Městský úřad Litoměřice
Odbor územního rozvoje

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚŠTĚK V UPLYNULÉM OBDOBÍ

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

A. Úvod

B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci

C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Litoměřice

D. Vyhodnocení souladu Územního plánu Úštěk s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

E. Prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Úštěk, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

G. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje

H. Závěr

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

Říjen 2012

A. Úvod

Územní plán Úštěk byl pořízen dle stavebního zákona. Územní plán Úštěk vydalo Zastupitelstvo města Úštěk formou opatření obecné povahy dne 7. 6. 2010 a tento nabyl účinnosti dne 29. 6. 2010.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Úštěk vychází z § 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. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil odbor územního rozvoje úřadu územního plánování Městského úřadu Litoměřice, jako pořizovatel územního plánu Úštěk, ke zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Úštěk v uplynulém období.

B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci

B.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Město Úštěk se nachází cca 17 km východně od města Litoměřice. Část území města Úštěk (území severně od silnice I/15) se nalézá v CHKO České středohoří a jen malá část území města (na východě k. ú. Rašovice u Kalovic) se nachází v CHKO Kokořínsko.
- Správní území města Úštěk zahrnuje 19 katastrálních území - Bílý Kostelec, Brusov, Konojedy, Držovice, Starý Týn, Ličenice, Dubičná, Dolní Vysoké, Habřina u Úštěku, Lukov u Úštěku, Úštěk, Lhota u Úštěku, Ostré, Rašovice u Kalovic, Kalovice, Robeč, Tetčiněves, Rochov u Tetčiněvsi a Vědlice. Rozloha území je 7493,2748 ha, tj. 74,93 km^2.
- Rozvojové potřeby města jsou dosud realizovány zejména v zastavěném území obce. Využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou těmito aktivitami respektovány.
- V rámci zastavitelných ploch vymezených územním plánem pro bydlení byla realizována výstavba rodinných domů (v lokalitě N13 a N42).
- V současné době Město Úštěk eviduje několik žádostí o pořízení změny územního plánu, jejímž předmětem je navržení nových ploch pro bydlení, ploch pro zemědělskou výrobu, ploch pro výrobu a služby, ploch rekreace, plochu pro parkoviště a také veřejně prospěšnou stavbu - vodovod a kanalizaci.
- O pořízení změny č. 1 ÚP rozhodlo Zastupitelstvo města Úštěk na svém zasedání dne 7. 12. 2011 (usnesení číslo 195/2011).
- Využití zastavitelných ploch navržených územním plánem je uvedeno v následující tabulce:

Označení plochy	Název plochy	Funkční využití návrh	Výměra [ha]	Využito [ha]	Poznámka
N11	Úštěk - U Lučního mlýna	BI - bydlení individuální	5,7	0	
		BM - bydlení městské		0	
		DS.1 - garáže		0	
N12	Úštěk - U křižovatky	VS - výroba a služby	3,38	0	
		VD - výroba drobná		0	
N13	Úštěk - Za Rackem	BI - bydlení individuální	7,68	1,25	
		PP - park		0	
		DZ - obnova žel. Lovečkovice - Úštěk		0	
		ZS.2 - zeleň sídelní		0	
N14	Úštěk - Údolní (u hřiště)	OS.1 - sportoviště otevřená	0,57	0	
N21	Habřina - U hřbitova	BI - bydlení individuální	8,05	0	
		PP - park		0	
		ZS.2 - zeleň sídelní		0	
		DS.3 - parkoviště		0	
N31	Starý Týn - V Sadu	BI - bydlení individuální	2,64	0	
		OV - občanská vybavenost		0	
N32	Starý Týn - Na Vyhlídce	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	2,32	0	
		PV - veř. prostranství - komerční plochy		0	
N33	Starý Týn - Na Rozhledně	RI.2 - rekreace individuální - chaty	1,3	0	
		KO - ostatní krajinná zeleň		0	
N34	Držovice - U sadu	VZ - výroba zemědělská - stáje	0,55	0	
N41	Konojedy - U Poplužáku	BI - bydlení individuální	2,06	0	
N42	Konojedy - Ke Kostelci	BI - bydlení individuální	1,69	0,53	

N51	Dubičná - U potoka	BV - bydlení venkovské	0,16	0	Příprava 1 RD
N52	Dubičná - Nad silnicí	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	1,7	0	Příprava 1 RD
N53	Dubičná - U dráhy	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	0,82	0	
		BV - bydlení venkovské		0	
N54	Lukov - U potoka	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	1,1	0	
N55	Lukov - nad cestou	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	1,43	0	
N56	Lukov - Svobodná Ves	BI - bydlení individuální	2,69	0	
		BM - bydlení městské		0	
N61	Ostré	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	0,6	0	
		BV - bydlení venkovské		0	
N71	Kalovice - nad silnicí	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	1,6	0	
N72	Robeč - U Hřiště	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	0,82	0	
N73	Robeč - Za Farou	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	0,88	0	
N81	Tetčiněves - U Červené hájovny	BI - bydlení individuální	2,88	0	
		KO - ostatní krajinná zeleň		0	
N82	Tetčiněves - U potoka	OS.1 - sportoviště otevřená (hřiště)	0,61	0	
N83	Tetčiněves - Na Vamberku	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	0,2	0	

N91	Rochov - rybník Mittelteich	VV - obnova rybníka	3,39	0	
N92	Rochov - Ke Strážišti	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	0,98	0	
N93	Vědlice - U potoka	BV - bydlení venkovské	0,79	0	
N94	Vědlice - Na návsi	BV - bydlení venkovské	0,38	0	Příprava 1 RD
N95	Julčín I.	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	2,57	0	
		PV - veř. prostranství - komerční plochy		0	
N96	Julčín II.	BI.1 - bydlení individuální v izol. RD	0,43	0	

Z uvedeného vyplývá, že za uplynulé období v navržených zastavitelných plochách došlo k výstavbě 2 rodinných domů a 3 rodinné domy jsou připravovány. Další rodinné domy jsou dostavovány do stávajících proluk v zastavěném území (Ličenice, Dubičná, Habřina). Další plochy vymezené územním plánem pro občanskou vybavenost, rekreaci a veřejná prostranství nejsou zastavěny. Realizována byla výstavba dopravní a technické infrastruktury, dále byly realizovány stavební úpravy a udržovací práce stávajících stavebních objektů.

B.2 Udržitelný rozvoj území

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

C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Litoměřice

- Územně analytické podklady pro ORP Litoměřice, jehož je Město Úštěk součástí, byly pořízeny ke 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, úplná aktualizace byla pořízena v souladu se stavebním zákonem v listopadu 2010.
- I přes to, že ÚP Úštěk byl vydán v červnu 2010, tedy před úplnou aktualizací ÚAP pro ORP Litoměřice, nevyplývají z rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) pro Město Úštěk požadavky, které by územní plán neřešil.

D. Vyhodnocení souladu Územního plánu Úštěk s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

D.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán Úštěk je zpracovaný v souladu s platnou „Politikou územního rozvoje ČR 2008“, která byla schválena usnesením vlády České republiky pod č. 929 dne 20. července 2009. ÚP plní touto politikou stanovené „Republikové priority územního

plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ dle kapitoly 2 Politiky územního rozvoje ČR (PÚR).

ÚP respektuje požadavek uvedený pod bodem „E10“ v kapitole 6 „Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“ - zdvojení stávajících vedení 400 kV v trasách V450 Výškov-Babylon.

Dále jsou plněny všechny níže uvedené požadavky:

- vytvářet předpoklady pro dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v koordinaci s ochranou přírody a krajiny,
- vytvářet podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel,
- zlepšit atraktivitu území pro investory,
- vytvářet územní předpoklady pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a pro vyšší využití rekreačního potenciálu oblasti jak pro dlouhodobou, tak i krátkodobou rekreaci, při zachování klidového charakteru oblasti,
- vytvářet podmínky pro zajištění jak zájmů ochrany přírody, tak zájmů ekonomických a sociálních,
- vytvářet územní podmínky pro racionalizaci a restrukturalizaci zemědělské výroby, rozvoj potravinářského průmyslu, tradičních řemesel, zejména vymezením vhodných rozvojových území a pravidel pro umísťování těchto aktivit v obcích i v krajině v koordinaci s ochranou přírody a krajiny,
- vytvářet územní předpoklady pro využití rekreačního potenciálu oblasti,
- stanovit opatření pro zajištění ekologického pilíře v rámci udržitelného rozvoje v rovnováze s ostatními pilíři.

D.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Územní plán Úštěk byl zpracovaný dle v té době platné nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou byl Územní plán velkého územního celku okresu Litoměřice, upravený dle ustanovení § 187 odst. 7 stavebního zákona. Územní plán podle této nadřazené ÚPD respektuje všechny limity - vedení nadmístní technické a dopravní infrastruktury včetně OP, hranice CHOPAV Severočeská křída, hranice širších prozatímních ochranných pásem minerálních pramenů, hranice CHKO České středohoří a CHKO Kokořínsko, nadregionální biocentrum Vědlice NRBC 3 (k. ú. Vědlice, Tetčiněves, aj.), regionální biocentrum RBC 15 Bukovinská hora (k. ú. Držovice, Brusov), regionální biocentrum RBC 16 Bobří potok (k. ú. Konojedy), nadregionální biokoridor propojující RBC 15 s RBC 16, regionální biocentrum 36 Velké Háje (k. ú. Tetčiněves), regionální biokoridor propojující NRBC 3 a RBC 36, regionální biokoridor propojující NRBC 3 s regionálním biocentrem nacházejícím se mimo řešené území, národní přírodní památku Dubí Hora (k. ú. Konojedy), přírodní rezervaci Na Černčí (k. ú. Rochov u Tetčiněvsi), MPR Úštěk (včetně OP), VPR Starý Týn, VPZ Rašovice, DP stanovený na výhradním ložisku Dubičná, sídla Habřina, Bílý Kostelec a Třebín považovat za sídla vhodná k rekreačnímu využití.

Krajská ÚPD - Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), byly v době vydání ÚP Úštěk ve stavu rozpracovanosti a vydány byly pod usnesením č. 23/25Z/2011 dne 5. 10. 2011 a účinnosti nabyly dne 20. 10. 2011. Z tohoto důvodu je potřeba uvést územní plán do souladu se ZÚR ÚK. Pořizovatel prověřil ÚP ve vztahu k ZÚR ÚK a konstatuje následující požadavky na úpravu a doplnění územního plánu:

- Území Města Úštěk se dle ZÚR ÚK nachází ve specifické oblasti nadmístního významu NSOB5 - Úštěcko.
- ZÚR ÚK stanovují pro územně plánovací činnost Města Úštěk požadavek, který se týká silnice nadmístního významu I/15 (identifikace v mapové dokumentaci - ÚP9). U této silnice je z důvodu nadřazeného přepravního významu nezbytné prověřit a v součinnosti s dotčenými orgány územně vymezit koridory jejich přestavby jako veřejně prospěšné stavby v rámci ÚPD Města Úštěk.
- Ze ZÚR ÚK dále vyplývá respektovat mimo jiné následující:

- Ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně
- Chráněnou oblast přirozené akumulace vod
- CHKO České středohoří a CHKO Kokořínsko
- Regionální biokoridory 598, 599, 607 a 608
- Nadregionální biokoridor K12
- Regionální biocentra 1303, 1305 a 1310
- Nadregionální biocentrum 3
- Evropsky významné lokality NATURY 2000
- Maloplošné zvláště chráněné území
- Dobývací prostor
- Elektrické vedení VVN 110 kV, 220 kV a 400 kV
- Silnici I. třídy I/15
- Regionální železniční trať č. 087

E. Prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Pro výstavbu v lokalitě N11 a N56 je zpracována územní studie, která je však již nevyužitelná s ohledem na stávající trendy požadavku bydlení v daném území. Je poptávka po izolovaných rodinných domech, v urbanistickém návrhu je převaha rodinných domů řadových a dvojdomů. Navržené viladomy, každý s 12 bytovými jednotkami, jsou zcela v této ekonomicky pokulhávající lokalitě kraje nereálné. Návrh je spíše připraven pro developerské společnosti, ty o okrajovou část kraje bez zásadního rozvoje nejeví zájem. Dochází tedy k tomu, že zájemci o individuální výstavbu RD tuto lokalitu z důvodu velkoplošného zpracování opouští. Výstavba RD je zde ve své podstatě podmíněna prvotní výstavbou viladomů o 4 NP.

Díky průměrově ekonomicky slabému obyvatelstvu není reálná výstavby RD ve větších plochách, po dobu platnosti ÚP je sledován zájem o individuální výstavbu rodinných domů v menších plochách, v okrajích stávajících částí obce. Je poptávka po ploše pro malý počet staveb, bez podmínky velkých nákladů na technickou a dopravní infrastrukturu.

Pro větší návrhové plochy se nedaří zajistit investora, do správního území nevchází nové podnikatelské subjekty, jsou udržováni pouze drobní stávající, ti v případě rozvoje své

podnikatelské aktivity hodlají rozšiřovat výstavbu pouze na svých nemovitostech přiléhajících k doposud podnikatelsky využívaným plochám.

Výstavba RD v k. ú. Habřina u Úštěku - lokalita N21 a v k. ú. Úštěk lokalita - N13 je blokována návrhovým koridorem elektrického vedení vycházející ze ZÚR ÚK. Projevený zájem o výstavbu v lokalitě N52 v k. ú. Dubičná je vždy zvrácen po obhlédnutí terénu, pozemek je ve svahu a dochází k nezanedbatelným posunům geologické vrstvy. Lokalita N55 v k. ú. Lukov u Úštěku omezuje výstavbu z důvodu velkého podmáčení terénu, výskyt povrchových vod zkomplikoval i průběh stavby vodovodního řadu u lokality.

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Úštěk, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

a) Vymezení řešeného území

Změna č. 1 územního plánu se pořizuje pro tato katastrální území Města Úštěk: katastrální území Úštěk, Dolní Vysoké I, Ostré, Lhota u Úštěku, Starý Týn, Držovice, Brusov, Kalovice, Konojedy u Úštěku, Vědlice, Rašovice u Kalovic, Tetčiněves a Lukov u Úštěku.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Při zpracování změny č. 1 návrhu územního plánu bude projektant vycházet z Územně analytických podkladů Města Úštěk **včetně rozboru udržitelného rozvoje území Města Úštěk**. Řešeného území se týkají zejména tyto limity území:

- I., III. a IV. zóna CHKO České středohoří
- III. zóna CHKO Kokořínsko
- NATURA 2000 - Evropsky významné lokality
- lokální biokoridor
- lokální biocentrum
- regionální biokoridor
- regionální biocentrum
- nadregionální biokoridor
- nadregionální biocentrum
- migračně významné území
- národní přírodní památka Dubí hora
- přírodní rezervace Na Černčí
- přírodní památka V Kuksu
- památný strom
- sesuvné území
- ložisko nerostných surovin Dubičná
- dobývací prostor Dubičná
- poddolované území
- nemovité národní kulturní památky včetně OP
- archeologické naleziště
- památkové zóny a rezervace včetně OP
- železniční trať regionální včetně OP
- cyklistická stezka a stezka pro pěší

- silnice I., II. a III. třídy včetně OP
- kanalizace + zařízení na kanalizační síti
- vodní nádrž
- vodovodní řad + zařízení na vodovodní síti
- vodní zdroje
- vodní toky
- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- OP vodního zdroje
- zranitelná oblast
- záplavové území Úštěckého potoka
- aktivní zóna záplavového území Úštěckého potoka
- venkovní vedení el. sítě VN 1 - 35 kV, VVN 110 kV, VVN 220 kV a ZVN 400 kV a více včetně OP
- fotovoltaická elektrárna
- trafostanice
- plynovod
- radioreléová trasa
- komunikační vedení + zařízení na telekomunikační síti
- území ekologických rizik
- lesní plochy včetně OP (vzdálenost 50 m od okraje lesa)
- oblast krajinného rázu
- devastovaná území (brownfields)

c) <u>Požadavky na rozvoj území obce</u>

Území bude změnou č. 1 územního plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití budou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Urbanistická koncepce se zaměří zejména na rozvoj obce a na obnovu či opětovné využití nefunkčního, devastovaného nebo pustého území, včetně doplnění proluk dosud nezastavěných pozemků nebo parcel po odstranění staveb a na celistvé uzavření zastavěného území sídla. Součástí prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití bude i stanovení podlažnosti, popř. provedení návrhu velikosti stavebních pozemků s případným určením koeficientu zeleně.

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a na základě takového prověření pak vyhodnotí stávající funkční využití ploch a případně navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území.

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy pro bydlení**:

<u>Katastrální území Úštěk:</u>

- lokalita 1 - plocha v západní části sídla, jedná se o proluku v zastavěném území, řazena do ploch zemědělských - louky a pastviny

- lokalita 4 - plocha u severovýchodní části sídla, navazuje na zastavěné území, řazena do ploch zemědělských - orná půda a chmelnice

Katastrální území Dolní Vysoké I:

- lokalita 6 - plocha u severozápadní části sídla, navazuje na zastavěné území, řazena do ploch zemědělských - louky a pastviny, plochou prochází venkovní vedení elektrické sítě VN 1 - 35 kV

Katastrální území Lhota u Úštěku:

- lokalita 9 - plochy parcel č. 107/1, 107/2 a 483 se nacházejí západně od zastavěného území a plocha parcely č. 391 se nachází jihovýchodně od zastavěného území a všechny plochy patří do ploch zemědělských - orná půda a chmelnice

Katastrální území Starý Týn:

- lokalita 10 - plocha v jihovýchodní části sídla, nachází se v zastavěném území sídla v plochách občanského vybavení veřejného charakteru

Katastrální území Brusov:

- lokalita 14 - plocha v severozápadní části k. ú. mezi sídly, nachází se v zastavěném území v plochách rekreace ve venkovské zástavbě

Katastrální území Kalovice:

- lokalita 15 - plocha východně od sídla k. ú. Kalovice, řazena do ploch rekreace individuální - chatové osady

Katastrální území Konojedy:

- lokalita 16 - plocha západně od sídla k. ú. Konojedy

Katastrální území Tetčiněves:

- lokalita 19 - plocha u severní části sídla, navazuje na zastavěné území, plochy parcel č. 861/1 a 864/1 vedeny jako plochy zemědělské - louky a pastviny a plocha parcely č. 862/1 vedena jako plocha zemědělská - orná půda a chmelnice

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy rekreace:**

Katastrální území Úštěk:

- lokalita 3 - plocha v jihovýchodní části sídla, nachází se v zastavěném území v plochách nezastavitelné zahrady a sady (požadují dodatečné povolení přístřešku, jedná se o černou stavbu, je v rozporu s navrženým funkčním využitím)
- lokalita 5 - plochy pozemků u jihozápadní části sídla, nachází se mimo zastavěné území v plochách přírodních - ostatní krajinná zeleň
- lokalita 5b - plocha u severní části sídla, východně od rybníku Chmelař, nachází se mimo zastavěné území v plochách zemědělských - louky a pastviny
- lokalita 5c - plocha jižně od sídla k. ú. Úštěk, nachází se mimo zastavěné území v plochách zemědělských - louky a pastviny

Katastrální území Rašovice u Kalovic:

- lokalita 18 - plocha u východní části sídla, nachází se mimo zastavěné území v plochách přírodních - ostatní krajinná zeleň

Katastrální území Lukov u Úštěku:

- lokalita 20 - plocha severozápadně od sídla k. ú. Lukov, nachází se v zastavěném území v plochách individuální rekreace - chatové osady

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy zemědělské výroby:**

Katastrální území Dolní Vysoké I:

- lokalita 7 - plocha u severní části sídla, prochází jí NRBK, nachází se mimo zastavěné území v plochách lesních - lesy hospodářské

Katastrální území Ostré:

- lokalita 8 - plochy v severní části sídla, nachází se v zastavěném území v plochách bydlení individuální venkovské, jedná se o nápravu právního stavu

Katastrální území Držovice:

- lokalita 11 - plocha u jihozápadní části sídla, nachází se mimo zastavěné území v plochách zemědělských - louky a pastviny
- lokalita 12 - plochy ve východní části sídla, nachází se v zastavěném území v plochách bydlení individuální venkovské
- lokalita 13 - plocha u východní části sídla, nachází se mimo zastavěné území v plochách zemědělských - orná půda a chmelnice

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy výroby a služeb:**

Katastrální území Úštěk:

- lokalita 2 - plocha v severní části sídla, nachází se v zastavěném území v plochách bydlení individuální městského a příměstského charakteru, jedná se o nápravu právního stavu
- lokalita 5a - plocha v jižní části sídla, nachází se v zastavěném území v plochách bydlení individuální městského a příměstského charakteru

Katastrální území Vědlice:

- lokalita 17 - plocha v jihovýchodní části sídla Julčín, nachází se v zastavěném území v plochách bydlení individuální městského a příměstského charakteru - zástavba izolovanými rodinnými domy

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy technické infrastruktury - parkoviště:**

Katastrální území Úštěk:

- lokalita 5d - plochy v západní části sídla, nachází se v zastavěném území v plochách ostatní sídelní zeleň s podílem vysoké zeleně

Na základě dohody mezi pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem mohou být v rámci konzultačních schůzek projednávané plochy upraveny (zmenšeny, rozšířeny, popř. doplněny), aby byla zajištěna návaznost na stávající plochy, tak i urbanistická koncepce území.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

V návrhu změny č. 1 územního plánu Úštěk se prověří a na základě takového prověření pak vyhodnotí stávající funkční využití ploch a případně navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území.

Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití budou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Urbanistická koncepce spočívá v rozvoji, který bude úzce navazovat na zastavěné území, aby byla efektivně využita veřejná infrastruktura. Návrh je třeba pojmout komplexně, řešit jej ve všech souvislostech a v kontextu současné urbanistické struktury.

Urbanistická koncepce se zaměří zejména na rozvoj obce dle požadavků uvedených v bodě c) tohoto zadání, na obnovu či opětovné využití nefunkčního nebo devastovaného území (brownfields), včetně doplnění proluk dosud nezastavěných pozemků nebo parcel po odstranění staveb a celkově na celistvé uzavření zastavěného území obce.

Z hlediska uspořádání krajiny bude respektována zejména I., III. a IV. zóna CHKO České středohoří a III. zóna CHKO Kokořínsko, prvky ÚSES, NATURA 2000 - EVL, národní přírodní památka Dubí hora, přírodní rezervace Na Černčí a přírodní památka V Kuksu, Navrhnout celkovou koncepci krajiny tak, aby byl zachován její ráz, zejména v části ležící v CHKO.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- respektovat a prověřit stávající síť dopravní infrastruktury,
- navrhnout dopravní napojení řešených ploch.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

při stanovení celkové koncepce v jednotlivých druzích technické infrastruktury:

- respektovat stávající technickou infrastrukturu, včetně ochranných pásem,
- navrhnout napojení ploch na dostupnou technickou infrastrukturu, návrhy budou vycházet z prověřené a potvrzené kapacity technické infrastruktury,
- prověřit kapacitu vodovodu a napojení nových ploch na vodovodní řady,
- návrhy musí respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- s návrhem zastavitelných ploch řešit i související občanské vybavení s důrazem na krátkodobou rekreaci obyvatel a na možnosti rozvoje turistického ruchu v obci

PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

- dbát na dostatečné dimenzování veřejných prostranství, chránit je před zastavěním
- územním plánem budou chráněny stávající plochy veřejné zeleně

f) <u>Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území</u>

Z hodnot území je třeba chránit zejména hodnoty zapracované do územně analytických podkladů.

Z hlediska přírodních hodnot je třeba respektovat:

- I., III. a IV. zóna CHKO České středohoří
- III. zóna CHKO Kokořínsko
- NATURA 2000 - Evropsky významné lokality
- prvky ÚSES - lokální biokoridor, lokální biocentrum, regionální biokoridor, regionální biocentrum, nadregionální biokoridor a nadregionální biocentrum
- migračně významné území
- národní přírodní památka Dubí hora
- přírodní rezervace Na Černčí
- přírodní památka V Kuksu
- památný strom
- vodní nádrž
- vodní zdroje
- vodní toky
- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- OP vodního zdroje
- zranitelná oblast
- lesní plochy včetně OP (vzdálenost 50 m od okraje lesa)

Celé území obce spadá do oblasti krajinného rázu, která by měla být chráněna před znehodnocením, tj. aby nebyla snižována její přírodní a estetická hodnota.

Co se týče kulturních hodnot, je třeba respektovat:

- nemovité národní kulturní památky včetně OP
- archeologické naleziště
- památkové zóny a rezervace včetně OP

g) <u>Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace</u>

Jako veřejně prospěšná stavba bude navrženo vedení vodovodu a kanalizace, které bude procházet katastrálními územími Lukov u Úštěku, Dubičná, Konojedy u Úštěku, Bílý Kostelec, Brusov, Držovice a Starý Týn.

Ze ZÚR ÚK je třeba převzít vedení VVN 110 kV TR Štětí - Hoštka - Úštěk - (TR - Babylon) jako veřejně prospěšnou stavbu.

Uvážlivě navrhnout další veřejně prospěšné stavby a opatření, zejména z oblasti dopravní a technické infrastruktury. V případě nutnosti vymezit plochy pro asanace - prozkoumat nefunkční nebo málo využívané výrobní areály (brownfields).

Případné návrhy dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření vyplynou v průběhu pořízení změny č. 1 územního plánu Úštěk a budou navrženy na základě dohody mezi projektantem, pořizovatelem a určeným zastupitelem.

O možnosti zařazení VPS a VPO na pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude rozhodnuto rovněž v průběhu pořízení změny č. 1 územního plánu Úštěk.

h) <u>Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)</u>

- požadavky civilní ochrany budou řešeny v souladu s ustanovením § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva
- respektovat požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů
- kapitola ochrany ZPF bude také zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území - vyhodnocení záborů ve vztahu k dílčímu povodí podle vodohospodářské mapy
- dojde-li k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa, je nutné provést jejich vyhodnocení – údaje o celkovém záboru pozemků v členění podle účelu budoucího využití a investičních akcí, v tom zábor podle druhu (trvalý, dočasný, omezení ve využívání) ve vazbě na kategorii lesů, vymezení staveb veřejně prospěšných, jejichž umístění je navrhováno na pozemky určené k plnění funkce lesa, s odůvodněním

i) <u>Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií</u>

Zpracování územní studie může být eventuálně uloženo jen pro největší rozvojové lokality v území, a to z důvodu, aby se ověřila dopravní a technická obslužnost těchto lokalit, případně aby se posoudila možnost členění na veřejná prostranství a soukromé zastavitelné pozemky.

Tyto lokality budou stanoveny na základě požadavků dotčených orgánů nebo podle výsledku konzultačních schůzek mezi pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem.

V případě nutnosti zpracování územní studie bude stanovena lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

j) <u>Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení</u>

Návrh změny č. 1 územního plánu Úštěk bude zpracován podle ustanovení § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v rozsahu měněných částí územního plánu. Návrh změny č. 1 územního plánu bude odevzdán v počtu 1 tiskového vyhotovení pro společné jednání a posouzení návrhu změny č. 1 územního plánu krajským úřadem podle ustanovení §§ 50 - 51 stavebního zákona, a dále 1 upravené paré územně

plánovací dokumentace pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona. Čistopis změny č. 1 územního plánu bude odevzdán pro vydání změny č. 1 územního plánu podle § 54 stavebního zákona ve 4 tiskových vyhotoveních.

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

- grafická část územního plánu
  - výkres základního členění území 1 : 5 000
  - hlavní výkres 1 : 5 000
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- grafická část odůvodnění 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. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK) *(poznámka pořizovatele - mapové podklady ve smyslu ust. § 45 odst. 3 zajistí a uhradí obec)*. Návrh územního plánu bude předán i na CD ve formátu: *.pdf a k tomu v *.dgn nebo *.shp.

Po vydání změny č. 1 územního plánu formou opatření obecné povahy projektant vyhotoví územní plán zahrnující právní stav po vydání změny. Toto vyhotovení bude obsahovat „Záznam o účinnosti“ dle § 14 odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb.

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny č. 1 územního plánu a před jeho odevzdáním projektant změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

G. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci ZÚR Ústeckého kraje.

H. Závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Úštěk (dále jen návrh zprávy) za uplynulé období od jeho vydání (dne 7. 6. 2010) doposud bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení Zastupitelstvu města Úštěk konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. V době konzultací bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Města Litoměřice a Města Úštěk, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, bude předložen Zastupitelstvu města Úštěk ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.