



## Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LITOMĚŘICE V UPLYNULÉM OBDOBÍ

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

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

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

**Srpen 2021 – úprava po projednání, ke schválení**

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. Právní stav po této změně byl zpracován. V současnosti probíhá pořízení změny č.3 stávající platné územně plánovací dokumentace, přičemž dalším postupem je řízení dle § 52 stavebního zákona (informace k 1.12.2020), které se bude konat dle možností spojenými s opatřeními stanovených vládou.

Zpráva o uplatňování ÚP Litoměřice (dále jen Zpráva) vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení a z důvodu toho, že předchozí zpráva o uplatňování byla schválena na jednání ZM dne 21.4.2016, přistoupil pořizovatel ÚP Litoměřice ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období.

## **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.**

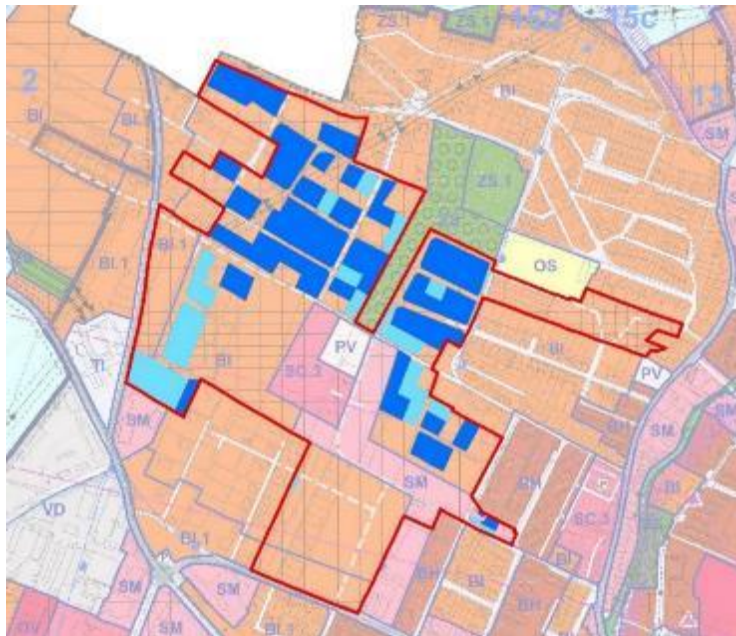
### A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- 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 1. 1. 2019 žilo ve městě 24 001 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 – Miřejovická stráž

- *Rozsáhlá lokalita určená z velké části pro výstavbu rodinných domů s vymezením již z větší části realizovaného parku a obecně budoucího lokálního centra Miřejovické strážě, 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. V případě zmíněné studie byla v souladu s §30 odst. 6 stavebního zákona prověřena aktuálnost této studie a usnesením ze dne 17.12.2018 s č.j. MULTM/0080012/18/ROZ/MKř byla tato potvrzena. 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.*



**obr. A.1 (Lokalita 1 – využití k 2015 zobrazeno tmavě modře, 2016-2020 světle modře)**

- Lokalita 2 – Pod Miřejovicemi

- *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. V případě zmíněné studie byla v souladu s §30 odst. 6 stavebního zákona prověřena aktuálnost této studie a usnesením ze dne 17.12.2018 s č.j. MULTM/0080014/18/ROZ/MKř byla tato potvrzena. 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 nepořízené územní studie zatím naprosto nevyužita. Současné využití ploch v rámci lokality je patrné z obrázku A.2.*



obr. A.2 (Lokalita 2 – využití k 2015 zobrazeno tmavě modře, 2016-2020 světle modře)

- Lokalita 3 – Žernosecká

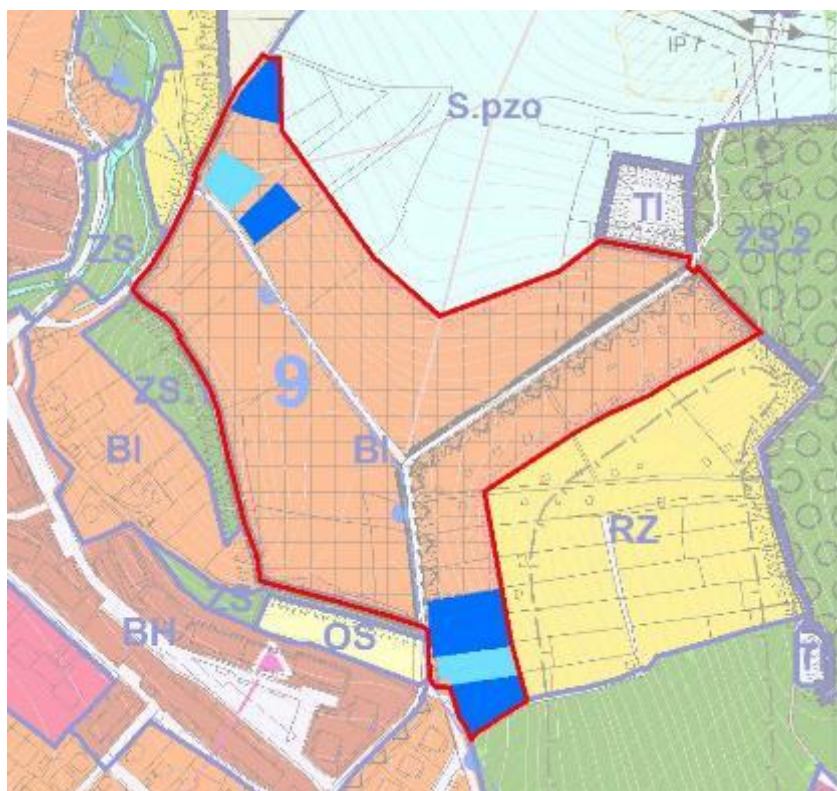
- Tato lokalita je rozdělena na 3 části:

- 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. Zřejmé 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. Od zpracování předchozí zprávy o uplatňování v této lokalitě nedošlo ke stavebnímu rozvoji.



obr. A.3 (Lokalita 3a – využití zobrazeno modře, 2020)

- *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 v severovýchodní části. Rozhodování v lokalitě 4 je podmíněno zpracováním územní studie a jejím zapsáním do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie byla pořízena na severní část lokality 4 a jižní část lokality 61 a její využití bylo schváleno ke dni 1.12.2014. Údaje o studii jsou zaneseny do evidence územně plánovací činnosti.*
- **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 je zatím realizováno 6 RD, což představuje velmi malou část 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 a s jejím pořízením nebylo ani započato.*



obr. A.4 (Lokalita 9 - využití k 2015 zobrazeno tmavě modře, 2016-2020 světle 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. V lokalitě se nacházejí stavby realizované před nabytím účinnosti územního plánu. Stavby dříve fungovaly jako zařízení staveniště a v současné době jsou využívány organizací Slavoj.
- Lokalita 12 – Mostka
  - Jedná se o rozšíření lesoparku Mostka, které zatím nezapočalo.
- Lokalita 13 - Medulánka
  - 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 – Měřejovická stráň - 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. Území studie byla již pořízena a schválení jejího využití je k datu 15.5.2018. Údaje o studii jsou zaneseny do evidence územně plánovací činnosti.
  - 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. V současné době je zásadním problémem lokality nedostatečné množství parkovacích ploch pro realizované komerční objekty.
- Lokalita 54 – Rybáře
  - Pobřežní lokalita, které dominuje bývalý areál, který patřil armádě ČR. Rozhodování v území je podmíněno vypracováním územní studie. Území studie veřejného prostranství byla již pořízena a schválení jejího využití je k datu 20.5.2019. Údaje o studii jsou zaneseny do evidence územně plánovací činnosti. Zejména původně vojenský areál je v současné době nevyužit.
- Lokalita 58 – Na Vinici (bývalá kasárna Dukelských hrdinů)
  - V areálu je především navrženo využití formou občanské vybavenosti (školství, 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. Součástí této lokality je i lokalita Z02.5 řešená změnou č.2 - jedná se o areál, který byl primárně využíván jako odstavná plocha pro autobusy se související činností. V současné době je zde navrženo komerční využití, přičemž k transformaci využití doposud nedošlo.
- Lokalita 61 – Želetice – střed
  - Území na jižním břehu řeky Labe je určeno především pro výrobní činnost a smíšené městské využití. Severní část je pak navržena k asanaci a transformaci na plochy umožňující hromadnou rekreaci a to z důvodu cenných pohledů na panorama města. Pro jižní část lokality, která je určena převážně k funkci výroby je pořízena územní studie a její využití bylo schváleno ke dni 1.12.2014. Údaje o studii jsou zaneseny do evidence územně plánovací činnosti. Pro severní část lokality, která by měla sloužit převážně k hromadné rekreaci je pořízena územní studie veřejného prostranství a její využití bylo schváleno ke dni 20.5.2019. Údaje o studii jsou zaneseny do evidence územně plánovací činnosti.
- 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. Pro lokalitu je zpracována územní studie a její využití bylo schváleno ke dni 16.2.2012. Údaje o studii jsou zaneseny do evidence územně plánovací činnosti.
- 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. Podmínkou pro rozhodování v lokalitě je pořízení územní studie. Územní studie prozatím není zpracována a s jejím pořízením nebylo ani započato.
- Lokalita Z02.2 – Pokratická – Na Výsluní
  - Lokalita určená pro výstavbu vícepodlažního parkovacího objektu. Za daným účelem je lokalita prozatím nevyužita.
- Lokalita Z02.4 – Areál mlýna – Střelecký ostrov
  - Plocha určená k rozšíření areálu mlýna za účelem skladování. K uvedenému účelu doposud nevyužita.
- Lokalita Z02.5 – Za Kocandou
  - Jedná se o areál, který byl primárně využíván jako odstavná plocha pro autobusy se související činností. V současné době je zde navrženo komerční využití, přičemž k transformaci využití doposud nedošlo.



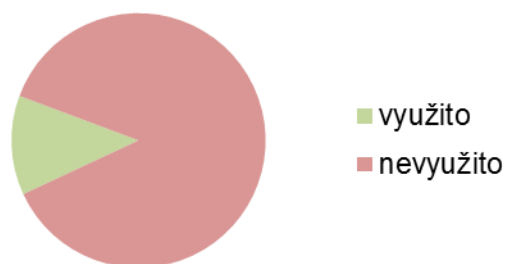
Úřad územního plánování provedl orientační vyhodnocení celkového potenciálního rozvoje území vztažené k naplněnosti jednotlivých lokalit záměry odpovídajícím regulativům v platném územním plánu v následující tabulce. Zdrojem dat pro orientační vyhodnocení bylo místní šetření. Konkrétní výměry byly pak získány zázpisem ploch do GIS. Údaje jsou časově orientovány k červenci 2020.

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

Lokalita	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Využito [%]	Využitá výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Miřejovická stráň	283570	31%	88306
2	Pod Miřejovicemi	95382	20%	18479
3a				
3b	Žernosecká	84077	14%	11435
3c				
4	Želetice	342855	5%	16637
5	Za Plynárnou	144712	0%	0
6	Za Nemocnicí	114555	0%	0
7	Žitenická	6066	0%	0
9	Bílé stráně I	74455	10%	7214
11	Písečný ostrov	11854	0%	0
12	Mostka	192290	0%	0
13	Medulánka	14264	24%	3479
14	Štampův mlýn	26178	24%	6356
15a				
15b	Miřejovická stráň - sever	11905	22%	2581
15c				
51	Pod Radobýlem	282068	5%	14007
53	Kamýcká	18690	90%	16860
54	Rybáře	43780	73%	11784
58	Na Vinici	135167	7%	9153
59	Technické služby	31819	0%	0
60	Českolipská (bez části Z02.5)	25700	24%	6251
61	Želetice – střed	183821	60%	111618
Z01	Želetice ná březí	13883	100%	13883
52(Z02.1)	Staré mrazírny	39550	0%	0
Z02.2	Pokratická – Na Výsluní	3971	0%	0
Z02.4	Areál mlýna – Střelecký ostrov	785	0%	0
Z02.5	Za Kocandou	22082	0%	0

Celkem výměra [m <sup>2</sup> ]	2203479
[ha]	220,3
Celkem využito výměra [m <sup>2</sup> ]	337757
[ha]	33,8
<b>Využití ploch [%]</b>	<b>15,3%</b>

Využití rozvojových lokalit (bez rozlišení funkce)



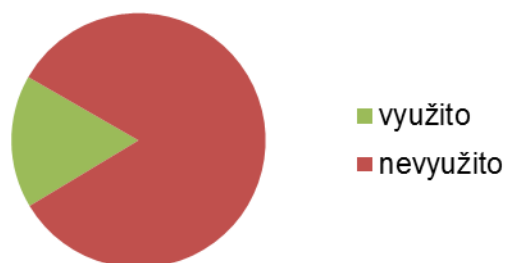
Vzhledem k tomu, že naprostá většina žádostí o změnu platného územního plánu požaduje vymezení nových ploch pro realizaci RD, nebo změnu využití stávajících ploch, bylo vypracováno i orientační vyhodnocení vztažené pouze na plochy s rozdílným způsobem využití označené v platném územním plánu jako BI - 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 <sup>2</sup> ]	Využito [%]	Využitá výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Miřejovická stráž	235328	36%	84127
2	Pod Miřejovicemi	89500	21%	18479
3a	Žernosecká	22764	50%	11435
3b		12790	0%	0
6	Za Nemocnicí	43728	0%	0
7	Žitenická	6066	0%	0
9	Bílé stráně I	74455	10%	7214
13	Medulánka	14264	24%	3479
14	Štampův mlýn	26178	24%	6356
15	Miřejovická stráž - sever	3229	43%	995
51	Pod Radobýlem	71875	0%	0

Celkem výměra [m <sup>2</sup> ]	600177
[ha]	60
Celkem využito výměra [m <sup>2</sup> ]	132085
[ha]	13,2
<b>Využití ploch [%]</b>	<b>22%</b>

Využití rozvojových lokalit (individuální bydlení)



### 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 15,3 %, což je mírný nárůst oproti datům zjištěným ve zprávě o uplatňování zpracované v roce 2015, kde hodnota byla 12,7 %. V úvahu byly vzaty jednotlivé zastavitelné plochy mimo zastavěné 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 22 %, což je mírný nárůst oproti datům zjištěným ve zprávě o uplatňování zpracované v roce 2015, kde hodnota byla 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 13,2 ha), je možné odečíst možný navrhovaný rozvoj na cca 44 % nárůst. Lze tedy konstatovat, že možnosti rozvoje výstavby individuálního bydlení zdaleka nejsou vyčerpány a koncepce platného územního plánu je v tomto ohledu navržena 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 61.

#### 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 červenci 2020 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.

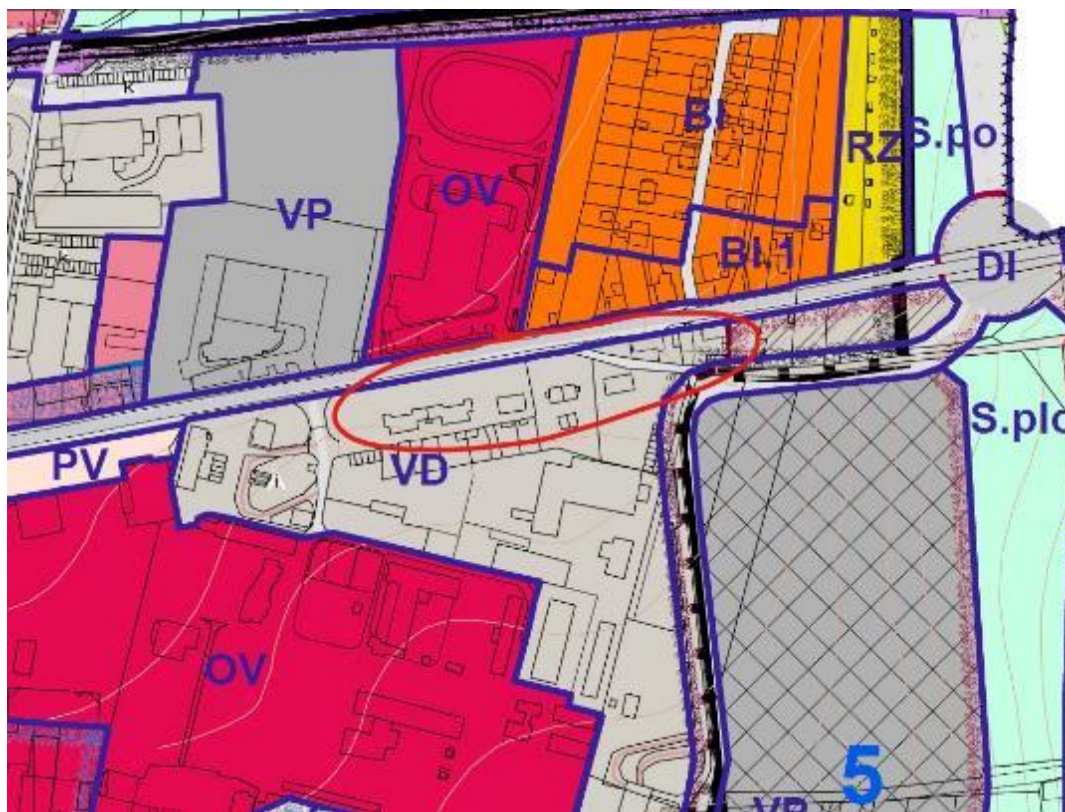
## A.2 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů

Platná územně plánovací dokumentace vymezuje zejména v grafické části plochu s rozdílným způsobem využití označenou jako TO - technické služby a zabezpečení. Areál vymezený funkční plochou je zahrnut do zastavitelné plochy s názvem lokalita 6 Za nemocnicí. Plocha s rozdílným způsobem využití je však v rozporu s tímto vymezena jako stabilizovaná a nikoliv jako návrh. Areál je již dlouhodobě využíván jako stanice technické kontroly, a to navzdory ploše vymezené v platné územně plánovací dokumentaci. Je třeba prověřit, zda areál má být opravdu součástí lokality 6 a zda vymezené využití koresponduje se situací. V kapitole C.1.1. Zastavitelné plochy v rámci výčtu ploch s rozdílným způsobem využití pro lokalitu 6 plocha označená jako TO rovněž chybí.



obr. A.5 výřez hlavního výkresu ÚP Litoměřice

Severně od areálu výstaviště a jižně podél silnice I/15 směrem na Českou Lípou se nacházejí objekty zařazené dle platné územně plánovací dokumentace do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako VD - drobná výroba a výrobní služby. I dle údajů KN (k datu 1.12.2020) se jedná o rodinné a bytové domy a objekty k bydlení. Je tedy potřeba prověřit vymezení ploch označených jako VD v tomto území.



obr. A.6 výřez hlavního výkresu ÚP Litoměřice

### 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 vždy v prosinci roku 2012, 2014, 2016. Poslední úplná aktualizace byla pořízena v prosinci 2020.

ÚP Litoměřice nabyt účinnosti dne 13. 11. 2009, tedy již v době zpracování 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 5. aktualizace ÚAP vyplývají pro město Litoměřice následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

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

*Jedná se o obecnou problematiku, která je paušálně uplatněna na všechny obce ORP. ÚP Litoměřice respektuje a navrhuje obnovu polních cest. Úkolem budoucí změny ÚP je tak prověřit aktuálnost a návaznost navržené cestní sítě na okolní sídla.*

PU1-RIZIK	Zastavěné území/zastavitelné plochy obce se nachází v území s vysokým povodňovým rizikem
popis	Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do vymezeného území s vysokým povodňovým rizikem, kde nelze povolovat či rozšiřovat zástavbu, ve které se zdržují lidé či zvířata
úkol	Je nutné v daném území prověřit potřebu vymezení rozvojových ploch, popřípadě navrhnout adekvátní ochranu stávajících zastavěných a zastavitelných ploch.

*Založení sídla při toku řeky Labe a jeho rozvoj za 800 let existence je jedním z předpokladů a důsledků toho, že se zastavěné území částečně nachází v záplavovém území s periodicitou opakování 100 let (Q100) a také v území s vysokým povodňovým rizikem. Platná územně plánovací dokumentace navrhuje rozvoj zástavby v území ohroženém povodněmi zejména na levém břehu Labe a to ve formě ploch využitelných zejména pro drobnou výrobu a výrobní služby (lokalita 4). Předpokladem naplnění tohoto území je realizace předločky silnice I/15, přičemž ta by měla nést i funkci protipovodňového opatření ochraňujícího zástavbu ve zmíněné lokalitě 4. Přímo v návaznosti na samotný tok je pak na levém břehu navrhována revitalizace nábřeží do území využitelného pro hromadnou rekreaci s minimálním zatížením zástavbou. Na pravém břehu vyjma drobného rozšíření areálu mlýna v podobě lokality Z02.4*

platná územně plánovací dokumentace nevymezuje nové zastavitelné plochy. V rámci lokality 59a se předpokládá revitalizace území do přírodního charakteru nábřeží s relaxačním využitím sídelní zeleně. K transformaci je určena i lokalita 54, která z části představuje stávající objekty, u kterých se předpokládá jejich znovuvyužití a z části bývalý armádní areál, kde se předpokládá transformace v souladu s možnostmi stanovenými platnou územně plánovací dokumentací, které byly blíže specifikovány v pořizované územní studii veřejného prostranství – Rybáře, kde je navrhováno i řešení protipovodňového opatření pro tuto část sídla.

PU2-HODN	Území s velkou krajinnou nebo urbanistickou hodnotou
popis	V řešeném území se nachází lokality, které pro jejich architektonickou a krajinnotvornou hodnotu je potřeba chránit před nevhodnými a rušivými stavebními zásahy, a to ať už ve formě stavebních úprav stávajících staveb, tak i výstavbou staveb nových. Typicky se toto týká sídel, které zasahují do velkoplošného chráněného území s vyšším stupněm ochrany (I., II. a III. zóna CHKO), popř. jsou památkově chráněné (MPR, VPR, VPZ).
úkol	Je potřebné zvážit, zda by bylo vhodné ve vybraných částech řešeného území stanovit pro rozhodování o změnách v území v rámci územního plánu prvky, které svojí podrobností náleží regulačnímu plánu, popř. rozhodování o změnách v území podmínit pořízením regulačního plánu.

V rámci sídla se nachází městská památková rezervace Litoměřice včetně jejího ochranného pásma. V rámci tohoto území, zejména pak v centru sídla, se nachází větší množství nemovitých kulturních památek. Platná územně plánovací dokumentace respektuje takto vymezené území a památky a stanovuje v souladu s tím podmínky pro rozhodování v tomto území jako například podmínku prostorového uspořádání uplatněnou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití ve znění, že „Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění (formou zastřešení, výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území MPR. Střešní krajina musí v dálkových pohledech zachovat jednotný charakter.“ Pro území MPR bylo rozhodováno v území podmíněno dále tím, že bude vycházet z projednané studie Regenerace a přestavby historického jádra města (12/1992) a to až do doby zpracování nové územní studie v rozsahu celé MPR. Tato územní studie byla zpracována v rozmezí let 2017-2019 a jako Územní studie veřejného prostranství Litoměřice (Městská památková rezervace) byla posouzena a schválena pořizovatelem možnost využití této studie k datu 20.5.2019. Studie je zanesena v evidenci územně plánovací činnosti. Pro území mimo MPR platná územně plánovací dokumentace stanovuje také mimo jiné podmínku „Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby.“ Řešené území se z velké části nachází v rámci CHKO České středohoří, přičemž platná územně plánovací dokumentace respektuje a do výše položených exponovaných lokalit nenavrhuje zastavitelné plochy s cílem zachovat ráz krajiny, jejíž součástí je mimo jiné i Evropsky významná lokalita Bílé stráně. Platná územně plánovací dokumentace rovněž vymezuje prvky územního systému ekologické stability. Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem jsou územním plánem stanoveny v nezastavěném území plochy s rozdílným způsobem využití.

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

*Platná územně plánovací dokumentace vymezuje území, ve kterém bude rozhodování v území podmíněno vypracováním územní studie a zapsáním údajů o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Z výčtu území, pro které je tato podmínka uvedena, nebyla dosud územní studie zpracována pro jižní část lokality 2, jižní část lokality 4, lokalitu 6, lokalitu 9, lokalitu 11, lokalitu Z02.1 a lokalitu Z02.5. Ve všech případech se jedná o území včetně kontextuálních navazujících ploch. Konkrétně v lokalitě 6 již vypršela lhůta pro zpracování územní studie a vložení údajů o této studii do evidence územně plánovací činnosti. V rámci změny územního plánu je tedy třeba prověřit lokality, ve kterých územní studie ještě nebyla pořízena, a to z hlediska nutnosti vymezení podmínky zpracování studie a z hlediska aktuálnosti lhůty platné pro toto zpracování.*

PK1-USES	Vzájemná nenávaznost skladebných prvků ÚSES vymezených v ÚP, ÚPO
popis	Navržená řešení lokálního ÚSES v rámci ÚP či ÚPO mnohdy nerespektují návaznost na ÚSES navržený ÚPD v okolních obcích. Projektant zaměří svoji pozornost na zajištění konzistentnosti územního systému ekologické stability prověřením možností propojení s ÚSES v sousedních obcích.
úkol	Je nutné zaměřit pozornost na zajištění konzistentnosti územního systému ekologické stability prověřením možností propojení s ÚSES v sousedních obcích.

*V řešeném území bylo zjištěno několik nesrovnalostí, které bude nutné prověřit a případně změnou územního plánu vyřešit. Jsou to mimo jiné:*

*Nadregionální biokoridor označen dle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1., 2. a 3. Aktualizace (dále jen aZÚR) jako NRBK K13 nemá přímou návaznost mezi k.ú. Pokratice a k.ú. Miřejovice. V rámci zpracování územně plánovacích dokumentací či jejich změn je nutná koordinace tras prvků územního systému ekologické stability.*

*Lokální biokoridor označený v platné územně plánovací dokumentaci města Litoměřice označený jako LBK f/LT nemá přímou návaznost na lokální biokoridor LBK4 vymezený v rámci platné územně plánovací dokumentace města Terešín.*

*Lokální biokoridor označený v platné územně plánovací dokumentaci města Litoměřice k založení a vedoucí z regionálního biocentra RBC 023 na hranici katastrů Litoměřice a Trnovany nemá žádnou návaznost v rámci platné územně plánovací dokumentace obce Trnovany na katastrálním území Trnovany. V rámci zpracování územně plánovacích dokumentací či jejich změn je nutná koordinace tras prvků územního systému ekologické stability. V rámci pořízení změny č.2 Územního plánu Trnovany byl prověřen nesoulad*



na hranicích katastrálních území ve vztahu k vymezení RBC 023 Na Šancích a z nich naznačeného vyvedení lokálního biokoridoru. Tento koridor je však v odůvodnění změny č.2 Územního plánu Trnovany z hlediska průběhu ÚSES v k.ú. Trnovany vyhodnocen jako nadbytečný, neboť LBC 3 je napojeno samostatnou řadou lokálních biokoridorů a jeho vedení po intenzivně obdělávané zemědělské půdě nejvyšší kvality by bylo ryze formální.

ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 4. aktualizace byla projednána dne 26. 6. 2017 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. V současné době je již pořízena a v evidenci územně plánovací činnosti zapsána územní studie veřejného prostranství Lokalita 51 - Pod Radobýlem. Tato studie řeší zejména koncepci veřejných prostranství v lokalitě, čímž mimo jiné řeší i koncepci dopravní infrastruktury.*

### **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 mimo jiné Labské cyklostezky (v aZÚR označeno jako “Labská stezka”).*

### **Závady v hygieně prostředí**

**Vysoký počet obyvatel zasažených znečištěním prostředí a hlukem z liniových zdrojů – hlavní silniční a dálniční komunikace, vysoká a rostoucí silniční dopravní intenzita, nadměrný tranzit v některých sídlech.**

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady vymezením celé řady koridorů pro obchvaty sídel na nejvytíženějších silnicích I., II a v odůvodněném případě III. tříd viz kapitola závady v dopravní a technické infrastruktuře.“

Vymezit a zpřesnit koridory obchvatů sídel vymezených v ZÚR ÚK v územních plánech dotčených obcí.

*Jako problematická z hlediska intenzity dopravy, a tedy i hluku a celkově hygieny prostředí, je vnímána silnice I/15, zejména v části ulic Na Kocandě a Českolipská. Platná územně plánovací dokumentace vymezuje přeložení silnice I/15 jako veřejně prospěšnou stavbu označenou jako D3 - Koridor silnice I/15 – jihovýchodní obchvat města (v aZÚR označeno jako*

PK7). Z důvodu rozsáhlého rozvoje sídla v území tzv. Miřejovické stráně a z důvodu nárůstu počtu osobních automobilů je obdobný problém znám v ulici Masarykova a Pokratická. Jako řešení tohoto problému navrhuje platná územně plánovací dokumentace veřejně prospěšnou stavbu označenou jako D2 - Koridor silnice II/247 – přivaděč průmyslové zóny Prosmky 1. a 2. část (v aZÚR označeno jako b-III/00815). Tento přivaděč by měl usměrnit napojení severně položených částí sídla na významnější dopravní tahy (např. dálnice) bez nutnosti průjezdu centrem sídla a tím i ulevit uvedeným ulicím.

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

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

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

*Platná územně plánovací dokumentace navrhuje v rámci záplavového území tři zastavitelné plochy. V rámci změny č.1 byla vymezena zastavitelná plocha označena jako lokalita Z01 – Želetice nábřeží, přičemž tato byla již naplněna realizací objektu OC Na Soutoku a v rámci nyní pořizované změny č.3 Územního plánu je v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona aktualizováno zastavěné území, přičemž tato lokalita je právě v rámci změny zahrnována do území zastavěného. Dále platná územně plánovací dokumentace navrhuje v rámci záplavového území zastavitelnou plochu označenou jako lokalita 11 – písečný ostrov, která je dle platné územně plánovací dokumentace určena k rozšíření areálu městského koupaliště a zejména jeho záchytného parkoviště. Podmínkou využití lokality je respektování záplavového území Q100 a kladné stanovisko příslušného vodoprávního úřadu. Poslední zastavitelnou plochou vymezenou v rámci záplavového území Q100 je plocha označená jako lokalita 4 – Želetice. Předpokladem využití této lokality je realizace přeložky silnice I/15, která by měla z jihu a jihovýchodu lokality mít mimo jiné funkci protipovodňového opatření. Platná územně plánovací dokumentace navíc stanovuje mimo jiné podmínky jako nutnost respektovat vymezení záplavového území Q100 toku Labe a Ohře, resp. podmínky vodoprávního úřadu a dále také je nutno zohlednit směr proudnice vod v záplavovém území.*

### **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.“

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

*Tento problém již není aktuální. Návrh přeložky silnice I/15 v Trnovanech byl v rámci 2. Aktualizace ZÚR ÚK z územně plánovací dokumentace kraje vypuštěn.*

#### **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 otvírkou 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.

Jedním z účelů realizace předložení silnice I/15 kromě převedení dopravy od Terežína je využití tohoto obchvatu také jako protipovodňového opatření pro lokalitu 4, která na návrh obchvatu severně navazuje.

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

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

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR) 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 PÚR. Dne 2.9.2019 byla usnesením vlády ČR č. 629 schválena Aktualizace č. 2 PÚR. Dne 2.9.2019 byla dále usnesením vlády ČR

č. 630 schválena Aktualizace č. 3 PÚR. Dne 12.7.2021 byla dále usnesením vlády ČR č. 618/2021 schválena Aktualizace č. 4 PÚR. Dne 17.8.2020 byla dále usnesením vlády ČR č. 833 schválena Aktualizace č. 5 PÚR.

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

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána spotřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. ⇒ *V rámci sídla se nachází městská památková rezervace Litoměřice včetně jejího ochranného pásma. V rámci tohoto území, zejména pak v centru sídla, se nachází větší množství nemovitých kulturních památek. Platná územně plánovací dokumentace respektuje takto vymezené území a památky a stanovuje v souladu s tím podmínky pro rozhodování v tomto území jako například podmínku prostorového uspořádání uplatněnou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití ve znění, že „Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění (formou zastřešení, výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území MPR. Střešní krajina musí v dálkových pohledech zachovat jednotný charakter.“ Pro území MPR bylo rozhodování v území podmíněno dále tím, že bude vycházet z projednané studie Regenerace a přestavby historického jádra města (12/1992) a to až do doby zpracování nové územní studie v rozsahu celé MPR. Tato územní studie byla zpracována v rozmezí let 2017-2019 a jako Územní studie veřejného prostranství Litoměřice (Městská památková rezervace) byla posouzena a schválena pořizovatelem možnost využití této studie k datu 20.5.2019. Studie je zanesena v evidenci územně plánovací činnosti. Pro území mimo MPR platná územně plánovací dokumentace stanovuje také mimo jiné podmínku „Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby.“ Řešené území se z velké části nachází v rámci CHKO České středohoří, přičemž platná územně plánovací dokumentace respektuje a do výše položených exponovaných lokalit nenavrhuje zastavitelné plochy s cílem zachovat ráz krajiny, jejíž součástí je mimo jiné i Evropsky významná lokalita Bílé stráně. Platná územně plánovací dokumentace rovněž vymezuje prvky územního systému ekologické stability. Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem jsou územním plánem stanoveny v nezastavěném území plochy s rozdílným způsobem využití.*

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení partnerství vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby. Mezi významné zastavitelné plochy patří svoji rozlohou lokalita 1 – Miřejovická stráň a to včetně navazujících kontextuálních ploch. Podkladem pro zpracování platné územně plánovací dokumentace byla Urbanistická studie Litoměřice - Miřejovická stráň z roku 2004, zpracovaná Ing. arch. Petrem Vávrou ČKA 1189. Ověření aktuálnosti této územní studie je k datu 17.12.2018. Tato studie zpřesňuje koncepci centrální části lokality 1 a předpokládá vznik lokálního centra, které by mělo sloužit obyvatelům v této a v okolních rozvojových plochách. Platná územně plánovací dokumentace navazuje na toto území dále vymezením plochy sídelní zeleně, v rámci které je již částečně realizovaný park. V rámci transformace území platná územně plánovací dokumentace rovněž navrhuje využití ploch brownfields jako např. bývalé kasárna Pod Radobýlem. Cílem stanovené koncepce je vznik nové městské části s vlastním centrem a občanskou vybaveností.*

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. ⇒ *Město Litoměřice disponuje hned několika areály, které lze označit jako brownfield. Patří mezi ně zejména dva areály bývalých kasáren a další území s původně vojenským využitím, nebo také areál bývalých mrazíren (dříve Labskozámecký pivovar), areál měšťanského pivovaru, nábřeží v Želeticích (dříve z části sídlo HZS). Platná územně plánovací dokumentace navrhuje transformaci areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem, přičemž cílem stanovené koncepce je vznik nové městské části s vlastním centrem a občanskou vybaveností. Obdobně je tomu také v případě kasáren Dukelských hrdinů, kde je předpoklad využití pro hromadnou formu bydlení a občanské vybavení, přičemž z části je areál využíván v současné době střední školou. Z části již proběhla rekonstrukce objektu měšťanského pivovaru s cílem obnovit vaření piva.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístění dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů. ⇒ *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.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace respektuje nadmístní síť cyklostezek. V textové i grafické části je vymezena a zpřesněna Labská cyklostezka, stejně jako Cyklostezka Ohře. Dosud nerealizované úseky cyklostezek jsou v platné územně plánovací dokumentaci vymezeny jako veřejně prospěšná stavba.*

(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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. 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 umísťována do výhledově zklidněných lokalit.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace v rámci stanovení koncepce dopravy spjaté s rozvojem sídla navrhuje několik důležitých veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury. Jednou z nich je veřejně prospěšná stavba označená jako D2 - koridor silnice II/247 – přivaděč průmyslové zóny Prosmyky 1. a 2. část. I. Částí této stavby je již zrealizovaný most gen. Chábery a druhou částí pokračování stavby podél stávající železniční trati směrem ke křížení železniční trati a*

*ulice Masarykova. Navržená veřejně prospěšná stavba má zejména zajistit dopravní přístup severně položených částí sídla bez nutnosti projíždět centrem sídla a již tak dosti frekventovanými úseky. Platná územně plánovací dokumentace navrhuje dále také veřejně prospěšnou stavbu označenou jako D3 – jihovýchodní obchvat města. Cílem tohoto záměru je tranzitní dopravu, která v současnosti ve směru na Trnovany a Českou Lípou vede ulicemi Na Kocandě a Českolipská přesunout na komunikaci vedoucí kolem stávajícího autobusového nádraží za účelem zklidnění obydlených částí ulice Na Kocandě a v souladu s budoucím navrhovaným využitím i okolí ulice Českolipská.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace stanovuje v rámci zastavitelných ploch i zastavěného území tzv. koeficient zeleně, který vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezaplněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případně vodní plochy musí být přírodního charakteru). KZ je součástí příslušného regulativu a je specifikován dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum. Vyšší hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezastavěné plochy pozemku v rámci příslušné plochy. Cílem koeficientu je stanovit podmínky prostorového uspořádání, které lze vnímat z urbanistického pohledu na zástavbu sídla a zároveň z důvodu zachování dostatečného množství ploch schopných vsakovat srážkovou vodu v rámci území dotčeného zástavbou.*

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace navrhuje v rámci záplavového území tři zastavitelné plochy. V rámci změny č.1 byla vymezena zastavitelná plocha označena jako lokalita Z01 – Želetice nábreží, přičemž tato byla již naplněna realizací objektu OC Na Soutoku a v rámci nyní pořizované změny č.3 Územního plánu je v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona aktualizováno zastavěné území, přičemž tato lokalita je právě v rámci změny zahrnována do území zastavěného. Dále platná územně plánovací dokumentace navrhuje v rámci záplavového území zastavitelnou plochu označenou jako lokalita I1 – písečný ostrov, která je dle platné územně plánovací dokumentace určena k rozšíření areálu městského koupaliště a zejména jeho záchytného parkoviště. Podmínkou využití lokality je respektování záplavového území Q100 a kladné stanovisko příslušného*



*vodoprávního úřadu. Poslední zastavitelnou plochou vymezenou v rámci záplavového území Q100 je plocha označená jako lokalita 4 – Želetice. Předpokladem využití této lokality je realizace přeložky silnice I/15, která by měla z jihu a jihovýchodu lokality mít mimo jiné funkci protipovodňového opatření. Platná územně plánovací dokumentace navíc stanovuje mimo jiné podmínky jako nutnost respektovat vymezení záplavového území Q100 toku Labe a Ohře, resp. podmínky vodoprávního úřadu a dále také je nutno zohlednit směr proudnice vod v záplavovém území.*

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

Z koridorů vymezených aPÚR 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.

V rámci Aktualizace č. 4 PÚR ČR je město Litoměřice přidáno jako možný lomový bod koridoru vysokorychlostní železniční tratě **ŽD1**. V rámci zásad územního rozvoje Ústeckého kraje prozatím nebyl vymezen pro území koridor tohoto záměru, který by bylo úkolem v rámci územního plánu Litoměřice nebo jeho změn zpřesnit. V současné době jsou dle dostupných informací zpracovávány studie prověřující nové varianty tras uvedeného záměru. V případě, že budou v rámci aZÚR 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 **ŽD12**. Ten byl vymezen z důvodu dodržení mezinárodních úmluv. Cílem je zvýšení rychlosti a kapacity trati. Stávající trať je v platné územně plánovací dokumentaci stabilizovaná a drážní těleso včetně navazujících ploch je vymezeno jako plocha dopravní infrastruktury. Záměr je tedy respektován.

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

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

## C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje 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. Dne 20.5.2017 nabyly pak účinnosti 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Dne 17.2.2019 pak nabyly účinnosti 3. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Dne 6.8.2020 pak nabyly účinnosti 2. Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Územní plán Litoměřice ve znění po změně č.1 a č.2 tak bude následovně posuzován z hlediska souladu s úplným znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1., 2 a 3. aktualizace (aZÚR).

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

#### Životní prostředí

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL aPO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES). ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace respektuje zvláště chráněné území CHKO České středohoří mimo jiné i tím, že do vyšších více exponovaných poloh již nenavrhuje zastavitelné plochy a soustředí se také na transformace nevyužitých areálů v rámci zastavěného území. Respektovány jsou i evropsky významné lokality Porta Bohemica, Radobýl a Bílé stráně u Litoměřic. Vymezeny a zpřesněny jsou prvky územního systému ekologické stability. V rámci pořizované změny č.3 ÚP Litoměřice je úkolem mimo jiné i sjednocení označení jednotlivých prvků v územním plánu s označením v nadřazené územně plánovací dokumentaci.*

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace navrhuje hned několik lokalit pro umístění sběrných dvorů za účelem posílení separování odpadů v sídle.*

#### Hospodářský rozvoj

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu. ⇒ *Město Litoměřice disponuje hned několika areály, které lze označit jako brownfield. Patří mezi ně zejména dva areály bývalých kasáren a další území s původně vojenským využitím, nebo také areál bývalých mrazíren (dříve Labskozámecký pivovar), areál měšťanského pivovaru, nábřeží v Želeticích (dříve z části sídlo HZS). Platná územně plánovací dokumentace navrhuje transformaci areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem, přičemž cílem stanovené koncepce je vznik nové městské části s vlastním centrem a občanskou vybaveností. Obdobně je tomu také v případě kasáren Dukelských hrdinů, kde je předpoklad využití pro hromadnou formu bydlení a občanské vybavení, přičemž z části je areál využíván v současné době střední školou. Z části již proběhla rekonstrukce objektu měšťanského pivovaru s cílem obnovit vaření piva. Pro lokalitu 51 Pod Radobýlem, 54 Rybáře a 61 Želetice střed byla navíc zpracována územní studie veřejného prostranství, tudíž koncepce transformace těchto lokalit je zpřesněná a stanovená. Využití lokality 58 Na Vinici je rovněž prověřeno zpracováním urbanistické studie (Urbanistická studie kasáren Dukelských hrdinů Litoměřice, 02/2007, architektonické studio Hysek). Tato však není zapsána v evidenci územně plánovací činnosti. Přesto lze zpracovaný dokument považovat jako podklad pro stanovení možné transformace uvedené lokality.*

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území. ⇒ *Město Litoměřice nedisponuje*

*stávajícími průmyslovými zónami o velkých rozlohách. Plošně nejzásadnější rozvoj ploch výroby a skladování je situován na jižním okraji sídla v části Želetice a je závislý na realizaci protipovodňových opatření mimo jiné v podobě přeložky komunikace I/15. Další je pak orientován na východní okraj sídla do lokality 5 Za Plynárnou. Plošně nejmenší jsou pak lokality na západním okraji sídla (lokality 3b Žernosecká a lokalita 51b Pod Radobýlem) spojené zejména s realizací přivaděče k průmyslové zóně Prosmyky. Sídlo těží také zejména z dostupnosti průmyslové zóny v Lovosicích.*

(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, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj. ⇒ *Rozvojové záměry jsou v platné územně plánovací dokumentaci soustředěny z velké části do již zastavěného území s cílem využití dosud neúplně využitých lokalit, nebo transformace dlouhodobě nevyužívaných lokalit a to za účelem minimalizace dalšího záboru ZPF.*

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

aZÚR zpřesňuje rozvojové osy vymezené v aPÚR. Litoměřice se po zpřesnění nacházejí uvnitř rozvojové osy republikového významu **OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden)**. Zároveň aZÚR 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.

Dopravní a technická infrastruktura

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování. ⇒ *V rámci koncepce veřejné infrastruktury předpokládá platná územně plánovací dokumentace realizaci geotermální teplárny včetně rozvodů po městě.*

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace navrhuje na pravé straně břehu Labe minimální množství ploch pro výrobu. V části na levém břehu je sice navrhováno větší množství těchto ploch, ale ty jsou situovány v záplavovém území nebo i jeho aktivní zóně a využití těchto ploch je závislé také na realizaci jižní přeložky silnice I/15, která by rovněž mohla sloužit jako protipovodňová ochrana vůči vodě z řeky Ohře. Posouzením širších souvislostí lze dojít mimo jiné k závěru, že samotná morfologie terénu pravého břehu Labe, kde dochází k nástupu krajiny CHKO České středohoří, není vhodná pro realizaci na prostor*

*náročnějších výrobních provozů. Proto v rámci širších vztahů sídlo s vyhlášenou MPR spoléhá v případě větších ploch pro výrobu zejména na průmyslovou zónu v Lovosicích.*

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace v rámci své koncepce vymezuje zastavěné území s převážně stabilizovanými plochami a dále také plochy zastavitelné. Potenciální budoucí rozvoj sídla je pak sledován formou územních rezerv jejichž případné využití je v případě potřeby třeba stanovit a prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.*

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace respektuje nadmístní síť cyklostezek. V textové i grafické části je vymezena a zpřesněna Labská cyklostezka, stejně jako Cyklostezka Ohře. Dosud nerealizované úseky cyklostezek jsou v platné územně plánovací dokumentaci vymezeny jako veřejně prospěšná stavba.*

#### Sociální soudržnost obyvatel

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace respektuje městskou památkovou rezervaci Litoměřice vyhlášenou výnosem MK ČSR čj. 22.260/78-VI/1 ze dne 27.10.1978 o prohlášení historického jádra města Litoměřic za památkovou rezervaci. Jednou z podmínek pro rozhodování v území MPR Litoměřice je zpracování územní studie pro toto území a kontextuálně navazující části sídla. Dne 20.5.2019 schválil Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje jako úřad územního plánování dle § 6 stavebního zákona a tedy i jako pořizovatel územních studií možnosti využití územní studie veřejného prostranství Litoměřice (Městská památková rezervace).*

#### Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace minimalizuje návrh zastavitelných ploch v záplavových územích s výjimkou průmyslové zóny v Želeticích, která je však podmíněna realizací protipovodňových opatření. Minimalizován je rovněž návrh zastavitelných ploch do sesuvných území s výjimkou ploch při významném dopravním napojení a s výjimkou proluk v již zastavěném území.*

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace stanovuje v rámci podmínek prostorového uspořádání mimo*

*jiné také tzv. koeficient zeleně (KZ), který vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případně vodní plochy musí být přírodního charakteru). KZ je součástí příslušného regulativu a je specifikován dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum. Vyšší hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezpevněné plochy pozemku v rámci příslušné plochy. Cílem stanovení KZ je kromě dodržení hodnot urbanistických také zajištění dostatku plochy v rámci stavebního pozemku, která bude schopna vsaku dešťových vod.*

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení. ⇒ *Platná územně plánovací dokumentace navrhuje v rámci záplavového území tři zastavitelné plochy. V rámci změny č.1 byla vymezena zastavitelná plocha označena jako lokalita Z01 – Želetice nábreží, přičemž tato byla již naplněna realizací objektu OC Na Soutoku a v rámci nyní pořizované změny č.3 Územního plánu je v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona aktualizováno zastavěné území, přičemž tato lokalita je právě v rámci změny zahrnována do území zastavěného. Dále platná územně plánovací dokumentace navrhuje v rámci záplavového území zastavitelnou plochu označenou jako lokalita I1 – písečný ostrov, která je dle platné územně plánovací dokumentace určena k rozšíření areálu městského koupaliště a zejména jeho záchytného parkoviště. Podmínkou využití lokality je respektování záplavového území Q100 a kladné stanovisko příslušného vodoprávního úřadu. Poslední zastavitelnou plochou vymezenou v rámci záplavového území Q100 je plocha označená jako lokalita 4 – Želetice. Předpokladem využití této lokality je realizace přeložky silnice I/15, která by měla z jihu a jihovýchodu lokality mít mimo jiné funkci protipovodňového opatření. Platná územně plánovací dokumentace navíc stanovuje mimo jiné podmínky jako nutnost respektovat vymezení záplavového území Q100 toku Labe a Ohře, resp. podmínky vodoprávního úřadu a dále také je nutno zohlednit směr proudnice vod v záplavovém území.*

V aZÚR jsou zpřesněny plochy a koridory vymezené v aPÚR 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 VDI.

- **b-III/00815** – Lovosice - Litoměřice, přivaděč k průmyslové zóně Prosmuky 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.*
- **Labská cyklostezka**
  - *Na území města je již tato cyklostezka/cyklotrasa stabilizovaná. V územním plánu je zobrazena jako stav bez bližšího označení.*
- **Cyklostezka Ohře**
  - *V územním plánu je trasa této cyklostezky/cyklotrasy zpřesněna a vymezena jako VPS s označením D51.*
- **konvenční železniční dopravy C-E61 (ŽD12 dle aPÚR)**
  - *V územním plánu je trasa stávající tratě č.072 respektována a vymezena jako plocha dopravní infrastruktury DI. V rámci úkolů stanovených v aZÚR bude ve změně územního plánu vymezen a zpřesněn koridor veřejně prospěšné stavby označené jako C-E61 a to v šířce 60m, přičemž se bude jednat o vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby (koridor železniční tratě č. 073 a č.072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.*

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“. V rámci pořízení změny č.3 Územního plánu Litoměřice bude sjednocen název prvku s nadřazenou dokumentací.*
- 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“. V rámci pořízení změny č.3 Územního plánu Litoměřice bude sjednocen název prvku s nadřazenou dokumentací.*
- 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“. V rámci pořízení změny č.3 Územního plánu Litoměřice bude sjednocen název prvku s nadřazenou dokumentací.*
- 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 aZÚR. V rámci pořízení změny č.3 Územního plánu Litoměřice bude sjednocen název prvku s nadřazenou dokumentací.*
- regionální biocentrum **RBC 005** – Hradiště, Holý vrch (funkční)
  - *ÚP Litoměřice jej označuje jako „RBC 008 Hradiště Holý vrch“. Svoji polohou respektuje plochu vymezenou v aZÚR.*

- 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 rámeč vymezené plochy ze aZÚR navrhuje rozšíření biocentra jižním směrem. V rámci pořízení změny č.3 Územního plánu Litoměřice bude sjednocen název prvku s nadřazenou dokumentací.*

Pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny, ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

- (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.

*V územním plánu jsou zpřesněny trasy prvků ÚSES a tyto trasy a vymezení jsou nadále koordinovány s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.*

- (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.

*Územní plán nenavrhuje změny využití v rámci vymezených prvků ÚSES.*

- (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

*Územní plán nenavrhuje změny využití v rámci vymezených prvků ÚSES a nevymezuje do prvků ÚSES zastavitelné plochy. Pro vymezené prvky ÚSES platná územně plánovací dokumentace v kapitole e) textové části stanovuje podmínky využití těchto území, mimo jiné s tím, že je třeba chápat území jako stavební uzávěru pro nové stavby a vzít na vědomí zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, s výjimkou opatření šetřících životní prostředí.*

- (4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

*Územní plán nenavrhuje ve své koncepci nenavrhuje žádné zásadní stavby dopravní a technické infrastruktury do ploch a koridorů prvků ÚSES.*

- (8) Skladebné části ÚSES prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů 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 části ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.

*Územní plán v rámci své koncepce prioritně navrhuje a zpřesňuje prvky ÚSES mimo evidovaná ložiska nerostných surovin.*

Z hlediska ploch a koridorů vymezených aZÚR 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 umístované 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 umístované průmyslové objekty musí zároveň respektovat okolní zástavbu a řešit izolační zeleň na vlastním pozemku.*)

V aZÚR jsou upřesněny 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 devastační 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 rámeček 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 aZÚR.*
- ♣ (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 pásma 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 porřízení ÚPD mimo jiné s dotčenými orgány na úseky ochrany přírody a krajiny, nebo na úseku památkové péče.*

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

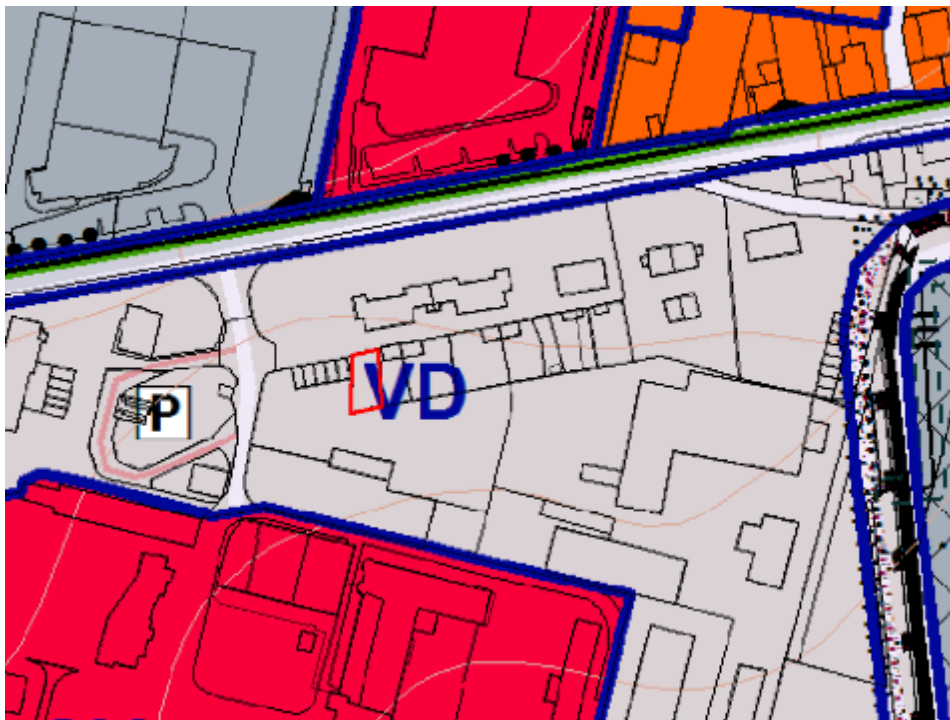
Na území města se stále nachází velké množství nevyužitých vymezených zastavitelných ploch (viz lokality v kapitole A.1.1 Zprávy). V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu není důvodné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

### D.1 Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu

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

**1)** Navrhovatel žádá o změnu možností využití pozemku parc. č. 4025/55 v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.1) za účelem „zajištění bydlení – vyřešení bytové situace – umístění mobilheimu“.

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



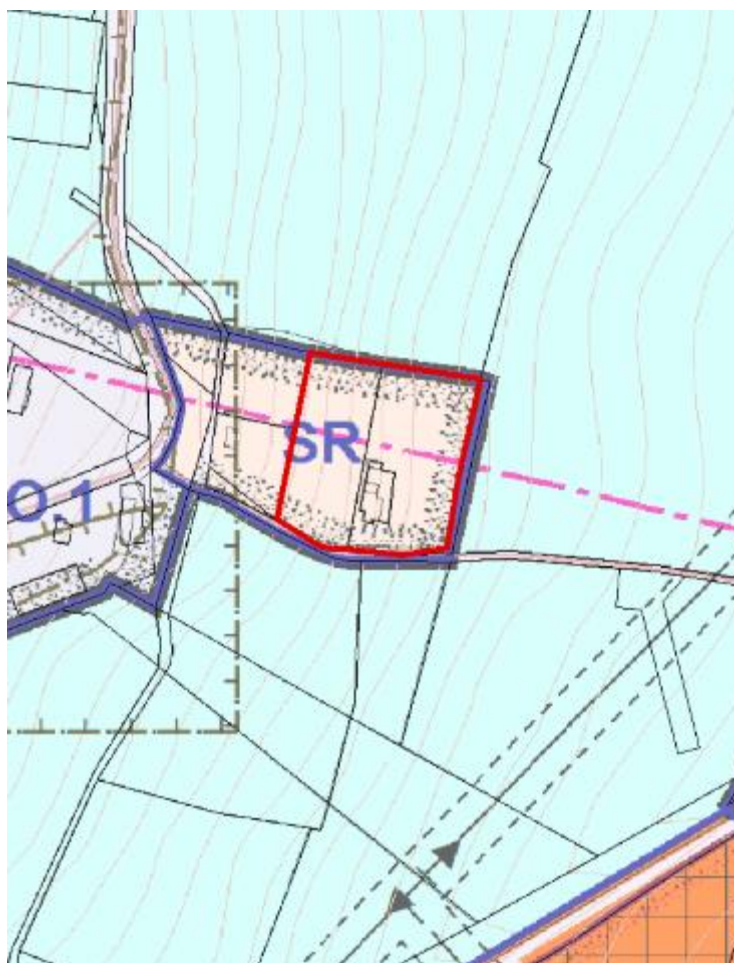
obr. D.1 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením navrhované změny

*Předmětný pozemek se nachází nedaleko ulice Českolipská, kterou vede i silnice I/15. Pozemek není dotčen záměry nadřazených dokumentací úrovně republikové a krajské. V kapitole A.2 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě průzkumů je upozorňováno na*

nesrovnalost mezi vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití VD a reálným využitím zejména v případě bytových domů při ulici Českolipská. Předmětem změny tak bude prověření této lokality, a to včetně pozemků za bytovými domy, které jsou využívány jako zahrady a k rekreaci. Žádost o změnu ÚP tak lze doporučit.

**2)** Navrhovatel požaduje na pozemcích parc. č. st. 5348, 5349 a 5350 vše v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.2) změnu využití z „SR – smíšené využití obytné a rekreační“ na „BR - bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách“ z důvodu zamýšlené výstavby rodinného domu.

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



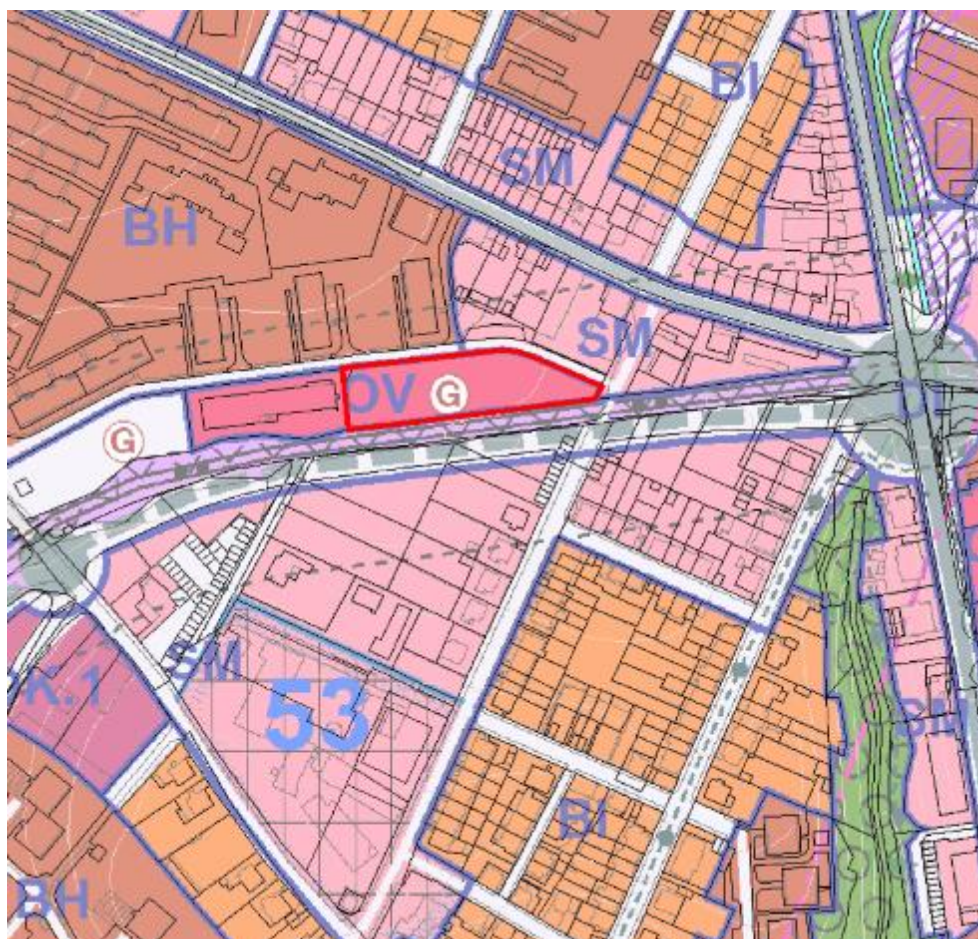
**obr. D.2** výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vymezením navrhované změny

*Předmětné pozemky se nachází nedaleko vrchu Bídnice v sousedství úložiště radioaktivního odpadu Richard. Pozemky parc. č. st. 5348 a 5349 oba v k.ú. Litoměřice již tvoří zastavěný stavební pozemek rodinného domu ve vlastnictví žadatelů. Záměrem žadatele je realizace rodinného domu i na pozemku parc. č. 5350 v k.ú. Litoměřice. Území vymezené pozemky se nachází ve IV. zóně CHKO České středohoří. Jedná se o lokalitu dislokovanou od*

ostatní zástavby, kde se vyskytuje již zmíněný rodinný dům a objekty spojené s využíváním úložiště. Pozemky nacházející se mezi areálem úložiště a pozemky žadatele jsou využívány zejména k individuální rekreaci. V území se nachází i z důvodu existence areálu úložiště technická infrastruktura, konkrétně zejména vodovodní řad, kanalizace, rozvody el. energie. Přístupné jsou pozemky nejlépe z komunikace využívané pro přístup k areálu úložiště. Pozemek parc. č. 5350 tvoří v podstatě proluku mezi stávajícím rodinným domem, pozemky využívanými k rekreaci a areálem úložiště. Vzhledem k uvedené možnosti napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a faktu, že se jedná o proluku, lze záměr doporučit k prověření v rámci změny územního plánu.

**3)** Navrhovatel požaduje u pozemků parc. č. 2231/1 a 2526 oba v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.3) „zrušení plochy občanské vybavenosti pro výstavbu nákupního centra a parkovacího stání v lokalitě...“. Z uvedeného a přiložených situačních zákresů bylo dovozeno, že cílem je realizace prodejny včetně parkovacích míst.

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



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

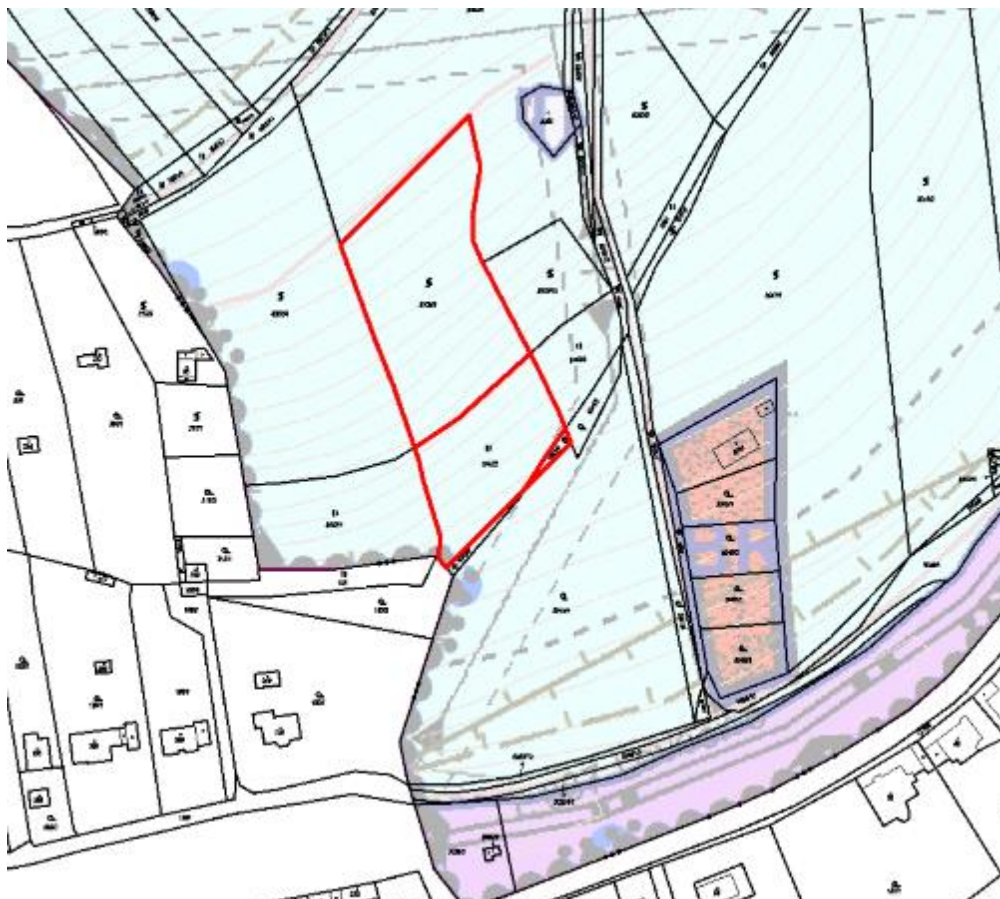


obr. D.4 zakres záměru přiloženého k návrhu na změnu územního plánu

*V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako OV – veřejná vybavenost, kde je sice v přípustném využití uvedena možnost realizace maloobchodního zařízení do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy, ale i z předloženého podkladu je zřejmé, že předmětem žadatele je objekt s větší výměrou prodejní plochy. Z hlediska koncepce dopravy stanovené v platné územně plánovací dokumentaci je v případě pozemků uvedených žadatelem uvažováno s možností realizace veřejného parkování v podobě hromadné garáže s předpokládanou kapacitou cca 400 míst. Obdobně je tomu v případě pozemku západně sousedícího s plochou OV, kde je v rámci koncepce dopravy stanovené v platné územně plánovací dokumentaci uvažováno s možností realizace veřejného parkování v podobě hromadné garáže s předpokládanou kapacitou cca 300 míst. Přestože realizací předloženého záměru bude snížena případná plánovaná kapacita parkovacích stání uvažovaná v rámci koncepce platné územně plánovací dokumentace, lze návrh prověřit v rámci změny územního plánu.*

**4)** Navrhovatel požaduje na pozemcích parc. č. st. 5041/2, 5042/2 a 5052/3 vše v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.5) změnu využití za účelem „výstavby jednoho, maximálně dvou rodinných domů s tím, že severní část pozemků je možné vymezit jako zahrady, kde umístění domu nebude možné.

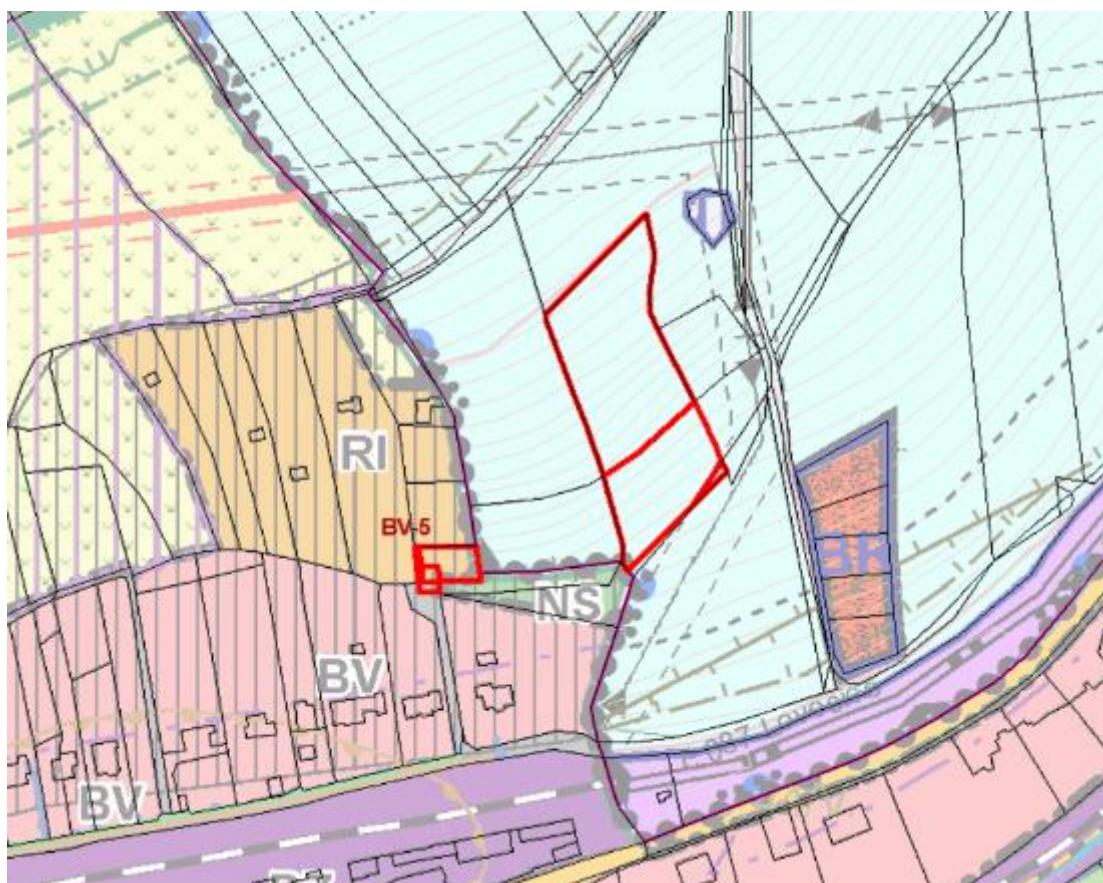
(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace.)



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

*Předmětné pozemky se nachází nedaleko přírodní památky a pohledové dominanty Radobýl. Pozemky nejsou v platné ÚPD zahrnuty do zastavěného území ani zastavitelných ploch. Jedná se o nezastavěné území. V rámci tohoto jsou v platné ÚPD všechny uvedené pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako S.pz - plochy smíšené nezastavěného území s preferencí využívání ve smyslu přírodního - územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území) a s preferencí využívání zemědělského (mimo velkovýrobní formy) – připouštějí se nezbytně nutná opatření pro zhodnocení půdního fondu (např. meliorace, ...apod.) a výstavba pro zajištění zemědělské produkce. Území tvořené uvedenými pozemky se dle údajů o území obsažených v ÚAP ORP Litoměřice nachází ve IV. zóně ochrany CHKO České středohoří na půdách s třídou ochrany 5, což jsou půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Území tvořené uvedenými pozemky se rovněž nachází v sesuvném území klasifikovaném dle údajů o území z ÚAP ORP Litoměřice jako dočasně uklidněné. V předložené žádosti je uvedeno, že „dopravní přístup k parcelám bude zajištěn po stávající místní komunikaci vedené na katastru sousední obce a napojení na síť technické infrastruktury je možné“. Orgán územního plánování prověřil mimo jiné i územně plánovací dokumentaci sousední obce (ÚP Žalhostice), která v daném místě ani ve výkresu dopravy místní komunikaci neřeší a neviduje. V rámci porřízení územního plánu Žalhostice byla na základě požadavku prověřován mimo jiné také požadavek na změnu využití území tvořeného pozemky*

parc. č. 155/3, 318, 316/3 a 315/1 za účelem umístění objektu k bydlení a hospodářské budovy. V návrhu pořizovaného územního plánu bylo toto území vymezeno jako lokalita BV-5 a takto byl návrh projednán dle § 50 stavebního zákona. V rámci tohoto jednání uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny AOPK Správa CHKO České středohoří stanovisko doručené dne 12.2.2015 a zapsané pod č.j. 10102/15/ROZ, ve kterém vyslovil nesouhlas s vymezením uvedené lokality BV-5 následovně: „Agentura uplatňuje požadavek na nezařazení plochy do ploch s funkčním využitím pro bydlení. Plocha je umístěna ve vyšší svahové pozici, vysoko nad hladinou zástavby pro bydlení v této části sídla (odtrženě od zástavby pro bydlení). V této pozici je historicky umístěno pouze několik objektů pro rekreaci - zahrádková osada (návrhová plocha). Agentura připouští u BV-5 pouze zařazení pro potřeby rekreace v rozsahu výměry stávajícího zbožíště.“ Z uvedeného lze dovodit, že přípustná pro tento dotčený orgán je z hlediska umístění ve svahu zástavba v linii podél stávající trati, nikoliv výše. Při porovnání obou uvažovaných lokalit je tak možné dojít k závěru, že i předložená žádost o změnu územního plánu je situována v již exponované části svahu. Z uvedeného důvodu orgán územního plánování došel k závěru, že předložený záměr nelze doporučit pro prověření v rámci projednání změny územního plánu. V rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování dotčený orgán Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří uplatnil vyjádření s tím, že tento záměr je v rozporu s požadavky na ochranu pohledově exponovaných svahů nad městem před rozvojem nové zástavby, a to zejména na západním a severním okraji města (svahy směrem k Radobýlu, Bílým stráním, dosud nezastavitelné části Miřejovické stráně).



obr. D.6 výřez koordinačních výkresů ÚP Litoměřice a ÚP Žalhostice s vymezením popisovaných změn



5) Navrhovatel požaduje na pozemku parc. č. 723/45 v k.ú. Pokratice (viz obr. D.7), respektive na jeho východní části, změnu využití za účelem možnosti realizace stavby RD s tím, že zbylá část pozemku by byla nově využita jako sad.

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



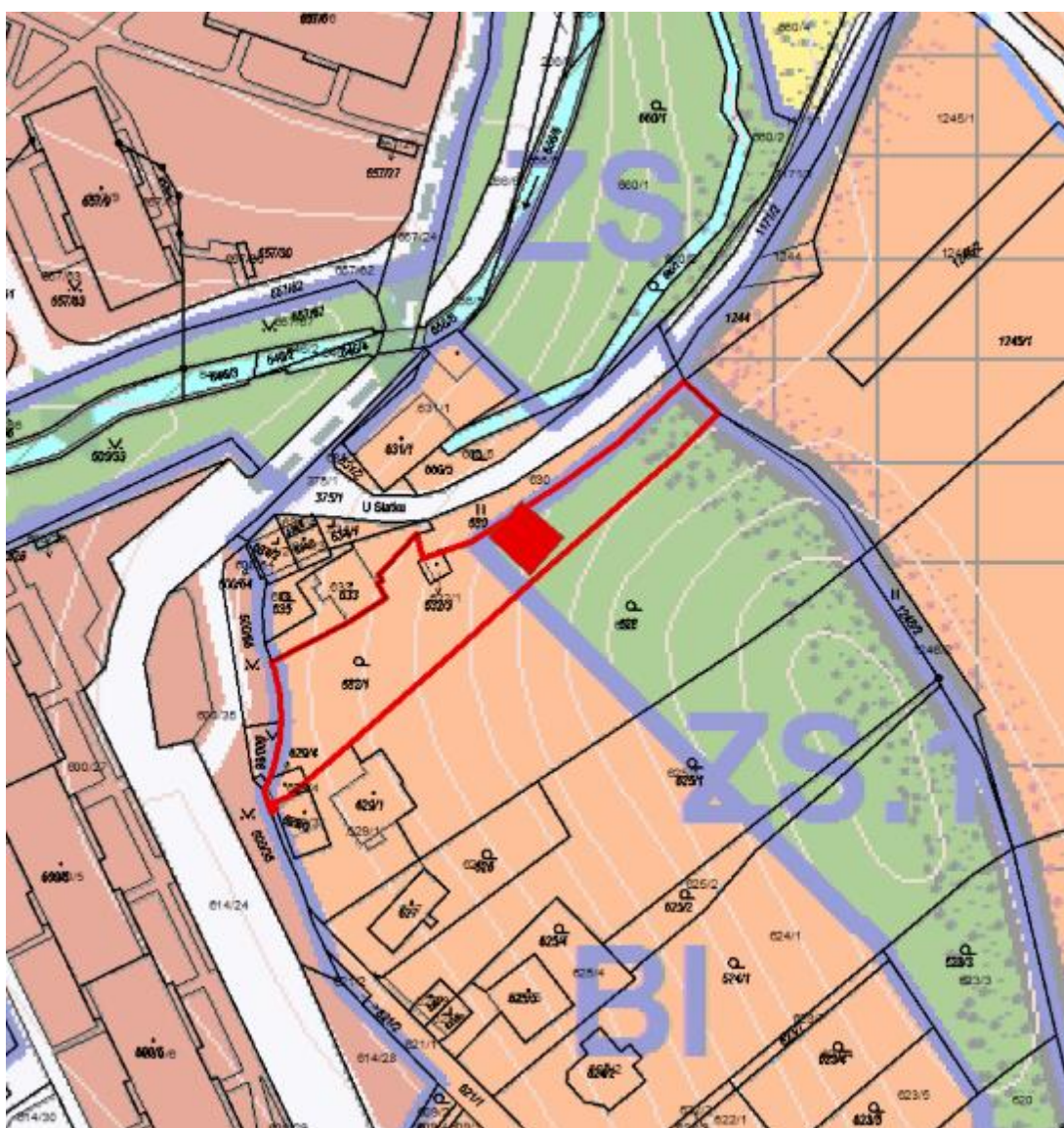
obr. D.7 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením pozemku a orientačním znázorněním části pro realizaci stavby

*Předmětný pozemek se nachází na severním okraji zastavěného území sídla Litoměřice (k.ú. Pokratice) v návaznosti na rozvojovou lokalitu 14 – Štampův mlýn. Orientačně zvýrazněná část pro umístění stavby je situována na východní části pozemku při ulici Mlýnská. Pozemky nejsou v platné ÚPD zahrnuty do zastavěného území ani zastavitelných ploch. Jedná se o nezastavěné území. Dle údajů o území evidovaných v ÚAP ORP Litoměřice je území zahrnuto do IV. zóny ochrany CHKO České středohoří a dále se pozemek parc. č. 723/45 v k.ú. Pokratice nachází na půdách s V. třídou ochrany, což jsou půdy s velmi nízkou produkční schopností. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Pozemek i zamýšlený záměr se nachází na severním okraji sídla, jak již bylo uvedeno, přesto se v okolí nacházejí stavby, mimo jiné i RD, které jsou situovány severněji. Z hlediska konfigurace terénu jsou však položeny níže a pohledově nemusí být toliko exponované. Prověřit záměr vymezení zastavitelné plochy pro jeden RD je pak možné, ale souběžně s tímto je třeba prověřit a případně navrhnout opatření proti dalšímu rozrůstání zástavby do severněji a výše položených míst a dále také prověřit*

možná opatření ke zmírnění exponovanosti v žádosti požadované plochy a potenciální zástavby na ní.

6) Navrhovatel požaduje na pozemku parc. č. 632/1 v k.ú. Pokratice změnu využití za účelem možnosti realizace stavby RD (viz obr. D.8).

(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.8 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením pozemku a orientačním znázorněním předpokládaného umístění stavby

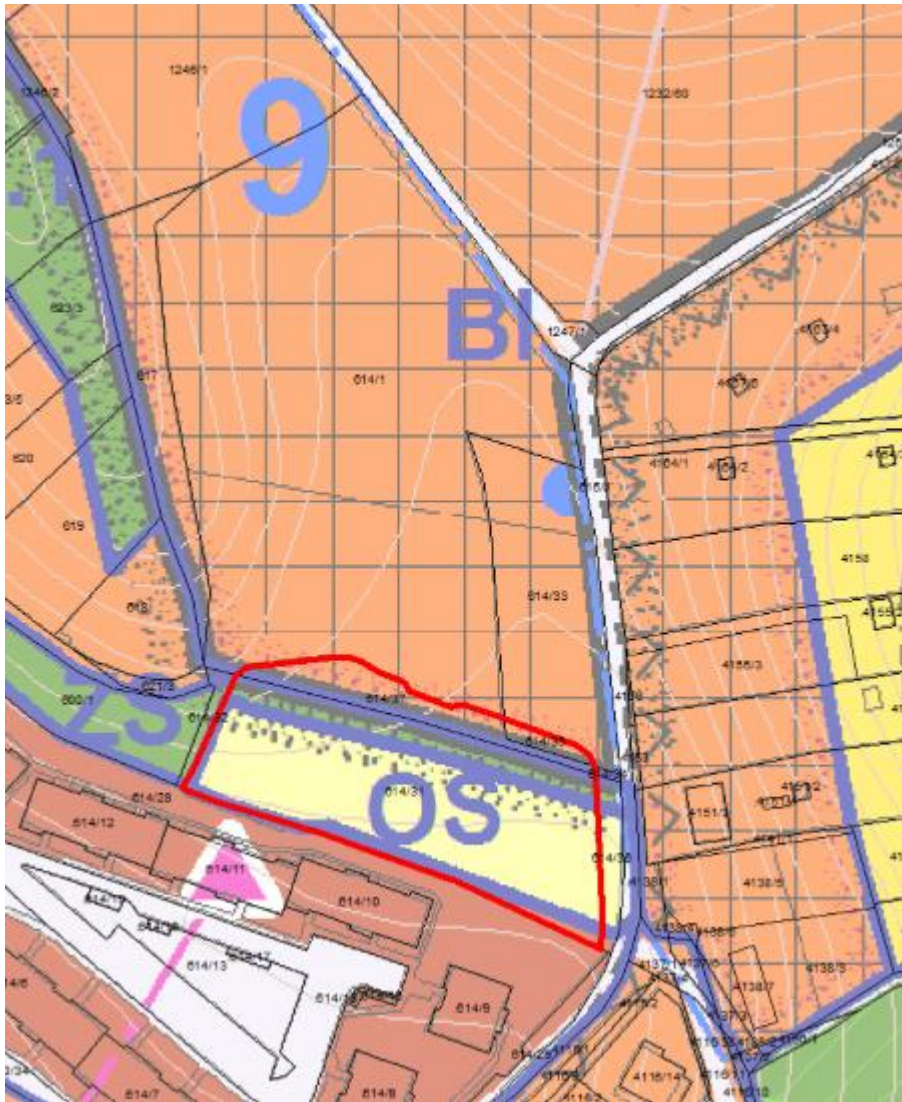
*Předmětný pozemek se nachází v severní části sídla, jižně od zastavitelné plochy označené jako lokalita 9 Bílé stráně. Severovýchodně na pozemek navazuje stávající bikros areál. Jihozápadní část pozemku je zahrnuta do zastavěného území, konkrétně pak do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako BI - bydlení individuální v rodinných domech – městské. Severovýchodní část pozemku, včetně části se zamýšlenou realizací stavby RD, je pak*

rovněž zahrnuta do zastavěného území, tentokrát však do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady. Dle údajů o území evidovaných v ÚAP ORP Litoměřice je území zahrnuto do IV. zóny ochrany CHKO České středohoří a dále se pozemek parc. č. 632/1 v k.ú. Pokratice nachází na půdách s V. třídou ochrany, což jsou půdy s velmi nízkou produkční schopností. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Na uvedený pozemek navazují plochy již zastavěné rodinnými domy, nebo bytovými domy, nebo severovýchodně pak zastavitelná plocha určená zejména k zástavbě rodinnými domy. Mimo jiné i z tohoto důvodu lze prověření požadované změny doporučit i přes to, že plocha s rozdílným způsobem využití označená jako ZS.1 je v místě vymezena zřejmě zejména za účelem zachování pohledových charakteristik území, neboť se jedná o místo lokálně vyvýšené.

**7)** Navrhovatel požaduje na pozemcích parc. č. 614/31, 614/37 a 614/35 vše v k.ú. Pokratice (viz obr. D.10) změnu za účelem možnosti realizace dvou bytových domů včetně garáží.

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

*Pozemek parc. č. 614/31 v k.ú. Pokratice se dle platné územně plánovací dokumentace nachází v zastavěném území. Z velké části je pozemek zahrnut do plochy s rozdílným způsobem využití označené jako OS - sport, tělovýchova a z menší části pak do ploch označených jako ZS - sídelní zeleň veřejná. Pozemky parc. č. 614/35 a 614/37 oba v k.ú. Pokratice jsou v platné územně plánovací dokumentaci zahrnuty do zastavitelné plochy označené jako lokalita 9 – Bílé stráně, viz obr. D.10.. V rámci této lokality jsou pak pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako BI - bydlení individuální v rodinných domech – městské. Rozhodování v území lokality je dle platné územně plánovací dokumentace podmíněno zpracováním územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro vložení těchto dat je stanovena na 15 let od data nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu Litoměřice. Zmíněná studie nebyla dosud pořízena. Požadavek na změnu se týká převážně vymezeného zastavěného území a zastavitelných ploch, přičemž území tvořené v žádosti uvedenými pozemky navazuje na jižně položenou zástavbu hromadného bydlení (ul. Muchova) a přechází v rozvojovou lokalitu Bílé stráně určenou převážně pro realizace rodinných domů. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy již převážně určené k zástavbě, lze požadavek doporučit k prověření ve změně územního plánu a dále zvážit, zde předmětem řešení územní studie pro lokalitu 9 bude i v žádosti uvedené území.*



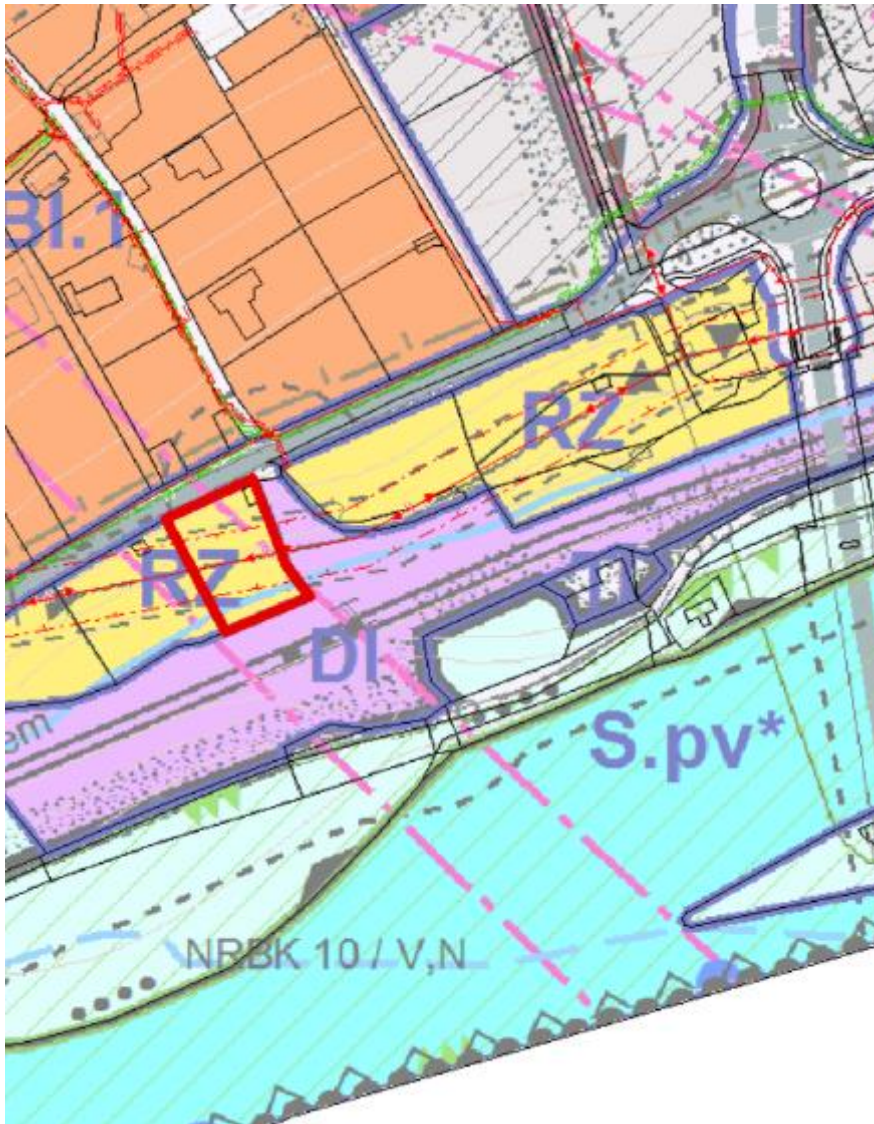
obr. D.10 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením území požadované změny

**8)** Navrhovatel požaduje na pozemcích parc. č. 2622/1 a st. 2622/2 oba v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.11) změnu za účelem možnosti realizace stavby rodinného domu.

(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 platné územně plánovací dokumentaci jsou v žádosti uvedené pozemky zahrnuty do zastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako RZ - individuální rekreace – zahrádkářské osady. Jedná se o území, které jižně vymezuje těleso železnice (trať č. 072 Lysá nad Labem – Ústí nad Labem) a severně silnice II. třídy (II/261). V obou případech významné dopravní stavby a také zdroje hluku. Dle údajů o území evidovaných v rámci ÚAP ORP Litoměřice se předmětné území nachází na půdách se stanoveným V. stupněm ochrany, což jsou půdy s velmi nízkou produkční schopností. Tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné. Lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Jedná se zejména o půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území. Využití území je rovněž limitováno vedením vysokého*

napětí a jeho ochranného pásma. Severní či spíše severovýchodní část pozemku zmíněným ochranným pásmem dotčena však není. Lze doporučit k prověření ve změně územního plánu.



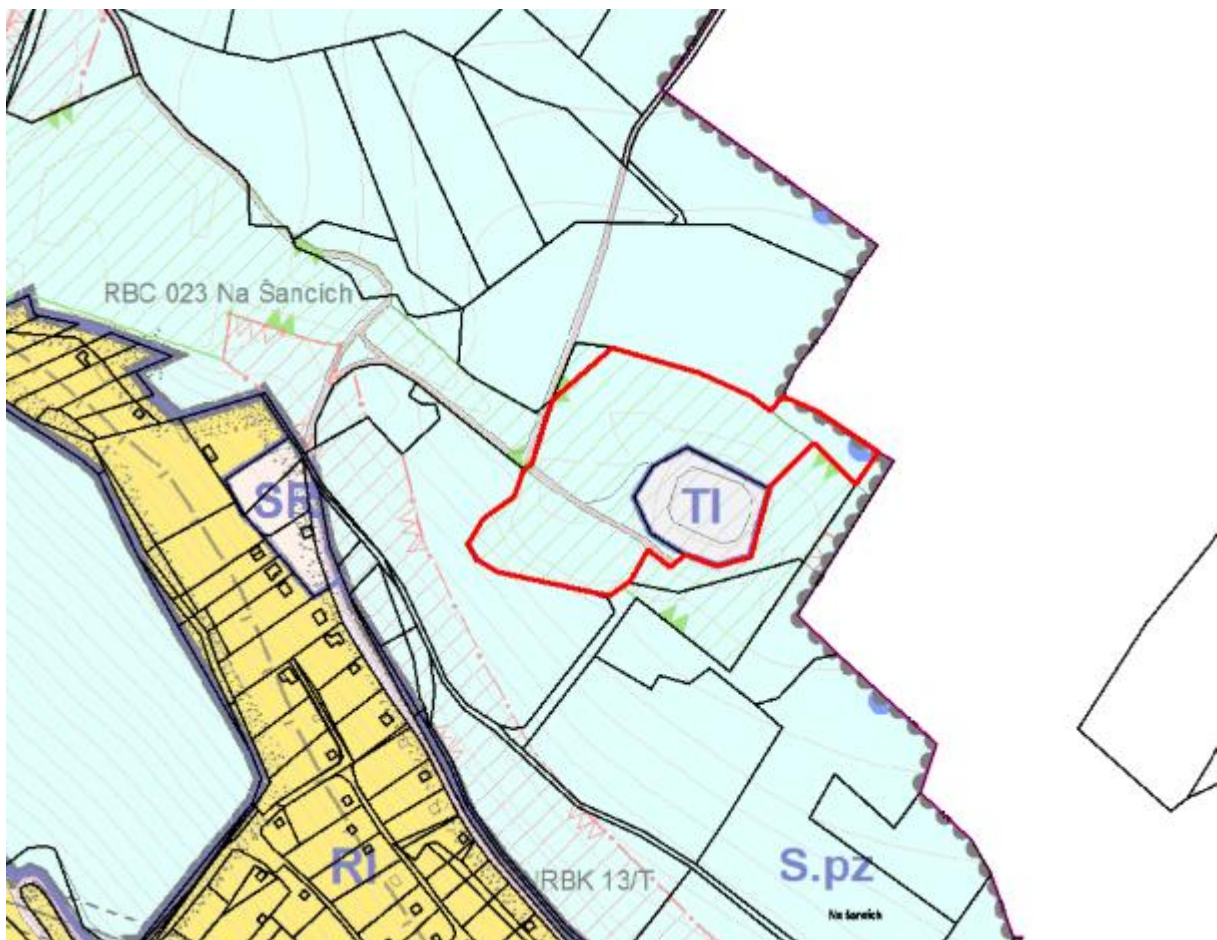
obr. D.11 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením území požadované změny

9) Navrhovatel požaduje na pozemku parc. č. 4412/2 a části pozemku parc. č. 4412/11 vše v k.ú. Litoměřice změnu za účelem vymezení ploch specifických pro obranu státu.

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

*Dle platné územně plánovací dokumentace není pozemek parc. č. 4412/2 v k.ú. Litoměřice zahrnut do zastavěného území ani zastavitelné plochy. Zahrnut je tedy do území nezastavěného. Konkrétně je pozemek zahrnut do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako TI - technická infrastruktura. Pozemek parc. č. 4412/11 v k.ú. Litoměřice není taktéž zahrnut do zastavěného území ani zastavitelné plochy. Zahrnut je tedy do území nezastavěného. Konkrétně je pozemek zahrnut do ploch s rozdílným způsobem využití*

označených jako S.pz - plochy smíšené nezastavěného území s preferencí funkce přírodní - územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území) a funkce zemědělství. Oba pozemky jsou zahrnuty do navrhovaného regionálního biocentra RBC 023 Na Šancích., které je i v aZÚR vedeno jako „k založení“. V kapitole B. Zprávy je pak poukazováno na nenávaznost prvků regionálního biocentra a také z něj vedoucího lokálního biokoridoru na územní systém ekologické stability v rámci katastru sousedních Trnovan. Vymezení prvku územního systému ekologické stability i vymezení specifické plochy pro obranu státu je možné vnímat jako veřejný zájem v obou případech. Proto i s ohledem na požadavek prověření vymezení prvků ÚSES a jejich návaznosti je doporučeno prověřit v žádosti požadované změny v rámci změny územního plánu.

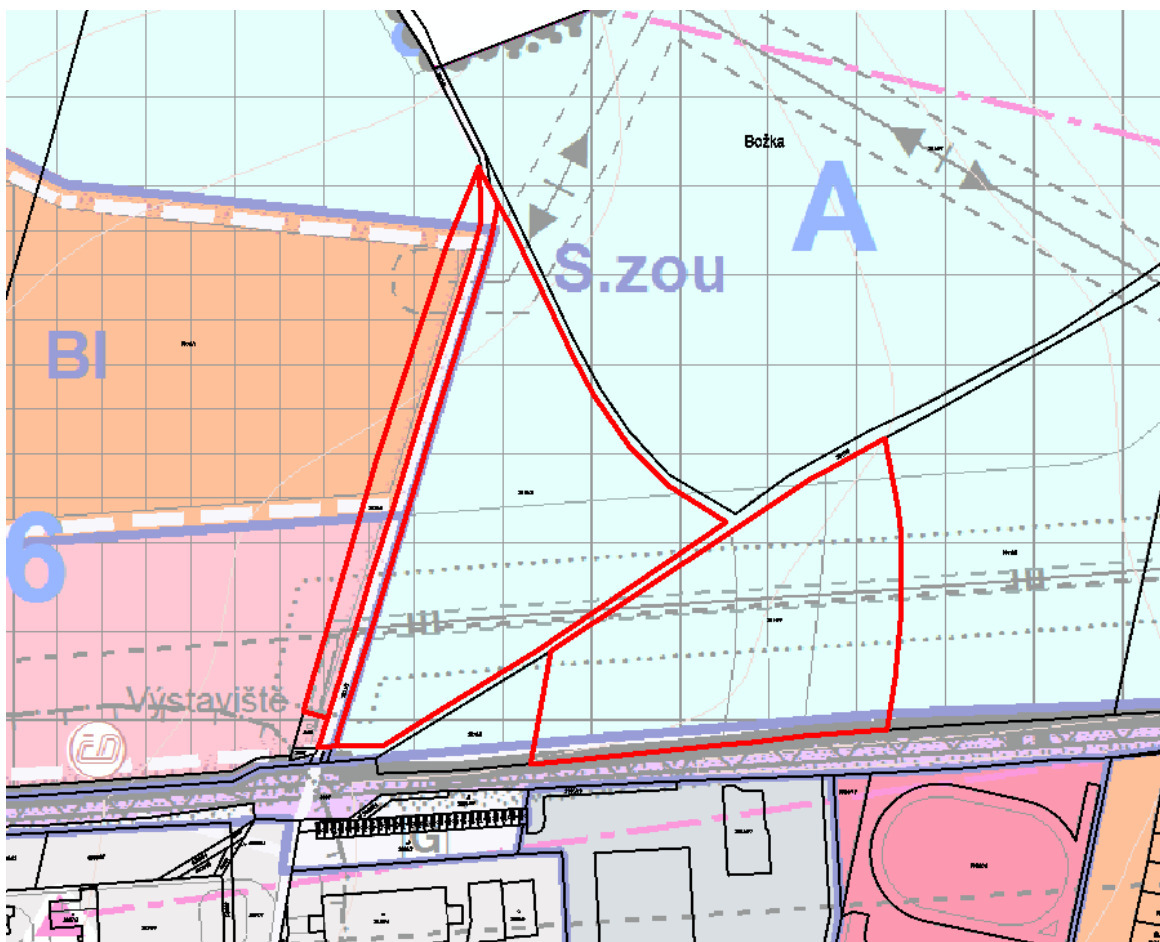


obr. D.12 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením území požadované změny

**10)** Navrhovatel požaduje na pozemcích parc. č. 3916/2, 3916/3, 3911/3 a 3910/5 vše v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.13) změnu za účelem vymezení ploch pro realizaci rodinných domů.

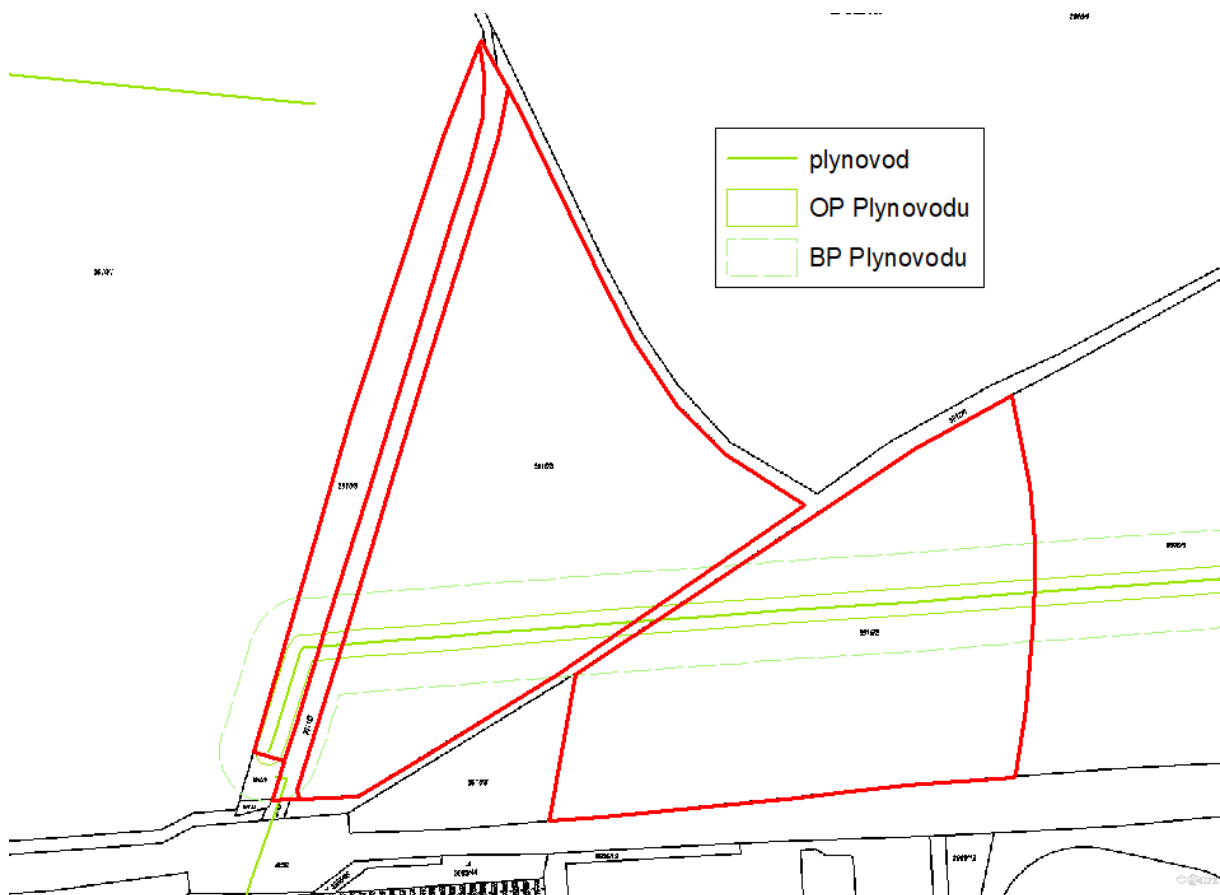
(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Litoměřice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace.)

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky parc. č. 3910/5 a 3911/3 z větší části zahrnuty do zastavitelné plochy s označením lokalita 6 – Za nemocnicí. Ostatní pozemky a zbylá část uvedených pozemků jsou zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako S.zou - plochy smíšené nezastavěného území s preferencí zemědělství, využití jako ochranné zóny a dále je toto území vymezeno také jako urbanizovatelná plochy – územní rezerva – přičemž takto jsou v platné územně plánovací dokumentaci označeny plochy potenciálně využitelné pro územní rozvoj po vyčerpání převahy ploch rozvojových lokalit navržených územním plánem; využití těchto ploch je podmíněno vypracováním změny územního plánu, konkretizací záměru a druhu plochy s rozdílným využitím, vyhodnocením vlivu na okolí a půdní fond. Pozemek parc. č. 3911/3 v k.ú. Litoměřice je dle údajů v KN veden jako druh pozemku ostatní plocha a způsob využití tohoto pozemku je označen jako ostatní komunikace. Jedná se o stávající propoj od železničního přejezdu až po komunikaci ulice Žitenická. V platné územně plánovací dokumentaci je v rámci koncepce dopravy takto komunikace respektována a zřejmý je i předpoklad jejího využití po úpravách pro obsluhu území, které je v rámci rozvojové lokality 6 určeno zejména pro bydlení. V rámci trasy komunikace navrhuje platná územně plánovací dokumentace i trasy technické infrastruktury. Zachování tohoto komunikačního propoje je logické i z důvodu existence žel. přejezdu a návaznosti na ulici K Výtopně. Z tohoto důvodu je zřejmé, že dopravní návaznost je třeba v tomto případě zachovat.



obr. D.13 výřez koordinčního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením území požadované změny

Pozemky parc. č. 3916/2 a 3926/3 oba v k.ú. Litoměřice jsou zahrnuty do územní rezervy označené písmenem A. Dle §23b stavebního zákona je územní rezervou myšlena plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace. V platné územně plánovací dokumentaci je zmíněná územní rezerva popsána jako 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. Dle údajů evidovaných v ÚAP ORP Litoměřice se všechny pozemky opravdu nachází na půdách s I. třídou ochrany. Zásadním limitem v území je také vedení plynovodu VTL napříč pozemky.



obr. D.14 zákres trasy plynovodu s ochranným a bezpečnostním pásmem a s vyznačením území požadované změny

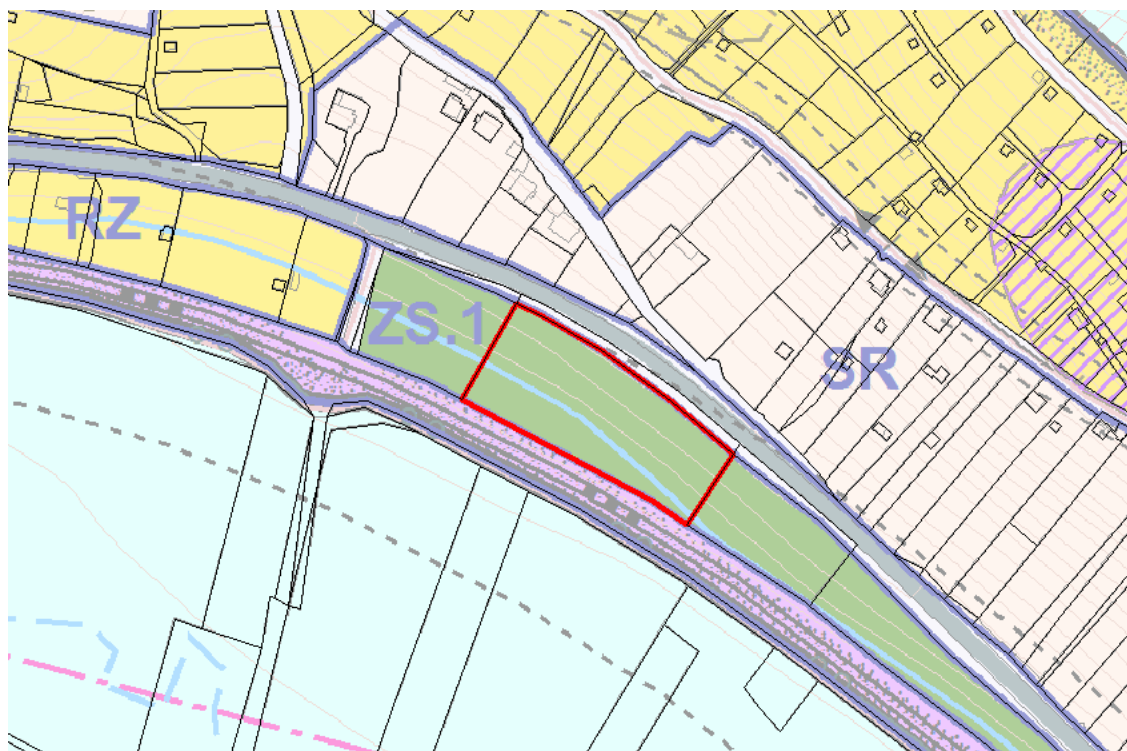
Rozhodování v území v rámci lokality 6 bylo dle platné územně plánovací dokumentace podmíněno zpracováním územní studie pro tuto lokalitu. V případě, že na tuto lokalitu budou východně navazovat další zastavitelné plochy, bude vhodné koncepci tohoto území z hlediska dopravního řešení, napojení na technickou infrastrukturu i z hlediska případné vhodné parcelace území a řešení vlivu limitů v území zpřesnit také v podrobnějším měřítku územní studie, která by v případě, že bude lokalita 6 na východ rozšířena, měla zahrnout jak území lokality 6 tak do změny požadované území tvořené pozemky parc. č. 3916/2 a 3926/3 oba v k.ú. Litoměřice. Vzhledem k tomu, že se jedná o územní rezervu, lze změnu v případě zmíněných dvou pozemků prověřit, zvláště ve vztahu k limitům v daném území.



**11)** Navrhovatel požaduje na pozemku parc. č. 4650/1 v k.ú. Litoměřice (viz obr. D.15) změnu za účelem možné realizace servisních dílen, garáží, parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot, nebo výstavbu skladových prostor.

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

*Pozemek parc. č. 4650/1 v k.ú. Litoměřice nacházející se mezi silnicí II/261 a železniční tratí č. 072 při výjezdu směrem na Křešice je v platné územně plánovací dokumentaci zahrnut do nezastavěného území, konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZS.1 - sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady. Dle údajů o území evidovaných v rámci ÚAP ORP Litoměřice na pozemku není vymezena aktivní zóna záplavového území ani záplavové území s periodicitou opakování 100 let (Q100). Spodní část území je zahrnuta do území do území ohroženého zvláštními povodněmi, např. v případě prolomení přehrady atd. Prakticky celý pozemek je se nachází na půdách s třídou ochrany 2, což jsou zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. V tomto případě se nejedná o vymezenou územní rezervu, kde je předpoklad rozvoje zástavby. Přestože se jedná o půdy II. třídy ochrany doporučuje se i vzhledem k umístění mezi dvěma významnými dopravními stavbami silnicí II/261 a železniční tratí č. 072 žádost prověřit ve změně územního plánu.*

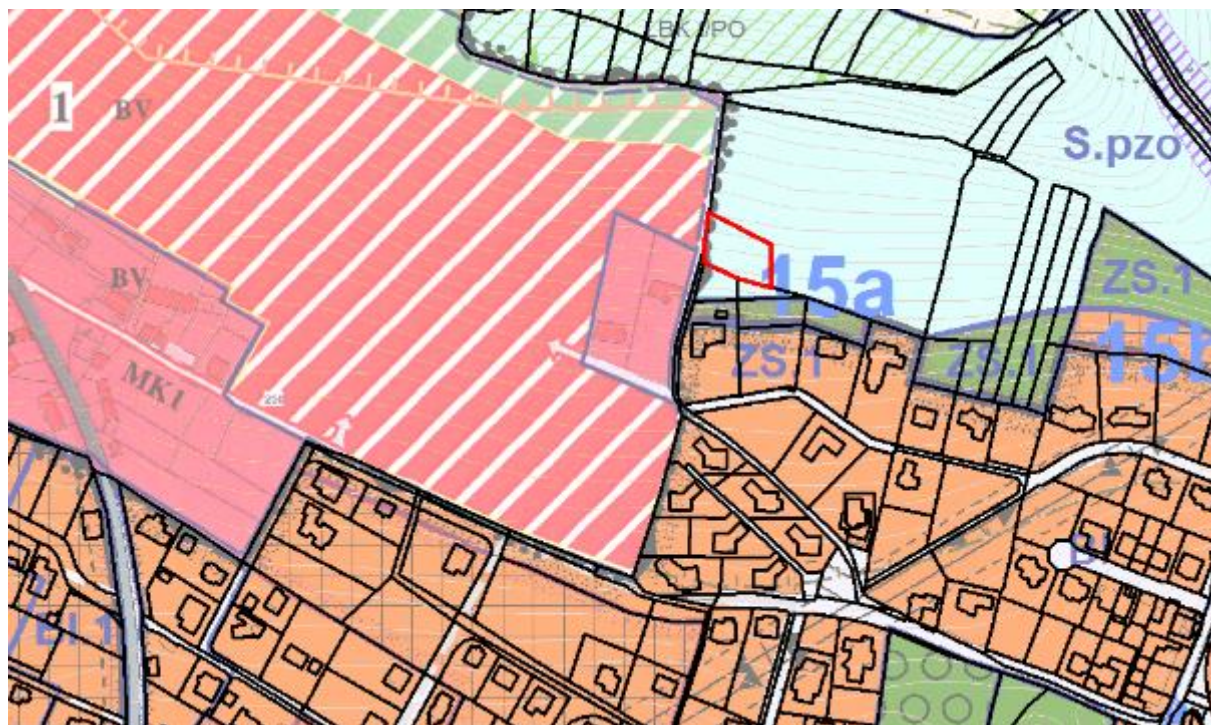


obr. D.15 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením území požadované změny

**12)** Navrhovatel požaduje na pozemku parc. č. 1265/4 v k.ú. Pokratice, (viz obr. D.16) respektive jeho jihozápadní části (cca 800 m<sup>2</sup>) změnu za účelem možné realizace stavby rodinného domu.

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

*Pozemek parc. č. 1265/4 v k.ú. Pokratice je dle platné územně plánovací dokumentace zahrnut do nezastavěného území konkrétně do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako S.pzo - plochy smíšené nezastavěného území s preferencí funkce přírodní - územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území) zemědělství a ochranná zóna - prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami). Pozemek se nachází ve IV. Zóně ochrany CHKO České středohoří na půdách zahrnutých do V. třídy ochrany, což jsou půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Jihozápadní část pozemku navazuje na zastavěné území a plochu označenou v platné územně plánovací dokumentaci jako lokalita 15 – Mířejovická stráž – sever, což jsou plochy určené pro nezastavitelné zahrady. Jsou vymezeny pro rozšíření stávajících nebo navrhovaných pozemků. Západně na zmíněnou část pozemku navazuje zastavitelná plocha označená v Územním plánu obce Mířejovice ve znění po změně č.1 jako lokalita - Mířejovická stráž a v současné době na toto území navazuje již zastavěný stavební pozemek se stavbou RD.*



obr. D.16 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice a ÚPO Mířejovice s vyznačením území požadované změny



obr. D.17 vyznačení území požadované změny na podkladu kat. mapy a ortofotomapy

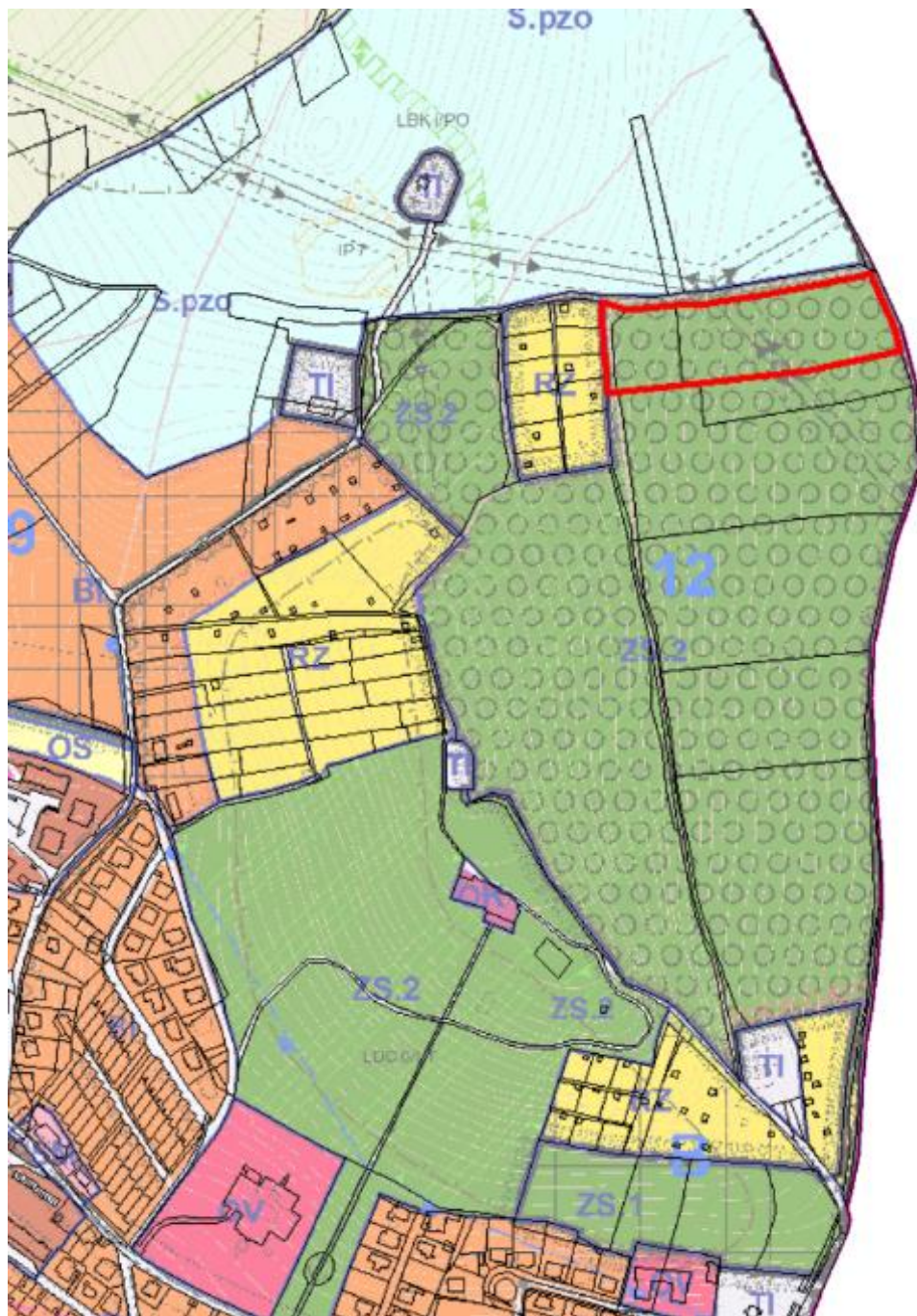
*Vzhledem k tomu, že území požadované změny navazuje na pozemky zahrad přilehlých RD, doporučuje se prověřit žádost v rámci porřízení změny územního plánu.*

**13)** Navrhovatelé požadují na pozemcích parc. č. 4194/5, 4189/8 a 4189/6 vše v k.ú. Litoměřice, (viz obr. D.18) změnu za účelem vymezení území pro individuální rekreaci – zahrádkářské osady, tedy do ploch s rozdílným způsobem využití označených v platné územně plánovací dokumentaci jako plochy rekreace, RZ - individuální rekreace – zahrádkářské osady.

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

*Pozemky parc. č. 4194/5, 4189/8 a 4189/6 vše v k.ú. Litoměřice jsou dle platné územně plánovací dokumentace zahrnuty do zastavitelné plochy označené jako lokalita 12 – Mostka. Tato lokalita je určena k revitalizaci přírodního charakteru severovýchodního a východního úbočí Mostné Hory s cílem rozšířit hlavní relaxační a vyhlídkové plochy města o možnost využití piknikových palouků a pro sezónní zimní sporty, apod. Na vymezených plochách bude realizována výhradně přírodní úprava s doplněním cestní sítě. Cílem je vznik lesoparku. Za tímto účelem je v rámci lokality 12 území tvořené výše uvedenými pozemky zahrnuto do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako ZS.2 - sídelní zeleň veřejná specifická – lesopark Mostka. Záměr je v platné územně plánovací dokumentaci vymezen také jako plocha veřejné infrastruktury označená jako X10 - Plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň – městský park Mostka, která je vymezena za účelem realizace a rozšíření lesoparku v okolí Mostné hory. Plocha X10 je vymezena jako plocha výhradně s možností uplatnění předkupního práva. Město Litoměřice má tedy na všech uvedených pozemcích v souladu s §101 stavebního*

zákona zapsáno v KN předkupní právo z důvodu případného získání pozemků pro realizaci zmíněného lesoparku. Dle údajů o území evidovaných v ÚAP ORP Litoměřice se jedná o IV. zónu ochrany CHKO České středohoří. Využití území je limitováno mimo jiné trasou vedení el. sítě VN. Dle údajů o území evidovaných v ÚAP ORP Litoměřice se území vymezené uvedenými pozemky nachází dále na půdách s třídou ochrany 4 a 5. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se tedy jedná o půdy s podprůměrnou nebo s velmi nízkou produkční schopností.



obr. D.18 výřez koordinačního výkresu ÚP Litoměřice s vyznačením území požadované změny

Vzhledem k tomu, že v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování dotčený orgán Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří uplatnil

vyjádření s tím, že tento záměr je v rozporu s požadavky na ochranu pohledově exponovaných svahů nad městem před rozvojem nové zástavby, a to zejména na západním a severním okraji města (svahy směrem k Radobýlu, Bílým stráním, dosud nezastavitelné části Miřejovické stráně), konkrétně, že záměr výrazně zasahuje do volné krajiny a způsobuje její fragmentaci, nedoporučuje se tento záměr k prověření v rámci pořízení změny územního plánu.

**14)** Z projednání návrhu Zprávy vzešel v rámci připomínky uplatněné Povodím Labe doručené DS dne 5.5.2021 a zaevidovanou pod č.j. MULTM/0029587/21/ROZ/MKř požadavek na změnu území a to následně:

Rozšíření provozního střediska služeb Litoměřice

#### I. ETAPA

Labe, Mlékojedy – rekonstrukce stávajícího vývaziště na levém břehu ř. km 792,00 – 792,12 levý břeh. Mezideponie materiálu pro údržbu a opravy vodního toku. Výstavba zařízení na zpracování vytěžených říčních nánosů a expedice.

Pozemky:

p.p.č 4750/4 hospodaření pro PLA	vodní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č 4845 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/18 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/26 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č 4849/25 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č 4849/11 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/17 hospodaření pro PLA	zast. plocha a nádvoří	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č 4819/18 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/14 hospodaření pro PLA	zast. plocha a nádvoří	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/19 hospodaření pro PLA	zast. plocha a nádvoří	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/20 hospodaření pro PLA	zast. plocha a nádvoří	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/21 hospodaření pro PLA	zast. plocha a nádvoří	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/22 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/23 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 4849/15 hospodaření pro PLA	zast. plocha a nádvoří	k.ú. Litoměřice	ČR s právem

p.p.č. 4849/24 hospodaření pro PLA	zast. plocha a nádvoří	k.ú. Litoměřice	ČR s právem
p.p.č. 324/1 hospodaření pro PLA	vodní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem
p.p.č. 329 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem
p.p.č. 328/1 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem

## II. ETAPA

Přístavní bazén pro potřeby správce vodního toku. Zařízení pro malá plavidla a servisní centrum s možností čerpání pohonných hmot.

Pozemky:

p.p.č. 4849/12	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	Město Litoměřice
p.p.č. 4849/1	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	Varix s r.o.
p.p.č. 4858/9	ostatní plocha	k.ú. Litoměřice	Město Litoměřice
p.p.č. 328/2 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem
p.p.č. 326/2 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem
p.p.č. 326/1 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem
p.p.č. 306/32 hospodaření pro PLA	ostatní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem
p.p.č. 343 hospodaření pro PLA“	ostatní plocha	k.ú. Mlékojedy	ČR s právem

*Pozemky uvedené v požadavku Povodí Labe jsou kromě samotného toku Labe součástí nábřeží v Želeticích, tedy území, které je v platné územně plánovací dokumentaci zahrnuto převážně do zastavěného území, přičemž předmětná část nábřeží v Želeticích je taktéž zahrnuta do plochy přestavby vymezené jako lokalita 61 – Želetice střed. V rámci této lokality je stanovena platnou územně plánovací dokumentací podmínka na zpracování územní studie a její zapsání do evidence územně plánovací činnosti. V rámci uvedené lokality je záměr zahrnut zejména do plochy s rozdílným způsobem využití označených jako RH - hromadná rekreace a ZS - sídelní zeleň. Cílem stanovené koncepce platné územně plánovací dokumentace je využít urbanistických hodnot a potenciálu daného území, a to zejména ve vztahu k zásadním pohledům na panorama města, zejména pak městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma. I samotná lokalita 61 je zahrnuta do ochranného pásma městské památkové rezervace Litoměřice. Pro danou lokalitu byla za podpory Evropské unie, integrovaného regionálního operačního programu pořízena v souladu s požadavkem platné územně plánovací dokumentace územní studie veřejného prostranství. V rámci zpracované územní studie je jako pozitivní v území hodnoceno zejména těsné sousedství nábřežního parku Mlékojed, které dává potenciál vzniku nepřerušovaného zeleného pásu při pohledu z Litoměřic a rovněž tak probíhající cyklostezka/cyklotrasa po břehu Labe.*



obr. D.19 vyznačení pozemků uvedených v rámci požadavku na změnu územního plánu



obr. D.20 výřez koordinčního výkresu ÚP Litoměřice s orientačním vyznačením území požadované změny

*Velmi cennou výhodou jsou pravděpodobně nejlepší pohledy na panorama Litoměřic v rámci celého města. Cílem územní studie je revitalizovat povodňi poškozené území Želetic do podoby veřejného parku, který by sloužil obyvatelům především Litoměřic,*

ale také blízkých vesnic, jako celoměstsky významná rekreační plocha, která by nabízela pestré možnosti trávení volného času pro co nejširší okruh uživatelů. Snahou je oživit území a podstatně zlepšit jeho přístupnost z centra města. Územní studii, která je zapsaná do evidence územně plánovací činnosti lze nalézt na webu města, konkrétně ZDE. Zmíněná územní studie byla pořízena a zapsána do evidence územně plánovací činnosti v roce 2019 a jelikož byla pořízena za podpory Evropské unie, integrovaného regionálního operačního programu, vztahuje se na využití tohoto podkladu taktéž doba udržitelnosti projektu, která je 5 let. V rámci daného projektu byly pořízeny taktéž územní studie městské památkové rezervace, Lodního náměstí včetně navazujících ploch a areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem. Pro uvedený záměr si pořizovatel taktéž vyžádal stanoviska dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a dle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (viz kapitola Eg) Zprávy). Záměr částečně zasahuje do CHKO České středohoří. Dotčený orgán AOPK CHKO České středohoří tak v rámci stanoviska dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny uplatněného k tomuto doplněnému požadavku upozorňuje, že záměr rozšíření provozního střediska služeb zasahuje do EVL CZ0424141 Porta Bohemica mimo území CHKO České středohoří, kde je příslušným orgánem k vyjádření Krajský úřad Ústeckého kraje. S ohledem na umístění záměru nelze vyloučit částečné ovlivnění toku Labe i na území CHKO České středohoří.

Krajský úřad Ústeckého kraje ve svém stanovisku § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny uvedl, že požadavek Povodí Labe, s. p., na vymezení ploch pro rozšíření provozního střediska služeb Litoměřice, pro vývaziště, mezideponii materiálu pro údržbu a opravy vodního toku a výstavbu zařízení na zpracování vytěžených říčních nánosů, dále přístavní bazén a servisní centrum pro malá plavidla, respektive jím dotčené plochy zasahují na území evropsky významné lokality Porta Bohemica a Ohře, nebo do jejich bezprostředního sousedství. Uvedený záměr by mohl ovlivnit vodní i navazující břehové biotopy těchto evropsky významných lokalit. V případě narušení dnových sedimentů lze předpokládat ovlivnění populace velevruba tupého, který je předmětem ochrany EVL Ohře.

Dále Krajský úřad Ústeckého kraje ve stanovisku dle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uvedl, že s ohledem na přílohu č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí budou v území realizovány mimo jiné záměry z bodu bodu č. 51 – Přístavy, přístaviště, překladiště pro plavidla s výtlakem od stanoveného limitu (200 t), bodu č. 56 – Zařízení k odstraňování nebo využívání ostatních odpadů a bodu č. 86 – Zařízení ke skladování ropy a ropných produktů od stanoveného limitu a zařízení ke skladování chemických látek a směsí klasifikovaných jako nebezpečné v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí s kapacitou od stanoveného limitu (200 t). Ve stanovisku se dále uvádí, že z pohledu míry stanovení rámce je z návrhu změny územního plánu Litoměřice patrné, že plošný rozsah a charakteristika nově vymezované plochy nevylučuje vymezení ploch pro umístění záměrů, které mohou způsobit výrazně negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability území a udržitelného rozvoje území. Zároveň lze předpokládat, že celkový rozsah prověřovaných ploch může ovlivnit urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Ve svém stanovisku tedy dotčený orgán došel k závěru, že v případě, že bude návrh na změnu územního plánu zařazen k prověření v rámci pořízení změny č.4 Územního plánu Litoměřice (bude-li zařazen do kapitoly E) Zprávy), bude nutné tuto změnu posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.



*S ohledem na urbanistický význam tohoto území, který je již podpořen koncepcí platné územně plánovací dokumentace a s ohledem na pořizovanou územní studii a dále fakt, že záměr by vyvolal nutnost posouzení změny územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí, nelze doporučit požadavek prověřit v rámci změny územního plánu.*

## **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
  - Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.1 této zprávy.
- 2) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
  - Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.2 této zprávy, a to zejména na:
    - V územním plánu je trasa stávající tratě č.072 respektována a vymezena jako plocha dopravní infrastruktury DÍ. V rámci úkolů stanovených v aZÚR bude ve změně územního plánu vymezen a zpřesněn koridor veřejně prospěšné stavby označené jako C-E61 (dle aPÚR) a to v šířce 60m, přičemž se bude jednat o vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby (koridor železniční tratě č. 073 a č.072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
    - V rámci zpracování návrhu bude prověřena aktuálnost vymezení sítě cyklostezek ve vztahu k nadřazené dokumentaci a bude převzato označení uvedené v nadřazené ÚPD.
    - Změna územního plánu bude prověřena z hlediska souladu s úkoly územního plánování stanovenými pro rozvojové oblasti a osy v aZÚR. Území obce Litoměřice spadá do rozvojové osy republikového významu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN a současně aZÚR vymezené území zařazují do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1- Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.

- 3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů
  - Na základě vyhodnocení v kapitole B. této Zprávy budou v rámci zpracování návrhu změny ÚP Litoměřice prověřeny lokality, ve kterých byla jako podmínka pro rozhodování stanoveno zpracování územní studie, zejména ty lokality, kde územní studie ještě nebyla pořízena. Prověřeny budou lokality z hlediska nutnosti vymezení podmínky zpracování studie a z hlediska aktuálnosti lhůty platné pro toto zpracování.
  - Na základě vyhodnocení v kapitole B. této Zprávy bude v rámci zpracování návrhu změny ÚP Litoměřice prověřena návaznost prvků územního systému ekologické stability na územně plánovací dokumentace okolních obcí a v případě, že bude absentovat návaznost těchto prvků, bude opětovně prověřeno jejich vymezení.
  - V rámci pořízení změny územního plánu budou prověřeny problémy vyplývající z ÚAP ORP Litoměřice.
  
- 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 pozemku parc. č. 4025/55 v k.ú. Litoměřice za účelem „zajištění bydlení – vyřešení bytové situace – umístění mobilheimu“. (viz žádost 1) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. st. 5348, 5349 a 5350 vše v k.ú. Litoměřice z „SR – smíšené využití obytné a rekreační“ na „BR - bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách“ z důvodu zamýšlené výstavby rodinného domu. (viz žádost 2) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemků parc.č. 2231/1 a 2526 oba v k.ú. Litoměřice za účelem „zrušení plochy občanské vybavenosti pro výstavbu nákupního centra a parkovacího stání v lokalitě...“ (viz žádost 3) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 723/45 v k.ú. Pokratice (viz obr. D.7), respektive na jeho východní části, za účelem možnosti realizace stavby RD s tím, že zbylá část pozemku by byla nově využita jako sad (viz žádost 5) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití části pozemku parc. č. 632/1 v k.ú. Pokratice za účelem možnosti realizace stavby RD (viz žádost 6) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. 614/31, 614/37 a 614/35 vše v k.ú. Pokratice za účelem možnosti realizace dvou bytových domů včetně garáží. (viz žádost 7) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. 2622/1 a st. 2622/2 oba v k.ú. Litoměřice za účelem možnosti realizace stavby rodinného domu (viz žádost 8) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 4412/2 a části pozemku parc. č. 4412/1 oba v k.ú. Litoměřice za účelem vymezení ploch specifických pro obranu státu (viz žádost 9) v kapitole D.1 Zprávy).

- prověření změny funkčního využití pozemků parc. č. 3916/2, 3916/3, 3911/3 a 3910/5 vše v k.ú. Litoměřice za účelem vymezení ploch pro realizaci rodinných domů. (viz žádost **10**) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 4650/1 v k.ú. Litoměřice za účelem možné realizace servisních dílen, garáží, parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot, nebo výstavbu skladových prostor (viz žádost **11**) v kapitole D.1 Zprávy).
  - prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 1265/4 v k.ú. Pokratice, respektive jeho jihozápadní části (cca 800 m<sup>2</sup>), za účelem možné realizace stavby rodinného domu. (viz žádost **12**) v kapitole D.1 Zprávy).
- 4) Požadavky vyplývající z projednání návrhu zprávy o uplatňování
    - Do koordinačního výkresu bude zpracována poznámka: „Celé správní území je situováno v zájmovém územím elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany.“
    - Do koordinačního výkresu bude zpracována poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“
    - V textové části odůvodnění budou respektovány limity sledované Ministerstvem obrany ČR.
    - V případě vymezení další specifické plochy s rozdílným způsobem využití zpracovatel změny stanoví prostorové regulativy, konkrétně výškové limity nové zástavby, charakter a strukturu zástavby, procento zastavěnosti jednotlivých pozemků.
    - V případě, že navrhované změny budou vymezeny využitím již stanovené plochy s rozdílným způsobem využití, zpracovatel prověří v těchto změnách aktuálnost podmínek těchto ploch s ohledem na lokalitu, ve které je změna požadována
    - Zpracovatel změny bude respektovat soubor požadavků AOPK CHKO České středohoří, který je přílohou zprávy o uplatňování.
    - V rámci pořízení změny územního plánu bude vymezen koridor veřejně prospěšné stavby označené v platném Územním plánu Litoměřice jako D3 - koridor silnice I/15 – jihovýchodní obchvat města v úseku ulice Nádražní a Českolipská a to jako 100 m široký návrhový průhledný koridor s osou dle aktuálně zpracovávané aktualizace studie.
    - V textové části bude uvedeno, že je koridor vymezen pro stavbu hlavní a některé stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
    - V textové části budou pro uvedený koridor stanoveny takové podmínky využití, aby neumožňovaly změny v území, které by mohly stavbu přeložky podstatně ztížit, ekonomicky znevýhodnit nebo znemožnit.
    - V rámci pořízení změny územního plánu bude vymezen koridor územní rezervy v šíři 200 m s osou dle aktuálně zpracovávané studie, a to pro záměr třetího mostu přes Labe.
    - V případě navrhování nových záměrů protipovodňové ochrany, budou respektovány požadavky uvedené v bodu 3) připomínky uplatněné Povodím Ohře.
    - Vzhledem k poloze obce v území se zvýšenou ochranou přírody a krajiny (CHKO České středohoří) zohlední projektant při řešení návrhu změny ÚP soubor požadavků Správy CHKO České středohoří, které jsou součástí této Zprávy jako Příloha č. 1.

- 5) Požadavky vyplývající ze zjištěných nedostatků a nesrovnalostí zjištěných na základě průzkumů
  - prověření vymezení lokality 6, zejména její západní části a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v této lokalitě, (viz kapitola A.2 Zprávy).
  - prověření vymezení ploch s rozdílným způsobem využití severozápadně od lokality 5 při silnici I/15, (viz kapitola A.2 Zprávy).
- 6) V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území
- 7) V rámci vymezení stávajících veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva bude revidován v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona výčet těchto staveb, stejně tak bude revidován výčet dotčených pozemků. Revidován bude i výčet veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**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**

V rámci projednání Zprávy vyplynul z požadavek Ministerstva dopravy ČR na úpravu koridoru veřejně prospěšné stavby označené v Územním plánu Litoměřice jako D3 - Koridor silnice I/15 – jihovýchodní obchvat města (v aZÚR označeno jako PK7).

**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 u lokality 6 prověřeno spolu s jejím případným rozšířením opětovné stanovení podmínky pro rozhodování v území ve smyslu vypracování územní studie a zapsání údajů o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Podmínka bude prověřena bez ohledu na to, zda bude přípustné lokalitu 6 na základě doručených žádostí o změnu územního plánu

**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 pořizované zkráceným postupem bude odevzdán v počtu 1 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro veřejné projednání podle § 55b stavebního zákona. Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 a § 55c stavebního zákona bude odevzdána minimálně ve 4 tiskových vyhotoveních.

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

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

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

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

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

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**

Na území obce se nenachází ptačí oblast. Na území obce se naopak nachází následující evropsky významné lokality (EVL):

EVL Radobýl CZ0423225, která se nachází na západní hranici katastru sídla. Předmětem ochrany lokality Radobýl jsou stanoviště „6210 – polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (Festuco-Brometalia)“, „8220 – chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů“. Předmětem ochrany jsou rovněž významné druhy prástevník kostivalcový (*Callimorpha quadripunctaria*) a saranče skalní (*Stenobothrus eurasius*), přičemž první ze jmenovaných je veden jako druh prioritní.

EVL Bílé stráně u Litoměřic CZ0424129, která se nachází v severní části katastru sídla. Předmětem ochrany lokality Bílé stráně u Litoměřic jsou stanoviště „6210\* – polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (Festuco-Brometalia), význačná naleziště vstavačovitých - prioritní typ evropského stanoviště“, „6210 – polopřirozené suché trávníky a

facie křovin na vápnitých podložích (Festuco-Brometalia)“, „8230 – pionýrská vegetace silikátových skal (Sedo-Scleranthion, Sedo albi-Veronicion dillenii)“, 91E0\* - Smišené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) – prioritní typ evropského stanoviště“. Předmětem ochrany jsou rovněž významné druhy prástevník kostivalcový (Callimorpha quadripunctaria) a střevíčník pantoflíček (Cypripedium calceolus), přičemž první ze jmenovaných je veden jako druh prioritní.

EVL Porta Bohemica CZ0424141. Předmětem ochrany této lokality jsou stanoviště „3270 - Bahnité břehy řek s vegetací svazů Chenopodion rubri p.p. a Bidention p.p.“, „6110\* - Vápnité nebo bazické skalní trávníky (Alyso-Sedion albi - prioritní typ evropského stanoviště)“, „8150 - Středoevropské silikátové sutě“, „8160\* - Vápnité sutě pahorkatin a horského stupně - prioritní typ evropského stanoviště“, „9180\* - Lesy svazu Tilio-Acerion na svazích, sutích a v roklicích - prioritní typ evropského stanoviště“. Předmětem ochrany jsou rovněž významné druhy bobr evropský (Castor fiber), losos obecný (Salmo salar).

V rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Litoměřice byly uplatněny stanoviska dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny od Agentury ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří (MULTM/0027451/21/ROZ/MKř) a Krajského úřadu Ústeckého kraje - odboru životního prostředí a zemědělství (MULTM/0027888/21/ROZ) v obou případech s výsledkem, že lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit.

Zároveň bylo v rámci projednání Zprávy uplatněno stanovisko dle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Ústeckého kraje - odboru životního prostředí a zemědělství (MULTM/0028798/21/ROZ/MKř) s výsledkem, že změnu č. 4 územního plánu Litoměřice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

V rámci projednání návrhu Zprávy vyplynuly z vyjádření dotčených orgánů a z uplatněných připomínek další požadavky na změnu územního plánu, ke kterým si pořizovatel rovněž vyžádal stanoviska dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a dle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Konkrétně se jedná o tyto požadavky:

- Ministerstvo dopravy ČR
  - Stávající koridor pro přeložku silnice I/15 vymezený v platném ÚP Litoměřice v oblasti mezi Nádražní a Českolipskou ulicí požadujeme v rámci změny č. 4 ÚP rozšířit na 100 m široký návrhový průhledný koridor s osou dle aktuálně zpracovávané aktualizace studie. S ohledem na stávající zástavbu lze koridor zúžit.
  - V textové části výroku ÚP požadujeme uvést, že je koridor vymezen pro stavbu hlavní a některé stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
  - V textové části výroku ÚP požadujeme uvést pro výše zmíněný koridor takové podmínky využití, aby neumožňovaly změny v území, které by mohly stavbu přeložky podstatně ztížit, ekonomicky znevýhodnit nebo znemožnit.

- Povodí Labe, státní podnik

Rozšíření provozního střediska služeb Litoměřice

- I. ETAPA

Labe, Mlékojedy – rekonstrukce stávajícího vývaziště na levém břehu ř. km 792,00 – 792,12 levý břeh. Mezideponie materiálu pro údržbu a opravy vodního toku. Výstavba zařízení na zpracování vytěžených říčních nánosů a expedice. Pozemky parc. č. 4750/4, 4819/18, 4845, 4849/11, 4849/14, 4849/15, 4849/17, 4849/18, 4849/19, 4849/20, 4849/21, 4849/22, 4849/23, 4849/24, 4849/25, 4849/26 vše v k.ú. Litoměřice.

- II. ETAPA

Přístavní bazén pro potřeby správce vodního toku. Zařízení pro malá plavidla a servisní centrum s možností čerpání pohonných hmot. Pozemky parc. č. 4849/1, 4849/12, 4858/9 vše v k.ú. Litoměřice.

K těmto požadavkům byly v rámci doprojednání s dotčenými orgány uplatněny stanoviska dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny od Agentury ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří (MULTM/0059923/21/ROZ/MKř) a Krajského úřadu Ústeckého kraje - odboru životního prostředí a zemědělství (MULTM/0062292/21/ROZ).

Dotčený orgán Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří ve svém stanovisku uvedl, že u předložených doplněných pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) a ptačích oblastí na území CHKO České středohoří. Dále však také upozornil, že záměr rozšíření provozního střediska služeb zasahuje do EVL CZ0424141 Porta Bohemica mimo území CHKO České středohoří, kde je příslušným orgánem k vyjádření Krajský úřad Ústeckého kraje. S ohledem na umístění záměru nelze vyloučit částečné ovlivnění toku Labe i na území CHKO České středohoří, s ohledem na charakter záměru však očekáváme spíše lokální a časově omezený vliv zejména v období výstavby, bez významného vlivu na předměty ochrany na území CHKO České středohoří.

Dotčený orgán Krajský úřad Ústeckého kraje - odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny uvedl, že předložené návrhy na pořízení změny Územního plánu Litoměřice samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi můžou mít významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Předložené návrhy na změnu územního plánu obsahují požadavek Povodí Labe, s. p., na vymezení ploch pro rozšíření provozního střediska služeb Litoměřice, pro vývaziště, mezideponii materiálu pro údržbu a opravy vodního toku a výstavbu zařízení na zpracování vytěžených říčních nánosů, dále přístavní bazén a servisní centrum pro malá plavidla. Dotčené plochy zasahují na území evropsky významné lokality Porta Bohemica a Ohře, nebo do jejich

bezprostředního sousedství. Uvedený záměr by mohl ovlivnit vodní i navazující břehové biotopy těchto evropsky významných lokalit. V případě narušení dnových sedimentů lze předpokládat ovlivnění populace velevruba tupého, který je předmětem ochrany EVL Ohře. Návrh dále obsahuje požadavek Ministerstva dopravy ČR na změnu vymezení koridoru přeložky silnice I/15, u tohoto záměru se nepředpokládá možnost významného vlivu na lokality soustavy Natura 2000 v působnosti krajského úřadu a jejich předměty ochrany.

Dále bylo k těmto požadavkům v rámci doprojednání s dotčenými orgány uplatněno stanovisko dle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Ústeckého kraje - odboru životního prostředí a zemědělství s výsledkem, že v případě požadovaného záměru Povodí Labe s.p. budou s ohledem na přílohu č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí v území realizovány mimo jiné záměry z bodu bodu č. 51 – Přístavy, přístaviště, překladiště pro plavidla s výtlačkem od stanoveného limitu (200 t), bodu č. 56 – Zařízení k odstraňování nebo využívání ostatních odpadů a bodu č. 86 – Zařízení ke skladování ropy a ropných produktů od stanoveného limitu a zařízení ke skladování chemických látek a směsí klasifikovaných jako nebezpečné v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí s kapacitou od stanoveného limitu (200 t). Ve stanovisku se dále uvádí, že z pohledu míry stanovení rámce je z návrhu změny územního plánu Litoměřice patrné, že plošný rozsah a charakteristika nově vymezované plochy nevylučuje vymezení ploch pro umístění záměrů, které mohou způsobit výrazně negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability území a udržitelného rozvoje území. Zároveň lze předpokládat, že celkový rozsah prověřovaných ploch může ovlivnit urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Ve svém stanovisku tedy dotčený orgán došel k závěru, že v případě, že bude návrh na změnu územního plánu zařazen k prověření v rámci pořízení změny č.4 Územního plánu Litoměřice (bude-li zařazen do kapitoly E) Zprávy), bude nutné tuto změnu posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

V rámci kapitoly D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona byly vyhodnoceny požadavky na změnu územního plánu, přičemž požadavek vyplývající z připomínky Povodí Labe s.p. není doporučen k prověření v rámci změny územního plánu. Požadavek tedy není zařazen do kapitoly E. Zprávy, tedy do pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu. Změnu jako takovou tedy na základě stanovisek uvedených výše nebude nutné 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.**

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



stavebního zákona byly vyhodnoceny požadavky na změnu územního plánu, přičemž požadavek vyplývající z připomínky Povodí Labe s.p. není doporučen k prověření v rámci změny územního plánu. Požadavek tedy není zařazen do kapitoly E. Zprávy, tedy do pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu. Změnu jako takovou tedy na základě stanovisek uvedených v kapitole Eg) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude nutné 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 v kapitolách A až D zprávy o uplatňování ÚP Litoměřice vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu (viz kapitola E). Návrh změny zásadně neovlivňuje 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 neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

## **Příloha č.1 – Požadavky Agentury ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří k návrhu změny územního plánu:**

### **a) Požadavky na rozvoj území**

Obecně Agentura požaduje v územním 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 koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

- urbanistickou koncepci 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 Agentura popsat charakter zástavby v kapitole týkající se hodnot území;
- 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;

- stavové plochy vymezovat na základě skutečného aktuálního využití krajiny, nikoliv na základě evidence katastru nemovitostí
- 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 dřevin nutno považovat za nevhodné).

c) Požadavky na řešení veřejné a jiné 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 umístění větrných elektráren vyloučit, fotovoltaické panely jsou přípustné v zastavěném území města
- 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, vymezit je jako plochy přírodní
- 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.) zařadit do tzv. interakčních prvků (prvky k podpoře ÚSES, podpora migrační prostupnosti krajiny),
- doplnit do velkých celků polností strukturální zeleň (případně i v kombinaci s protierozními opatřeními);
- na zemědělské půdě vymezit funkční plochy dle způsobu využití (orná půda, trvalé travní porosty, sady)
- 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

Eventuální 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.“