

ÚZEMNÍ PLÁN ŽITENICE

Identifikační údaje:

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

Určený zastupitel: Bc. Hana Pawlíková

Projektant: Ing. Petr Laube, ČKA 03 889

Etapa: Návrh zadání územního plánu Žitenice zpracovaný podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

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

Duben 2016

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

Dne 3. 3. 2014 rozhodlo Zastupitelstvo obce Žitenice ve smyslu ustanovení § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení nového územního plánu (ÚP) Žitenice – viz. usnesení č. 11/1/2014. Pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Obecní úřad Žitenice při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím Zdeňky Klenorové. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byla na zasedání zastupitelstva obce dne 3. 3. 2014 určena Bc. Hana Pawlíková, starostka obce, která byla v této funkci potvrzena i v novém volebním období, a to na jednání ZO dne 20. 4. 2015.

Důvodem rozhodnutí o pořízení nového územního plánu pak byla především skutečnost, že stavební zákon pro územně plánovací dokumentaci (ÚPD), schválené před datem 1. 1. 2007 omezuje datum jejich platnosti do 31. 12. 2020.

Návrh zadání územního plánu Žitenice je zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška). Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem, dále územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (dále jen ÚAP ORP) Litoměřice, konkrétně jejich poslední aktualizace z roku 2014 a dále dokumentace Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 a Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vydané v roce 2011. Návrh zadání územního plánu zpracovaný pro správní území obce Žitenice pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování územního plánu z těchto jmenovaných dokumentů vyplývají.

Návrh zadání územního plánu Žitenice datovaný duben 2016 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.

a) 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

a.1.1) Celkovou urbanistickou koncepcí rozvoje obce je třeba založit na jejich níže uvedených nesporných výhodách a hodnotách, kterými jsou:

1. Poloha obce v atraktivním prostředí Chráněné krajinné oblasti České středohoří.
2. Stabilizovaná obytná, zemědělská a rekreační funkce.

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

3. Výhodná poloha obce v sousedství regionálního centra Litoměřice s příznivou dopravní vzdáleností do krajského města Ústí nad Labem, které jsou zdrojem pracovních příležitostí i sídlem vyšší občanské vybavenosti. Podle kapitoly 3) Rozvojové oblasti a rozvojové osy Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění aktualizace z roku 2015 (dále jen aPÚR) je řešené území součástí rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden). Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR) toto vymezení zpřesnily v kapitole 2) vymezení ploch a koridorů rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008, v níž správní území obce Žitenice zařadily do rozvojové oblasti NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko. Z této skutečnosti pro řešené území a zpracování ÚP Žitenice vyplývají tyto úkoly stanovené v ZÚR pod body:
- (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
 - (3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
 - (5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec tvořený Českým středohořím, kulturní zemědělská krajina.
4. Příznivý demografický vývoj obce v posledních letech doložený nárůstem počtu obyvatel: rok 1991 – 1 171 obyvatel, rok 2011 – 1 465 obyvatel (*Poznámka: Údaje Českého statistického úřadu*) a evidence obce k 1. 1. 2015 – 1527 obyvatel je legitimním předpokladem pro to, aby celková urbanistická koncepce rozvoje obce byla postavena především na vytvoření kvalitního obytného prostředí, kdy jako hlavní cíl rozvoje obce bude prověřena možnost rozšíření nabídky ploch pro bydlení umožňující v rámci regulativů nastavených v návrhu ÚP spojení s podnikáním v terciální sféře a doplněné o regulativy připouštějící umístění drobné výroby a výrobních služeb nepřekračujících hygienické limity. Dále bude podpořena rekreační funkce krajiny s možným rozvojem turistiky a služeb s ní spojených při respektování funkce zemědělské rostlinné výroby.

a.1.2) Při návrzích řešení celkové urbanistické koncepce rozvoje obce se zaměřit především na řešení těchto požadavků, závad, střetů a problémů:

1. Jako nové zastavitelné plochy prioritně prověřovat plochy přímo navazující na stávající veřejnou infrastrukturu. Plochy, které tuto podmínku nesplňují, se v návrhu územního plánu doporučuje prověřovat pouze ojediněle a výjimečně.
2. Nové zastavitelné plochy budou navrhovány s ohledem na terénní poměry s cílem zabránit vzniku pohledově exponovaných ploch zejména směrem k vrcholu Křížové hory, ale i k siluetě Žitenic s dominantou zámku a kostela sv. Petra a Pavla ve směru od Litoměřic.
3. Stávající rekreační objekty ve volné krajině budou považovány za stabilizované. U objektů, které jsou v konfliktu se zájmy ochrany přírody a

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

krajiny (zejména objekty v kontaktu nebo uvnitř EVL Bílé stráně u Litoměřic) bude akceptován pouze jejich stav, bez jakékoliv možnosti jejich rozvoje.

4. Plochy pro hromadnou i individuální rekreaci v řešeném území nebudou rozvíjeny. V návrhu územního plánu se doporučuje prověřovat pouze ojedinělé plochy rekreace umožňující realizaci jednotek rekreačních objektů, vždy v návaznosti na již stávající rekreační plochy. Preferováno bude doplnění proluk v zástavbě, případně změna využití v rámci již zastavěného území.
5. V rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Litoměřice, respektive v jeho poslední aktualizaci k 31. 12. 2014, zpracovaného pro jednotlivé obce, jsou k řešení v územně plánovací dokumentaci (ÚPD) pro obec Žitenice stanoveny požadavky na řešení problémů popsané jako:
 - ŽITE – 01 „Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do ochranného pásma vodního zdroje. Z tohoto důvodu je nutné prověřit, aby rozvoj sídla nebyl v konfliktu s předmětem ochrany zdrojů pitné vody;
 - ŽITE – 02 „Rozvoj sídla vyplývající z platné ÚPD zasahuje do velkoplošného chráněného území s vyšším stupněm ochrany (I., II. a III. zóna CHKO). Z tohoto důvodu je nutné prověřit potřebu vymezení těchto rozvojových ploch.

Oba dva výše popsané požadavky budou návrhem ÚP Žitenice prověřeny a vyhodnoceny.

a.1.3) Ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem pak budou v územním plánu (ÚP) na správním území obce Žitenice vymezené třemi katastrálními územími, kterými jsou k.ú. Pohořany, Skalice u Žitenic a Žitenice, prověřeny a na základě výsledků prověření vymezeny tyto zastavitelné plochy:

(Pozn.: Uváděné indexy - číslování ploch odpovídá číslům vyznačeným ve výkresu č. 2 „Problémový výkres“ dokumentace Doplňujících průzkumů a rozborů zpracovaných autorizovaným architektem Ing. Petrem Laubem v 3/2016)

- Většina z návrhů uvedených v dosud platné územně plánovací dokumentaci územního plánu obce Žitenice, a to:

V katastrálním území Pohořany:

Plochy pro bydlení

- 11 – plocha na západním okraji sídla
- 12 – plocha na západním okraji sídla
- 16 – plocha na východním okraji sídla
- 17 – plocha na východním okraji sídla
- 18 – plocha na severovýchodním okraji sídla
- 20 – plocha na jižním okraji sídla
- I-Z13 – plocha na východním okraji sídla
- I-Z14a – plocha na východním okraji sídla
- I-Z14b – plocha na východním okraji sídla
- I-Z15 – plocha na východním okraji sídla

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

V katastrálním území Skalice u Žitenic:

- Plochy pro bydlení

- 1 – plocha na východním okraji sídla
- 2 – plocha v proluce uvnitř zastavěného území sídla
- 3 – plocha na západním okraji sídla
- 7 – plocha na východním okraji sídla
- I-Z3 – plocha na jižním okraji sídla
- I-Z4 – plocha na jižní okraji sídla

V katastrálním území Žitenice:

- Plochy pro bydlení

- I-Z18 - plocha na východním okraji k.ú. v návaznosti na zastavěné území Pohořan
- 31 – plocha na východním okraji obce
- I-Z31 – plocha na severním okraji obce
- 32 – plocha na severovýchodním okraji obce
- I-Z32 – plocha v severní části obce
- 33 – plocha na severovýchodním okraji obce
- 34 – plocha na severním okraji obce
- 35 – plocha v proluce uvnitř zastavěného území
- 38 – plocha v severní části obce
- 40 – plocha na jižním okraji obce
- 41 – plocha na jižním okraji obce

- Plochy individuální rekreace

- I-Z40 – plocha na severním okraji obce
- I-Z42 – plocha na severním okraji obce

- Plochy, jejichž prověření a vymezení obec uplatnila obec v rámci dokumentace Doplňujících průzkumů a rozborů na základě podnětů ze strany veřejnosti a na základě podnětů svých:

V katastrálním území Pohořany:

- Plochy pro bydlení

- 14a – plocha v proluce uvnitř zastavěného území sídla
- 15a – plocha na jižním okraji sídla
- 17 – plocha v proluce uvnitř zastavěného území sídla
- 21a – plocha na západním okraji sídla
- 28 – plocha na západním okraji sídla
- 29 – plocha na západním okraji sídla
- 32 – plocha v proluce uvnitř zastavěného území sídla
- 40 – plocha ve východní části sídla
- 46 – plocha na východním okraji sídla
- 49 – plocha v proluce uvnitř zastavěného území sídla -
- 50a – plocha na východním okraji sídla
- 52 – plocha na severním okraji sídla

- Ostatní plochy

- 24 – plocha pro výstavbu seníku v severní části sídla (umístění

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

zemědělské stavby na území CHKO)
37 – návrh funkce individuální rekreace v severní části

V katastrálním území Skalice u Žitenic:

- Plochy pro bydlení

- 13 – plocha v severní části sídla – návrh plochy přestavby z rekreace na bydlení
- 20a – plocha na západním okraji sídla
- 31a – plocha na západním okraji sídla
- 36 – plocha na západním okraji sídla
- 38 – plocha na západním okraji sídla
- 55 – plocha uvnitř zastavěného území sídla
- 61 – plocha v proluce uvnitř zastavěného území sídla

- Ostatní plochy

- 31c – plocha uvnitř zastavěného území sídla pro umístění stodoly
- 56 – změna v původním „funkčním“ určení plochy z plochy pro výrobní služby na plochu veřejné zeleně
- 57 – plocha uvnitř zastavěného území sídla pro individuální rekreaci

V katastrálním území Žitenice:

- Plochy pro bydlení

- 1a – plocha v zastavěném území obce
- 3 – plocha v zastavěném území obce
- 4a – plocha v zastavěném území obce
- 6 – plocha v zastavěném území obce
- 11a – plocha v zastavěném území obce
- 16 – plocha v zastavěném území obce

- Ostatní plochy

- 22 – plocha v západní části obce mezi Kočkou a Žitenicemi pro rekreační zahrady, které se v současné době v tomto území nachází bez povolení
- 42 – plocha v jihozápadní části obce pod Kočkou – změna kultury na ovocný sad
- 54 – plocha veřejné zeleně v zastavěném území u Lorety
- 58 – plocha na jihozápadním okraji sídla - sběrný dvůr
- 62 – plocha na jižním okraji k.ú. - změna kultury na vinici

a.1.4) Návrh plošného a prostorového uspořádání ploch bude obecně vycházet z níže uvedených podmínek a požadavků:

1. Rozsah ploch uvedených pod bodem a.1.3.) návrhu zadání bude projektantem územního plánu upraven a popřípadě doplněn (rozšířen či zmenšen) tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. U ploch v zastavěných územích nebude dle Společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP vyhodnocován zábor lokalit do výměry 2000m².

2. Z přitažlivého obrazu, měřítka a prostředí obce a jednotlivých sídel nacházejících se na území chráněné krajinné oblasti České středohoří. V kapitole 6) ZÚR ÚK nazvané Vymezení cílových charakteristik krajiny, je tato část území zařazena do krajinného celku KC CHKO České středohoří - Milešovské a Verneřické středohoří (5a), pro který jsou stanoveny tyto cílové charakteristiky:

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

Zároveň budou zpracovaným návrhem územního plánu naplněny v ZÚR stanovené úkoly pro územní plánování:

- a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),
- b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství podporu krajinného rázu a posílení biologické diverzity,
- 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 diferencované dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,
- d) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu zachování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Zároveň tak bude naplněn i požadavek uvozený v bodě (14) kapitoly 2) PÚR:

- Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ V souvislosti s tím pro větší, popřípadě pro pohledově exponované zastavitelné plochy na okrajích sídel, bude stanoveno rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, respektující a navazující na charakter okolní zástavby, případně bude v průběhu prací na návrhu územního plánu prověřeno a zvaženo, zda tyto plochy nebude nutné podmínit zpracováním územní studie k prověření a ochráněním těchto zájmů,
- a požadavek uvedený v bodě (14a) téže kapitoly: Při plánování rozvoje venkovských území dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

3. Jedním z cílů při zpracování nového územního plánu bude potvrdit stávající charakter obce, která by tak měla plnit především funkci kvalitního obytného prostředí. V návrhu územního plánu nebudou prověřovány další návrhy zastavitelných ploch pro rozvoj ekonomických aktivit v samostatných plochách výroby a skladování. Důvodem této skutečnosti je snadná dopravní dostupnost do Litoměřic jako administrativního a správního centra s dobrou pracovní nabídkou a dále pak i nedalekých

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

Lovosic a Ústí nad Labem. Město Lovosice má v platné územně plánovací dokumentaci pro tyto účely vymezeny nadmístní plochy značné rozlohy – záměr na vybudování tzv. Veřejného logistického centra. Požadavek je tak v souladu s podporou záměru na vybudování tohoto zařízení v rámci územního plánu Lovosic a sousedních obcí, která je uvedena v bodě (24) kapitoly 1. nazvané „Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ dokumentace „Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje“ (dále jen ZÚR ÚK).

4. V rámci naplnění požadavku bodu (19) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ uvedených v kapitole 2) PÚR:
 - Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území)“ bude v územním plánu proveden návrh na zastavění proluk zastavěného území.
5. Zanedbané, popřípadě nevyužité areály, u kterých by územní plán měl stanovit požadavky na jejich revitalizaci, asanaci eventuálně přestavbu území, se v řešeném území nenachází.
6. V návrhu ÚP Žitenice bude dáována přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích stav i hodnoty území zhoršovaly, čímž bude zároveň naplněn i požadavek uvozený v bodě (16) kapitoly 2) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ PÚR:
7. Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územní rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR.“
8. Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části vymezena hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části územního plánu pak bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.
9. Z hlediska požadavků rozšíření „technické infrastruktury“ ve smyslu § 2 odst.1, písm. k) bodu 2 stavebního zákona bude mimo jiné proveden návrh na vymezení plochy sběrného dvora – viz. plocha označená číslem 58.
10. Stávající občanské vybavení ve smyslu ustanovení § 2 odst.1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona, zůstane územním plánem respektováno. Ostatní občanská vybavenost tzv. „komerčního charakteru“ pak bude řešena v rámci přípustného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
11. Návrh územního plánu v řešeném území stanoví celkovou koncepci veřejných prostranství.
12. Z hlediska ochrany kulturního bohatství bude územní plán respektovat tyto nemovité kulturní památky:
SKALICE:

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

- Kaple Nejsvětější trojice, rejstříkové číslo 43646/5-2581
- ŽITENICE:
- Kostel sv. Petra a Pavla, rejstříkové číslo 43665/5-2473
 - Kaple loretánská, glorieta, rejstříkové číslo 43600/5-2478
 - Kaplička Panny Marie, rejstříkové číslo 42901/5-2477
 - Socha sv. Václava, rejstříkové číslo 43420/5-2476
 - Sousoší sv. Donáta, sv. Karla Boromejského a sv. Vavřince, rejstříkové číslo 42667/5-2475
 - Zámek č.p. 1, rejstříkové číslo 43585/5-2480
 - Venkovský dům č.p. 129, rejstříkové číslo 42851/5-2479
 - Venkovský dům č.p. 149, rejstříkové číslo 43093/5-4738

Nemovitě kulturní památky budou podle povahy svého využití součástí ploch s rozdílným způsobem využití. Výčet nemovitých kulturních památek a způsob jejich ochrany bude součástí odůvodnění územního plánu, stejně jako 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.

13. Jednotlivé návrhy územního plánu budou vycházet z požadavku na naplnění „Priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ uvedených v kapitole 1 ZÚR ÚK pod body:

- (1) Vytvářet předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje.
- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území a způsobovat jeho poškození, nebo naopak bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití.
- (3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje.
- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES.
- (15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

- (38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikou a evropskou sítí těchto zařízení.
- (41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky v území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.
- (43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.
- (45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.
- (47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

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

a.2.1) V návrhu územního plánu budou respektovány:

- Nadřazené systémy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy a to včetně ochranných pásem.
- Nadřazené systémy technické infrastruktury – energetika (vedení VN a VVN včetně trafostanic), plyn (VTL a STL) včetně regulačních stanic, vodovodní síť, vodojemy, vodní zdroje včetně PHO, kanalizační síť včetně čerpacích stanic, vedení radioreléových tras; to vše včetně ochranných popřípadě bezpečnostních pásem.

a.2.2) Obecné požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

V rámci návrhů nových zastavitelných ploch určených k prověření v bodě a.1.3 návrhu zadání, budou v návrhu územního plánu řešeny:

- Návrhy napojení nových lokalit na stávající vodovodní síť. Toto bude vycházet z prověření a potvrzení kapacity stávající vodovodní sítě. Při návrzích vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody, a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 08 73.
- Návrhy napojení nových lokalit na stávající zařízení energetiky.
- Návrhy dopravních napojení nových lokalit.
- Návrh na prověření účelové komunikace v jihovýchodní části obce Žitenice v trase stávající vyježděné cesty označený v problémovém výkresu číslem 53.

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

a.2.3) V územním plánu budou prověřeny a na základě výsledků prověření navrženy nové návrhy popřípadě plochy a koridory pro stavby a zařízení v oblasti dopravní a technické infrastruktury:

- Dopravní napojení nových zastavitelných ploch za podmínek minimalizace počtu vjezdů na stávající dopravní síť
- úpravy nevyhovujících směrových a šířkových uspořádání dopravní sítě s územními dopady,

a.2.4) Prověřované návrhy budou v ÚP zpracovány tak, aby obecně naplnily „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ uvedené v PÚR 2008 ve znění aPÚR pod body:

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, s tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

a.2.5) Prověřovaným návrhem ÚP bude zároveň naplněna „Priorita územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedená v ZÚR ÚK pod bodem:

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

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

a.3.1) Obecně bude územní plán bude při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů (Poznámka: Limity veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole a.2.1)

- řešené území leží v chráněné krajinné oblasti České středohoří (I. - IV. zóna),
- ochranné pásmo NPP Bílé stráně nacházející se mimo řešené území,
- existence dvou stejnojmenných evropsky významných lokalit CZ 0424129 Bílé stráně u Litoměřic,
- nadřazené územní systémy ekologické stability: nadregionální biokoridor K12 - Vědlice (3) – K9 (funkční), nadregionální biokoridor K13 Vědlice (3) – Oblík, Raná (18) (v řešeném území k založení), regionální biocentrum RBC 1269 Bílé stráně (funkční) a regionální biocentrum 1312 Dlouhý vrch (funkční). *Poznámka: Lokalizace těchto prvků bude provedena v souladu s požadavky uvedenými v bodě a.3.4 návrhu zadání),*

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

- lokální systém ekologické stability vymezený platným územním plánem (lokální biocentra a lokální biokoridory),
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída,
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy),
- vzdálenost 50 m od lesa,
- meliorace,
- ochranné pásmo zařízení AČR (5 a 10 km),
- výskyt sesuvných území,
- nemovitě kulturní památky uvedené v bodě 11 kapitoly a.1.4) tohoto zadání,
- řešené území je územím s archeologickými nálezy.

a.3.2) V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny návrh územního plánu prověří a na základě prověření navrhne:

- Komplexní řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) – tzn. zpřesnění umístění biokoridorů a biocenter nadregionálního a regionálního ÚSES, včetně jeho doplnění územním systémem místní úrovně. Navazující návrh místního (lokálního) ÚSES bude zároveň zpracován tak, aby z hlediska širších vztahů v území respektoval a zachovával návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Na západním okraji sídla Pohořany bude prověřen návrh na změnu trasy lokálního biokoridoru označeného v problémovém výkresu číslem 41.
- Za účelem zlepšení prostupnosti krajiny obnovu a případné další doplnění cestní sítě, včetně doplnění doprovodné zeleně podél těchto cest. Návrhy na zlepšení prostupnosti krajiny a obnovu cestní sítě a jejich případné využívání pro turistiku, cykloturistiku, popř. jako hipostezky jsou v souladu s naplňováním priorit územního plánování a zároveň příležitostí pro zlepšení rekreačního využívání území.
- Plochy, ve kterých bude vhodné vyloučit umístování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

a.3.3) Obecně: Jednotlivé návrhy územního plánu budou zpracovány tak, aby kromě ostatních republikových priorit uvedených v ostatních kapitolách návrhu zadání byly naplněny i „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, jichž se tyto návrhy dotýkají, a které jsou v PÚR uvedeny pod body:

- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a

k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti 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.
- (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.
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.), s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod, je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

a.3.4) Jednotlivé návrhy územního plánu uvedené pod bodem a.3.2) návrhu zadání budou zpracovány tak, aby byly naplněny tyto úkoly stanovené v podkapitole 4.7 kapitoly 4) ZÚR ÚK, která je nazvána „Zpřesnění vymezených ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“:

- (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

- úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.
- (2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.
 - (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnu znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
 - (4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopností ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.
 - (5) Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních a regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení koridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhl. č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezení ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná jako pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50m – viz. metodika), stanovené trasy a principy projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPS obcí závazné.
 - (7) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezení skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.
 - (8) Skladebné části ÚSES prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostu vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezení částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením částí ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.
 - (9) Pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES.

a.3.5) Obecně: Jednotlivé návrhy územního plánu budou zpracovány tak, aby byly naplněny požadavky kapitoly 5) ZÚR ÚK nazvané *Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, z níž pro zpracování Územního plánu Žitenice vyplývají zejména tyto úkoly:*

- (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).
- (4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.
- (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.
- (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).
- (12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

a.3.6) Obecně: Jednotlivé návrhy územního plánu budou zpracovány tak, aby byly naplněny níže uvedené „Dílčí kroky k naplnění cílové charakteristiky krajiny, která je z větší části v kapitole 6.) ZÚR ÚK nazvané *„Vymezení cílových charakteristik krajiny“, zařazena do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)“.*

a.3.6.1) Dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a), které přicházejí v úvahu v případě řešeného území:

- a) Preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku.
- b) Ve vybraných částech krajinného celku preferovat extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity.
- c) Stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku.

- 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.

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

- Z nadřazených dokumentací PÚR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 ani ze ZÚR ÚK pro zpracování ÚP Žitenice žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá.

Vlastní návrh zadání pak stanoví požadavky na vymezení ploch územní rezervy pro plochu výroby a skladování označenou v problémovém výkresu číslem 45 (plocha územní rezervy na jihozápadním okraji obce Žitenice) a dále pro plochu bydlení označenou číslem 14c (plocha územní rezervy na jižním okraji obce Žitenice).

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

c.1) Z nadřazené dokumentace, konkrétně z kapitoly 7) ZÚR ÚK Vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, pro zpracování návrhu ÚP Žitenice vyplývají požadavky na vymezení následujících veřejně prospěšných opatření, pro jejich založení lze práva k pozemkům odejmout:

- nadregionálního biokoridoru NRBK K 13 (T) – Vědllice (3) – Oblík, Raná (18)

c.2) Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

d) 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

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se v návrhu zadání konkrétně nestanoví. Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu mohou být, po dohodě s obcí a pořizovatelem, vymezeny rozvojové plochy, jejichž využití může být zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, podmíněno. Cílem vymezení takto podmíněných ploch, by pak bylo především řešení umístění dopravní a technické infrastruktury v předmětných plochách, popřípadě stanovení urbanisticko - architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu.

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

e) **Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje.**

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

- Návrh ÚP Žitenice bude zpracován, a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf .
- Návrh upravený návrh na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 3 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *. dgn nebo (*. shp) předané na CD.
- Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhlášky), a územní plán bude zpracován 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 1 : 100 000. 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:
 - a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal :.....
 - b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:.....
 - c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:a případně kolonku pro otisk úředního razítka.
- Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:
TEXTOVOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:
 - a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
 - b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
 4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.
- c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
- d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- e) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
- g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
- h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.
- k) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
- l) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
- m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- n) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
- o) Vyhodnocení připomínek.
- GRAFICKOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:**
- a) Koordinační výkres.
 - b) Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států.
 - c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
- Textová část návrhu i odůvodnění územního plánu bude obsahovat údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů.
- Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu územního plánu, projektant územní plán v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

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 řešeném území se nachází evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000:

➤ EVL CZ 0424129 Bílé stráně u Litoměřic.

Ptačí oblast se v řešeném území nenachází.

Žádný z nově navrhovaných záměrů územního plánu není a nebude umístován v předmětech ochrany EVL CZ NATURA 2000, a s ohledem na výše uvedené ani v ptačí oblasti, a to ani v jejich bezprostředním kontaktu, neboť návrhy územního plánu určené k prověření respektují a zachovávají stávající stav vyhlášených EVL lokalit NATURA 2000.

Oba dva segmenty stejnojmenné 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. Od zastavěného území sídla Skalice je první z ploch vzdálena vzdušnou čarou cca 150 metrů. V druhém případě pak EVL navazuje přímo na stávající plochy rekreačních zahrad, avšak žádný z návrhů nově navrhovaných zastavitelných ploch nebude v územním plán směřován do volné krajiny směrem k těmto EVL. Rozvoj sídla Skalice je směřován na opačnou stranu od plochy EVL, a to v přímé návaznosti na jeho zastavěné území.

Předmětem ochrany těchto EVL jsou plochy s teplomilnými trávničky včetně křovinných porostů, které je lemují, s endemity jeřábem labským a kriticky ohroženým jeřábem českým. Jde rovněž o významné lokality prástevníka kostivalového. Ohrožení předmětu ochrany představují veškeré aktivity, které mohou významně negativně ovlivnit zmíněné biotopy: např. snížení funkční výměry a intenzifikace využití ploch trávniček změnou druhového složení travních porostů, intenzivní pastva, výsadba sadů a vinic, používání pesticidů, mýcení křovinných lemů, umístování staveb, což lze všechno v návrhu územního plánu vyloučit tím, že tyto EVL budou zároveň vymezeny jako součást územního systému ekologické stability, který je ze zákona nezastavitelný a bude tak zajišťovat ochranu jejich předmětu ochrany. Dále budou v návrhu územního plánu stanoveny regulativy vylučující v tomto území umístování veškerých staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. U stávajících objektů uvnitř EVL Bílé stráně u Litoměřic (vyjma případných zbořenišť), nebo v jejich bezprostředním kontaktu (viz. výše zmiňovaná plocha rekreačních zahrádek) bude akceptován pouze jejich stav, bez jakékoliv možnosti jejich rozvoje. V případě výskytu zbořenišť budou v ÚP provedeny návrhy na jejich navrácení do ploch přírodních.

Vzhledem k tomu, že výše popsané návrhy ÚP budou podle našeho názoru dostatečnou ochranou zajišťující předmět ochrany EVL, očekáváme tedy v případě návrhů územního plánu vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Návrh zadání územního plánu ŽITENICE

Vzhledem k vlastním návrhům na provedení změn uvedeným v projednávaném návrhu zadání pořizovatel nepředpokládal 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. Návrhy změn ve využití území uvedené k prověření v návrhu zadání územního plánu Žitenice jsou především plochy pro bydlení, dále ve veřejném zájmu jedna plocha technické vybavenosti, jejímž účelem je umožnit vybudování sběrného dvora a dále související plochy veřejných prostranství, plochy zeleně; mezi plochy vodní a vodohospodářské pak budou zařazeny stávající vodní toky a plochy v celém řešeném území. Žádná z výše uvedených navrhovaných ploch nedosáhne rozlohy 5ti hektarů. Jak je předložené koncepce problémového výkresu Doplňujících průzkumů a rozborů územního plánu Žitenice zřejmé, veškeré tyto plochy jsou navrhovány buď přímo uvnitř zastavěného území anebo v jeho přímé návaznosti, žádný z nich není umisťován do volné krajiny, vyjma ploch rekreačních zahrad, vinic a sadů. Navrhovanými změnami se významně nemění stávající koncepce obce, ani základní koncepce jejího rozvoje, stanovená v dosud platné územně plánovací dokumentaci. Vzhledem k obsahu a charakteru prověřovaných lokalit není požadováno zpracování variant řešení koncepce. Lze konstatovat, že koncepce z hlediska jejího obsahu navrhuje prověřit plochy, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné, ani se nepředpokládají významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí a lze proto očekávat, že zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví bude, na základě zpracované dokumentace návrhu územního plánu, možné prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.