



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje
Úřad územního plánování

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU **LEVÍN** **V UPLYNULÉM OBDOBÍ**

**návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů**

- A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace
- B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací
- E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace
- F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace
- G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Zpracoval: MěÚ Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování

Určený zastupitel: Radan Šum, starosta městyse

Červenec 2026

Územní plán Levín byl Zastupitelstvem městyse Levín vydán formou opatření obecné povahy dne 14. 9. 2022 a tento nabyl účinnosti dne 4. 10. 2022. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Projektantem územního plánu byla paní Ing. arch. Michaela Štádlarová (ČKA 03121).

V současné době neprobíhá pořizování nového územního plánu ani změna stávající platné územně plánovací dokumentace.

Tato zpráva o uplatňování Levín vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je pan Radan Šum, starosta městyse, ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období (dále také jen „Zpráva“).

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

- Městys Levín se nachází v obci s rozšířenou působností Litoměřice, cca 15 km severovýchodně od stejnojmenného sídla. Pověřený obecní úřad se nachází ve městě Ústě, od kterého Levín leží zhruba 6 km severozápadním směrem.
- Správní území městyse Levín je tvořeno třemi katastrálními územími: Levín (se sídly Levín a Horní Vysoké), Dolní Vysoké II (Hradec) a Muckov (Muckov, Dolní Bukovina, Horní Bukovina)
- Celková rozloha území činí cca 490 ha. Dle Českého statistického úřadu k 31. 12. 2024 žilo v obci 159 obyvatel.
- Správní území městyse Levín se zcela nachází v CHKO České středohoří. Zejména z tohoto důvodu územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.
- ÚP Levín je zpracován nad aktuálním podkladem katastrální mapy v S-JTSK. Současně je nutné konstatovat, že není vyhotoven ve standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu.
- Úřad územního plánování obdržel od Městyse Levín 1 podnět na změnu územního plánu, a tyto podle § 109 odst. 5 stavebního zákona, vyhodnotil (více kapitola F) této zprávy).
- Využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině navržených územním plánem na základě průzkumu území v červenci 2026 je uvedeno v následující podkapitole:

Aa) Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby (transformace), ploch změn v krajině a koridorů technické a dopravní infrastrukturyOznačení plochy: Z1

Funkční využití: Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Popis: Rozvojová plocha v kontaktu se severní zastavěnou částí Levína určená pro bydlení v jednom rodinném domě.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Levín nebylo dosud započato.*Označení plochy: Z2

Funkční využití: Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Popis: Rozvojová plocha - proluka v Horním Vysokém určená převážně pro bydlení v jednom rodinném domě.

*- Byl realizován 1 rodinný dům. Lokalitu tak lze považovat za využitou.*Označení plochy: Z4

Funkční využití: Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Popis: Rozvojová plocha v severní zastavěné části Levína určená pro bydlení v jednom rodinném domě.

*- Toho času je v realizaci 1 rodinný dům. Lokalitu tak lze považovat za využitou.*Označení plochy: Z5

Funkční využití: Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Popis: Rozvojová plocha v v Horním Vysokém určená pro hospodářské zázemí (rodinná farma) k domu č.p.15.

*- Do lokality zasahuje vedlejší stavba k č.p. 15. I zbylou nezastavěnou část lze považovat jako související pozemek ke stejné stavbě hlavní. Lokalitu tak lze považovat za využitou.*Označení plochy: P1

Plocha k obnově návesní zástavby na Horní Bukovině. Plocha se skládá ze tří částí P1a, P1b, P1c.

Omezující podmínky: Plocha bude prověřena územní studií.

Označení plochy: P1a

Funkční využití: Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Popis: Plocha tvořící západní okraj návsi určená pro obnovu zástavby maximálně tří venkovských chalup.

Označení plochy: P1b

Funkční využití: Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Plochy smíšené nezastavěného území (NSp)

Popis: Plocha tvořící jižní okraj návsi určená pro obnovu zástavby maximálně dvou venkovských chalup/usedlostí.

Omezující podmínky: Bude respektován přístup ke stávajícímu ovčínu. Jižní část zůstane nezastavěná, zbořeniště č. 66 stodoly bude asanováno.

Označení plochy: P1c

Funkční využití: Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Popis: Plocha dotvářející jihovýchodní okraj návsi určená pro obnovu zástavby maximálně jedné venkovské chalupy.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Levín nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	P2
Funkční využití:	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
Popis:	Návrh obnovy zástavby na sedliši v Muckově určená pro bydlení v jednom rodinném domě či rekreaci v chalupě.
Omezující podmínky:	Bydlení je přípustné za podmínky obnovy obecních přístupových cest.

- Byl realizován 1 objekt pro rekreaci. **Lokalitu tak lze považovat za využitou.**

<u>Označení plochy:</u>	P3
Funkční využití:	Plochy smíšené obytné - městského jádra (SM)
Popis:	Plocha přestavby obnovující původní zástavbu městského charakteru v historickém jádru Levína.
Omezující podmínky:	Plocha bude prověřena územní studií.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Levín nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	P4
Funkční využití:	Plochy smíšené nezastavěného území (NSp)
Popis:	Asanace zbořeníště zemědělské stavby p.č. 89 na Muckově.

- S asanací ve smyslu ÚP Levín nebylo dosud započato.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že byla využita poměrně významná část navržených lokalit. Nutno konstatovat, že se jedná o lokality pokrývající individuální potřeby – územní plán jako takový, možná s výjimkou lokality P1, neobsahuje rozvojové lokality většího rozsahu.

Územní plán dále navrhuje několik územních opatření a staveb (ploch změn v krajině). Jedná se o plochy za účelem ochrany modrásky bahenního (K1-K3), ochrany mokřadů s výskytem obojživelníků (K4-K7), realizace skladebných částí ÚSES (K8-K10), zřízení účelových komunikací (K11-K14) a úpravy okolí Hlásky (K14). **O žádné z těchto ploch nemá pořizovatel dostatek informací, aby mohl konstatovat, že byly ve smyslu ÚP využity.**

Na území obce nejsou vymezeny žádné koridory technické nebo dopravní infrastruktury.

Ab) Vyhodnocení vymezených územních rezerv

Územní plán Levín nevymezuje žádnou územní rezervu.

Ac) Postřehy a nesrovnalosti zjištěné na základě praxe

Na základě praxe spojené s agendou vydáváním závazných stanovisek orgánu územního plánování (zejména do 31. 6. 2024) a také s pořizovatelskou praxí nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky či nesrovnalosti.

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Ba) Územně analytické podklady ORP Litoměřice

Územně analytické podklady (ÚAP) pro městys s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíhož správního území je městys Levín 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 pak vždy v prosinci 2012, 2014, 2016, 2020 a 2024.

Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro městys Levín průběžně reflektovat všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 6. aktualizace ÚAP byly pro městys Levín identifikovány následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

PK2-CEST	Cestní síť v krajině – zajištění prostupnosti
Popis problému	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 městyse. 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 Levín navrhuje (obnovuje) několik účelových komunikací.

PU2-HODN	Území s velkou krajinnou nebo urbanistickou hodnotou
Popis problému	V řešeném území se nachází lokality, které pro jejich architektonickou a krajinotvornou 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.

- Územní plán pro jednotlivé rozvojové lokality prvky regulačního plánu stanovil. Je nicméně otázkou, zda při budoucí pořizované nové územně plánovací dokumentaci prověřit potřebu vymezení alespoň obecných jednotících prvků i pro stávající zástavbu, aby se zamezilo vzniku nežádáných excesů.

PU3-ROZH	Nedostatečně podmíněné rozhodování o změnách v území
Popis problému	Rozhodování o změnách v území ve vybraných zastavitelných plochách a plochách přestavby není podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží. 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 výše uvedených upřesňujících nástrojů. Je rovněž nutné prověřit, jakou lhůtu pro jejich zpracování stanovit. Stejný problém se týká i lokalit, ve kterých již tato stanovená lhůta marně uplynula.

- ÚP Levín stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách v území zpracováním územních studií pro plochy přestavby (transformace) P1 a P3. Tato podmínka, pokud územní studie nebudou zpracovány, marně uplyne v říjnu 2028. Je tak přinejmenším s ohledem na rozsáhlost předmětných ploch vhodné zvážit, zda tuto podmínku, která byla stanovena na základě snahy v předmětných lokalitách zachovat (cit.) „kultivovanou zástavbu“, obnovit.

Bb) Územně analytické podklady Ústeckého kraje

Z ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 6. aktualizace byla projednána v roce 2026 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, byl pro území městyse Levín identifikován tento problém určený k řešení:

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – ochrana přírody a krajiny

Z/2 - Rozdílné vedení koridorů ÚSES vymezených v plánech ÚSES v územích pod správou AOPK a plánu ÚSES ORP Most.

„Problém spočívá v nesouladu údajů o území předávaných poskytovatelem pro zpracování ÚAP, kterými jsou plány ÚSES a platným vymezením koridorů ÚSES v ZÚR ÚK. To vede k problémům při následném zpřesňování koridorů ÚSES v územních plánech obcí, kdy nastává rozpor mezi nadřazenou dokumentací a odborným podkladem pro jeho vymezení. Nově zpracované podklady byly poskytnuty pro území CHKO České středohoří, CHKO Kokořínsko, CHKO Lužické hory a ORP Most.“

ÚKOL: V rámci změny ZÚR ÚK prověřit úpravu vymezení ÚSES.

- Problém se týká zejména Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Nicméně zásadní nesoulad (více viz kapitola Cc)) mezi ÚP Levín s plánem ÚSES pro území CHKO České středohoří, který má pořizovatel k dispozici, nebyl zjištěn.

C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Ca) Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8-9

ÚP Levín byl pořízen v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizací č. 1-5. Následně byly vydány postupně 4 další aktualizace/změny, přičemž Aktualizace č. 6 a 7 se řešeného území věcně netýkaly.

Z celostátních priorit Politiky územního rozvoje České republiky, v platném znění (dále jen „PÚR“) jsou pro Levín sledovány především tyto body:

- (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 s potřebami 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.“
(Územním plánem je respektována historická struktura zástavby s možností jejího úměrného doplnění. Rozvoj obce je směřován k přestavbě a obnově objektů. Výstavba v zastavitelných plochách vně zastavěného území je umožněna jen výjimečně. Územním plánem je respektována historická struktura zástavby. Stavební rozvoj je navržen pouze do doposud nezastavěných proluk v rámci zastavěného území, žádoucí je zejména znovu využít zbořeníšť.)
- (14a) „Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny“ *(Územním plánem je navržena základní koncepce uspořádání krajiny s ohledem na zachování a podporu přírodních a krajinářských hodnot. Územním plánem jsou respektovány a chráněny limity plynoucí z ochrany přírody a krajiny – podmínky vyplývající ze zonace CHKO České středohoří, lokalit výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, mokřadů lokálního i národního významu, přírodních stanovišť. Respektovány jsou navrhované zásady a opatření vycházející z Plánu péče o CHKO České středohoří.)*
- (20a) „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování 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.“*(Územní plán neobsahuje návrhové plochy, které by vytvářely nepřírozenou bariéru v propustnosti krajiny. Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je zajištěna malým zastoupením zastavěného území a poměrně velkým zastoupením ploch zemědělských a také přírodních. Automobilová doprava je zajištěna především na západě severojižní osou silnice II třídy s navazujícími silnicemi III. třídy. Sídla Horní Vysoké a Levín jsou de facto již historicky srostlá. Vzájemné srůstání ostatních sídel lze vzhledem ke vzájemné vzdálenosti prakticky vyloučit.)*
- (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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.“*(Územní plán navrhuje obnovu původních cest v krajině. Poměrně turisticky atraktivní návrh*

obnovy provozu (muzeální) dráhy „Velké Březno – Úštěk“, přičemž je umožněno drážní těleso do doby zprovoznění užívat jako cyklostezku.

Správní území ORP Litoměřice, do kterého městys Levín spadá, je dle PÚR ČR zařazeno do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden). Osa je však dále zpřesněna Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a na území městyse se neuplatňuje.

ORP Litoměřice spadá do vymezené specifické oblasti:

(75b) **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, (...), Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, (...), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství, významné kulturní památky a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.
- j) Potřeba zajistit optimální odvádění a čištění odpadních vod.

(...)

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
- g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,
- h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,
- i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

(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 a také podpora diverzifikace krajiny, a tím zvyšování míry ekologické stability. Protierozní opatření je možné umístit v rámci celého území.)

Akcelerační oblasti SOB10 a SOB11 se městyse Levín netýkají.

Územní plán Levín je v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje.

Cb) Soulad s Územním rozvojovým plánem

Dne 24. 10. 2024 nabyt účinnosti Územní rozvojový plán (ÚRP). Tento ÚRP vznikl jako agregát všech republikových zásad územního rozvoje, a to v rozsahu nepřezkoumatelných nadregionálních ÚSES a záměrů dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR a obsažené v PÚR, které dosud nebyly dokončeny a u kterých marně uplynula lhůta pro jejich přezkum. Územní rozvojový plán byl následně aktualizován s nabytím účinnosti Změny č. 1a ke dni 18. 7. 2026.

Městyse Levín se netýkají žádné záměry obsažené v ÚRP:

I s ohledem na závěr v kapitole Cc) této Zprávy lze konstatovat, že Územní plán Levín je v souladu územním rozvojovým plánem.

Cc) Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1-8

ÚP Levín byl pořízen v souladu se Zásadami územního rozvoje ve znění aktualizací č. 1, 2 a 3. Následně bylo vydáno postupně 5 dalších aktualizací, přičemž tyto se řešeného území věcně netýkaly.

V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje [1-10] Úplného znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1-8. aktualizace (ZÚR) především vyplývá:

- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození nebo bránit

rozvoji jiných žádoucích forem využití území. *(Územní plán nenavrhuje plochy, které by umožňovaly realizovat stavby, které by mohly mít negativní vliv na rozvoj území.)*

- (5) „Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), městysně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.“ *(Platná územně plánovací dokumentace respektuje zvláště chráněné území CHKO České středohoří mimo jiné i tím, že navrhuje rozvojové lokality pouze do urbanisticky a krajině přípustných částí území. Nezastavěné území je podrobněji členěno do více ploch s rozdílným způsobem využití za účelem zachování diverzity krajiny a jejích funkcí. Vymezeny a zpřesněny jsou prvky územního systému ekologické stability.)*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, 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. *(Protierozní funkci mají dle územního plánu plnit především skladebné prvky ÚSES, přičemž další ochranné prvky lze realizovat v souladu se stanovenými podmínkami využití území.)*
- (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 s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi. *(Územní plán pro rozvoj jednotlivých sídel přednostně navrhuje přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území. Nové zastavitelné plochy jsou svým rozsahem marginální.)*

ZÚR zpřesňuje rozvojové osy vymezené PÚR. Na základě zpřesnění rozvojové osy OS2 se pro území městyse nebudou požadavky vyplývající pro OS2 uplatňovat.

Pro území městyse Levín je stanoveno vymezit a chránit následující skladebné prvky ÚSES [192, 193]:

- regionální biocentrum **RBC 1310** – Bukovinská hora (funkční)
- regionální biokoridor **RBK 598** – Sedlo – Bukovinská hora (funkční)

Uvedené prvky ÚSES byly ÚP Levín prověřeny a vymezeny, přičemž v okolí Dolní Bukoviny byla trasa RBK 598 oproti ZÚR posunuta jižním směrem z důvodu vhodnější konfigurace terénu (dle odůvodnění).

ZÚR upřesňuje územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních [196, 197], kulturních [198, 199] a civilizačních [200, 201] hodnot kraje. Ochrana těchto hodnot je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje kraje. Území městyse se týká nejvíce první polovina následujícího bodu v kategorii ochrany přírodních hodnot:

- ⇒ (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 projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.“ *(Vymezené skladebné části ÚSES*

regionálního významu lze na území městyse považovat z velké části za funkční. Viz vyhodnocení vymezených koridorů ÚSES výše.)

- ⇒ (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).“ *(Jak již bylo výše uvedeno, územní plán respektuje uvedené skutečnosti. Území vhodná pro pěstování biomasy však nejsou územním plánem explicitně vymezena, zároveň však nejsou ani vyloučena.)*
- ⇒ (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.“ *(Urbanistická koncepce je zaměřena zejména na obnovu či opětovné využití nevyužívaných ploch, včetně doplnění proluk..)*

ZÚR stanovují cílové kvality krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Městys se v krajinném celku **KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)**, jsou stanoveny zejména tyto dílčí kroky:

- a) „preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast)“
- 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“
- 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“

Jak již bylo uvedeno výše, územní plán respektuje CHKO České středohoří a veškeré záměry umísťuje lokality pouze do urbanisticky a krajině přípustných částí území.

Úplné znění Územního plánu Levín je v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje.

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby vydání územního plánu Levín do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Proto není tato kapitola zpracována.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by vedly k zásadní změně koncepce rozvoje, a tudíž i pořízení nového územního plánu.

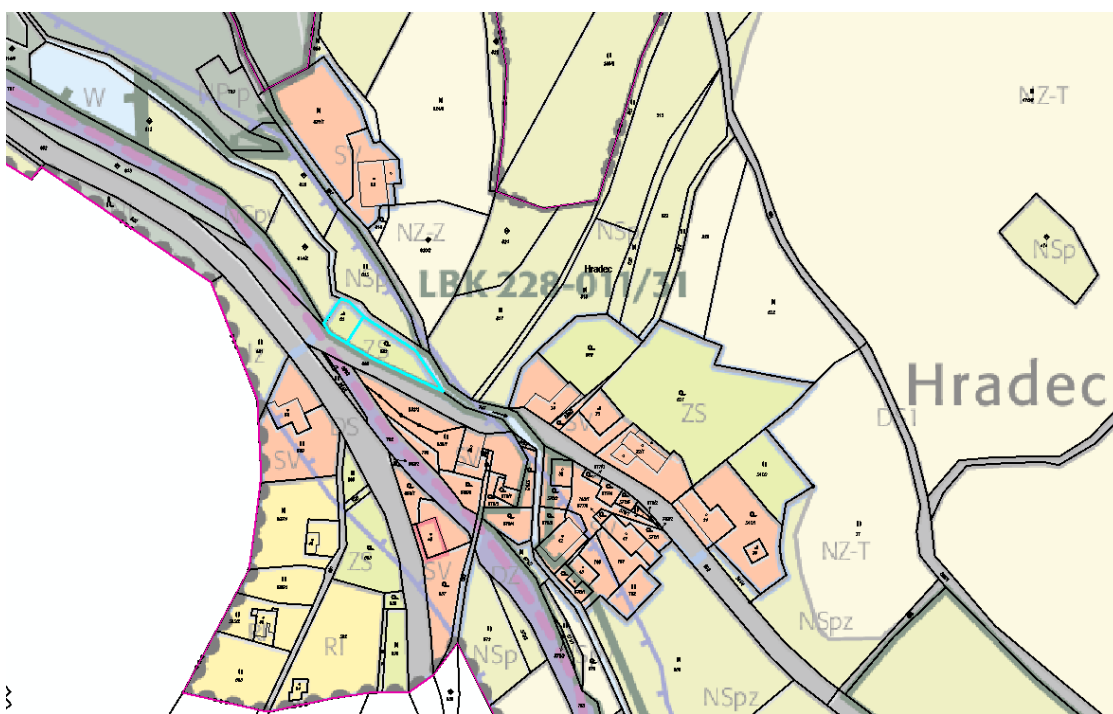
Platná územně plánovací dokumentace městyse Levín není vyhotovena ve standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu. Nicméně tato skutečnost sama o sobě nevyvolává potřebu pořízení změny územního plánu. Současně je nutné konstatovat, že uvedení územního plánu do jednotného standardu bude neopominutelnou součástí jeho nejbližší budoucí pořizované změny.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Pořizovatel obdržel 1 podnět na změnu územního plánu podle § 110 stavebního zákona a ve stanovené lhůtě 30 dní jej posoudil z hlediska jejich úplnosti. Následně pořizovatel přistoupil k jeho věcnému vyhodnocení:

Fa) Podnět v k.ú. Dolní Vydoké II

Předmětem předloženého podnětu je změna parcel č. st. 51 a 583 v k.ú. Dolní Vysoké II (sídlo Hradec) na plochy smíšené obytné – venkovské (SV). Byť to není v žádosti explicitně uvedeno, zjevným účelem je umožnit výstavbu na předmětných parcelách.



Obr. 1 Výřez hlavního výkresu ÚP Levín s vyznačením pozemků, které jsou předmětem podnětu na změnu ÚP

Pozemek (který se skládá z obou uvedených parcel) se dle ÚP Levín nachází v zastavěném území v plochách se stanoveným způsobem využití „plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)“ – viz Obr. 1.

Navrhovaná změna tak spočívá ve vymezení zastavitelné plochy (popř. plochy transformace) pro bydlení nebo funkci slučitelnou s plochami smíšenými obytnými.

Pozemek o výměře cca 594 m² (dle KN 622 m²) se nachází ve svažitém terénu, který je ohraničen ze severu vodotečí Loubního potoka a z jihu silnicí II/260. Tvar pozemku je zhruba protáhlého lichoběžníku (zjednodušeně až trojúhelníku), přičemž v nejširším místě je široký zhruba 15 m.

Kromě výškového převýšení pozemku ve směru mezi potokem a silnicí jako problematickou spatřuje pořizovatel skutečnost, že se nachází právě v blízkosti vodoteče, která de facto znemožňuje realizaci jakékoliv výstavby v pásu 6 metrů. Bezprostřední blízkost silnice II. třídy rovněž vytváří předpoklad pro obtížné řešení hygienických požadavků (hluk, znečištění) na vnitřní i venkovní prostory případné výstavby. Pořizovatel si je vědom skutečnosti, že jedna z parcel je zbořeništěm, a tudíž byla s velkou pravděpodobností v minulosti zastavěna, nicméně při platnosti současné legislativy a požadavků na nové stavby se navržený pozemek jeví jako nevhodný pro výstavbu.

S ohledem na výše uvedené pořizovatel tento podnět nedoporučuje k dalšímu posouzení, a proto po dohodě s určeným zastupitelem **není** tento podnět **doporučen** k dalšímu prověření formou návrhu změny územního plánu.

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Městys Levín neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Politiky územního rozvoje, Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.