# ÚZEMNÍ PLÁN ŽITENICE

# Změna č. 2

* návrh zadání zpracovaný přiměřeně podle ustanovení § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve pozdějších předpisů, a přílohy č. 6 této vyhlášky

**Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Žitenice zastoupený Bc. Hanou Pawlíkovou, starostkou obce

Určený zastupitel: Bc. Hana Pawlíková

Zpracovatel:

Autorizovaný projektant: Ing. Petr Laube

Etapa: Návrh zadání

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

**Listopad 2019**

Zastupitelstvo obce Žitenice rozhodlo na svém zasedání dne 23.09.2019 v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písmene a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení změny č. 2 územního plánu Žitenice. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byla pověřena Bc. Hana Pawlíková, starostka obce, a zároveň bylo rozhodnuto, že pořizovatelem bude Obecní úřad Žitenice při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 2 územního plánu (dále jen ÚP) Žitenice je prověření dílčí změny na pozemkové parcele č. 7/4 v katastrálním území Skalice u Žitenic, která se nachází západně od centra sídla v přímé návaznosti na zastavěné území a podle katastru nemovitostí je vedena jako zemědělský půdní fond v druhu pozemku zahrada. Podle platného územního plánu se jedná o pozemek zařazený do stávajících ploch zeleně soukromých zahrad (ZN) s hlavním využitím pro soukromé zahrady a sady uvnitř zastavěného území, zastavitelných ploch nebo v návaznosti na tyto plochy. Žadatelé o změnu, na výše uvedené pozemkové parcele plánují výstavbu rodinného domu. Plocha není zasažena žádnými zásadními limity, které by prověření návrhu na změnu znemožňovaly (IV. zóna CHKO, archeologické naleziště, V. třída ochrany zemědělského půdního fondu), příjezd k pozemku je zajištěn přístupovou komunikací ve vlastnictví obce, která však nesplňuje parametry předepsané vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a z tohoto důvodu bude v rámci pořizované změny nezbytné kromě vymezení zastavitelné plochy pro umístění 1 RD, prověřit i návrh jejího dopravního napojení.

Návrh zadání změny č. 2 ÚP Žitenice je zpracován přiměřeně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání změny č. 2 ÚP Žitenice ve svých  jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování změny č. 2 ÚP vyplývají.

Návrh zadání změny č. 2 ÚP Žitenice datovaný listopad 2019 bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován do výsledné verze návrhu zadání, která bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

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

***a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch***

1. Urbanistická koncepce rozvoje obce založená v platné územně plánovací dokumentaci ÚP Žitenice, nebude prověřením této dílčí změny měněna, ani jinak narušena.
2. Změna č. 2 prověří možnost zahrnutí p. p. č. 7/4 v katastrálním území Skalice u Žitenic do ploch určených k zástavbě 1 RD a současně s tím prověří a navrhne odpovídající způsob dopravního napojení, předepsaného vyhláškou.
3. Změna č. 2 ÚP Žitenice bude respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 ve znění Aktualizace č. 3 (dále jen aPÚR). Text priorit dotčených návrhem změny č. 2 bude součástí textové části odůvodnění.
4. Změna č. 2 ÚP Žitenice bude respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 3 (dále jen aZÚR). Text priorit dotčených návrhem změny č. 2 bude součástí textové části odůvodnění.
5. Z posledně aktualizovaných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Litoměřice žádné další požadavky na řešení předmětné změny nevyplývají.

**Obecně: Veškeré výše uvedené požadavky plynoucí z nadřazené dokumentace PÚR a ZÚR a rovněž tak z územně analytických podkladů byly v platné dokumentaci ÚP Žitenice řešeny a návrhem změny č. 2 ÚP Žitenice zůstanou nedotčeny a tedy akceptovány.**

* Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části provedena aktualizace hranic zastavěného území obce, a to hlavně v návaznosti na řešené území s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části změny územního plánu obce pak bude informace o nově provedené aktualizaci doplněna.
* Z hlediska ochrany kulturního bohatství, návrh předmětné změny nezasahuje do nemovitých kulturních památek. Výčet nemovitých kulturních památek a způsob jejich ochrany se změnou neřeší, rovněž tak informace o existenci archeologických nalezišť nacházejících se v řešeném území, o jejich ochraně související s případným záměrem na zásah do tohoto kulturního dědictví a vyplývající z památkového zákona, neboť i tyto skutečnosti jsou součástí již platné územně plánovací dokumentace.
* S ohledem na charakter a návrh umístění prověřované změny v návaznosti na zastavěné území sídla Skalice nedojde z hlediska širších územních vztahů k žádnému ovlivnění spolupůsobení v rámci okolních sídelních struktur.

***a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:***

* Obecně: Nadmístní vztahy uvedené v platné územně plánovací dokumentaci v kapitole Koncepce veřejné infrastruktury zůstávají zachovány beze změn.
* V rámci koncepce veřejné dopravní infrastruktury se stanoví požadavek prověřit a na základě výsledků prověření navrhnout odpovídající dopravní napojení plochy.
* V rámci koncepce veřejné technické infrastruktury se prověří a na základě výsledků prověření potvrdí možnost napojení zastavitelné plochy na stávající sítě, žádné další požadavky na technickou infrastrukturu se nestanoví.

***a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona***

1. Změnou č. 2 ÚP Žitenice se nebude vstupovat do nadřazených prvků ÚSES vymezených v krajské dokumentaci aZÚR, ani do prvků ÚSES lokálního charakteru.
2. Změnou č. 2 ÚP Žitenice nebudou měněny požadavky na koncepci uspořádání krajiny stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci. Rovněž není důvodné, aby se v platné územně plánovací dokumentaci prověřovaly plochy, ve kterých by bylo vhodné vyloučit umísťování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, neboť toto bylo prověřováno v rámci pořizování územního plánu Žitenice.
3. **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Z vlastní povahy změny spočívající ve výše popsaných návrzích vyplývá, že v této kapitole není nutné stanovit žádné požadavky na vymezování ploch a koridorů územních rezerv. Rovněž tak z nadřazených dokumentací aPÚR, ani ze aZÚR pro zpracování předmětné změny č. 2 ÚP Žitenice žádný nový požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá.

1. **Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo** – se návrhem zadání konkrétně nevymezují a ani v průběhu prací na návrhu předmětné změny se jejich stanovení vzhledem k povaze a charakteru změny, jejich stanovení nepředpokládá.
2. **Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci** – se s ohledem na charakter a povahu změny nestanoví.
3. **Případný požadavek na řešení variant** – se nestanovuje
4. **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

* Návrh změny č. 2 ÚP Žitenice bude zpracován, a pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf.
* Návrh změny upravený na základě výsledků veřejného projednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání v jednom kompletním vyhotovení včetně CD. Výsledný návrh změny bude odevzdán fyzicky celkem v jednom vyhotovení změny v tištění podobě a ve čtyřech vyhotoveních úplného znění po změně, a to vše i na CD včetně dat ve strojově čitelném formátu.
* Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhlášky), a změna bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce.
* Výkresy budou ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a odevzdány v  měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku ZÚR Ústeckého kraje. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.
* Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:

1. Označení správního orgánu, který územní plán vydal :………………..
2. Datum nabytí účinnosti územního plánu:……….
3. Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

a případně kolonku pro otisk úředního razítka.

* Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu územního plánu, projektant územní plán v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

1. **Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Předmětem řešení návrhu změny č. 2 ÚP Žitenice bude prověření možnosti zařazení pozemkové parcely číslo 7/4 v katastrálním území Skalice u Žitenic do ploch určených k zástavbě 1 RD a současně s tím prověří a navrhne odpovídající způsob dopravního napojení, předepsaného vyhláškou, včetně napojení na technickou infrastrukturu.

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

V e správním území obce Žitenice se nachází dvě stejnojmenné evropsky významné lokality (EVL) NATURA 2000, a to EVL CZ 0424129 Bílé stráně u Litoměřic. Ptačí oblast se v řešeném území nenachází. Navrhovaný záměr na prověření změny územního plánu není a nebude umisťován v předmětech ochrany EVL CZ NATURA 2000, a s ohledem na výše uvedené ani v ptačí oblasti, a to ani v jejich bezprostředním kontaktu.

Obě dvě stejnojmenné plochy EVL CZ 0424129 Bílé stráně u Litoměřic se nachází v katastrálním území Skalice, do něhož první z nich zasahuje ze sousedního katastru Litoměřice a druhá pak v katastrálním území Skalice a Žitenice, obě se nachází v západní části obce. Návrh předmětné změny je prověřován mimo území těchto uvedených EVL. S ohledem na tuto skutečnost a rovněž s přihlédnutím k charakteru navrhované změny, očekáváme tedy v případě návrhů územního plánu vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Vzhledem k vlastnímu charakteru návrhu na provedení změny uvedenému v tomto obsahu (vymezení zastavitelné plochy pro bydlení pro výstavbu 1 RD) pořizovatel nepředpokládá ani uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť samotné navrhované návrhy změn svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají.

Pořizovatel se domnívá, že lze konstatovat, že předmětný návrh změny navrhuje prověřit plochu, kterou svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významnou, ani se nepředpokládají významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí.