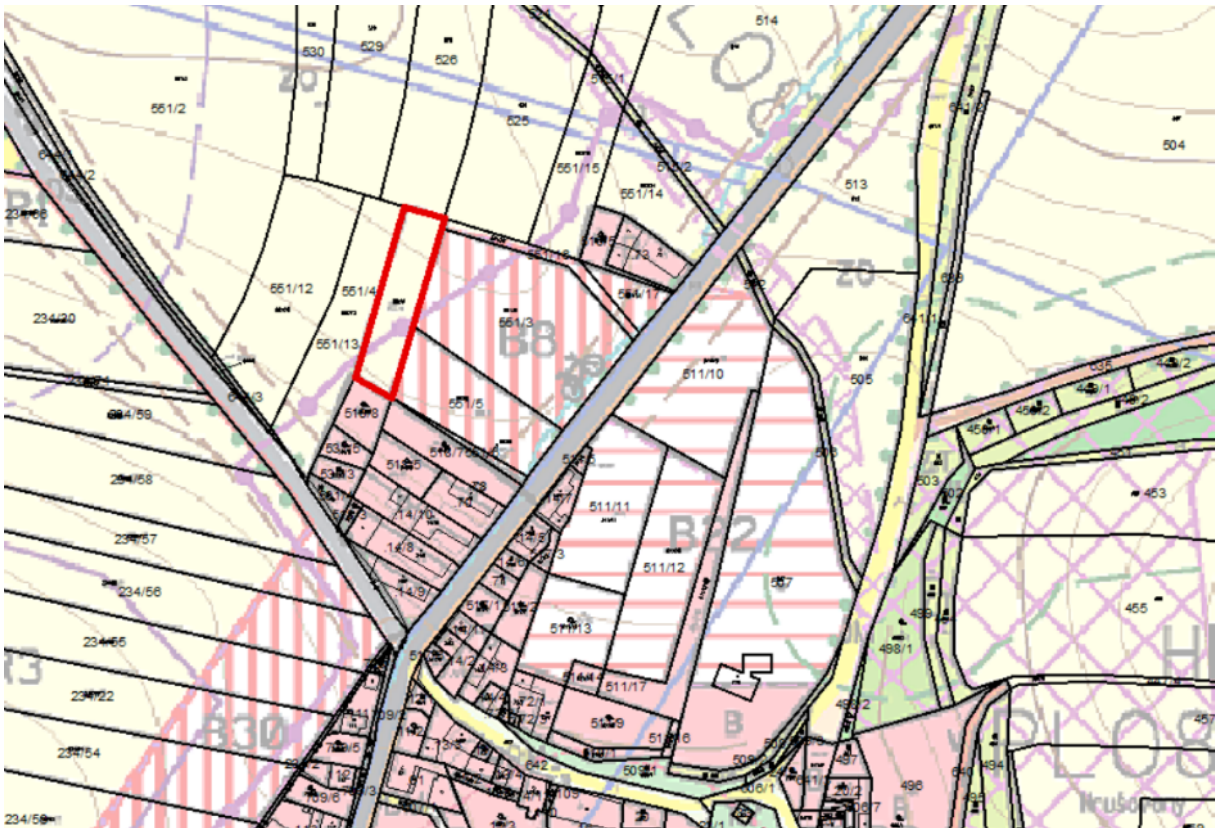


obr. D.9 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 503/1 v k.ú. Encovany zahrnut do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZS - plochy zemědělské - zahrady a sady. Platnou územně plánovací dokumentací vymezené zastavitelné plochy využitelné zejména pro realizaci staveb RD nebyly do doby zpracování zprávy o uplatňování využity. Platná územně plánovací dokumentace v rámci sídla Encovany vymezuje také dvě plochy územní rezervy. Konkrétně jsou označeny jako BR4 a BR5. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou územní rezervy jsou vymezeny jako další možné potenciální plochy rozvoje ploch bydlení, v případě vyčerpání návrhových ploch v I. a II. etapě. Pozemek přímo navazuje na pozemky stávající zástavby, konkrétně na zahrady jižně situovaných RD. Pozemek dotčený požadovanou změnou je dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnut do území IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že se jedná o půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Dle §55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z důvodu naprostého nevyužití stávajících ploch (viz kapitola A.1.1 Zprávy) určených zejména pro bydlení

v rodinných domech, případně nevyužití územních rezerv, které jsou vymezeny za obdobným účelem, nelze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemkem v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a související zahrady.

- 9) Navrhovatel požaduje u pozemku parc. č. 551/4 v k.ú. Hrušovany změnu možnosti využití, zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako B - plochy bydlení - venkovského charakteru. (obr. D.10) Požadavkem je realizace zahradního domku, jelikož pozemek je v současné době využíván jako zahrada. (obr. D.10)

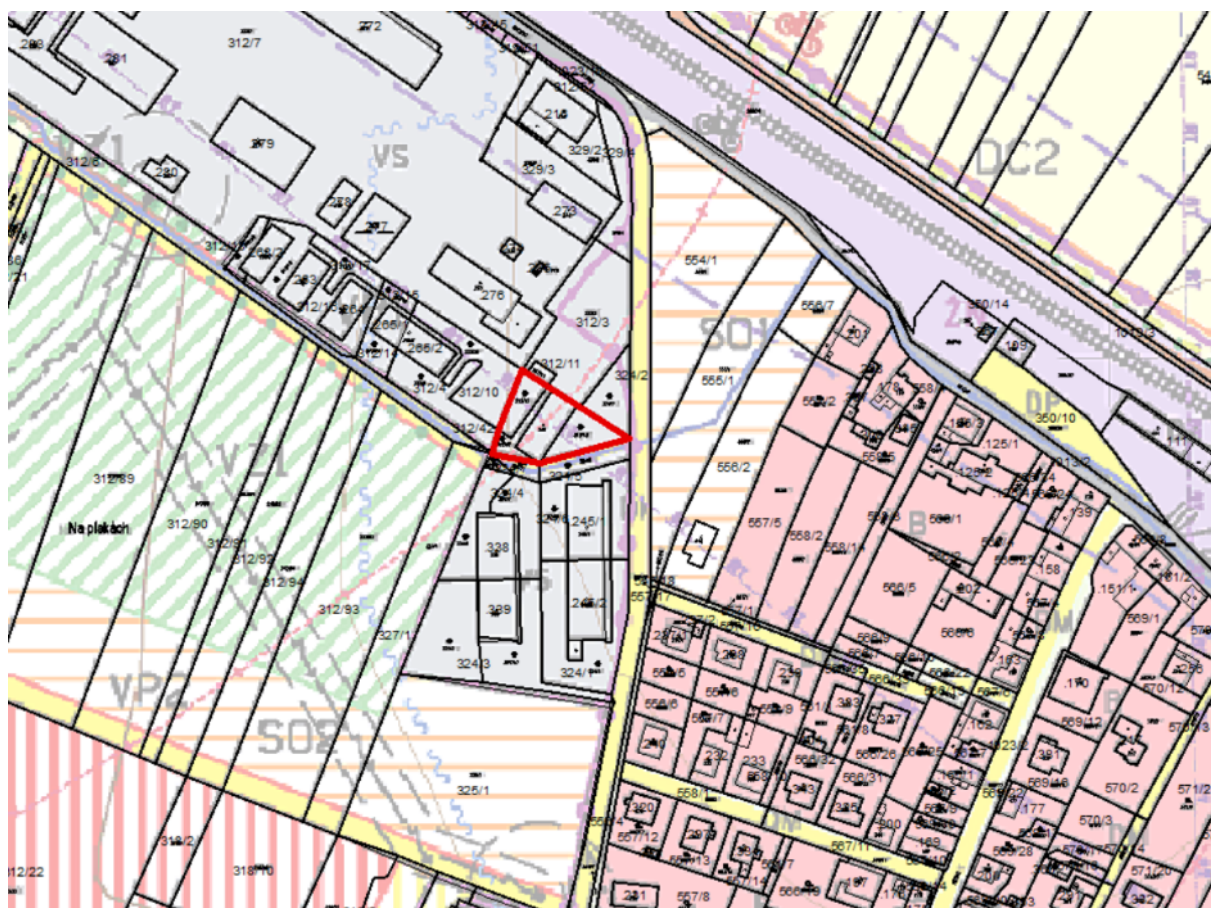


obr. D.10 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 551/4 v k.ú. Hrušovany zahrnut do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZO - plochy zemědělské - orná půda. Platnou územně plánovací dokumentací vymezené zastavitelné plochy využitelné zejména pro realizaci staveb RD nebyly do doby zpracování zprávy o uplatňování využity. Platná územně plánovací dokumentace v rámci sídla Hrušovany vymezuje zastavitelné plochy o výměře 4,3 ha tedy 43000 m². I z důvodu vysoké výměry těchto ploch je v rámci koncepce rozvoje území stanovena etapizace. Pozemek přímo navazuje na zastavitelnou plochu označenou jako B8, která je navržena k využití v první etapě a v době zpracování zprávy o uplatňování je nevyužita. Pozemek dotčený požadovanou změnou je dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnut do území IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že se jedná o půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Dle §55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových

zastavitelných ploch. Z důvodu naprostého nevyužití stávajících ploch (viz kapitola A.1.1 Zprávy) určených zejména pro bydlení v rodinných domech, nelze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemkem v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a související zahrady. Žadatel ve specifikaci taktéž uvádí, že motivem požadované změny je umístění zahradního domku za účelem dalšího využívání pozemku jako zahrady. Pro využívání území jako zahrady s případnou realizací zahradních objektů platná územně plánovací dokumentace vymezuje mimo jiné plochy s rozdílným způsobem využití označené jako ZS - plochy zemědělské - zahrady a sady. Vzhledem k tomu, že požadavkem žadatele je využívání pozemku jako zahrady a realizace zázemí v rámci této zahrady, doporučuje se prověření v tomto smyslu prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

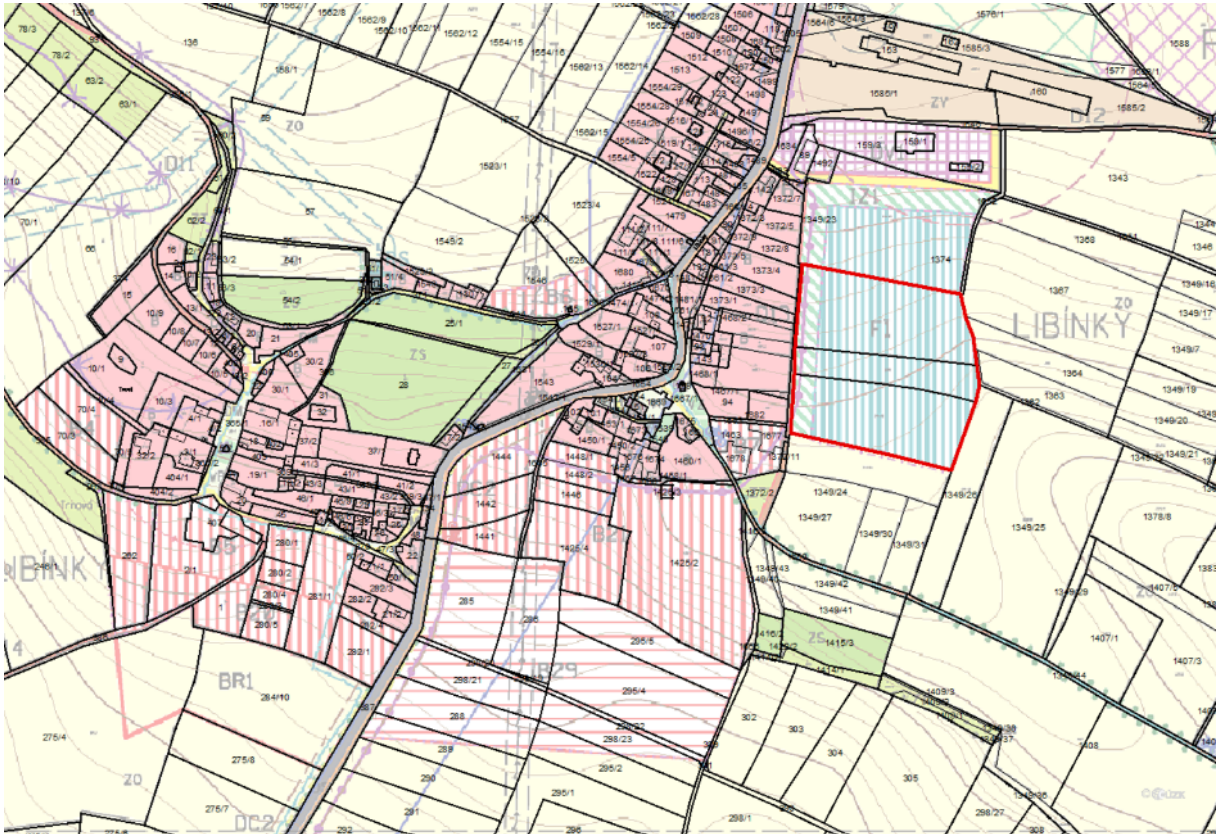
- 10)** Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. 312/42, 312/13, 340, 312/12 v k.ú. Polepy (obr. D.11) a 1349/28, 1376 a 1347 v k.ú. Libínky (obr. D.12) změnu možností využití za účelem realizace staveb pro bydlení.



obr. D.11 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platně územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 312/42, 312/13, 340, 312/12 v k.ú. Polepy zahrnuty do zastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako VS - plochy výroby a skladování - výroba, sklady, služby. Území vymezené uvedenými pozemky, viz obrázek D11 je prakticky součástí zemědělského areálu, přičemž stavby navazující jižně na vyznačené území jsou i dle údajů v KN vedeny jako

zemědělské stavby. Severně navazující stavby v rámci zemědělského areálu jsou vedeny dle údajů v KN zpravidla jako jiná stavba. Jihozápadně navazuje na vymezené území navrhovaná izolační zeleň, která má sloužit k vytvoření odstupů navrhované zástavby zejména pro RD od stávajícího zemědělského areálu. S ohledem na polohu v žádosti specifikovaného území, které je prakticky součástí zemědělského areálu se nedoporučuje v tomto případě změna za účelem realizace staveb sloužících pro bydlení.

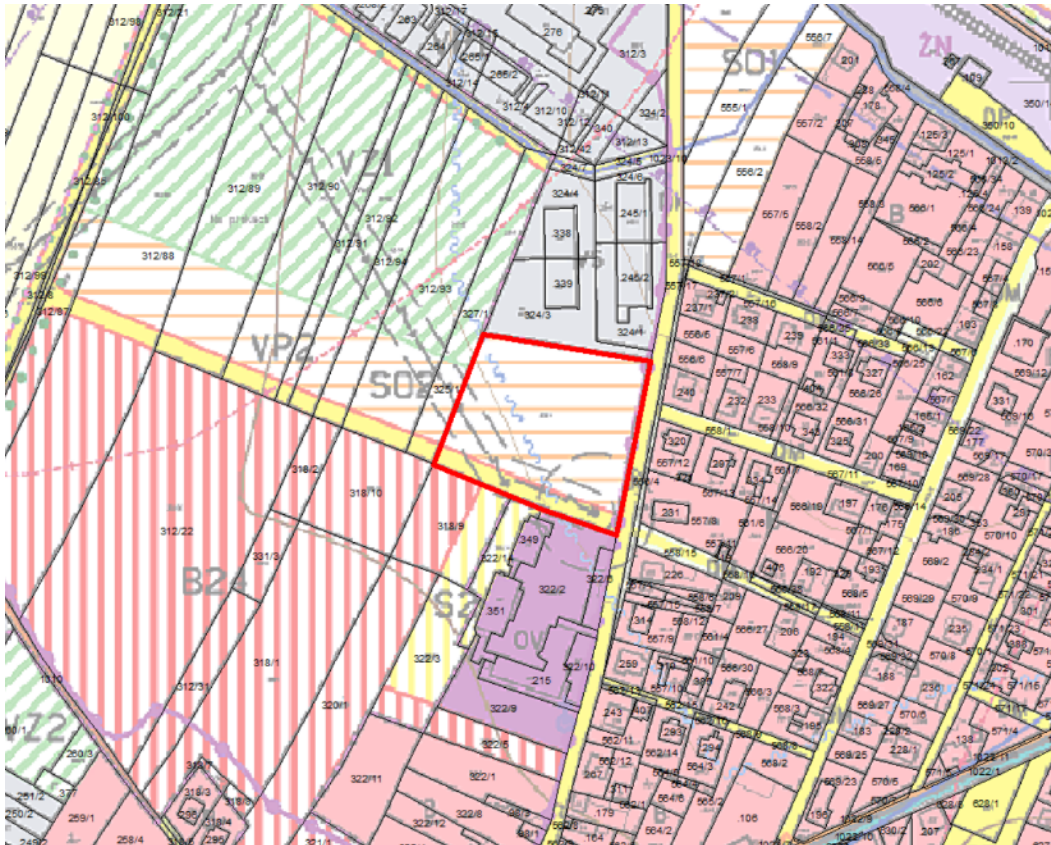


obr. D.12 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 1349/28, 1376 a 1374 vše v k.ú. Libínky zahrnuty do nezastavěného území, konkrétně z větší části do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako F1 - plochy výroby a skladování – fotovoltaická elektrárna a menší západní část je pak zahrnuta do ploch IZ1- plochy smíšené nezastavěného území - izolační zeleň. Platnou územně plánovací dokumentací vymezené zastavitelné plochy využitelné zejména pro realizaci staveb RD nebyly do doby zpracování zprávy o uplatňování využity. V lednu 2021 orgán územního plánování vydal závazné stanovisko k záměru RD v lokalitě B7, přičemž 9.6.2021 bylo vydáno rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Platná územně plánovací dokumentace v rámci sídel Libínky a Trnová u Polep vymezuje zastavitelné plochy pro realizaci RD o výměře 10,3 ha tedy 103 000 m², viz kapitola A.1.1 Zprávy. Dále je vymezena plocha územní rezervy označená jako BR1, která má rozlohu 1,75 ha tedy 17 500 m². I z důvodu vysoké výměry těchto ploch je v rámci koncepce rozvoje území stanovena etapizace. Pozemky přímo navazují na zastavěné území, respektive na zahrady stávajících staveb RD. Pozemky dotčené požadovanou změnou (viz obr. D.12) jsou dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnuty do území IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že se jedná o půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností

v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Dle §55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z důvodu téměř celkového nevyužití stávajících ploch určených zejména pro bydlení v rodinných domech, nelze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemky v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a související zahrady.

- 11) Navrhovatel požaduje u pozemku parc. č. 325/1 v k.ú. Polepy (obr. D.13) změnu etapizace a zařazení do I. etapy z důvodu plánovaného využití pro výstavbu domů sloužících pro seniory nebo mladé rodiny.



obr. D.13 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 325/1 v k.ú. Polepy zahrnut do zastavitelné plochy označené jako SO2, která je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití označená jako SO – plochy smíšené obytné. Z hlediska stanovení pořadí změn v území je uvedena zastavitelná plocha zahrnutá do II. etapy, přičemž dle platné územně plánovací dokumentace lze plochy navržené ve druhé etapě využít nejdříve po vyčerpání minimálně 2/3 rozlohy ploch vymezených v I. etapě. Využití ploch ve II. etapě návrhu však musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavené pozemky. Nesmí dojít k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou a ke vzniku složitě obhospodařovatelných zemědělských ploch. Uvedený pozemek navazuje na jižně sousedící areál základní školy a východně navazující stávající zástavbu zejména rodinných domů. Severně navazuje stávající zemědělský areál. V rámci sídla Polepy je vymezeno v I. etapě celkem 7,7 ha (77 000 m²) zejména zastavitelných

ploch, ve kterých je přípustné realizovat stavby RD. Využito bylo doposud 0,2 ha (2 000 m²), tedy 2,6 %. S ohledem na to, že území vymezené v žádosti uvedeným pozemkem přímo navazuje na zastavěné území a případnou realizací staveb na pozemku nevznikne proluka mezi stávající a nově navrhovanou zástavbou, lze požadovaný záměr doporučit k prověření v rámci změny územního plánu s tím, že v jižní části bude zachován navrhovaný přístup pro zbylou část lokality SO2 a lokalitu B24.

- 12)** Navrhovatel požaduje u pozemku parc. č. 93/4 v k.ú. Polepy (obr. D.14) změnu možností využití za účelem realizace rodinného domu.

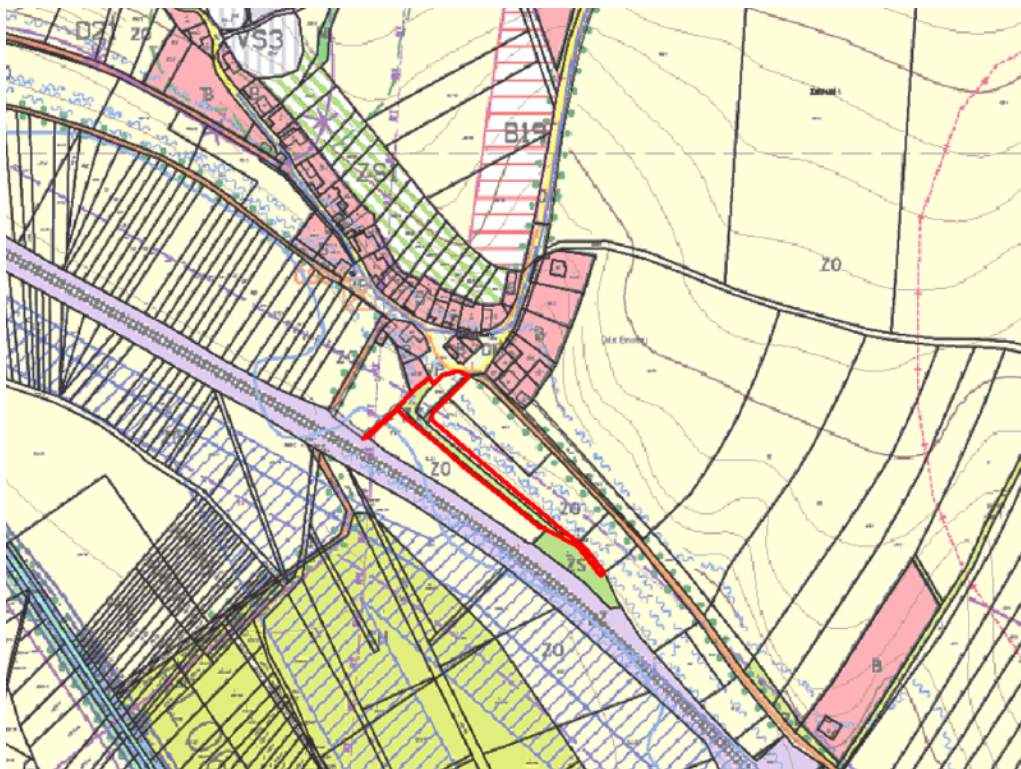


obr. D.14 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. 93/4 v k.ú. Polepy zahrnut do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZO - plochy zemědělské - orná půda. Uvedený pozemek nemá přímou návaznost na plochy určené zejména pro realizaci staveb RD, nebo na stávající objekty RD. I v rámci koncepce rozvoje území, které je stanoveno do dvou etap vymezených zastavitelných ploch, je uvedeno, že využití ploch ve II. etapě návrhu musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavené pozemky. Cílem koncepce rozvoje sídel je tak zamezení vzniku proluk v zástavbě a vzniku dislokované zástavby. Požadované vymezení zastavitelné plochy pro realizaci RD je pak s touto koncepcí v rozporu. Dle údajů o území evidovaných v rámci ÚAP ORP Litoměřice je uvedený pozemek

zahrnut do záplavového území s periodicitou opakování 20 a 100 let (Q_{20} a Q_{100}). Dále je území tvořené uvedeným pozemkem dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnuto do území I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno jako bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. V rámci sídla Polepy je vymezeno v I. etapě celkem 7,7 ha (77 000 m²) zejména zastavitelných ploch, ve kterých je přípustné realizovat stavby RD. Využito bylo doposud 0,2 ha (2 000 m²), tedy 2,6 %. V rámci II. etapy je v sídle Polepy celkem 5,8 ha (58 000 m²) zastavitelných ploch, ve kterých je přípustné realizovat mimo jiné i rodinné domy. Využito z nich je i přes stanovené podmínky etapizace 0,44 ha (4400 m²), tedy cca 7,6%. Z výše uvedených důvodů nenávaznosti požadované změny, zahrnutí do záplavového území a zahrnutí do území s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu a dále také z důvodu praktického nevyužití stávajících vymezených zastavitelných ploch, nelze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemkem v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a související zahrady.

- 13) Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. 1247/2, 3045, 1245/1, 1245/2, 1246 vše v k.ú. Encovany změnu využití za účelem realizace staveb RD a rekreace.

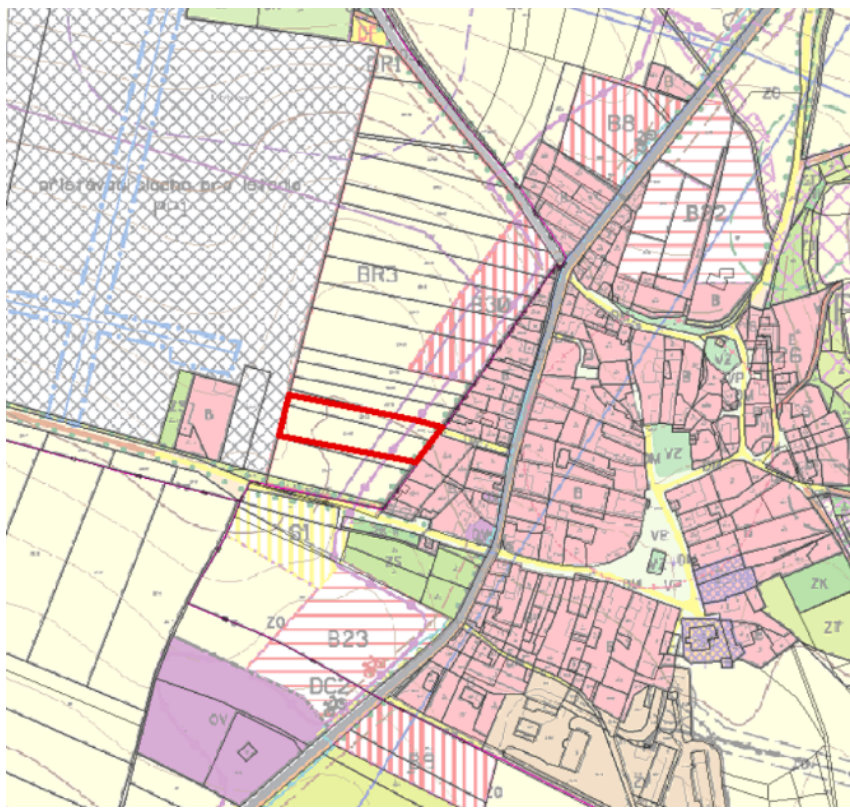


obr. D.15 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 1247/2, 3045 a 1245/2 vše k.ú. Encovany zahrnuty do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZT - plochy zemědělské – trvalé travní porosty. Pozemky parc. č. 1245/1 a 1246 oba v k.ú. Encovany jsou pak taktéž zahrnuty do nezastavěného území, v tomto

případě do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZO - plochy zemědělské – orná půda. Platnou územně plánovací dokumentací vymezené zastavitelné plochy využitelné zejména pro realizaci staveb RD nebyly do doby zpracování zprávy o uplatňování využity. Platná územně plánovací dokumentace v rámci sídla Encovany vymezuje také dvě plochy územní rezervy. Konkrétně jsou označeny jako BR4 a BR5. Dle platné územně plánovací dokumentace jsou územní rezervy jsou vymezeny jako další možné potenciální plochy rozvoje ploch bydlení, v případě vyčerpání návrhových ploch v I. a II. etapě. Pozemky dotčené požadovanou změnou jsou dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnuty do území I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že se jedná o bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Dle §55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z důvodu naprostého nevyužití stávajících ploch (viz kapitola A.1.1 Zprávy) určených zejména pro bydlení v rodinných domech, případně nevyužití územních rezerv, které jsou vymezeny za obdobným účelem a z důvodu toho, že pozemky jsou v rámci klasifikace ochrany půdního fondu zahrnuty mezi nejcennější, nelze doporučit prověření změny využití území tvořeného pozemky v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD a stavby pro rekreaci.

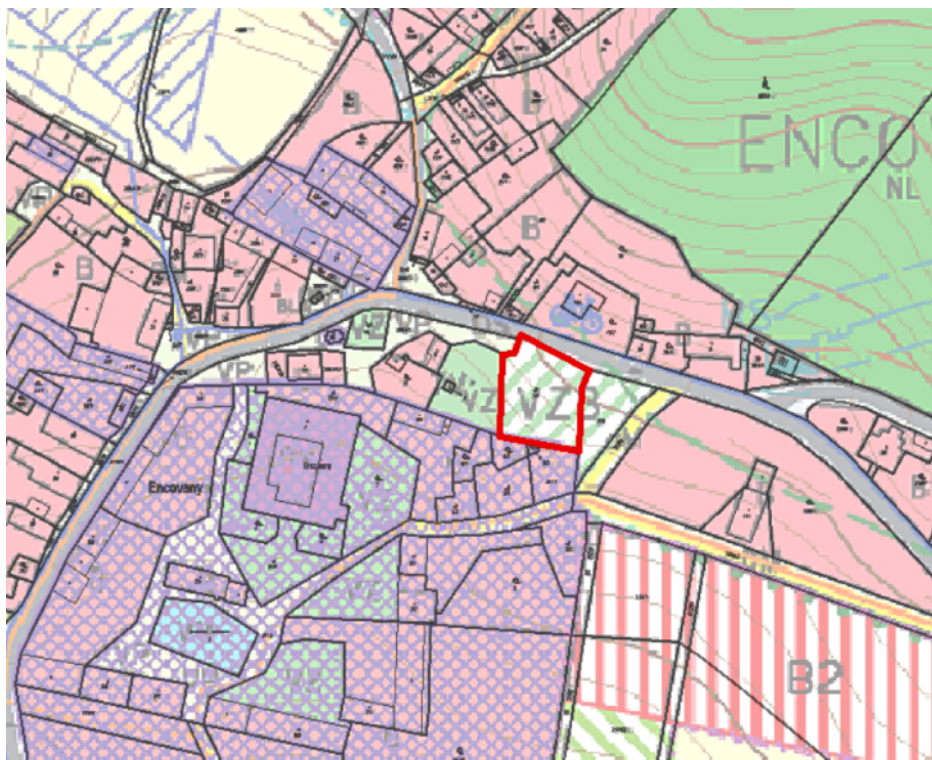
- 14) Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. 234/48 a 234/73 vše v k.ú. Encovany změnu využití za účelem realizace staveb RD.



obr. D.16 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 234/48 a 234/73 oba v k.ú. Encovany zahrnuty do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZO - plochy zemědělské - orná půda. Platnou územně plánovací dokumentací vymezené zastavitelné plochy využitelné zejména pro realizaci staveb RD nebyly do doby zpracování zprávy o uplatňování využity. Platná územně plánovací dokumentace v rámci sídla Hrušovany vymezuje zastavitelné plochy o výměře 4,3 ha tedy 43000 m². Iz důvodu vysoké výměry těchto ploch je v rámci koncepce rozvoje území stanovena etapizace. Pozemky ačkoliv jsou v katastrálním území Encovany přímo navazují na zastavěné území sídla Hrušovany a nepřímou na zastavitelnou plochu označenou jako B30. Pozemky se nachází ve vymezené územní rezervě označené jako BR3, jejíž budoucí využití je platnou územně plánovací dokumentací uvedeno jako bydlení venkovského charakteru. Pozemky dotčené požadovanou změnou jsou dle údajů o území vedených v rámci ÚAP ORP Litoměřice zahrnut do území III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž to je popsáno tak, že se jedná o půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít event. pro výstavbu. Dle §55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z důvodu naprostého nevyužití stávajících ploch (viz kapitola A.1.1 Zprávy) určených zejména pro bydlení v rodinných domech, nelze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemky v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD.

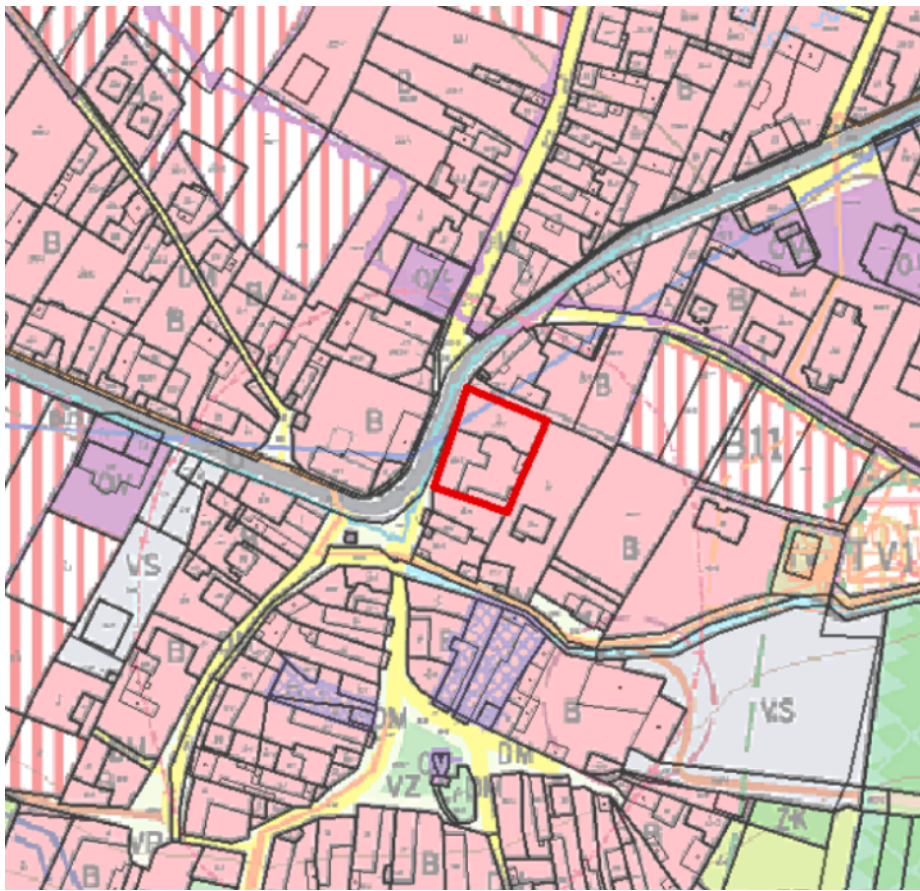
- 15) Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. st. 7 v k.ú. Encovany změnu využití za účelem realizace staveb RD, garáže a souvisejícího víceúčelového objektu.



obr. D.17 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci je pozemek parc. č. st. 7 v k.ú. Encovany zahrnut do zastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako VZ - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň. Pozemek se nachází uvnitř sídla a je možné jej klasifikovat i jako proluku. Jedná se o plochu transformace na uvedené využití. Z důvodu polohy pozemky a faktu, že se dle údajů z KN jedná o zbořeniště lze doporučit prověření možnosti vymezení území tvořeného pozemkem v žádosti do ploch umožňujících realizaci RD. V tomto případě se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

- 16) Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. st. 66/2 a 30/1 oba v k.ú. Polepy změnu využití za účelem navýšení přípustné zastavitelnosti pozemků.



obr. D.18 výřez koordinačního výkresu ÚP Polepy s vymezením navrhované změny

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. . st. 66/2 a 30/1 oba v k.ú. Polepy zahrnuty do zastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako B - plochy bydlení - venkovského charakteru. V rámci žádosti na změnu územního je specifikován požadavek, aby hodnota zastavitelnosti byla upravena na 55% a aby limity zastavěnosti u pozemků staveb pro bydlení byly uplatňovány pouze na stavby nadzemní, tzn. zpevněné plochy (např. zádlážba) do limitu nezapočítávat, případně limity oddělit. Stávající areál již realizovanými stavbami naplnil limit zastavěnosti a vzhledem k tomu, že první nadzemní podlaží hlavního objektu je využito jako prodejna, tak v rámci jejího rozšíření vzniká taktéž potřeba realizace dalších doplňkových staveb. Uvedený požadavek lze doporučit k prověření v rámci změny územního plánu.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Polepy:

Ea) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- 1) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
 - Územní plán Litoměřice byl vydán v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění po Aktualizaci č.1. Aktualizované (znění po Aktualizaci č.2, č.3, č.4 a č.5) znění bylo vyhodnoceno a případné požadavky stanoveny v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Polepy, viz kapitola C.1.

- 2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
 - Územní plán Polepy byl vydán v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje. Požadavky vyplývající z této dokumentace a z jejího aktualizovaného znění byly vyhodnoceny v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Polepy, viz kapitola C.2.
 - V rámci zpracování návrhu budou prověřeny prvky ÚSES regionální a nadregionální úrovně zejména z hlediska návaznosti na územně plánovací dokumentace okolních obcí.

- 3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů
 - Problémy určené k řešení v ÚPD vyplývající z ÚAP pro správní území Litoměřice a ÚAP Ústeckého kraje jsou uvedeny ve Zprávě o uplatňování ÚP Polepy, viz kapitola B.
 - Při zpracování návrhu budou respektovány aktuální hodnoty a limity evidované v ÚAP ORP Litoměřice a ÚAP Ústeckého kraje.

- 4) Na základě vyhodnocení jednotlivých žádostí o změnu ÚP (viz kapitola D ve Zprávě o uplatňování ÚP Polepy) vyplývají pro pořízení změny následující požadavky:
 - prověření možnosti vymezení plochy občanské vybavenosti (využití jako prodejna stavebnin) na pozemcích parc. č. st. 137 a 524/2 oba v k.ú. Polepy (viz žádost 1) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření stanovení pořadí změny v území na I. etapu u pozemku parc. č. 521/1 v k.ú. Okna u Polep. (viz žádost 2) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření změny možnosti využití za účelem realizace stavby RD u pozemků parc. č. 73/9 a st. 81 oba v k.ú. Hrušovany (viz žádost 3) v kapitole D.1 Zprávy)

- prověření změny možnosti využití, zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako B - plochy bydlení - venkovského charakteru u pozemků parc. č. 147, 88, 7/1, 7/8, 7/9 a st. 2826 vše v k.ú. Polepy (*viz žádost 6*) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření stanovení pořadí změny v území na I. etapu u pozemku parc. č. 66/1 v k.ú. Hrušovany (*viz žádost 7*) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření možností využití u pozemků parc. č. 231/17 a 233/6 v k.ú. Encovany, 537/37, 455, 470, 1016 v k.ú. Polepy, zahrnutí do plochy PP1 – přistávací plochy pro ultralehká a zemědělská letadla, změny označení ploch PP1 a přerušení navrhované aleje na pozemku parc. č. 3049 v k.ú. Encovany. (*viz žádost 8*) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření možností využití u pozemku parc. č. 551/4 v k.ú. Hrušovany za účelem využití jako zahrady a umístění zahradního domku. (*viz žádost 9*) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření stanovení pořadí změny v území na I. etapu u pozemku parc. č. 325/1 v k.ú. Polepy (*viz žádost 11*) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření změny možnosti využití za účelem realizace stavby RD u pozemku parc. č. st. 7 v k.ú. Encovany (*viz žádost 15*) v kapitole D.1 Zprávy)
 - prověření změny možnosti využití za účelem navýšení limitu zastavitelnosti pozemků parc. č. 66/2 a 30/1 v k.ú. Polepy (*viz žádost 16*) v kapitole D.1 Zprávy)
- 5) V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona se zaktualizuje hranice zastavěného území

Eb) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nebyly stanoveny.

Ec) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na prověření vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo nebyly stanoveny.

Ed) 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

Platná územně plánovací dokumentace navrhuje prověření změn využití územní studií u ploch B5, B13, B20, B21, B22, B24, B26, B29 a B30. Územní studie má za úkol řešit zejména uspořádání jednotlivých stavebních pozemků a jejich dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu.

U plochy B24 má být předmětem územní studie kromě výše uvedeného zejména vyřešení návrhu vnitřního uspořádání s ohledem na stávající výrobní plochy a návrhové plochy VS4 a TV2.

Požadavek na zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti byl stanoven na dobu do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Vzhledem k tomu, že vymezené zastavitelné plochy jsou v době zpracování Zprávy prakticky nevyužity, viz kapitola A.1.1 Zprávy, je třeba v rámci zachování koncepce stanovené v územně plánovací dokumentaci opětovně prověřit požadavky na pořízení územních studií, stanovení podmínek pro jejich pořízení a opětovné stanovení přiměřené lhůty pro a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti

Ee) Požadavky na zpracování variant řešení

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP. S ohledem na uvedené lze změnu územního plánu pořídit v souladu s § 55a stavebního zákona, tedy zkráceným postupem.

Ef) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny územního plánu pořizované zkráceným postupem bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro veřejné projednání podle § 55b stavebního zákona. Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 a § 55c stavebního zákona bude odevzdána minimálně v jednom tiskovém vyhotovení.

Textová část změny územního plánu a textová část odůvodnění změny územního plánu bude zpracována v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Obdobně pak úplné znění územního plánu po změně.

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí. Měněné výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR) a budou vydány v měřítku 1 : 5 000 (výkres širších vztahů dle potřeby).

Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Souřadnicový systém jednotný pro všechny výkresy bude S-JTSK.

Výsledný návrh změny územního plánu bude předán kromě tištěné podoby i v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu.

Návrh změny územního plánu (textová i grafická část) bude opatřen předtištěným „Záznamem o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.

Projektantem bude současně vypracováno úplné znění územního plánu, a to minimálně ve 3 tiskových vyhotoveních, a také v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu projektant změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Eg) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno po projednání.

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

Bude doplněno po projednání.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP. S ohledem na uvedené lze změnu územního plánu pořídit v souladu s § 55a stavebního zákona, tedy zkráceným postupem.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. Zprávy o uplatňování ÚP Polepy vyplývá zejména z bodu D. požadavek na pořízení změny územního plánu. Konkrétní žádosti o změnu ÚP byly v uvedeném bodu pořizovatelem posouzeny a ty, u kterých nebyl konstatován rozpor s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s ostatní legislativou týkající se pořízení územně plánovací dokumentace, s limity v území, s Politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a s Územně analytickými podklady Ústeckého kraje a ORP Litoměřice, byly zapracovány do kapitoly E. Zprávy. Lze konstatovat, že požadavky uvedené v této kapitole zásadně neovlivní koncepci územního plánu. Proto není tato kapitola zpracována.

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

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Proto není tato kapitola zpracována.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

V rámci vyhodnocení ÚP Polepy v rámci Zprávy nebyly shledány požadavky, jejichž řešení by vyžadovalo aktualizaci zásad územního rozvoje.