



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LITOMĚŘICE V UPLYNULÉM OBDOBÍ

projednaná 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 upravená na základě pokynů Zastupitelstva města Litoměřice z jednání konaného dne 10. 12. 2015

- 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. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.
- 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

Říjen 2015

(Leden 2016 – Úprava)

Územní plán Litoměřice (dále jen ÚP Litoměřice) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Litoměřice vydalo územní plán formou opatření obecné povahy dne 22. 10. 2009 a tento nabyl účinnosti dne 13. 11. 2009. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Dne 18. 1. 2011 nabyla účinnosti změna č.1 územního plánu Litoměřice. Následně byl vyhotoven právní stav po změně č.1. Změna č.2 územního plánu Litoměřice nabyla účinnosti dne 5. 2. 2015. V současné době probíhá vyhotovení právního stavu po této změně. Současně neprobíhá pořízení nového územního plánu ani změny stávající platné územně plánovací dokumentace.

Zpráva o uplatňování ÚP Litoměřice 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 zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení a na základě usnesení Zastupitelstva města Litoměřice č 96/5/2015 ze dne 9. 4. 2015, přistoupil pořizovatel ÚP Litoměřice ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období.

Na svém jednání dne 10. 12. 2015 Zastupitelstvo města Litoměřice nepřijalo usnesení o schválení projednané výsledné verze návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Litoměřice a vrátilo návrh pořizovateli s pokyny pro přepracování (viz usnesení 225/8/2015 bod II).

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 obce

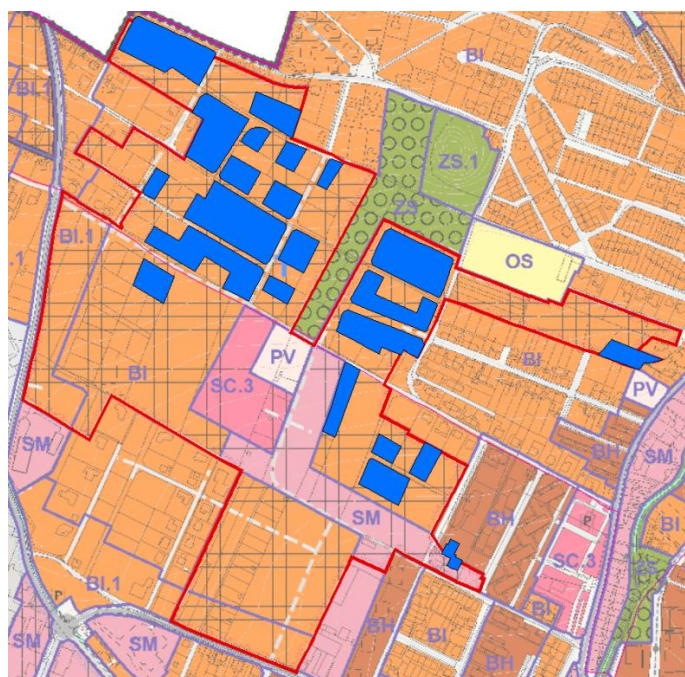
- Město Litoměřice je obcí s rozšířenou působností a má tak funkci administrativního a kulturního centra přilehlého okolí.
- Správní území města Litoměřice je tvořeno stejnojmenným sídlem na dvou katastrálních územích: Litoměřice a Pokratice. Celková rozloha území činí cca 1 799 ha. Dle Českého statistického úřadu k 31. 12. 2013 žilo ve městě 24 136 obyvatel.
- V celém území je již od roku 2006 platná digitální katastrální mapa.
- Podstatná část správního území města se nachází v chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen CHKO). Jižní hranici CHKO tvoří od západu severní břeh řeky Labe a následně silnice I/15. Centrum města je vyhlášenou městskou památkovou rezervací Litoměřice.
- 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 a ploch přestavby

- Lokalita 1 – Mířejovická stráž

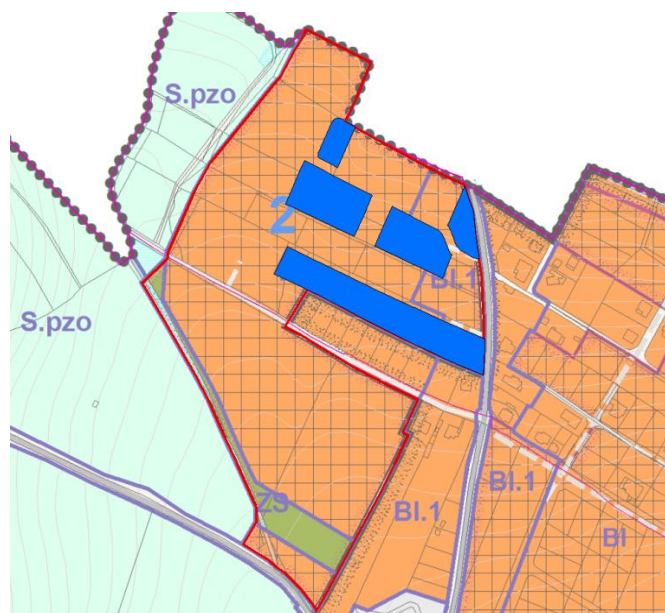
- *Rozsáhlá lokalita určená z velké části pro výstavbu rodinných domů s vymezením již částečně realizovaného parku a obecně budoucího lokálního centra Mířejovické stráně, které by mělo zajistit služby pro tuto nově vznikající část sídla Litoměřice. Pro centrální část lokality je již vyhotovena urbanistická studie posouzená z hlediska platnosti dle § 185 odst. 4 stavebního zákona a zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti. Z obrázku A.1 je patrné, že zastavitelné plochy nebyly ještě ani z poloviny využity přičemž přihlédnout je třeba také k množství proluk v území, které navazuje na tuto lokalitu. Zastavěnost pozemků byla zjištěna místním šetřením v dubnu 2015.*



obr. A.1 (Lokalita 1 – využití zobrazeno modře)

- Lokalita 2 – Pod Mířejovicemi

- *Tato lokalita se nachází západně od silnice III/24719 a je také určena mimo jiné k výstavbě rodinných domů. Pro severní část lokality je zpracovaná urbanistická studie, která byla posouzená z hlediska platnosti dle § 185 odst. 4 stavebního zákona a která je zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti. Pro jižní část lokality je územní studie ve fázi zpracování. V této části také dochází v severní části k postupné výstavbě RD a dá se předpokládat další stavební činnost na rozdíl od části jižní, která je i z důvodu zatím nepořázené územní studie zatím naprosto nevyužita. Současné využití ploch v rámci lokality je patrné z obrázku A.2.*

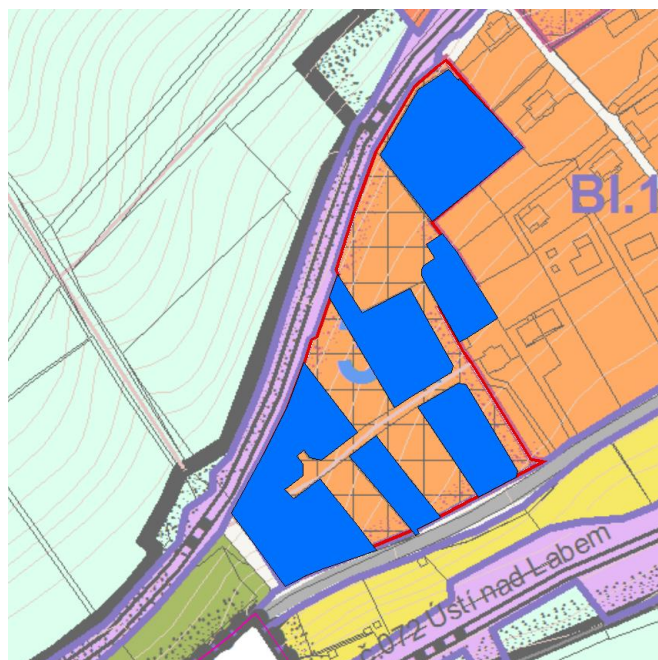


obr. A.2 (Lokalita 2 – využití zobrazeno modře)

- Lokalita 3 – Žernosecká

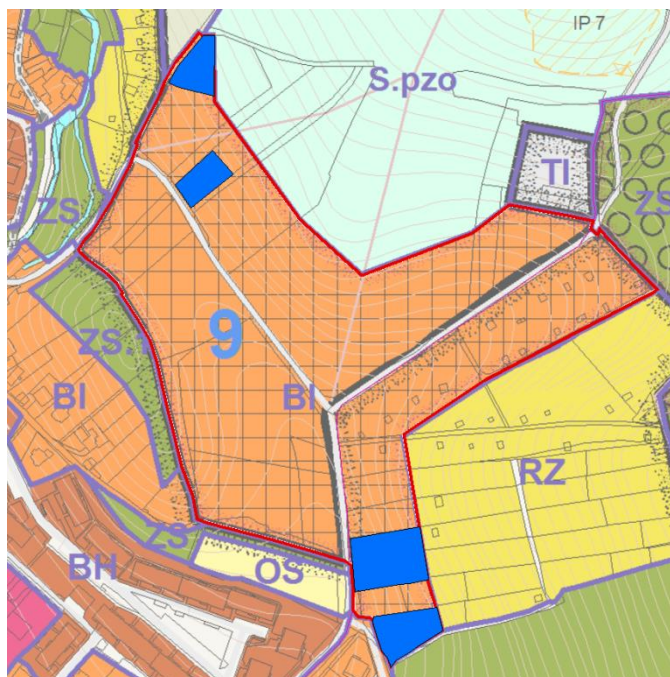
- *Tato lokalita je rozdělena na 3 části:*

- *Část 3a se nachází na západním okraji města při silnici II/261 a je určena primárně také pro výstavbu rodinných domů a již byla z velké části využita, jak je z obrázku A.3 patrné. Zřejmě je však i to, že v tomto území se nachází stále několik nevyužitých proluk v rámci vymezeného zastavěného území, kde je také možné případně umístit stavby RD.*



obr. A.3 (Lokalita 3a – využití zobrazeno modře)

- *V části 3b, která se nachází u severního předpolí nového mostu Generála Chábery, jsou vymezeny plochy jak pro výstavbu RD, tak i pro výrobu a skladování společně s doplňující sídelní zelení. Lokalita bude v budoucnu rozdělena připravovaným přivaděčem, tzv. „západní komunikací“. Z této stavby byla v této lokalitě realizována pouze kruhová křižovatka. Při tomto dopravním uzlu byla v plochách výroby realizována čerpací stanice pohonných hmot.*
- *Části 3c jsou dvě lokality určené k rozšíření stávající plochy hřbitova. Ani jedna zatím nebyla využita.*
- **Lokalita 4 – Želetice**
 - *Jedná se o lokalitu určenou především pro výrobu a skladování a smíšené městské využití a je ohraničena z jihu navrženým jižním obchvatem města na silnici I/15, který by mimo jiné také měl plnit funkci protipovodňové ochrany této lokality. V celé této lokalitě byla realizována pouze jedna výrobní hala.*
- **Lokalita 5 – Za Plynárnou**
 - *Opět se jedná lokalitu určenou především pro výrobu a skladování, jejíž součástí je i plánovaná přeložka silnice I/15 jihovýchodně od ulic Českolipská a Na Kocandě. V lokalitě zatím nedošlo k plánovanému využití.*
- **Lokalita 6 – Za Nemocnicí**
 - *V této lokalitě dosud nebyly realizovány stavby v souladu s vymezeným využitím (individuální bydlení, smíšené městské využití, rozšíření nemocnice). Rozhodování v území v rámci této lokality je navíc podmíněno zpracováním územní studie. Ta dosud nebyla zpracována a s jejím pořízením nebylo ještě započato.*
- **Lokalita 7 – Žitenická**
 - *Plocha mimo jiné pro individuální bydlení, zatím nevyužita.*
- **Lokalita 9 – Bílé stráně I**
 - *V této lokalitě určené mimo jiné pro individuální bydlení zatím byly (či jsou) realizovány 4 RD, tedy zhruba patnáctina celkové plochy (viz obrázek A.4). Změna č. 2 podmínila rozhodování v území vypracováním územní studie a to mimo jiné i na požadavek dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny. Cílem studie tak bude i koncepce této lokality, která by měla jasně definovat charakter tohoto území a to i s ohledem právě na přímou návaznost volné krajiny. Územní studie prozatím není zpracována.*



obr. A.4 (Lokalita 9 - využití zobrazeno modře)

- Lokalita 11 – Písečný ostrov
 - Tato lokalita je určena pro rozšíření městského koupaliště. Zatím bez využití. Rozhodování v území v rámci této lokality je navíc podmíněno zpracováním územní studie. Ta dosud nebyla zpracována a s jejím pořízením nebylo ještě započato.
- Lokalita 12 – Mostka
 - Jedná se o rozšíření lesoparku Mostka, které zatím nezapočalo.
- Lokalita 13 - Medulánka
 - Další lokalita, která je určena mimo jiné pro individuální bydlení, je v současné době zastavěna z jedné třetiny dvěma RD.
- Lokalita 14 – Štampův mlýn
 - Tato lokalita, která byla dříve zahrádkářskou či chatovou oblastí, je určena mimo jiné pro individuální bydlení. Zatím zde byly realizovány dvě stavby typu RD.
- Lokalita 15 – Mířejovická stráž - sever
 - Tato lokalita je rozdělena dále na 3 části, které rozšiřují zastavěné území v ulici Kardinála Trochty:
 - Část 15a navrhuje nezastavitelné zahrady jako doplňkovou plochu sousedící s plochami pro individuální bydlení. Na základě dostupných leteckých snímků a i na základě místního šetření lze konstatovat, že dvě třetiny této části lokality jsou již jako zahrada užívány.
 - Část 15b je kombinací ploch nezastavitelných zahrad a plochy určené pro výstavbu RD. Z celé plochy 15b je využita pouze malá část jako zahrada.

- Část 15c byla zcela využita pro výstavbu rodinného domu.
- Lokalita 51 – Pod Radobýlem
 - Jedná se převážně o území opuštěných kasáren Pod Radobýlem a jejich přilehlé okolí. Lokalita je rozdělena na 3 části:
 - Část 51a zahrnuje především bývalý areál kasáren armády ČR a to jako část plochy přestavby a část území zastavitelného. Rozhodování v území v rámci této části lokality je podmíněno zpracováním územní studie. Ta dosud nebyla zpracována a s jejím porízením nebylo ještě započato. Nicméně v rámci soutěže konané ve spolupráci se Společností Petra Parléře bylo toto území řešeno a to zejména z důvodu nastínění možných koncepcí, kterými se může zpracovávaná studie ubírat.
 - Část 51b vymezuje plochu pro výrobu a skladování s příjezdovou komunikací z jihu do celé lokality 51. V těchto plochách zatím nedošlo k plánovanému využití ani k realizaci komunikace.
 - Část 51c vymezuje plochu pro kynologický areál. V současné době je i takto využívána.
- Lokalita 53 - Kamýcká
 - Přestavbová plocha na nároží ulic Kamýcké a 28. října, ve které byly realizovány stavby supermarketu a další objekt s prodejními plochami. Navzdory stanovenému využití jako plochy SM - smíšené využití území městského typu je lokalita prozatím monofunkčně naplňována komerčními stavbami.
- Lokalita 54 – Rybáře
 - Pobřežní lokalita, které dominuje bývalý areál, který patřil armádě ČR. Rozhodování v území je podmíněno vypracováním územní studie. Ta dosud nebyla zpracována a s jejím porízením nebylo ještě započato.
- Lokalita 58 – Na Vinici (bývalá kasárna Dukelských hrdinů)
 - V areálu je především navrženo využití formou občanské vybavenosti (školy, sport, doplňující funkce k sousednímu výstavišti). Ve východní části areálu probíhají činnosti související s výzkumem a využíváním geotermální energie.
- Lokalita 59 – Technické služby
 - Území je využíváno jako zázemí technických služeb města a jako výrobní areál stavebních hmot.
- Lokalita 60 – Českolipská
 - Území při Českolipské ulici je určeno ke smíšenému městskému využití s plochami občanské vybavenosti v podobě návrhu sportovních ploch a zařízení.

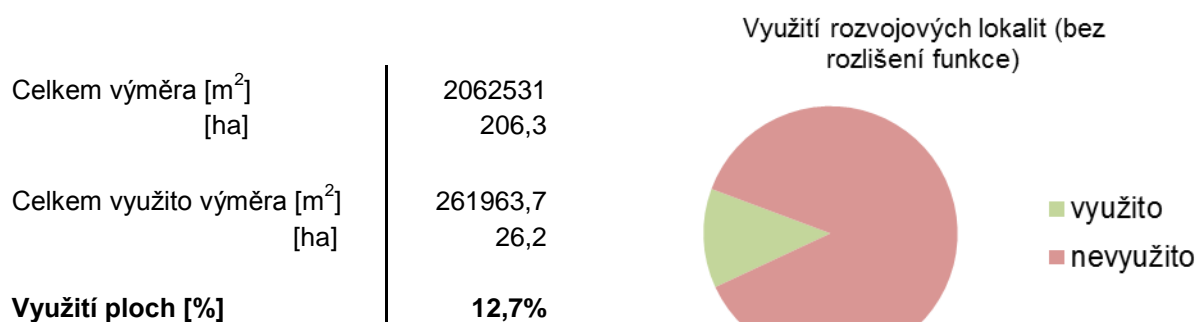
- Lokalita 61 – Želetice – střed
 - Území na jižním břehu řeky Labe je určeno především pro výrobní činnost a smíšené městské využití. Pro tuto lokalitu je vypracovaná a schválená územní studie, na základě které probíhá postupná obnova či výstavba v území.
- Lokalita Z01 – Želetice nábřeží
 - Tato lokalita byla doplněna změnou č. 1 územního plánu. Jedná se o plochu určenou pro nákupní centrum, která byla následně plně využita.
- Lokalita (52) Z02.1 – Staré mrazírny
 - Tato lokalita již byla vymezena v územním plánu z roku 2009 pod označením 52. Její funkční využití však bylo změnou č. 2 upraveno. Jedná se o nevyužívaný areál bývalých mrazíren s návrhem komerčních ploch se specifickými podmínkami využití tohoto areálu.
- Lokalita Z02.2 – Pokratická – Na Výsluní
 - Lokalita určená pro výstavbu vícepodlažního parkovacího objektu.
- Lokalita Z02.4 – Areál mlýna – Střelecký ostrov
 - Plocha určená k rozšíření areálu mlýna za účelem skladování.
- Lokalita Z02.5 – Za Kocandou
 - Jedná se o areál, který je v současnosti primárně využíván jako odstavná plocha pro autobusy se související činností. V současné době je zde navrženo komerční využití.

Úřad územního plánování provedl orientační vyhodnocení celkového potenciálního rozvoje území vztahené k naplněnosti jednotlivých lokalit záměry odpovídajícím regulativům v platném územním plánu v následující tabulce. Zdrojem dat pro orientační vyhodnocení bylo místní šetření. Konkrétní výměry byly pak získány zázkresem ploch do GIS. Údaje jsou časově orientovány k dubnu 2015.

tab. A.1 Využití rozvojových lokalit (bez rozlišení funkce)

Lokalita	Název	Výměra [m ²]	Využito [%]	Využitá výměra [m ²]
1	Miřejovická stráň	304944	19%	57564
2	Pod Miřejovicemi	96733	16%	15046
3a				
3b	Žernosecká	87562	20%	17512,4
3c				
4	Želetice	301212	10%	30121,2
5	Za Plynárnou	112371	0%	0
6	Za Nemocnicí	149688	0%	0
7	Žitenická	5375	0%	0
9	Bílé stráně I	70669	7%	5252
11	Písečný ostrov	11364	0%	0
12	Mostka	194542	0%	0
13	Medulánka	14367	24%	3479

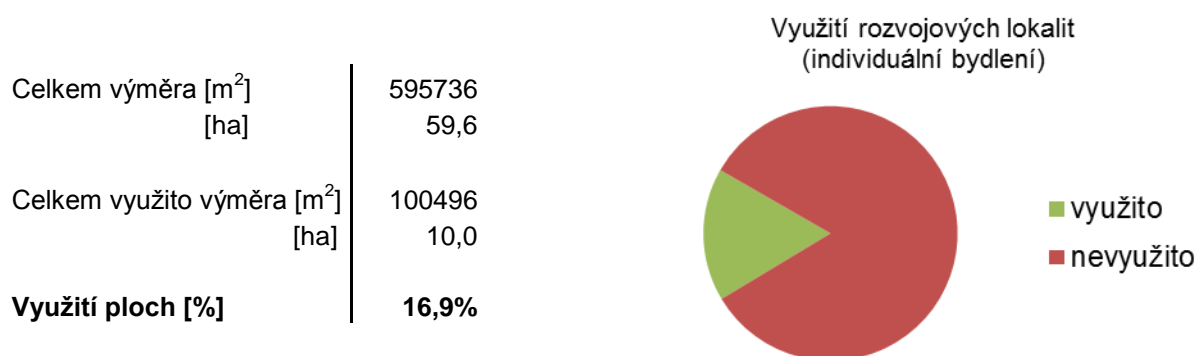
14	Štampův mlýn	26172	24%	6356
15a				
15b	Miřejovická stráž - sever	3168	60%	1900,8
15c				
51	Pod Radobýlem	270624	5%	14007
53	Kamýcká	18733	90%	16859,7
54	Rybáře	15420	66%	10177,2
58	Na Vinici	128566	0%	0
59	Technické služby	44567	0%	0
60	Českolipská	35953	10%	3595,3
61	Želetice – střed	90375	60%	54225
Z01	Želetice nábřeží	14325	100%	14325
52(Z02.1)	Staré mrazírny	38477	30%	11543,1
Z02.2	Pokratická – Na Výsluní	4542	0%	0
Z02.4	Areál mlýna – Střelecký ostrov	700	0%	0
Z02.5	Za Kocandou	22082	0%	0



Vzhledem k tomu, že naprostá většina žádostí o změnu platného územního plánu požaduje vymezení nových ploch pro realizaci RD, nebo změnu využití stávajících ploch, bylo vypracováno i orientační vyhodnocení vztahené pouze na plochy s rozdílným způsobem využití označené v platném územním plánu jako BI - Bydlení individuální v rodinných domech – městské a BI.1 - Bydlení individuální v rodinných domech – specifické. Využity byly stejné zdroje a stejné postupy jako v předchozím případě.

tab. A.2 Využití rozvojových lokalit (individuální bydlení)

Lokalita	Název	Výměra [m ²]	Využito [%]	Využitá výměra [m ²]
1	Miřejovická stráž	235328	24%	57564
2	Pod Miřejovicemi	89500	17%	15046
3a	Žernosecká	22764	50%	11435
3b		12790	0%	0
6	Za Nemocnicí	43728	0%	0
7	Žitenická	5375	0%	0
9	Bílé stráně I	70669	7%	5252
13	Medulánka	14367	24%	3479
14	Štampův mlýn	26172	24%	6356
15	Miřejovická stráž - sever	3168	43%	1364
51	Pod Radobýlem	71875	0%	0



Shrnutí

Z uvedených tabulek lze vyvodit, že možnosti rozvoje sídla stanovené koncepcí danou platnou územně plánovací dokumentací nejsou zdaleka vyčerpány. Orientačním vyhodnocením bylo zjištěno, že jednotlivé lokality byly záměry v souladu s platným územním plánem naplněny přibližně z 12,7 %. V úvahu byly vzaty jednotlivé plochy zastavitelného území ale i lokality vymezené k zástavbě v rámci již vymezeného zastavěného území a dále i lokality se záměry nestavební povahy. Jako plochy pro zástavbu nebyly započítávány proluky v rámci stávajícího zastavěného území mimo navržené lokality. Stejně tak nebylo přihlédnuto k faktu, že na několika pozemcích v rámci lokality 1 či 2 je v současnosti vedeno řízení týkající se převážně umístění staveb RD.

Z hlediska rozvoje území pro umístění zejména staveb individuálního bydlení, tedy rodinných domů, naznačuje druhá tabulka naplnění jednotlivých částí lokalit s využitím zejména pro stavby RD, přičemž orientačně bylo vyhodnoceno, že tyto plochy byly využity přibližně z 16,9 %.

V rámci stabilizovaných území se nachází přibližně celkem 93,1 ha ploch s využitím jako BI, nebo BI.1. Výměra ploch stejného využití určených k rozvoji byla orientačně vyměřena na 59,6 ha. Je tedy patrné, že platná dokumentace navrhuje cca 64 % rozvoj v tomto směru. V případě, že do stabilizovaných ploch budou zahrnuty části rozvojových lokalit, které již byly zastavěny (cca 10 ha), je možné odečíst možný navrhovaný rozvoj na cca 48 % nárůst. Lze tedy konstatovat, že možnosti rozvoje výstavby individuálního bydlení zdaleka nejsou vyčerpány a koncepce platného územního plánu je v tomto ohledu navržena vcelku dlouhodobě s ohledem na současné naplnění lokalit od vydání územně plánovací dokumentace (22.10.2009). Důležité je zmínit, že do těchto výpočtů nebyly zahrnuty plochy určené pro smíšené využití, ve kterých je také přípustné stavby pro individuální bydlení umísťovat a to z důvodu toho, že prioritou těchto ploch by mělo být právě využití smíšené a nikoliv čistě obytné a dále z důvodu toho, že naprostá většina žádostí o změnu platné dokumentace požaduje vymezení nových zastavitelných ploch pro čistě individuální bydlení, případně změnu stávajících ploch na stejné využití.

Z hlediska ploch určených pro výstavbu zejména rodinných domů, se tedy v sídle stále nachází dostatečné množství nezastavěných pozemků, především v plochách 1 a 2. Více využita je plocha 3a. Část plochy 15 určená pro výstavbu RD (15c) je pak zcela využita. Ve

zbylých zastavitelných či přestavbových plochách teprve dochází k postupnému využívání v souladu s územním plánem nebo ještě nebylo s plánovaným využitím započato.

Ve výše uvedených tabulkách je dále uvedeno, že zcela využita je lokalita Z01 a z podstatné části také lokalita 53. V obou případech se jedná o realizaci komerčních ploch (obchodní centrum a supermarket). Částečně je pak naplněna pro účely výroby a skladování lokalita 4.

A.1.2 Vyhodnocení vymezených územních rezerv

V rámci ÚP Litoměřice jsou vymezeny následující tři územní rezervy:

Lokalita A – Za Nemocnicí – východ; potenciální plocha územního rozvoje převážně obytné sféry, jejichž využití se předpokládá po vyčerpání ostatních rozvojových lokalit a vnitřních rezerv města; rezerva se nachází na kvalitních zemědělských půdách;

Lokalita B – transformační území zahrádkové kolonie **Mostka**; potenciální plochy územního rozvoje obytné zóny podmíněné náročnějšími úpravami (velmi pravděpodobně i zásahem do parcelace) v souvislosti s odpovídajícími nároky na dopravní a technickou obsluhu území obytné plochy;

Lokalita C – **koridor obvodové páteřové komunikace**; aktuální potřeba realizace páteřové komunikace bude koordinována s využitím výše uvedené územní rezervy „A“ případně i dalších ploch severně od hranice katastru Litoměřice;

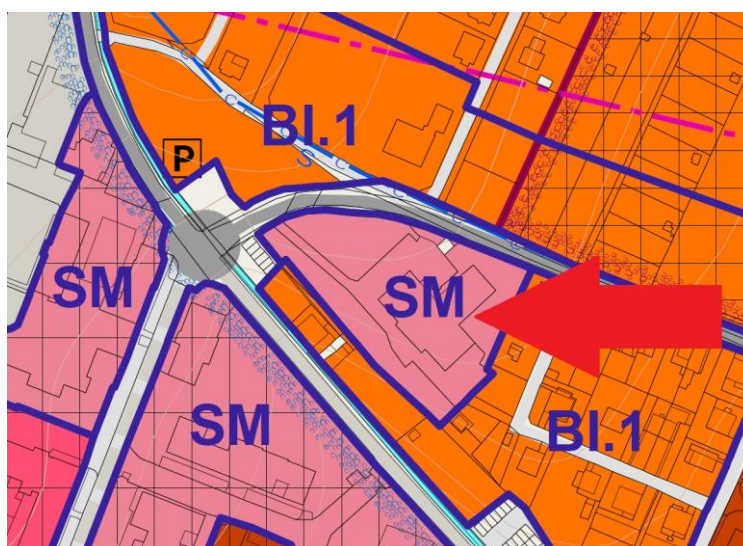
Na základě průzkumů provedených v dubnu 2015 lze konstatovat, že v uvedených rezervách nebyl realizován žádný záměr, který by znemožnil jejich budoucí využití. Dále je třeba uvést fakt, že v případě lokalit A a B se možné využití rezerv pro funkci obytnou s ohledem na využití současně vymezených zastavitelných ploch v dohledné době nepředpokládá.

A.2 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů provedených úřadem územního plánování bylo zjištěno, že využití areálu u křižovatky ulic Kamýcká a Plešivecká bylo v rámci pořízení ÚP Litoměřice vyhodnoceno sporně, neboť přesto, že se jednalo již v době pořízení ÚP Litoměřice o areál výrobní (t.č. Inva) - vedeno tak i v dříve platné ÚPD, byl areál zařazen do ploch ploch s rozdílným způsobem využití SM - Smíšené využití území městského typu a to jako stav. V plochách SM je přitom jako hlavní využití uvedeno mimo jiné nevýrobní služby (viz obr. A.5 a a.6). Lze konstatovat tedy rozpor ve vyhodnocení využití areálu.



obr. A.5 výřez výkresu funkčního využití území ÚPO Litoměřice – Mlékojedy



obr. A.6 výřez hlavního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením areálu

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

Od doby vydání územního plánu Litoměřice, včetně změn č. 1 a 2 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.

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíž správního území je město Litoměřice součástí, byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, jejich první úplná aktualizace byla pořízena v souladu se stavebním zákonem v listopadu 2010, další v prosinci 2012 a poslední pak v prosinci 2014.

ÚP Litoměřice nabyt účinnosti dne 13. 11. 2009, tedy již v době vydání územně analytických podkladů. Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Litoměřice doplnit všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 3. aktualizace ÚAP vyplývají pro město Litoměřice následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

LITO-01	Zastavěné/zastavitelné území obce zasahuje do záplavového území Q100
popis	Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do záplavového území s periodicitou 100 let. Z tohoto důvodu je nutné v území prověřit potřebu vymezení těchto rozvojových ploch včetně ochrany zastavěných a zastavitelných ploch.

LITO-02	Silnice II. třídy prochází záplavovým územím Q100
popis	Komunikace regionálního významu při povodních, kdy hladina vody přesahuje hodnotu Q100, kvůli zatopení ztrácí svoji dopravně obslužnou funkci. Je vhodné prověřit možnosti ochrany provozuschopnosti dopravní infrastruktury v době povodní.

LITO-03a, LITO-03b	Silnice I. třídy prochází zastavěným územím obce
popis	Silnice I. třídy představuje pro zastavěné území sídla intenzitou dopravy především hygienickou a bezpečnostní závadu. Je vhodné prověřit možnosti opatření, která by měla za následek snížení či eliminaci negativních faktorů.

LITO-04	Silnice I. třídy prochází záplavovým územím Q100
popis	Komunikace nadregionálního významu při povodních, kdy hladina vody přesahuje hodnotu Q100, kvůli zatopení ztrácí svoji dopravně obslužnou funkci. Je vhodné prověřit možnosti ochrany provozuschopnosti dopravní infrastruktury v době povodní.

ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 3. aktualizace byla projednána dne 29. 6. 2015 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, stanovují pro území města Litoměřice 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

„ZÚR ÚK 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 Litoměřice ve znění po jeho 2. změně v rámci své urbanistické koncepce navrhuje využití ploch brownfields, kterými jsou mimo jiné areály bývalých kasáren (lokalita 51 a lokalita 58), starých mrazíren (lokalita 52, ve změně č. 2 označena pak jako Z02.1), nebo bývalé koželužny (plochy OK.1 v Želeticích a lokalita Z01). Využita v současné době byla zejména lokalita Z01 a dlouhodobě jsou využívány některé objekty v obou kasárnách.

Nedostatečná míra stavební a architektonické regulace sub-urbanizační výstavby RD, zejm. v okolí velkých měst s důsledky pokleslé urbanisticko-architektonické úrovně nových celků. Vznik sídlišť RD bez komplexní občanské vybavenosti, parazitujících na stávajícím jádrovém sídle. „Spotřebování“ prostorů veřejně přístupné příměstské krajiny s kvalitním životním prostředím pro individuální zástavbu

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, např. prioritou (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 tvárnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.“

Ve zvláště zdůvodněných případech využívat institut vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat pouze autorizovaný architekt. Dbát na funkční samostatnost nově vymezovaných rozsáhlých ploch bydlení. V oblastech kde je dostupné hodnocení krajinného rázu (ORP Kadaň, území CHKO a NP) vycházet při tvorbě územních plánů ze stanovených podmínek jeho ochrany.

Platný Územní plán Litoměřice ve znění po 2. změně ve své koncepci navrhuje větší množství ploch pro potenciální výstavbu RD. V mnoha případech se jedná o lokality navazující na stabilizované plochy zastavěného území s dostupností občanské vybavenosti sídla. Výjimkou je lokalita 1 a lokalita 2, kde však koncepce dodržuje podporu polycentrického rozvoje a proto součástí územně plánovací dokumentace i zpracované a v evidenci územně plánovací činnosti zapsané studie je řešení lokálního centra pro tyto lokality včetně adekvátního veřejného prostranství a parku, který je již z části realizován. Lokalita 51 (bývalé kasárny), je fakticky oddělená od zbytku sídla trasou železnice a v případě realizace přeložky komunikace (západní komunikace) oddělí tuto lokalitu od center hned dvě

dopravně významné trasy. Koncepce územně plánovací dokumentace však i zde řeší možnost realizace lokálního centra, které by také částečně mohlo sloužit pro obyvatele lokalit 1 a 2.

Závady v dopravní a technické infrastruktuře

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 koridory nadřazené síti cyklistických tras a stezek, které představují součást vnitrostátního páteřního systému sítě cyklistických tras s mezikrajskou provázaností. Jsou to koridory Labské cyklostezky, Pooherská cyklostezka, Krušnohorská magistrála, Jetřichovická cyklostezka, cyklostezka Chemnitz–Most–Doksy, Doupovská cyklostezka.“

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

Platný Územní plán ve znění po 2. změně vymezuje a zpřesňuje koridory cyklistických tras a stezek, konkrétně pak Labské cyklostezky (v ZÚR ÚK označeno jako C1).

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD

D/15 obchvat Trnovan I/15 – nové řešení (jižní) obchvatu

„Koridor severního obchvatu silnice nadmístního významu I/15 je označen v ZÚR ÚK jako b-I/15. ÚP Trnovany prověřil nové řešení urbanisticky výhodnějšího „jižního“ obchvatu Trnovan. ŘSD přislíbilo zadat vyhledávací studii, která by mohla být uplatněna při aktualizaci ZÚR.“

Prověřit možnost východního obchvatu a po dohodě s dotčenými orgány případně navrhnout koridor obchvatu v ZÚR ÚK.

Tento problém by měl být prověřen v aktualizaci ZÚR.

T/4 koncentrovaná ložiska štěrkopísku

„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).“

Vhodnými nástroji chránit území kraje před otvírkou nových ložisek v území s jejich koncentrovaným výskytem.

Při jižním okraji správního území města na levém břehu Ohře se nachází poměrně rozsáhlé chráněné ložiskové území s výskytem štěrkopísků. Územní plán v plochách, které toto vymezené území pokrývají (plochy přírodní či smíšené nezastavěného území), nepřipouští terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry, respektive nepřipouští zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru. Ochranu těchto ploch před otvirkou nových ložisek tak lze považovat za dostatečnou.

Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území

Silnice I/15 – Jižní obchvat Litoměřic – střet se záplavovým územím Q100 Labe, územím zvláštní povodně

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 Aktualizace č. 1

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, tedy před nabytím účinnosti ÚP Litoměřice. Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

ÚP Litoměřice včetně změn je pořízen v souladu s PÚR ČR 2008 a toto je uvedeno v odůvodnění změny č. 2 územního plánu.

V rámci Aktualizace č. 1 byly doplněny (či změněny) body republikových priorit. Území Litoměřic se týkají především:

- ♣ (20a) „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“ *(Prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je zachována především západní a severní části správního území, které je mimo jiné i součástí CHKO České středohoří. K postupnému srůstání se sídly Mlékojedy, Žalhostice a Miřejovice již dochází dlouhodobě a platná územně plánovací dokumentace tento fakt potvrzuje.)*
- ♣ (23) „Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován

dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).“ *(V rámci územního plánu je řešena tzv. „západní komunikace“, která je součástí přivaděče k průmyslové zóně Prosmyky a následně k dálnici D8. Umístění stavby je řešeno tak, že probíhá v těsném souběhu s železniční tratí č. 087 a nevytváří tak novou bariéru v prostupnosti města. Naopak zklidní centrum města v okolí ulice Mrázova. Nová obytná zástavba je v rámci územního plánu umisťována do výhledově zklidněných lokalit.)*

Správní území ORP Litoměřice, do kterého město Litoměřice spadá, je dle PÚR ČR zařazeno do rozvojové osy **OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden)**.

Z koridorů vymezených PÚR se územní obce dotýká koridor vodní dopravy **VD1** na řece Labe. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje však tento koridor zpřesnily a vymezily mimo řešené území.

Aktualizace č. 1 přidala město Litoměřice jako možný lomový bod koridoru vysokorychlostní železniční tratě **VR1**. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byly vydány před 1. aktualizací PÚR ČR. Z tohoto důvodu prozatím nedošlo ke zpřesnění záměru uvedeného v aktualizovaném znění PÚR ČR a tudíž ZÚR ÚK pro území Litoměřice nestanovuje požadavek na prověření vymezení koridoru pro VR1. V současné době jsou dle dostupných informací zpracovávány studie prověřující nové varianty tras uvedeného záměru. V případě, že budou v rámci ZÚR ÚK po jejich aktualizaci stanoveny úkoly pro prověření nové trasy v rámci pořízení ÚP nebo jeho změny, budou tyto úkoly v rámci pořízení ÚP nebo změny vyhodnoceny a respektovány a prověřeny.

Městem prochází železniční trať č. 072 Ústí nad Labem – Lysá nad Labem, která je součástí koridoru **C-E61**. Ten byl vymezen z důvodu dodržení mezinárodních úmluv.

Ačkoliv byla poslední změna ÚP Litoměřice vydána před schválením Aktualizace č. 1, nebyl shledán rozpor s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje ČR.

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) byly vydány dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011. Dne 20. 10. 2011 nabyly účinnosti.

Platný ÚP Litoměřice byl vydán před nabytím účinnosti ZÚR ÚK. Změna č. 2 ÚP Litoměřice však vyhodnocuje stanovené priority územního plánování a toto je uvedeno v odůvodnění změny.

ZÚR ÚK zpřesňuje rozvojové osy vymezené Politikou územního rozvoje 2008. Litoměřice se po zpřesnění nacházejí uvnitř rozvojové osy republikového významu **OS2**

Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden). Zároveň ZÚR ÚK umístily město do rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko**. Úkoly stanovené pro tyto oblasti jsou rovněž vyhodnoceny v odůvodnění změny č. 2 územního plánu.

V ZÚR ÚK jsou zpřesněny plochy a koridory vymezených v PÚR 2008 a vymezeny plochy a koridory nadmístního významu, ovlivňujících více obcí. Na území obce jsou uplatňovány následující koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu:

- **PK 7 – I/15 Litoměřice, východní obchvat**
 - *ÚP Litoměřice tento koridor zpřesňuje a řeší celou přeložku silnice první třídy na svém území. Zároveň je tento záměr vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením D3.*
- **PK 8 – I/15 Litoměřice, jižní obchvat**
 - *ÚP Litoměřice tento koridor zpřesňuje prostřednictvím vymezené veřejně prospěšné stavby s označením D6. Koridor má hladkou návaznost do sousedního území obce Mlékojedy, kde tamní ÚP Mlékojedy tuto stavbu označuje jako VPS VD1.*
- **b-III/00815 – Lovosice - Litoměřice, přivaděč k průmyslové zóně Prosmyky I., II. část, včetně mostu přes Labe**
 - *Záměr již byl částečně realizován v úseku od Mlékojed po ulici Žernoseckou (most Generála Chábery). Nezhotovený úsek od ulice Žernosecká po ulici Masarykova (tzv. „západní komunikace“) je vymezen v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba s označením D2.*
- **C1 – „Labská cyklostezka“**
 - *Na území města je již tato cyklostezka/cyklotrasa stabilizovaná. V územním plánu je zobrazena jako stav bez bližšího označení.*
- **C25 – „Chemnitz-Most-Doksy“**
 - *V úseku Velké Žernoseky – Křešice (včetně úseku na území města Litoměřice) je tento koridor identický s koridorem C1 (viz výše). Proto jsou v ÚP Litoměřice vyhodnoceny oba koridory shodně jako jeden – C1– „Labská cyklostezka“.*
- **C204 – „Pooherská“**
 - *V územním plánu je trasa této cyklostezky/cyklotrasy zpřesněna a vymezena jako VPS s označením D51.*
- **V2 – napojení Terezína a Mlékojed na ČOV Litoměřice**
 - *Stavba již byla realizována a je zobrazena ve výkresu 2.5 (HLAVNÍ VÝKRES – koncepce odkanalizování.)*

Území města Litoměřice se dotýkají následující skladebné prvky územního systému ekologické stability nadmístního významu:

- nadregionální biokoridor **NRBK K10 – Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7) (funkční)**
 - *Jedná se o vodní biokoridor, jehož poloha je přirozeně vymezena řekou Labe. V územním plánu je tento biokoridor označen jako „NRBK Labe“.*

- nadregionální biokoridor **NRBK K11** – Myslivna na Ohři (2002) – K10 (funkční)
 - *Při hlavním korytu řeky Ohře je ÚP vymezen „NRBK Ohře“, který však leží mimo stanovený koridor. Ten mimo řešené území kopíruje tok Malého Ohře a je ukončen na hranici řešeného území v biocentru „Ústí Ohře“.*
- nadregionální biokoridor **NRBK K12** – Vědlice (3) – K9 (funkční)
 - *Koridor protíná řešené území v jeho severním cípu a je v územním plánu označen jako „NRBK K12 České středohoří“.*
- nadregionální biokoridor **NRBK K13** – Vědlice (3) – Oblík, Raná (18) (k založení)
 - *ÚP Litoměřice jej označuje jako „NRBK 13/T“. Svoji polohou respektuje plochu vymezenou v ZÚR ÚK.*
- regionální biocentrum **RBC 005** – Hradiště, Holý vrch (funkční)
 - *ÚP Litoměřice jej označuje jako „RBC 008 Hradiště Holý vrch“. Svoji polohou respektuje plochu vymezenou v ZÚR ÚK.*
- regionální biocentrum **RBC 023** – Na Šancích (k založení)
 - *Územní plán Litoměřice umísťuje biocentrum „RBC 023 Na Šancích“ částečně do severní části vymezené plochy a částečně vně.*
- regionální biocentrum **RBC 1269** – Bílé stráně
 - *Toto biocentrum (ozn. „RBC 1269 Bílé stráně“) je územním plánem respektováno.*
- regionální biocentrum **RBC 1294** – Ústí Ohře
 - *V územním plánu je označeno jako „RBC 33 Ústí Ohře“. ÚP Litoměřice nad rámec vymezené plochy ze ZÚR navrhuje rozšíření biocentra jižním směrem.*

Z hlediska ploch a koridorů vymezených ZÚR ÚK lze konstatovat, že ÚP Litoměřice respektuje Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

Litoměřice se nachází na pomezí dvou krajinných celků vymezených Zásadami územního rozvoje. Oblasti, která leží uvnitř Chráněné krajinné oblasti České středohoří, se týkají cílové charakteristiky stanovené pro krajinný celek **KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)**, a to především:

- ▲ c) „stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku“ (*Územním plánem jsou vymezeny plochy specifické pro historické centrum města mimo jiné i s podporou turistického ruchu.*)
- ▲ e) „individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních“ (*Vzhledem k tomu, že územní plán pokrývá především městskou oblast, je to město samo o sobě, které svojí siluetou na úpatí Českého středohoří vytváří krajinu. Nově umísťované stavby musí tento krajinný respektovat.*)

Pro jižní část území je třeba naplňovat cílové charakteristiky krajinného celku **KC Severočeské nížiny a pánve (13)**, a to především:

- ♣ b) „napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES)“ *(Ve svazích kolem města jsou v otevřené zemědělské krajině navrženy prvky ÚSES jakožto stabilizační prvky krajiny.)*
- ♣ e) „uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí“ *(Územním plánem jsou z výrobních ploch preferovány především ty, které jsou zaměřeny na drobnou výrobu. Nově umísťované průmyslové objekty musí zároveň respektovat okolní zástavbu a řešit izolační zeleň na vlastním pozemku.)*

ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje. Ochrana těchto hodnot je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje kraje. Území města se týkají zejména následující body:

- ♣ (1) „Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).“ *Platný ÚP vymezuje v řešeném území CHLÚ, nikoliv však dobývací prostory. Rozvoj sídla je vyhodnocen jako stabilizovaný, bez potřeby rozšiřování. Dle uvedeného lze tedy konstatovat, že ÚP ctí, respektuje a mimo jiné formou návrhu prvků ÚSES kultivuje hodnoty přírodního a krajinného prostředí.*
- ♣ (3) „Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastaci důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.“ *Platný územní plán nenavrhuje či nestanovuje žádné dobývací prostory a lze tedy předpokládat, že v dohledné době nedojde k otvírce ložisek, zejména štěrkopísků.*
- ♣ (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.“ *Koridor řeky Labe včetně přidružených ploch nábřeží je zahrnut do soustavy prvků ÚSES, konkrétně do prvku NRBK. V rámci těchto prvků jsou stanoveny regulativy a požadavky na ochranu přírodních hodnot. Vzhledem k tomu, že platný ÚP respektuje tento prvek ÚSES, chrání, kultivuje i rozvíjí přírodní hodnoty tohoto území.*
- ♣ (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.“ *Platný ÚP vymezuje, zpřesňuje a respektuje prvky ÚSES a to mimo jiné na základě lokálních podmínek v území a známých limitů.*

- ♣ (11) „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory 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). *Rozvoj sídla je vyhodnocen jako stabilizovaný, bez potřeby rozšiřování a nepředpokládá se zábor dalších půd ZPF. Platný ÚP vymezuje, zpřesňuje a respektuje prvky ÚSES a to mimo jiné na základě lokálních podmínek v území a známých limitů a naplňuje tak mimo jiné i potřebu řešení ochrany proti erozním účinkům.*“
- ♣ (12) „Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.“ *Platný ÚP respektuje a vyhodnocuje rozvojové oblasti a osy stanovené v PÚR ČR a zpřesněné v rámci ZÚR ÚK.*
- ♣ (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.“ *Platný ÚP navrhuje využití stávajících brownfields (areál kasáren – lokalita 51 a lokalita 58, areál mrazíren – lokalita Z02.1 (52).*
- ♣ (25) „Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.“ *V platném ÚP je vymezena a respektována MPR Litoměřice včetně ochranného pásma a obdobně ochranné pásmu MPR Terezín.*
- ♣ (30) „Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.“ *Záměry nadmístního významu jsou v rámci platného ÚP vymezeny a zpřesněny a to i s ohledem na respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, neboť byly projednány v rámci porízení ÚPD mimo jiné s dotčenými orgány na úseky ochrany přírody a krajiny, nebo na úseku památkové péče.*

V rámci změny č. 2 Územního plánu Litoměřice byl prověřen soulad Územního plánu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

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

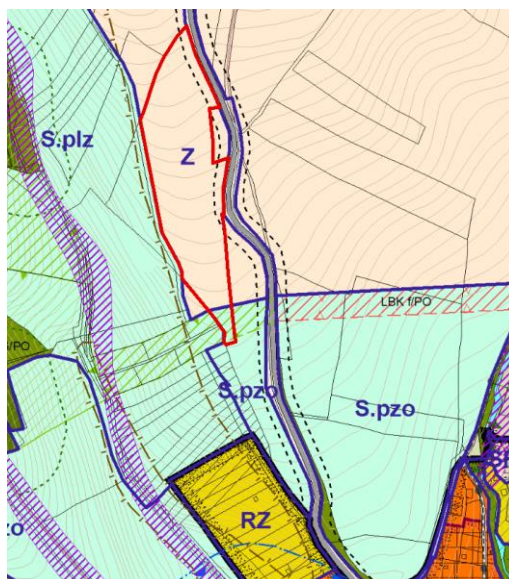
Na území města se stále nachází velké množství nevyužitých vymezených zastavitelných ploch (viz lokality 1-15 v kapitole A.1.1 Zprávy). V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu není důvodné vymezovat nové 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) Navrhovatel žádá o zařazení pozemku parc. č. 948/19 v k.ú. Pokratice (obr. D.1) do „zastavitelného území určeného pro výstavbu nízkopodlažních rodinných domů“. Navrhovatel dále uvádí, že „pozemek leží mimo stanovené limity využití území, je dostupný komunikací III. třídy a navazuje na stávající zahrádkářskou kolonii oddělenou místním biokoridorem“.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace v případě, že náklady budou známy předem a v případě, že budou navrhovatelem odsouhlaseny.)



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

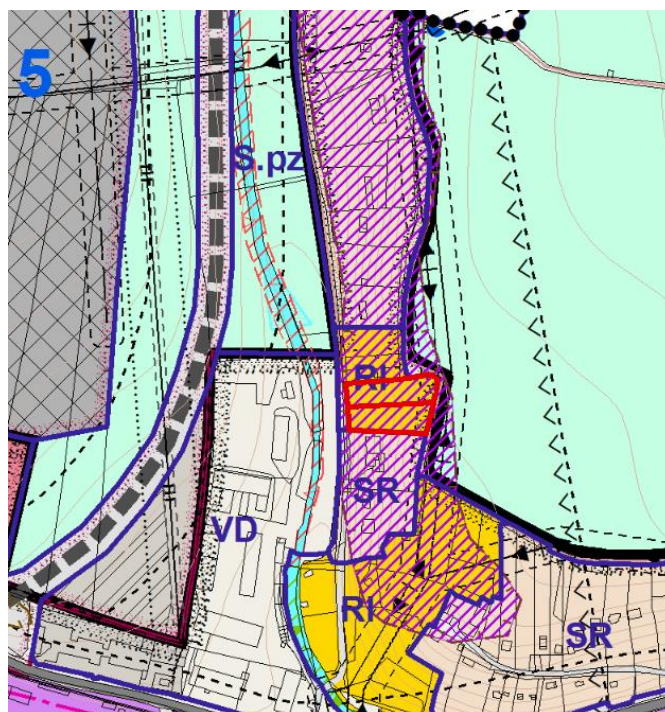
Předmětný pozemek se nachází při silnici III/2611 severně od zastavěného území města ve IV. zóně CHKO bez přímého napojení na technickou infrastrukturu. V jižní části pozemku je platnou územně plánovací dokumentací vymezen prvek ÚSES, konkrétně lokální biokoridor, který byl uvedením ÚP Litoměřice do souladu se Zásadami územního rozvoje

Ústeckého kraje, rozšířen na parametry nadregionálního biokoridoru K13 Vědlice (3) – Oblík, Raná (18) (na obrázku je stále zakreslen jako lokální biokoridor LBK). Zmíněný koridor by tak koncepčně měl tvořit pomyslnou hranici mezi urbanizovaným a zastavěným územím a volnou krajinou a je vymezen mimo jiné v souladu s bodem 19) Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR), ve znění po první aktualizaci, s tím, že cílem je zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace a dále je cílem 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. I obsahem § 18 odstavce 4 stavebního zákona je cíl územního plánování ve smyslu požadavku na ochranu krajiny jako podstatnou složku prostředí života. Návrh takto dislokované zástavby v exponované poloze nese mimo jiné zvýšené náklady na řešení technické infrastruktury a následně její údržbu, což je v přímém rozporu s výše uvedeným.

2) Navrhovatel požaduje na parc. č. 4268/1 v k.ú. Litoměřice (obr. D.2) změnu využití z „RI – individuální rekreace“ na „BI.1 – bydlení individuální v rodinných domech – specifické“ z důvodu zamýšlené výstavby rodinného domu.

3) Navrhovatel požaduje na parc. č. 4268/2 v k.ú. Litoměřice (obr. D.2) změnu využití z „RI – individuální rekreace“ na „BI.1 – bydlení individuální v rodinných domech – specifické“ z důvodu zamýšlené výstavby rodinného domu.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatelé souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace, po dohodě s MěÚ Litoměřice.)

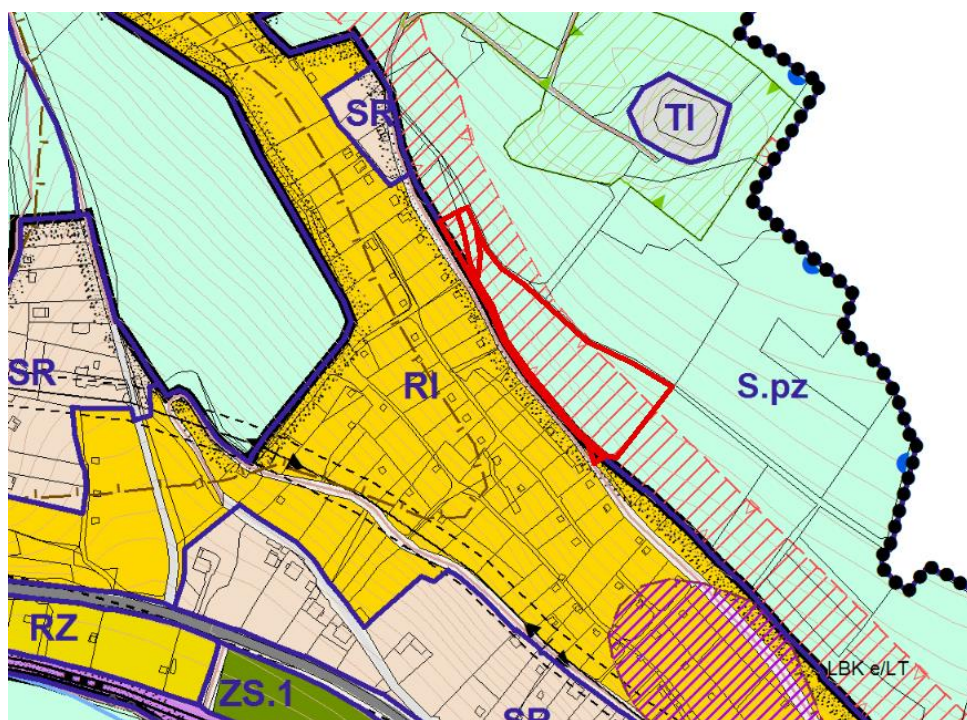


obr. D.2 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením navrhované změny

Předmětné pozemky se nachází ve stráni nad potokem Močidla. Toto území je postiženo svahovou deformací – aktivním sesuvem půdy a z tohoto důvodu je toto území v ÚP Litoměřice označeno jako nevhodné pro výstavbu. Údaj o výskytu sesuvu území byl poskytovatelem údajů o území potvrzen pasportem i v rámci poslední aktualizace Územně analytických podkladů, která byla dokončena v listopadu 2014 (dopis České geologické služby zn. 744/14/05654 ze dne 1. 7. 2014). Potvrzeno tedy je, že se jedná o sesuvné území aktivní a z toho důvodu je vymezení v ÚP Litoměřice jako území nevhodné k výstavbě nadále odůvodněné. Celkově je část území Třeboutické stráně a okolí považována za odtrženou od hlavní části sídla, kde se sice vyskytují dříve realizované stavby RD, ale mimo jiné i v ÚP stanovená koncepce zde předpokládá stabilizaci území a jeho využití převážně k rekreačním účelům a to i z důvodu toho, že v případě vymezení ploch pro realizaci RD by došlo ke zvýšeným nárokům na veřejnou infrastrukturu pro tuto okrajovou část sídla, což je v rozporu mimo jiné s prioritami PÚR ČR, konkrétně s bodem 19) uvádějícím, že cílem priorit je také účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. V případě podané žádosti pak nelze konstatovat, že by požadavek uvedeného bodu byl naplněn.

4) Navrhovatel požaduje zařazení pozemků parc. č. 4413/3, 4427/6, 4441/2, 4441/3, 4442/1 v k.ú. Litoměřice (Třeboutická stráž, obr. D.3) mezi pozemky určené pro individuální rekreaci – zahrádkářské osady namísto stávajícího využití smíšeného nezastavěného území.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace.)

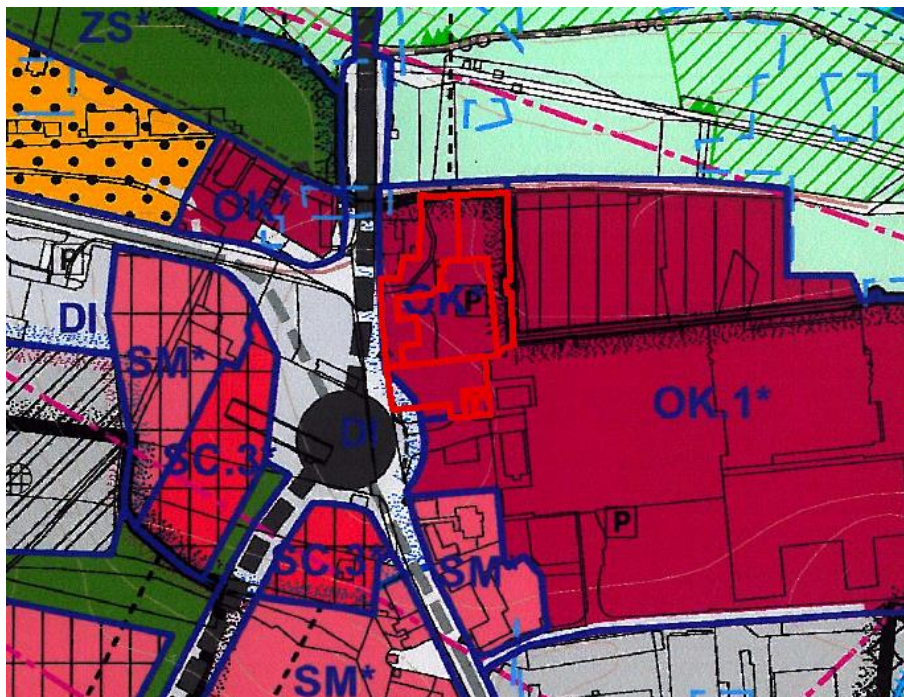


obr. D.3 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením navrhované změny

Předmětné pozemky se nachází uvnitř navrženého nadregionálního biokoridoru NRBK K13 (na obrázku ještě označeno jako lokální biokoridor LBK), který byl v rámci pořízení změny č.2 do ÚP Litoměřice vymezen na základě požadavku nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, v souladu s požadavky uvedenými v kapitole 4.7 bodu 5). ZÚR ÚK dále stanovuje úkoly a požadavky ochrany takto vymezených prvků ÚSES jako například v kapitole 1 bodu 5) této dokumentace, kde je uveden mimo jiné požadavek na ochranu nezastupitelných přírodních hodnot obecně chráněných území (včetně ÚSES) pomocí nástrojů územního plánování a úkoly uvedené v kapitole 4.7 bodu 2), ve kterém je uveden požadavek na ochranu vymezených ploch a koridorů pro ÚSES 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 ZÚR ÚK). Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky leží přímo v navrhované trase nadregionálního biokoridoru, lze konstatovat, že v tomto případě by rozšíření ploch individuální rekreace bylo v rozporu s uvedenými body nadřazené územně plánovací dokumentace.

5) Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4810/1, 4811, 4805/1, 4805/2, 4805/3, 4805/4, 4803, 4810/2 v k.ú. Litoměřice (Želetice, obr. D.4) z „OK – komerční vybavenost“ na „OK.1 – komerční areály – velkoprodejny, markety“ z důvodu dostavby areálu ve vlastnictví navrhovatele.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace.)



obr. D.4 výřez koordinčního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením navrhované změny

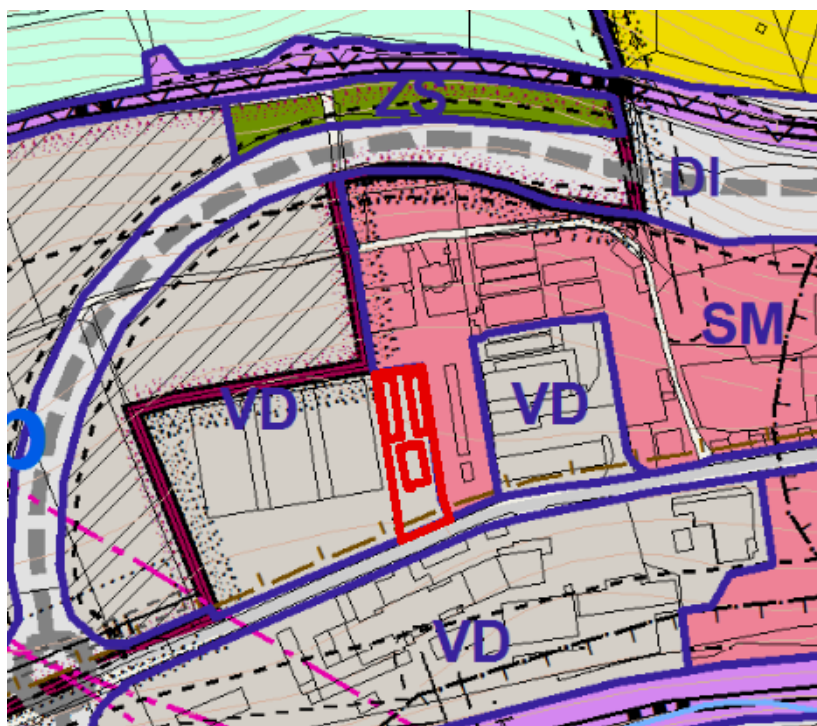
Zmíněné pozemky se nachází uvnitř zastavěného území a sousedí s areálem obchodního centra, kde je v rámci ÚP Litoměřice stanoveno funkční využití OK.1. Vzhledem

k tomu, že obě funkční využití (současné (OK) i navrhované (OK.1)) jsou plochami komerčními a nemění se tak podstatně koncepce rozvoje území, je možné zahrnout tento návrh do nejbližšího procesu pořizování změny územního plánu s tím, že bude nutné mimo jiné třeba zdůvodnit odklon od zpracované a zaevidované územní studie zpracované pro toto území.

6) Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2598/4, 2598/5, 2598/7, 2598/23 v k.ú. Litoměřice (Žernosecká ulice, obr. D.5) z „VD – drobná výroba a výrobní služby“ na „SM – smíšené využití území městského typu“ z důvodu realizace staveb odpovídajících svým využitím funkčnímu typu SM.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace.)

Zmíněné parcely se nachází uvnitř zastavěného území a sousedí s pozemky, které jsou již zahrnuté do ploch s funkčním využitím SM. Případnou změnou funkčního využití těchto ploch by tak jednak nedošlo k narušení koncepce stanovené v územně plánovací dokumentaci a jednak by se jednalo o změnu potvrzující současné využívání tohoto území v sousedství lékařského domu.

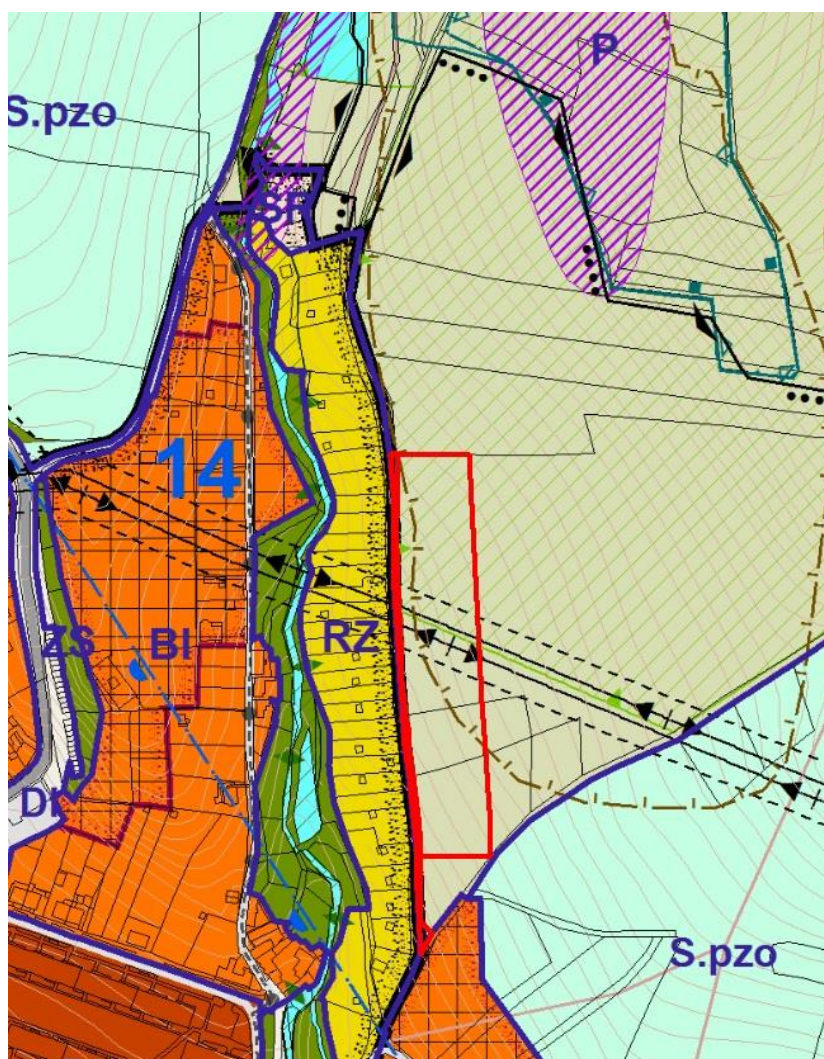


obr. D.5 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením navrhované změny

7) Navrhovatelé v zastoupení na základě plné moci požadují zařazení pozemků parc. č. 1166/2, 1166/3, 1166/4, 1166/5, 1232/7, 1232/8, 1232/30, 1232/52 vše v k.ú. Pokratice (obr. D.6) do „ploch zastavitelného území“ s tím, že budou využity pro výstavbu rodinných domů s tím, že dále je uvedeno, že „pozemky byly vždy vedeny jako zastavitelné a změnou minulého ÚP byly i přes námítky vlastníků vloženy do pozemků nezastavitelných.“

(pozn.: Žadatel navrhuje úhradu z prostředků pořizovatele, což odůvodňuje tím, že stavebníci vzhledem k tomu, že byly pozemky původně bez jejich souhlasu převedeny do nezastavitelných ploch, nebudou hradit náklady na pořízení změny.)

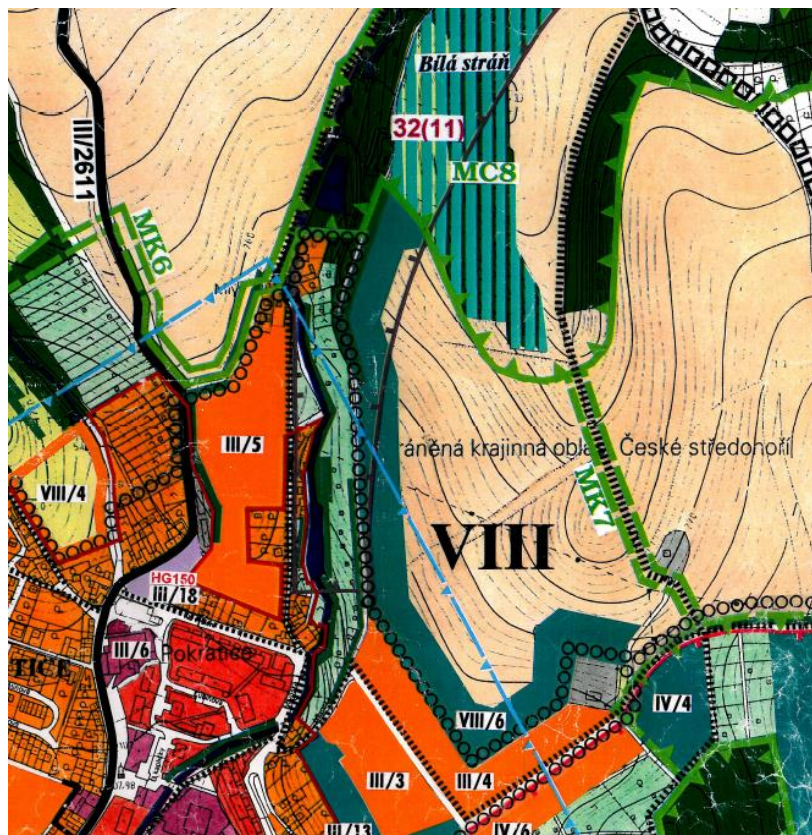
V současně platné územně plánovací dokumentaci, kterou je Územní plán Litoměřice, včetně změn, jsou výše uvedené pozemky, respektive jejich v příloze upřesněná část zařazeny do ploch označených jako P – Plochy přírodní. Část území, kde vyplývá ze žádosti požadavek na výstavbu RD, se nachází dle této dokumentace ve vymezeném lokálním biocentru označeném jako LBC 20/PO a dále je mimo jiné zatížena vymezeným sesuvným územím. Údaj o výskytu sesuvu území byl poskytovatelem údajů o území potvrzen pasportem i v rámci poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů, která byla dokončena v listopadu 2014 (dopis České geologické služby zn. 744/14/05654 ze dne 1. 7. 2014). Vyznačené území spadá do IV. zóny CHKO České středohoří.



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

V příloze „vymezené území“ bylo součástí lokality pro realizaci zmíněného záměru, která vycházela z dříve platné územně plánovací dokumentace města, respektive ze Změny č. 2

územního plánu obcí Litoměřice – Mlékojedy, která byla schválena Zastupitelstvem města Litoměřice dne 3. 6. 2004. Tehdy tato územně plánovací dokumentace vymezovala lokalitu jako zastavitelné území s funkčním využitím čistě obytné zóny pro individuální trvalé bydlení (obr. D.7 a D.8).

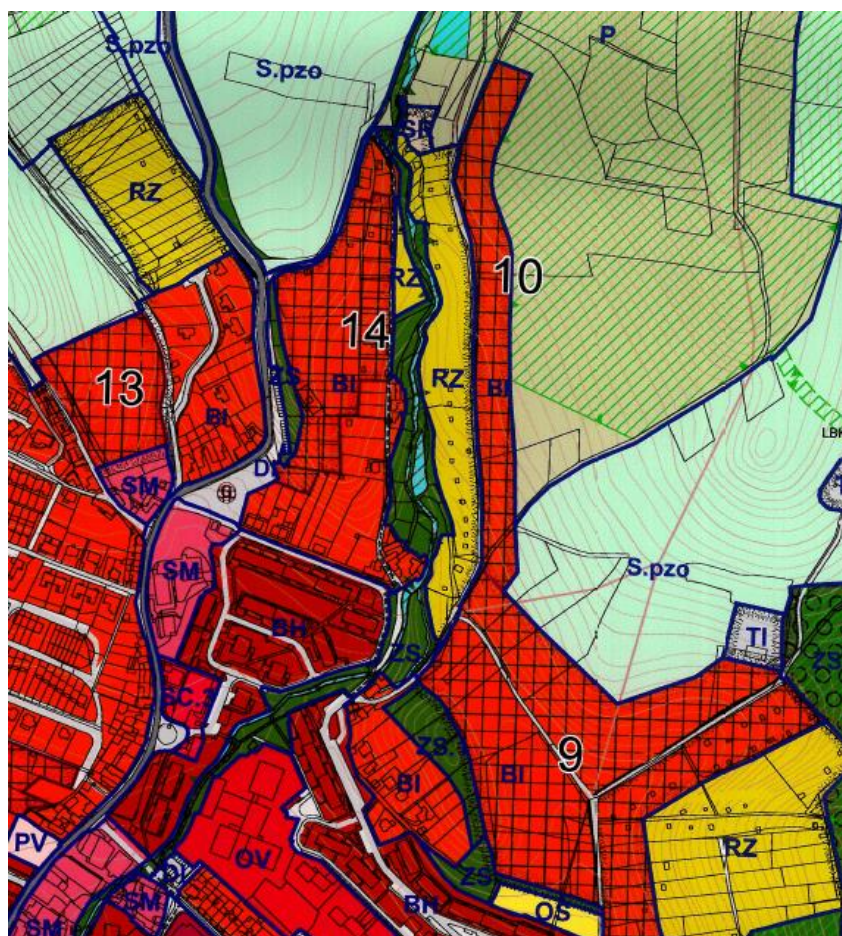


obr. D.7 výřez výkresu funkčního využití území ÚPO Litoměřice – Mlékojedy z listopadu 1998



obr. D.8 výřez hlavního výkresu Změny č. 2 ÚPO Litoměřice – Mlékojedy z června 2004

Z důvodu významných změn v území schválilo Zastupitelstvo města Litoměřice na svém zasedání dne 4. 11. 2004 pořízení nového územního plánu, přičemž návrh zadání pořizované územně plánovací dokumentace řešil mimo jiné i nadále zájmovou lokalitu s tím, že bude zachováno její funkční využití vyplývající ze Změny č. 2 územního plánu obcí Litoměřice – Mlékojedy. V rámci projednání návrhu zadání uplatnila Správa CHKO České Středohoří ve svém stanovisku požadavek na posouzení vlivu územního plánu, potažmo dané lokality, na evropsky významnou lokalitu „Bílé stráně“ s odůvodněním, že dle současného stupně poznání nelze tento vliv vyloučit. Tento požadavek byl zahrnut mezi pokyny pro zpracování konceptu územního plánu. Při projednávání zpracovaného konceptu vyslovila Správa CHKO České Středohoří nesouhlasné stanovisko ke zpracovanému hodnocení SEA (Posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí) ve vazbě k lokalitě „Bílé stráně“. Z tohoto důvodu bylo svoláno dohodovací řízení, které se uskutečnilo ve dnech 17. 1. 2008, 25. 1. 2008 a 4. 2. 2008 za účasti zástupců Správy CHKO České Středohoří a pořizovatele. V závěru tohoto dohodovacího řízení bylo konstatováno, že předmětná lokalita (v konceptu územního plánu označená číslem 10, viz obr. D.9) bude z návrhu na základě požadavku dotčeného orgánu z územního plánu vypuštěna bez náhrady. Z tohoto důvodu v návrhu územního plánu již tato lokalita řešena nebyla. Na základě uvedeného lze tedy konstatovat, že uvedená lokalita, nebo pozemky v rámci této lokality, nebyly vždy vedeny jako území zastavitelné, jak je uvedeno v předložené žádosti.

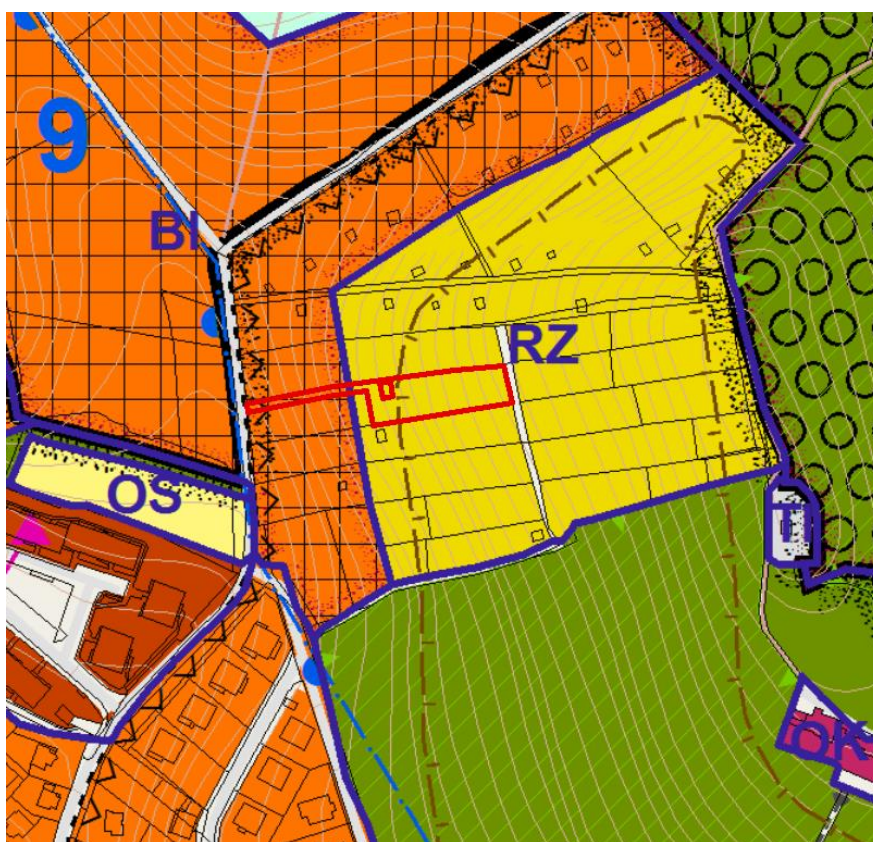


obr. D.9 výřez hlavního výkresu v etapě projednání návrhu ÚP Litoměřice

Na základě pokynu Zastupitelstva města Litoměřice vyplývajícího z jednání ZM ze dne 10. 12. 2015, pod č. usnesení 225/8/2015 je tato žádost doplněna do kapitoly E - Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP.

8) Navrhovatel požaduje změnu využití pozemků č. 4155/1 a 4155/2 v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.10) z ploch RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady na BI – plochy bydlení individuální v rodinných domech – městské a to z důvodu záměru rekonstrukce a zvětšení stávajícího objektu na pozemku a následnému užívání k trvalému bydlení.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace.)



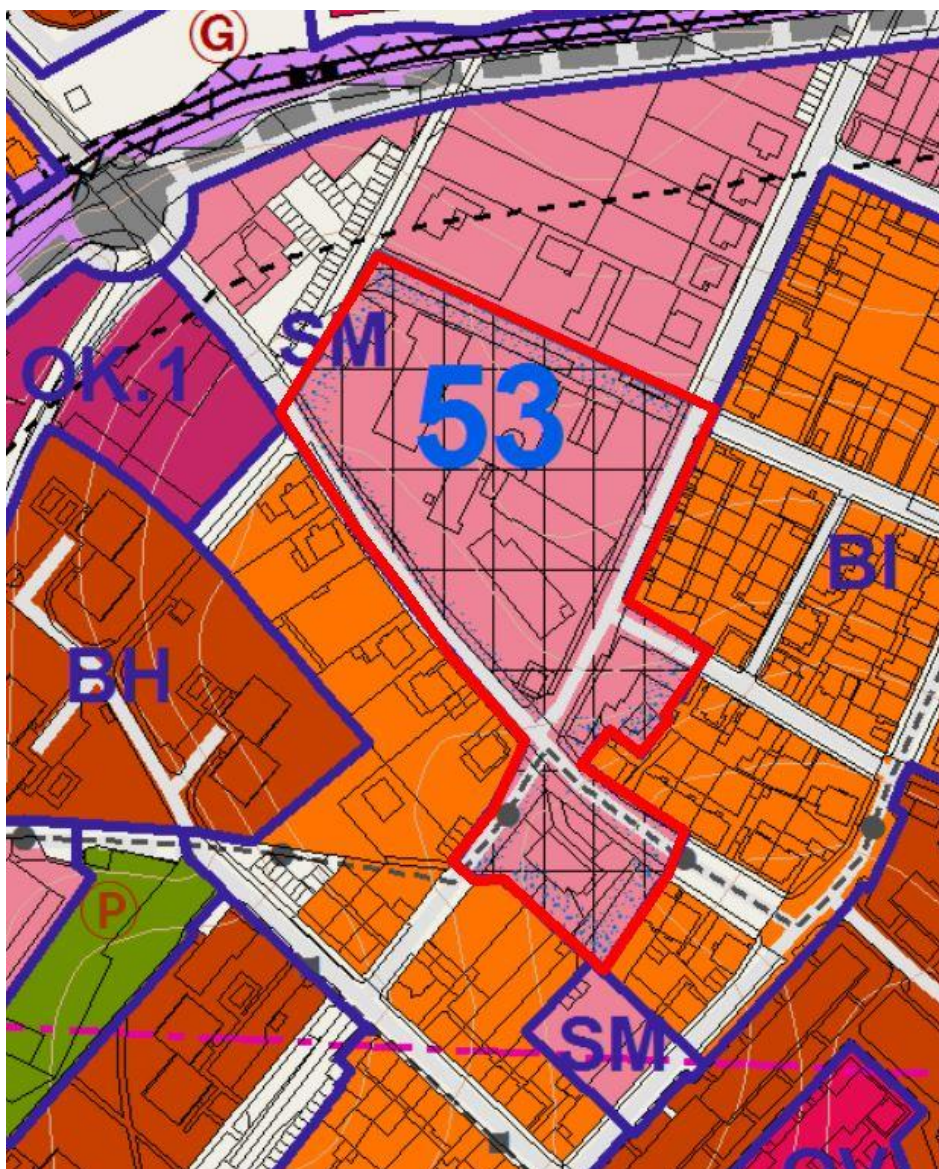
obr. D.10 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením navrhované změny

Uvedené pozemky se nachází uvnitř zastavěného území a navazují na pás plochy BI – bydlení individuální, který je vymezen podél komunikace (ul. Opuková) v rámci lokality 9 určené k zástavbě mimo jiné RD. Větší část pozemku 4155/1 je limitována vymezeným sesuvným územím, které bylo potvrzeno poskytovatelem údajů o území v rámci poslední aktualizace územně analytických podkladů, stav dat je teda aktuální k 1. 1. 2015. Pozemek 4155/1 je přístupný z ulice Opuková, stejně pak tedy na pozemku 4155/2 stojící stavba. Vzhledem k tomu, že pozemek je přístupný, jeví se jako nejvhodnější v tomto případě rozšířit regulativ BI pouze na nezbytně nutnou míru (např. splnění koeficientu zeleně atd.) a zbylou část pozemku ponechat i z důvodu výskytu limitu sesuvu nadále jako plochu určenou

k rekreaci, která případně může sloužit k realizaci zahrady ke stavbě obytného objektu a nedojde k umožnění další výstavby ve vyšších exponovaných polohách.

9) Navrhovatel v zastoupení na základě substituční plné moci požaduje zrušení stávajícího koeficientu zeleně $KZ = 0,30/0,45$ pro lokalitu 53 – Kamýčká (viz obr. D.11) pro dostavbu polyfunkčního objektu a rozšíření parkovacích stání.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí se spoluúčastí na úhradě nákladů na nařízení změny územně plánovací dokumentace.)



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

Koeficient zeleně je v rámci platné územně plánovací dokumentace stanoven hned z několika důvodů. Jedním z důvodů je specifická prostorová regulace zástavby v konkrétních

částech sídla s cílem dodržení lokálně obvyklých vzorců zástavby s ohledem na koncepci možného rozvoje sídla. Dalším významným důvodem je potřeba udržení ploch umožňujících vsak srážkových vod do půdy a tedy faktické zadržování vody v území místo jejího zrychleného odvodu z území v případě nadměrného zpevnění ploch a to vše v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona), stejně jako v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém je uvedeno, že je třeba zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek v souladu se stavebním zákonem a to zejména s ustanovením § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kde se uvádí mimo jiné, že srážkové vody mají být přednostně řešeny vsakováním. Z uvedených důvodů je úplné zrušení koeficientu zeleně pro lokalitu 53 záměrem v rozporu s výše uvedeným, navíc je uváděn požadavek na zrušení koeficientu zeleně v rámci celé lokality 53 (cca 1,87ha), tedy i na části nedotčené záměrem žadatele (dostavba parkoviště a polyfunkčního domu).

10) Navrhovatel požaduje prověřit využití pro pozemek parc. č. 3408/51 v k.ú. Litoměřice (obr. D.12), který je v platné územně plánovací dokumentaci veden jako plocha TO - technické služby a zabezpečení. Záměrem žadatele je možnost využití objektu ke zřízení skladu, restaurace, kavárny nebo cukrárny.

(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s úhradou potřebnou pro pořízení výše požadované změny.)



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

Objekt situovaný na pozemku 3408/51 v k.ú. Litoměřice byl dlouhodobě využíván jako drážní sklad, přičemž v posledních letech byl již zpravidla nevyužíván. Z toho důvodu lze lokálně považovat objekt a k němu přiléhající území prakticky za brownfield, přičemž vyplývá ze ZÚR ÚK bodu 11), že mimo jiné je třeba podporovat revitalizaci 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. V souladu s tímto a také v souladu s cíly a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a § 19 stavebního zákona lze konstatovat, že je třeba prověřovat možnosti využití takovýchto ploch a proto je vhodné i prověřit s ohledem na limity v území podanou žádost o změnu využití a to včetně navazujících kontextuálních ploch.

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

Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Litoměřice:

Ea) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- 1) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
 - Územní plán Litoměřice byl vydán v souladu se zněním Politiky územního rozvoje ČR 2008. Aktualizované znění bylo vyhodnoceno a případné požadavky stanoveny v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Litoměřice, viz kapitola C.1.

- 2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
 - Územní plán Litoměřice byl v rámci pořízení jeho 2. změny uveden do souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje. Požadavky vyplývající z této dokumentace byly vyhodnoceny v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Litoměřice, viz kapitola C.2.
 - V rámci zpracování návrhu budou prověřeny prvky ÚSES regionální a nadregionální úrovně a budou případně uvedeny do souladu s nadřazenou dokumentací a to včetně názvosloví.
 - V rámci zpracování návrhu bude prověřena aktuálnost vymezení sítě cyklostezek ve vztahu k nadřazené dokumentaci a bude převzato označení uvedené v nadřazené ÚPD.
 - V rámci zpracování návrhu ÚPD bude uvedeno do souladu se ZÚR ÚK názvosloví VPO a VPS, které vyplývají z nadřazené ÚPD.

- 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 jsou uvedeny ve Zprávě o uplatňování ÚP Litoměřice, viz kapitola B.
 - Při zpracování návrhu budou respektovány hodnoty a limity evidované v ÚAP ORP Litoměřice.

- Na základě vyhodnocení v kapitole A.2 této Zprávy bude v rámci zpracování návrhu změny ÚP Litoměřice prověřeno využití areálu u křižovatky ulic Kamýcká a Plešivecká,
- 4) Na základě vyhodnocení jednotlivých žádostí o změnu ÚP (viz kapitola D ve Zprávě o uplatňování ÚP Litoměřice) vyplývají pro pořízení změny následující požadavky:
 - prověření změny využití pozemků parc. č. 4810/1, 4811, 4805/1, 4805/2, 4805/3, 4805/4, 4803, 4810/2 v k.ú. Litoměřice (Želetice) z „OK – komerční vybavenost“ na „OK.1 – komerční areály – velkoprodejny, markety“ (viz žádost 5) v kapitole D.1 Zprávy).
 - prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. 2598/4, 2598/5, 2598/7, 2598/23 v k.ú. Litoměřice (Žernosecká ulice) z „VD – drobná výroba a výrobní služby“ na „SM – smíšené využití území městského typu“ (viz žádost 6) v kapitole D.1 Zprávy).
 - prověření změny funkčního využití pozemků 1166/2, 1166/3, 1166/4, 1166/5, 1232/7, 1232/8, 1232/30, 1232/52 v k.ú. Pokratice z „P – plochy přírodní“ na plochy umožňující umístění zejména staveb RD a související infrastruktury (viz žádost 7) v kapitole D.1 Zprávy).
 - prověření změny funkčního využití pozemků č. 4155/1 a 4155/2 v k.ú. Litoměřice z ploch RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady na BI – plochy bydlení individuální v rodinných domech – městské (viz žádost 8) v kapitole D.1 Zprávy).
 - prověření změny funkčního využití pozemku 3408/51 z ploch TO - Technické služby a zabezpečení na plochu umožňující realizaci obchodu, skladu, restaurace, kavárny, nebo cukrárny, přičemž uvedené bude případně řešeno i včetně navazujících kontextuálních ploch (viz žádost 10) v kapitole D.1 Zprávy).
- 5) V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona se zaktualizuje hranice zastavěného území
- 6) Vzhledem k poloze obce v území se zvýšenou ochranou přírody a krajiny (IV. a I. zóna CHKO České středohoří) zohlední projektant při řešení návrhu změny ÚP soubor požadavků Správy CHKO České středohoří „Obecné požadavky Agentury k zadání územních plánů“, které jsou součástí této Zprávy jako Příloha č. 1.
- 7) Dle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu budou případné nové návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce.

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.

Dle pokynu v kapitole Ea bodu 2) bude v rámci zpracování návrhu ÚPD uvedeno do souladu se ZÚR ÚK názvosloví VPO a VPS, které vyplývají z nadřazené ÚPD.

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

V rámci zpracování návrhu změny ÚP bude prověřeno zahrnutí ploch označených v platném ÚP jako RI - individuální rekreace - chatové lokality navazujících východně na vymezenou lokalitu 9 - Bílé stráně, situovaných na úpatí Mostné hory, do území, v rámci kterého bude podmínkou pro rozhodování v území pořízení územní studie a zapsání v evidenci územně plánovací činnosti. Respektive podmínka zpracování územní studie bude rozšířena z lokality 9 i na zmíněné území s tím, že cílem je stabilizace území využívaného k rekreaci.

Ee) Požadavky na zpracování variant řešení

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny/nového ÚP, proto není tato kapitola zpracována.

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

Návrh změny územního plánu bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro společné jednání podle ustanovení § 50 stavebního zákona, a dále 1 upravené paré územně plánovací dokumentace pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona. Změna územního plánu vydaná podle § 54 stavebního zákona bude odevzdána ve 3 tiskových vyhotoveních.

Textová část změny územního plánu a textová část odůvodnění změny územního plánu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu budou návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce.

Výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR) a budou vydány v následujících měřítcích:

- grafická část změny územního plánu:
 - výkres základního členění území 1 : 5 000
 - hlavní výkres (vč. měněných dílčích výkresů) 1 : 5 000
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- grafická část odůvodnění změny územního plánu:
 - koordinační výkres 1 : 5 000
 - výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

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 na datovém nosiči ve formátu *.pdf spolu s elektronickou podobou výkresů ve standardním vektorovém formátu (*.dgn, *.dwg nebo *.shp).

Návrh změny územního plánu (textová i grafická část) bude opatřen předtištěným „Záznamem o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. Grafickou podobu „Záznamu o účinnosti“ předá pořizovatel projektantovi v průběhu procesu pořizování změny územního plánu.

Projektantem bude následně vypracována grafická část právního stavu územního plánu po vydané změně a ta bude odevzdána ve 3 tiskových vyhotoveních, které budou dle potřeby obsahovat:

- výkres základního členění území
- hlavní výkres (vč. změněných dílčích výkresů)
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- koordinační výkres

Jednotné měřítko pro tyto výkresy bude 1 : 5 000.

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

Krajský úřad Ústeckého kraje ve svém stanovisku ze dne 30.11.2015 s č.j. 3912/ZPZ/2015/SEA konstatuje, že z posouzení obsahu Zprávy o uplatňování územního plánu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí provedl zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. b) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů zjišťovací řízení podle § 10i odst. 2

se závěrem, že není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, pokud nedojde k zařazení pozemků p. č. 1166/2, 1166/3, 1166/4, 1166/5, 1232/7, 1232/30, 1232/52 v k.ú. Pokratice do zastavitelných ploch s tím, že budou využity pro výstavbu rodinných domů. V tomto případě není shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

Vzhledem k tomu, že na základě usnesení č. 225/8/2015 z jednání ZM ze dne 10. 12. 2015 byl do kapitoly E - Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP zahrnut požadavek uvedený v kapitole D.1 (Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu) a označený pod č. 7. Na základě výše uvedeného lze předpokládat, že návrh změny ÚP Litoměřice bude třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

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.

Krajský úřad Ústeckého kraje ve svém stanovisku ze dne 30. 11. 2015 s č.j. 3912/ZPZ/2015/SEA konstatuje, že z posouzení obsahu Zprávy o uplatňování územního plánu Litoměřice a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí provedl zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. b) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů zjišťovací řízení podle § 10i odst. 2 se závěrem, že

„zprávu o uplatňování územního plánu Litoměřice“
je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA),

v případě zařazení pozemků p. č. 1166/2, 1166/3, 1166/4, 1166/5, 1232/7, 1232/30, 1232/52 v k.ú. Pokratice do zastavitelných ploch s tím, že budou využity pro výstavbu rodinných domů, a

není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí,

pokud nedojde k zařazení pozemků p. č. 1166/2, 1166/3, 1166/4, 1166/5, 1232/7, 1232/30, 1232/52 v k.ú. Pokratice do zastavitelných ploch s tím, že budou využity pro výstavbu rodinných domů. V tomto případě není shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

Vzhledem k tomu, že na základě usnesení č. 225/8/2015 z jednání ZM ze dne 10. 12. 2015 byl do kapitoly E - Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP zahrnut požadavek uvedený v kapitole D.1 (Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu) a označený pod č. 7. Na základě výše uvedeného lze předpokládat, že návrh změny ÚP Litoměřice bude třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

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/nového ÚP, proto není tato kapitola zpracována.

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 Litoměřice 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 ve znění po 1. aktualizaci, se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a s Územně analytickými podklady Ústeckého kraje a ORP Litoměřice, byly zpracovány 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.

Město Litoměřice navrhuje vypuštění koridoru technické infrastruktury V2 (napojení Terezína a Mlékojed na ČOV Litoměřice) ze seznamu veřejně prospěšných staveb a seznamu koridorů technické infrastruktury vymezených Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje z důvodu realizace předmětné stavby. Požadavek na prověření a případné vypuštění zmíněného koridoru je rovněž součástí kapitoly E. (požadavky a podmínky pro zpracování návrhu aktualizace ZÚR ÚK) Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje v uplynulém období, která byla projednána a schválena Zastupitelstvem Ústeckého kraje v prosinci 2016.

Příloha č. 1: Obecné požadavky Agentury k zadání územních plánů

Agentura při uplatnění požadavků k zadání ÚP či změny vychází ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, z Plánu péče o CHKO ČS 2014-2025, ze studií preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO ČS, ze zřizovacího výnosu CHKO České středohoří MK ČSR ze dne 19.3.1976, č.j. 6883/76 a dalších odborných podkladů (biologické průzkumy, apod.). Plán péče o CHKO ČS je ve smyslu § 38 odst. 1 zákona odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, např. územně plánovací dokumentaci.

Řešené území leží celé v CHKO České středohoří. V souladu s § 25 odst. 2 zákona se hospodářské využívání CHKO provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí.

Ve smyslu § 1 výnosu vydaného MK ČSR pod č. 6883/76 ze dne 19.3. 1976 o zřízení CHKO České středohoří je posláním oblasti ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu. Dle § 2 zřizovacího výnosu se vodní, lesní a zemědělské hospodářství, průmysl, doprava, výstavba a rekreace provádějí v souladu s posláním oblasti.

a) Požadavky na rozvoj území obce

Obecně Agentura požaduje do územního plánu uplatnění cílů územního plánování uvedených v § 18 stavebního zákona s ohledem na § 2 odst. 2, písm. g) zákona, tj. prověření míry veřejného zájmu na rozvoji sídla v porovnání s veřejnými zájmy chráněnými zákonem a v této souvislosti stanovení podmínek pro hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Nové zastavitelné plochy vymezit pouze v případě, že stávající zastavěné a zastavitelné území je s ohledem na vyhodnocený potenciál rozvoje nedostatečné. Určit účelné využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu § 18 odst. 4 stavebního zákona, tj. vyhodnotit faktické využití zastavitelných ploch dle platného územního plánu.

Dále Agentura požaduje

- v cílech zohlednit ochranu přírody a krajiny na území obce, uchování stávajících přírodních a krajinných hodnot, přírodních funkcí krajiny, příp. obnovu jejich narušených částí;
- zohlednit zásady vyplývající z Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010);
- zohlednit zásady vyplývající ze studie Chráněná krajinná oblast České středohoří - Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000), tj. respektovat přírodní, kulturní a historické charakteristiky oblastí a míst krajinného rázu a diferencovaně přistupovat k rozvoji v jednotlivých oblastech krajinného rázu.

b) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

- urbanistickou koncepcí přizpůsobit dochovanému charakteru sídla resp. jeho částí;
- podporovat soustředění nové zástavby ve stávajících souvisle zastavěných částech sídla a bezprostřední návaznosti na toto území; umístění obce v krajinném kontextu a přírodní podmínky místa považovat za zásadní limit pro návrh nových rozvojových ploch;
- promítnout zásady ochrany krajinného rázu, zpracované v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010) a ve Studii Chráněná krajinná oblast České středohoří - Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000) do podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu;
- podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovit tak, aby byl zajištěn soulad nové zástavby s obvyklým uspořádáním ploch v sídle (veřejná prostranství, komunikace, velikost pozemků), umístěním objektů (umístění objektů ve vztahu k veřejným prostranstvím, komunikacím apod.) a s hmotovým uspořádáním a měřítkem okolní zástavby; pro tyto účely doporučuje Správa popsat v kapitole týkající se hodnot území charakter zástavby.

- v návrhu respektovat zonaci CHKO ČS, prvky ÚSES, významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, jezera, rašeliniště, údolní nivy), lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a botanicky významné lokality - viz též kap. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území;
- obecně vytvořit předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti, ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny;
- při návrhu opatření k ochraně před povodněmi, protierozních opatření erozí apod. preferovat přírodě blízká opatření;
- zajistit prostupnost krajiny (sít funkčních cest) a migrační propustnost pro organismy (zejména nepropojování sídel, zachování enkláv zeleně mezi obdělávanými plochami, případně jejich spojitosti a obecně nezvyšovat fragmentaci krajiny vytvářením nepropustných či těžko překonatelných bariér včetně oplocení);
- řešit problematiku zalesňování nelesních ploch či výsadeb energetických dřevin (z hlediska ochrany krajinného rázu a uchování charakteru krajiny je zalesňování či výsadby energetických nutno považovat za nevhodné).

c) Požadavky na řešení veřejné aj. infrastruktury

- stabilizovat komunikační systém diferencovaný pro motorovou (dle kategorií) a nemotorovou dopravu (pěší, cyklo, apod.),
- vyloučit, případně výrazně minimalizovat, návrhy nových komunikací pro zpřístupnění nových zastavitelných ploch a obecně mimo zastavěné území,
- u nových tras komunikací navrhnout řešení, která mají minimální negativní vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz,
- obnovu systému cest mimo zastavěné území navrhnout v souladu s urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny,
- záměry na umístování fotovoltaických a větrných elektráren vyloučit, přípustná je fotovoltaika na střechách objektů,
- specifikovat potřebu rekreačně sportovních ploch a jejich infrastruktury a minimalizovat jejich vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- v podmínkách využití respektovat zákonná ustanovení v souladu s § 26 zákona,
- respektovat botanicky a zoologicky významné lokality jako součást přírodního bohatství území v souladu se zřizovacím výnosem CHKO ČS,
- respektovat ÚSES, biocentra zařadit do ploch přírodních, v podmínkách využití zajistit uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny ve smyslu § 4 odst. 1 zákona; další vybrané plochy (remízy, křovinaté stráně, lemy apod., viz např. tabulka níže) zařadit do tzv. interakčních prvků (prvky k podpoře ÚSES, podpora migrační prostupnosti krajiny),
- doplnit do velkých celků polností strukturní zeleň (případně i v kombinaci s protierozními opatřeními);
- při stanovení prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu respektovat preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO ČS (viz výše).

e) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Eventuelní navržené a fakticky nefunkční součásti ÚSES (tj. ty, které bude nezbytné založit) zařadit do veřejně prospěšných opatření.

f) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- požadavky vyplývající z obecné ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., nejsou-li uvedeny výše,
- požadavky vyplývající ze zřizovacího výnosu CHKO ČS (č. 6883/76 MK ČSR ze dne 19.3.1976), nejsou-li uvedeny výše.