

LITOMĚŘICE

územní plán | změna č.4
odůvodnění



duben 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

AKCE	Změna č. 4 územního plánu Litoměřic
ETAPA	dokumentace k projednání
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Litoměřice odbor územního rozvoje - úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČ 10454730) Architekti ČERNÍ urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
DATUM	duben 2026

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LITOMĚŘIC

1. Textová část | strana 4

- a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu | [strana 4](#)
- b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | [strana 4](#)
- c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | [strana 8](#)
- d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | [strana 9](#)
- e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | [strana 37](#)
- f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti | [strana 45](#)
- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | [strana 45](#)
- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí | [strana 45](#)
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení zájmů podle § 122 odst. 3 | [strana 46](#)
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 64](#)
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 64](#)
- l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 66](#)
- m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 66](#)
- n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | [strana 72](#)

2. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem | strana 72

3. Text s vyznačením změn | strana 72

Grafická část

- **0.1** | Koordinační výkres
- **0.2** | Výkres širších vztahů
- **0.3** | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LITOMĚŘIC

1. TEXTOVÁ ČÁST

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 38 a 39 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty dále).

Změna č. 4 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se neuplatní všechny cíle a úkoly v plné své šíři.

Cíle územního plánování (§ 38)

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce/města, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí, případně nacházet mohou (jsou navrhovány). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna činí jen dílčí úpravy dokumentace a do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje. Žádná z řešených ploch, uspokojujících potřeby současné generace, neohrožuje životní podmínky generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Území města Litoměřic je setrvale předmětem zájmu a činnosti územního plánování: pro území města je závazná politika územního rozvoje ČR a nadřazená územně plánovací dokumentace, zásady územního rozvoje. Vlastní územní plán je z roku 2008 a následně byly zpracovány tři změny ÚP a zpracovává se tato čtvrtá. Byly také zpracovány zprávy o uplatňování územního plánu.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změna územního plánu skutečně nezabírá celé spektrum ploch a funkcí, nicméně nevymezuje žádný záměr, který by ohrožoval kvality městského prostředí. V některých případech jde o maloplošné zásahy, jinde o záměry zpracované už v podrobnější dokumentaci, další pak teprve projektová dokumentace prověří. V každé z těchto fází bude záměr posuzován z hlediska souladu funkce a formy.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako limity ve využití území, které jsou územním plánem respektovány). Změna ÚP provádí jen dílčí úpravy (zařazení osmi nových ploch) s respektem k těmto podmínkám ochrany hodnot území. K záborům půdního fondu nicméně dochází a jejich vyhodnocení je uvedeno dále v odůvodnění.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Všechny dokumentace zmíněné v bodu 2 dbají na soulad veřejných a soukromých zájmů v území a reflektují společenský a hospodářský potenciál rozvoje obce, resp. pro něj spoluvytvářejí územní podmínky. Ochrana veřejných zájmů bude zkoumána v průběhu projednání dotčenými orgány, které jejich ochranu sledují.

Úkoly územního plánování (§ 39)

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace a byly využity i v této změně územního plánu.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje, respektuje ji, případně ji rozvíjí. Prostupnost území také není touto změnou územního plánu ovlivněna.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Změna územního plánu plní zadání obsažené ve zprávě o uplatňování a z rozhodnutí zastupitelstva města. Tam vyjmenované potřeby změn v území vycházejí z dlouhodobého vývoje obce a z dlouhodobé platnosti dosavadního územního plánu. Přínosy, problémy a rizika těchto změn a jejich dopad na veřejné zájmy posoudil zadavatel, tedy obec sama, která nejlépe zná místní podmínky a své potřeby pro další rozvoj. A to se týká i záměrů, které pocházejí od soukromých majitelů a které i tak musely

projít rozhodovacími procesy zastupitelstva obce. Veřejné zájmy jsou dále sledovány v průběhu jednání příslušnými dotčenými orgány. Změna neobsahuje žádný kontroverzní záměr, dbá o hospodárné využívání území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Změna územního plánu tuto problematiku řeší jen částečně, navazuje na ustanovení zakotvená už v územním plánu. Ovšem ani územní plán samotný nemůže v úplnosti splnit tento úkol územního plánování a musí spolehnout na podrobnější dokumentaci (například regulační plán, územní studii anebo projektovou dokumentaci). Většinou jsou nové zastavitelné plochy jen malé, určené pro limitovaný počet rodinných nebo bytových domů. Bytové domy mají zpracováváno podrobnou dokumentaci, která sleduje i architektonické aspekty. Pro větší zastavitelnou plochu za nemocnicí je předepsána územní studie. Umístění, uspořádání a řešení staveb územnímu plánu řešit nepřísluší. Kvalitu veřejných prostranství může ovlivnit také jen do určité míry jejich vymezením a určením podmínek jejich využití, další parametry pak určí až projektová dokumentace (detaily vymezení, povrchy, barevnost, styl mobiliáře atd.).

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Změnou územního plánu se neřeší revitalizace ploch, vymezují se nové zastavitelné plochy, pro bydlení, rekreaci a zvláštní účely obrany státu. Všechny plochy mají logické umístění ve vazbě na zastavěné území, resp. v kontextu ostatních ploch.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Změna územního plánu se soustředí na přesně v zadání (ve zprávě o uplatňování) požadované úkoly a další požadavky plynoucí z rozhodnutí zastupitelstva města, plochy pro žádný druh výroby se nenavrhuje.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Sídelní struktura města je stabilizovaná. Její rozvoj je zajišťován jednou návrhovou plochou za nemocnicí, ostatní jsou jen marginální. Rekreace je také řešena jen okrajově návrhem jedné zastavitelné plochy.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změna č. 4 je pořizována právě proto, že byla vyhodnocena potřeba změn v území. Uspořádání staveb není předmětem územního plánu. Charakter a hodnoty v kontextu navrhovaných zastavitelných ploch jsou aspekty, které změna posuzovala v průběhu prací na návrhu a zohlednila.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Etapizace se ve změně územního plánu navrhuje pro plochu Z.04-6, a to pro její část navrženou pro individuální bydlení BI. Odůvodnění etapizace je obsaženo v závěru kapitoly i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (...).

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Ve veřejném zájmu jsou primárně záměry převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace, ale i další záměry formulované v zadání mají charakter veřejného zájmu (rozvoj města, rozvoj bydlení). Úkol koordinace je plněn procesem pořízení změny územního plánu.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Územní plán obsahoval nadměrné množství veřejně prospěšných staveb a opatření. Mnohá byla jen v režimu předkupního práva, pro mnohá (inženýrské sítě) postačí zřízení věcného břemena. Změnou je počet těchto staveb a opatření redukován, vypouštěna jsou předkupní práva a ostatní VPS a VPO byly podrobeny revizi, např. mnohé byly redukovány o části už realizované.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Podmínky tohoto druhu nejsou předmětem řešení změnou č. 4 územního plánu.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Změna územního plánu tento velmi komplexní úkol neřeší.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna územního plánu řeší plochy, které jsou v zájmu žadatelů (soukromých majitelů) o umožnění změn v území. Předpokládá se tedy, že tyto změny v území si nebudou nárokovat vynaložení prostředků z veřejných rozpočtů, případně že vznikne nějaká oboustranně výhodná dohoda. Pokud to ve finále nebude možné, nemusí se některé ze záměrů uskutečnit v plné podobě – územní plán „jen“ vytváří podmínky pro jejich realizaci.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny územního plánu. Dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání územního plánu žádné své požadavky. Jedna z ploch ale slouží potřebám obrany a bezpečnosti státu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezením zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Řešené plochy zadané pro změnu ve zprávě o uplatňování, resp. v rozhodnutí zastupitelstva, nejspíše nemají takový charakter, který by mohl mít vliv na odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Spuštění výstavby na větší zastavitelné ploše má samozřejmě pozitivní aspekty na zaměstnanost, průmyslovou výrobu, stavebnictví atd.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Ve změně územního plánu se nevymezují plochy asanace ani rekonstrukční a rekultivační zásahy.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Kompenzační opatření se nestanovují.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Soulad s požadavky jiných právních předpisů je zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při projednání, resp. společném jednání.

Kapitola bude doplněna po projednání návrhu změny územního plánu.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území je situováno v zájmovém územím elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (ÚAP jev 82a). V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže vyjmenované druhy staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- Ve vymezeném území do 10 km lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), průmyslových zón, vedení VN a VVN, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Ve vymezeném území do 5 km lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (svářeni, velké elektromotory, generátory elektrického proudu a jiné výkonné zdroje elektromagnetického zařízení) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Ve vymezeném území do 3 km lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci trafostanic, fotovoltaických elektráren, vedení NN, rozsáhlé územní změny (rozsáhlé sady, zalesnění, těžba), zřizování nebo změny velkých vodních ploch a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km a do 5 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Ve vymezeném území do 2 km lze umístit a povolit veškerou výstavbu a rekonstrukci staveb, včetně staveb a změn uvedených ve vymezeném území do 3 km, 5 km a 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Výstavba a rekonstrukce staveb i územní změny mohou být v uvedených zájmových územích Ministerstva obrany omezeny nebo vyloučeny.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení stavebního zákona (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů – výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje České republiky (2009) ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 (2019), č. 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023), č. 7 (2024) a změn č. 9 (2025) a č. 8 (2025)

Soulad územního plánu Litoměřic s politikou územního rozvoje České republiky prověřila s kladným výsledkem zpráva o uplatňování územního plánu. Na tomto závěru nic nemění ani tato změna územního plánu, která řeší jen dílčí problematiku osmi plošně limitovaných ploch, které nemají dopad do celkové koncepce územního plánu.

Změna je v souladu s následujícími prioritami územního plánování:

(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.

Ochrana hodnot přírodních, civilizačních a kulturních je zakotvena v návrhu územního plánu ve výrokové části. Tam je formulována i rozvojová a urbanistická koncepce, zohledňující vyvážený rozvoj území ve všech třech pilířích. Změnou ÚP jsou respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty, je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny. Žádná z řešených ploch nemá na tyto hodnoty negativní dopad, ani největší rozvojová plocha za nemocnicí, která navíc bude řešena podrobněji územní studií, neleží v části krajiny, kde by zasahovala do tamního krajinného rázu.

(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.

Změna územního plánu se venkovským územím nezabývá, rozvíjí významné sídelní centrum, okresní město, soustředí se primárně na rozvoj bydlení.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Návrhem se nevytvářejí sociálně segregované lokality.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna územního plánu řeší sice jen několik ploch z hlediska jejich způsobu využití, ale při tom je právě zohledněn jejich kontext (funkční i prostorový), tedy i zde se uplatňuje komplexnost řešení.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Priorita cílí na rozsáhlejší oblasti – města a regiony, není (ani nemůže být) předmětem řešení změny územního plánu, jež má zadáním dáno zabývat se jen několika determinovanými lokalitami.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Priorita jistě necílí na město Litoměřice. To je přirozeným regionálním centrem s nabídkou rozličných pracovních příležitostí. Předmětem změny není návrh nových ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zadání to nepožaduje.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Změna územního plánu do sídelní struktury nezasahuje.

(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) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. 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 úsporně 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.

Změna vymezuje na základě zadání jen zastavitelné plochy, žádnou transformační, ta byla předmětem změny předchozí. Účelnost využívání území ve vztahu k rozpočtu na dopravu, sítě apod. bude jistě předmětem úvah města v spolupráci se soukromými investory u každé z akcí vyjádřených návrhem zastavitelné plochy.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací

činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Podstatná část území města Litoměřic, v podstatě celé jeho zastavěné území na pravém břehu Labe, leží v chráněné krajinné oblasti České středohoří. V tom případě i záměr v zastavěném území by bylo teoreticky nutno posuzovat z hlediska dopadu na krajinu. Větší potenciál dopadu na krajinu ale mají záměry, které se nacházejí na okraji zastavěného území, tedy na hranici zástavby a volné krajiny. Takovými záměry jsou tři zastavitelné plochy.

Plocha Z.04-8 zdánlivě vyběhá do volné krajiny (pohlédnuto separátně na výkresovou dokumentaci územního plánu Litoměřic), ve skutečnosti koreluje se stávající zástavbou rodinného domu na území sousedních Miřejovic, kde zastavitelná plocha Z9 vyběhá ještě více do krajiny. Na území Litoměřic je vymezená zastavitelná plocha koncovou – případná stavební parcela zakončuje (zaslepuje) přístupovou cestu a nelze tak předpokládat další rozvoj zástavby do vyšších poloh.

Plocha Z.04-2 má místní souvislost se stávající zástavbou a je striktně rozdělena na plochu bydlení (určenou pro zástavbu rodinným domem) a plochu zahrady, která zajistí „měkký“ přechod do volné krajiny. Na místě už došlo k výsadbě zeleně tak, aby nová stavba nezasahovala výrazně do krajiny.

Plocha Z.04-6 je záměrem plošně nejrozsáhlejším, přesto nemá výrazné krajinářské dopady. S využitím pro bydlení se dlouhodobě počítá, plocha je v územním plánu vymezena jako územní rezerva a část z ní se touto změnou překlasiifikovává na plochu zastavitelnou. Plocha není pohledově exponovaná, leží v území vymezeném dvěma komunikacemi, z nichž by mohla být viditelná. Pohledu ze silnice směrem od Žitonic výrazně dominuje areál nemocnice a území pro budoucí obytnou zástavbu leží za terénním hřbítkem v mírné depresi k železniční trati. Pohledům ze silnice od Trnovan dominují industriální stavby (včetně komína) a areál nemocnice se uplatňuje také, ale v jakési měkčí podobě. Je zakomponován do krajinného rámce na pozadí svahů, pohledových linií a dalších prvků krajiny Středohoří. V nižších partiích pod nemocnicí pak bude situována zástavba pro individuální bydlení, tedy stavby daleko menšího měřítko, které se svým okolím zahrad vytvoří jakýsi zelený koberec, podnož pod areálem nemocnice. Dá se tedy předpokládat, že plocha bude pohledově zcela nekonfliktní. Navíc bude ještě řešena podrobnou územní studií, která prostorové parametry prověří. Navíc se plocha z podstatné části vymezuje jako druhá etapa (po realizaci plochy Z.6), to by také mělo zajistit snížení vlivu na krajinný ráz.

Žádný ze záměrů řešených změnou územního plánu tedy nezasahuje do krajiny příliš výrazně, neovlivňuje její charakter atd.

V problematice ÚSES je řešeno jen korektní označení prvků ve vazbě na standardizaci územního plánu a úprava vymezení jednoho z biocenter. Cílové charakteristiky krajiny jsou stanoveny v zásadách územního rozvoje a komentovány dále.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování 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.

Změnou se řeší jen osm zastavitelných ploch, z čehož sedm má víceméně bodový charakter, navíc bez možnosti ovlivnit migrační propustnost krajiny, s níž souvisejí některé jen okrajově. Největší lokalitou

je zastavitelná plocha Z.04.6, pro niž je předepsána územní studie, v níž budou posouzeny všechny důležité aspekty této plochy. Žádná z navržených ploch nevede ke srůstání sídel.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vazby zastavěného území na krajinu řeší územní plán, tato změna do problematiky nezasahuje.

(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.

Změna územního plánu se problematikou cestovního ruchu nezabývá.

(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 znepřístupnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Změna územního plánu se problematikou dopravní a technické infrastruktury ve vztahu k prostupnosti krajiny nezabývá, stejně tak ani situováním infrastruktury vůči obytné zástavbě.

(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 u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).

Město je součástí rozvojové osy, která je vymezena právě s ohledem na dobrou dopravní dostupnost. Dopravními vazbami v širším kontextu se změna ÚP nezabývá. Plochy řešené změnou mají dobré vazby na stávající dopravní infrastrukturu.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Změnou ÚP se nevymezuje žádný nový provoz, který by vedl ke zvýšení emisí s dopadem na obytná území.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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 srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Jde o problematiku, kterou změna ÚP neřeší. Pokud jde o hospodaření s vodou v zastavěném území, přispívá k tomu např. určení koeficientů zeleně v územním plánu, tedy ploch se zajištěným vsakováním na pozemku.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Změna územního plánu nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu v záplavovém území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Jde o velice komplexní problematiku zasahující více sousedních obcí, řešitelnou tedy spíše v rámci krajské dokumentace. Předmětem změny ÚP toto není.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochrana kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Jde o problematiku územním plánem komplexně řešenou. Změna ÚP tuto koncepci respektuje, resp. do veřejných prostorů a veřejné infrastruktury nezasahuje. Jediná větší zastavitelná plocha bude potřebná veřejná prostranství řešit v podrobnějším měřítku v územní studii.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti

mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Systém dopravy není předmětem řešení této změny územního plánu.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Systém technické infrastruktury není předmětem řešení této změny ÚP.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Problematika výroby energie z obnovitelných zdrojů není předmětem řešení změny ÚP. Přesto taková výroba ve městě probíhá – je zde instalovaná malá vodní elektrárna, v ohnisku zájmu je využití geotermálního vrtu, jak je obsaženo i v koncepci územního plánu, a na veřejných budovách dochází k instalaci solárních panelů, právě proto aby zatím výroba energie neexpandovala do volné krajiny.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Problematika ukládání oxidu uhličitého není předmětem změny územního plánu.

V kapitole 3. Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou v článku (32m) Litoměřice zařazeny mezi střední centra významná (C). Ide o centra osídlení, která mají alespoň 20 tisíc obyvatel nebo jejichž spádové území má alespoň 40 tisíc obyvatel (vč. centra), případně centra osídlení, která z důvodu své polohy nebo svým významem odpovídají kategorii center osídlení střední významná (C).

Politika územního rozvoje stanovuje, že: „Kraje a obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s podmínkami pro navazující územně plánovací činnost.“ Dále pak, že: „Úkoly, stanovené pro jednotlivé kategorie center osídlení (A–D), musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.“

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) zvyšování diverzifikace ekonomických činností a rozšiřování nabídky pracovních příležitostí,
- b) podporu ekonomických aktivit vytvářejících větší počet pracovních příležitostí, nejlépe s vyšší přidanou hodnotou,
- c) rozvoj bydlení s ohledem na populační potenciál daného centra osídlení, zejména s ohledem na jeho udržení či posílení, a s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury, vč. zohlednění populačního potenciálu a potřeb spádového území,
- d) rozvoj obslužných funkcí a služeb regionálního, případně nadregionálního významu, zejména těch veřejných v oblasti zdravotnictví, školství, sociální péče, kultury a veřejné správy.

Změna územního plánu se ze jmenovaných podmínek soustřeďuje jen na rozvoj bydlení, přičemž s výjimkou jedné větší rozvojové lokality (za nemocnicí) jde o plochy zcela marginální, které nemají dopad na populační potenciál (několik rodinných domů a dva bytové domy).

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vymezováním ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytvářet územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost center osídlení v regionálním, případně nadregionálním měřítku.
- b) Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti obcí ve spádovém území center osídlení vyšším uplatněním veřejné hromadné dopravy v regionálním, případně nadregionálním měřítku.
- c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit zejména se zaměřením na oblast výroby a služeb.
- d) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj bydlení v souladu s vyhodnocením populačního potenciálu daného centra osídlení a v případě potřeby vytvářet územní podmínky pro rozvoj bydlení se záměrem udržet či posílit populační potenciál daného centra osídlení.

Změnou územního plánu je plněn toliko úkol poslední, tj. vytváření podmínek pro rozvoj bydlení. Ostatní jsou zabezpečeny územním plánem jako takovým.

Litoměřice jsou součástí v PÚR ČR v článku (53) vymezené rozvojové osy OS2 Praha-Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden). Jde o území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090 při spolupůsobení několika dalších center osídlení (s Litoměřicemi mezi nimi). *Úkoly pro územní plánování* jsou rozpracovány v ZÚR Ústeckého kraje.

Litoměřice jsou také součástí čtvrtou aktualizací PÚR nově vymezené specifické oblasti SOB9 (čl. 75b). Jde o oblast vymezenou pro území ORP, kde se objevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR určují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a také úkoly pro územní plánování, za jejichž plnění odpovídají jednotlivé dotčené kraje. Ty většinou cílí na komplexní pohled na území obce, na řešení, které může zohlednit celý územní plán, nikoliv jen dílčí jeho změna, zabývající se jen několika plošně velmi limitovanými záměry. Jde o následující úkoly:

Úkoly pro územní plánování:

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

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních 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),

Území města Litoměřic je specifické v tom, že jeho podstatnou část tvoří zastavěné území města, na okolní krajinu připadá tak jen limitovaný podíl. Volná krajina je poměrně vyvážená, pestrá, zahrnuje podstatné plochy zeleně, ploch s retenčními a akumulačními vlastnostmi.

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Územím Litoměřic prochází jediný větší vodní tok – Labe. Ten ovšem má speciální režim neodpovídající zde formulovanému úkolu. Tomu spíše odpovídá Pokratický potok se dvěma pravobřežními přítoky. V severní části území prochází jako přirozený vodní tok kvalitním přírodním prostředím mj. Bílých strání, zatímco v rámci zastavěného území představuje vhodný přírodní prvek, ale také jen technicky ošetřenou strouhu. Změn územního plánu ale jeho revitalizací či renaturací nezabývá.

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,

Změna územního plánu vymezuje jednak malé zastavitelné plochy pro jeden rodinný dům, kde se vsakovací poměry na pozemku budou řídit legislativou a také regulativy územního plánu (koeficient zeleně, který má tuto funkci). Větší možnost pro nakládání se srážkovými vodami, pro vymezení ploch sídelní zeleně, případně i vodních ploch, má větší rozvojová plocha za nemocnicí, která bude podrobněji řešena územní studií.

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,

Změna územního plánu se aspekty krajinnými nezabývá. Z jiných, specifických důvodů se zabývá jen novým vymezením regionálního biocentra, což je jistě prvek plnící většinu ze zde uváděných úkolů.

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,

Koncepcí zásobování pitnou vodou se změna územního plánu nezaobírá.

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,

Téma krajiny není předmětem řešení v této změně územního plánu.

g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,

Úkol byl už zmíněn výše v předchozích bodech, není ale předmětem řešení změny územního plánu.

h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany.

Předmětem úkolu se změna územního plánu nezabývá.

Dne 29. 1. 2025 vláda ČR schválila Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR. Závazná je od 1. 3. 2025.

Změnou byla vymezena SOB10 – specifická oblast nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Vymezení do specifické oblasti umísťuje území ORP Litoměřice bez obcí v severozápadní části. (obrázek vlevo)

Změnou byla vymezena SOB11 – specifická oblast nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezení do specifické oblasti umísťuje území ORP Litoměřice bez obcí v severozápadní a severovýchodní části. (obrázek vpravo)

Vymezení specifických oblastí ve změně PÚR Ř je vázáno zejména na další úkoly pro územně plánovací dokumentaci a v žádném případě negeneruje stabilizaci ploch pro výstavbu obnovitelných zdrojů energie. Úkolem specifických oblastí je stanovit „nezbytné oblasti“, které zohledňují potenciál pro možné budoucí umístění OZE (na základě map slunečního svitu a větrných map a se zohledněním limitů zobrazitelných na úrovni PÚR (NATURA 2000, národní parky, I. a II. zóny CHKO).



V takto potenciálních oblastech budou vymezovány tzv. „akcelerační oblasti“ (oblasti pro zrychlené zavádění OZE), které budou reflektovat i další, podrobnější limity v území. Vymezení akceleračních oblastí je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Možnost umísťovat OZE i mimo v budoucnu vymezené „akcelerační oblasti“ je dána ustanoveními stavebního zákona.

Vymezení oblastí je v PÚR ČR provedeno jednak verbálně, jednak graficky. Z verbálního vymezení (mimo obcí v severozápadní části ORP) by jednoznačně plynulo, že Litoměřice ani do jedné z oblastí nenáleží. Grafické vymezení (velmi schematické) je opět jednoznačné v případě větrné energie, která nemá potenciál rozvoje v prostoru města Litoměřice. Pro sluneční energii se Litoměřice nacházejí v určitém přechodovém pásu – sever nemá rozvojový potenciál pro tento druh OZE, pravděpodobnější je využití na jih od toku Labe a na samém východním výběžku.

V odstavci (75c), týkajícím se SOB10, se stanovují úkoly pro územní plánování. Obcí se týkají body c) až f).

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

Pro Litoměřice není účelné vymezovat plochy nebo koridory pro zrychlené zavádění OZE. Územní plán naopak s ohledem na množství limitů v území vylučuje umísťování OZE (jak FVE, tak větrných elektráren) v nezastavěném území – odůvodnění je uvedeno v kapitole i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (...), v jejím závěru, za odůvodněním jednotlivých bodů prováděných změn.

S ohledem na grafické vymezení SOB10 by potenciálně přicházely v úvahu plochy jižně od toku Labe (Mlékojedy, Želetice), kde ovšem jsou jednak půdy I. třídy ochrany, jednak jde o záplavové území s se středním až vysokým povodňovým rizikem. Také potenciální východní výběžek řešeného území je zatížen limity v jeho využití – je zde situováno zařízení ministerstva obrany, kvalitní půdy II. třídy ochrany a také je území využito pro návrh nadřazeného systému ÚSES.

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

Toto je už běžná praxe, kterou potvrzuje i tato změna územního plánu zavedením příslušných ustanovení do koncepce technické infrastruktury – elektrické energie.

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

Taková vhodná místa se na území města nevyskytují, řešené území je velmi limitované, prakticky omezené na samotné město.

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Kvalitní půda je fenoménem ploch související s tokem řeky, její nivou atd. Plochy jsou ponechány pro hospodaření, fotovoltaika ani agrovoltaika není zde vhodná.

Dále PÚR v novém článku (83a) (příčemž předchozí č. 83, týkající se trati VR1 byl zrušen) vymezuje trať ŽD1 (úsek RS4 (Dresden-)hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha. Přes území města Litoměřic ale trasa nevede (ani v ZÚR Ústeckého kraje).

Dále PÚR v čl. (88) aktualizací č. 4 vymezuje koridor ŽD12 (dříve C-E61 – železniční trať č. 072 – Ústí nad Labem–Střekov-Lysá nad Labem). Jde o stávající, územním plánem stabilizovanou železniční trať, která má být jako součást evropské sítě optimalizována, a proto ZÚR Ústeckého kraje ve své 2. aktualizaci (2020) vymezily koridor o šíři 60 m pro uskutečnění nezbytných úprav trati. Změnou č. 3 územního plánu Litoměřic, byl koridor do územního plánu zapracován.

Změna územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje.

Územní rozvojový plán

Jako jeden z nástrojů územního plánování územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První rozvojový plán byl vypracován Ústavem územního rozvoje a dne 19. 9. 2024 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno jeho vydání.

V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Ze ZÚR přebírá některé specifikované části – v textu je pak uveden jejich výčet bez podmínek pro rozhodování v území. U Litoměřic jde o koridor konvenční železnice DD12 a o některé skladebné části územního systému ekologické stability.

Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (týká se závaznosti ÚPD pro rozhodování v území a pro obsah navazující ÚPD).

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro Litoměřice nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019), č. 4 (2023), č. 7 (2024), č. 5 (2024), č. 8 (2024) a č. 6 (2026)

Změna územního plánu řeší jen limitovanou problematiku, proto se mnohé z následujících priorit ani dalších ustanovení ZÚR ÚK neuplatní, resp. jsou řešeny v územním plánu jako takovém. Podrobné vyhodnocení souladu s nadřazenou dokumentací poskytuje zpráva o uplatňování územního plánu. Zde v odůvodnění je pohled zúžen prismatem změny ÚP a problematiky, kterou změna řeší.

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

Základní priority

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

První priorita klade důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Jejich vztah je komplexně pojatý v celém územním plánu jako takovém. Ten se zabývá všemi třemi pilíři – stabilizuje stávající strukturu a funkce a rozvíjí jak bydlení a veřejné vybavení (sociální pilíř), tak plochy pro výrobu (hospodářský pilíř). Přírodními podmínkami se zabývá zejména prostřednictvím návrhu ÚSES a vymezením dalších ploch (smíšené krajinné), které mohou zajistit optimální podmínky pro pilíř životního prostředí. Změna územního plánu ve většině vymezených zastavitelných ploch cílí na rozvoj sociálního pilíře, konkrétně na funkci bydlení. Vylepšují se tím parametry sociální soudržnosti obyvatel v souladu s touto prioritou.

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

Změna územního plánu nenavrhuje žádnou takovou funkci nebo činnost, která by překračovala meze únosnosti území a poškozovala je.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Předmětem změny územního plánu nejsou záměry, které by markantně vylepšovaly životní prostředí (ale ani je nezhoršují).

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Litoměřice neleží v části kraje, jíž by se tato priorita týkala.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Na území Litoměřic jsou vymezena chráněná území přírody, ale záměry řešené ve změně č. 4 do nich nezasahují, nebo jen marginálně a každopádně budou podléhat oponentuře (stanovisku) dotčeného orgánu, chránícího tyto zájmy. Migrace krajinou není limitována.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Priorita se může týkat leda Pokratického potoka procházejícího urbanizovaným územím. Samotný územní plán poskytuje podmínky pro vylepšující zásahy na jeho toku. Předmětem této změny to ale není.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Plochy obytné a plochy výrobní jsou na území obce v některých místech v přirozeném historicky daném kontaktu. Jinde je mezi nimi césurá zeleně. Změnou územního plánu se do této konfigurace nezasahuje, žádná nová plocha produkující zmíněné negativní vlivy se nenavrhuje.

(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.

Pro řešení této problematiky existují i jiné, možná zejména jiné nástroje než územní plán. Předmětem této změny téma nakládání s odpady není.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídajících současným ekonomickým a technologickým trendům.

Územní plán poskytuje dostatečné územní podmínky pro rozvoj ekonomické struktury v dimenzích rozmanitosti, progresu, nových trendů. Změna územního plánu tuto problematiku nemá v náplni.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Litoměřic netýká.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin na řešeném území neprobíhá ani se nenavrhuje.

(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.

I na území Litoměřic se vyskytují plochy tohoto charakteru. Obecně řečeno – v územním plánu mají stanovené dostatečné podmínky pro revitalizaci. Mírně se touto problematikou zabírala předchozí změna územního plánu, náplní této změny brownfieldy nejsou.

(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.

Změna územního plánu zastavitelné plochy pro výrobu nevymezuje.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Na území Litoměřic zasahují některá chráněná ložisková území štěrkopísků (viz koordinační výkres), která nejspíše nebrání v souladu s touto prioritou územnímu rozvoji v plochách řešených touto změnou územního plánu.

(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.

Podmínky využívání zemědělských území se touto změnou nemění. Nově vymezovanými plochami (zastavitelné především pro funkci bydlení) se zasahuje do ZPF – vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je zpracováno zde v odůvodnění v samostatné kapitole m).

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Litoměřice jsou zahrnuty do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1. Zde jmenované funkční komplexy, které podporují či zajišťují vývoj území, jsou na území města přítomny a náležitě pojednány v územním plánu. Změnou územního plánu se do nich zasahuje jen minimálně, rozvíjí se především oblast bydlení, tedy sociální pilíř.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Litoměřice náleží do rozvojové osy OS2 vymezené už v PÚR. Jde o koridor, který těží z dopravní dostupnosti, i když samotné Litoměřice jsou poněkud stranou hlavních tahů, což není negativum, přináší to jiné benefity. Do takto komplexního pohledu však změna územního plánu nezasahuje.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinařských a kulturních hodnot.

Litoměřice neleží v žádné specifické oblasti kraje.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Úkoly plynoucí z této priority nejsou řešeny ve změně ÚP, ostatně úkol cílí na větší území (kraj), případně na vyhodnocení obsažené v ÚAP celého ORP. Litoměřice nejsou „problémovým“ místem kraje.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Zmíněné dopravní trasy krajského (a celorepublikového) významu se řešeného území Litoměřic týkají jen v oblasti železniční dopravy (koridor C-E61 viz dále).

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Zde se tato priorita může týkat leda stabilizované železniční trati č. 072 procházející zastavěným územím města. Zmírnění negativních dopadů lze jen stavebně technickými opatřeními, která jsou jistě předmětem i optimalizace trati. Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Dostupnost krajského města může být v určitých parametrech vylepšena optimalizací železniční trati č. 072, což bude ale znamenat jen minutová vylepšení. Silniční spojení je stabilizované (dálnice D8).

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doubovských hor).

Tato priorita se Litoměřic netýká.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Priorita se Litoměřic netýká.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Tato priorita se Litoměřic netýká.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Tato zařízení dopravní infrastruktury na území Litoměřic neleží.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Tato priorita se Litoměřic netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Tato priorita Litoměřic není změnou územního plánu řešena.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Tato priorita Litoměřic není změnou územního plánu řešena.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priorita se území Litoměřic netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Obnovitelné elektrické zdroje nejsou předmětem řešení ve změně územního plánu.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Priorita se Litoměřic netýká.

(31) Územně plánovací nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Priorita se Litoměřic netýká.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Problematiku spojů a telekomunikací změna územního plánu řeší – vymezuje plochu specifického určení pro účely obrany státu.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Změnou územního plánu se neřeší zde jmenované záměry dopravní a technické infrastruktury.

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 zřetel k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Změna územního plánu řeší jen dílčí problematiku bez dopadu na rozvoj sídelní soustavy a na vazby se sousedními sídly.

(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.

Změna územního plánu řeší jen zadáním přesně vymezenou problematiku. Nemá dosah do rozvojových potenciálů kraje. Pořadí změn (etapizaci) určuje jen v měřítku rozvojových zastavitelných ploch na úrovni města. O etapizaci je podrobněji pojednáno v kapitole i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (...).

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Priorita se Litoměřic netýká.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Priorita se Litoměřic netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Změna územního plánu neřeší problematiku cestovního ruchu a rekreace.

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

Změna územního plánu síť turistických a cyklistických tras neřeší. V územním plánu jsou už zapracovány.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Priorita se Litoměřic netýká.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se změna ÚP nezabývá.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Litoměřice nepatří k takto problémovým částem kraje, Změna územního plánu problematiku neřeší.

(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.

Změnou územního plánu se územní podmínky v ochraně hodnot významně nemění, nezasahuje se do území s charakteristickými znaky města.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Jde o problematiku, kterou tato změna územního plánu neřeší.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Tento přístup je spíše potřebný z hlediska projednávání požadavků a záměrů na úrovni města, při projednávání zadání změny. Samotné pořízení územního plánu a jeho změny má pak standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je pochopitelně také účast veřejnosti. Širší zájem veřejnosti a další projednání (kupříkladu dokumentace územní studie) může vyvolat největší vymezovaná lokalita za nemocnicí.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Celé správní území je situováno v zájmovém území ministerstva obrany – území elektronického komunikačního zařízení a rovněž je zájmovým územím ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (viz kapitola c) odůvodnění). Zájem obrany státu je vyjádřen také vymezením jedné zastavitelné plochy, která je předmětem změny územního plánu.

(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.

Změnou územního plánu se do zmíněných koncepcí, stanovených v územním plánu, nezasahuje, žádná opatření se ve změně nenavrhují.

(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.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita. Změna územního plánu tuto problematiku nerozpracovává.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů 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. 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.

Problematika je řešena územním plánem, jeho změna se tímto tématem nezaobírá. Změnou územního plánu se nevymezují žádné zastavitelné plochy v záplavovém území. Aktuální vymezení záplavového území, včetně jeho členění do čtyř kategorií ohrožení (vysoké, střední, nízké, zbytkové) je zapracováno do koordinačního výkresu

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je plněn, město má územní plán a pořizuje jeho změnu č. 4.

2/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).

[13] Litoměřice jsou součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.

V odůvodnění se uvádí: „Vymezení a zařazení rozvojové oblasti do ZÚR ÚK vyplývá z nadmístního významu řady současných aktivit – doprava, průmyslová výroba, intenzivní zemědělství, kultura, rekreace a CR, těžba a zpracování nerostných surovin a z požadavků na výrazné změny v území. Týká se zejména přestavby dopravní infrastruktury – dostavba dálnice D8, veřejné logistické centrum Lovosice, rozšíření přístavu Lovosice, zlepšení zpřístupnění pravého břehu Labe novými a upravovanými mosty v Litoměřicích, v Roudnici nad Labem a ve Štětí, dlouhodobý záměr na vysokorychlostní železniční trať, dále rozvojové záměry průmyslových zón zejména v Lovosicích, program revitalizace MPR Terezín a další.“

Z citovaného odůvodnění vymezení rozvojové osy je zřejmé, že jde především o vazby na kapacitní dopravní trasy. Litoměřice samozřejmě z této blízkosti dobře těží, ale zároveň nejsou v oné první linii, s níž jsou spojovány zmíněné výrazné změny v území. Proto se také mnohé z dále specifikovaných úkolů Litoměřic bezprostředně netýkají.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti nadmístního významu ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Úkol je pro území Litoměřic kontinuálně plněn.

(2) Věnovat pozornost programům revitalizace MPR Terezín.

Úkol se Litoměřic netýká.

(3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu a řešit územní souvislosti spojené s vybudováním zařízení typu veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum na území města Lovosice a přilehlých obcí.

Platný územní plán navrhuje využití takovýchto areálů. Změna územního plánu na tom nic nemění.

(4) Řešit územní problematiku ochrany území Lovosicka a Terezínska před povodněmi.

Litoměřic se tento úkol, specifikovaný pro jiná města, netýká, nicméně i územní plán Litoměřic obsahuje návrh protipovodňových opatření. Změna ÚP tuto problematiku neřeší.

(5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Českým středohořím, koridor Labe a Ohře, NKP Říp a Terezín-Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terezín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina.

Komplexně se tímto úkolem zabývá územní plán. Litoměřice mají kvalitní přírodní rámec Českého středohoří a žádný ze záměrů, řešených touto změnou, nezasahuje výrazně do těchto přírodních hodnot. Ani charakteristické kulturní hodnoty města nejsou dotčeny.

(6) Vzhledem ke stávajícím územním limitům, k potenciálním územním střetům, hrozbě devastačních účinků těžby pro území, nepřipouštět v rozvojové oblasti zahájení nové otvírky těžby surovin s důsledky nadmístního významu, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným

výskytem. Otvírka nového ložiska nerostných surovin je vždy podmíněna komplexním posouzením místní situace, v prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě. Stávající těžební výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizované. U využívaných ložisek nerostů je nezbytné provádět těžbu a dotěžení hospodárným způsobem, v souladu s platnými právními předpisy.

Těžbou surovin se změna územního plánu nezabývá.

(7) Podporovat rozvojový program letiště s mezinárodním statutem v Roudnici nad Labem.

Litoměřic se úkol netýká.

(8) Kultivovat a rozvíjet rekreační lokalitu nadmístního významu jezero Píšťany zahrnutou v rozvojové oblasti v koridoru Labe.

Litoměřic se úkol netýká, Píšťanské jezero leží v obci Píšťany, nicméně i pro obyvatele Litoměřic je rekreační lokalitou.

(9) Řešit územní souvislosti záměru nové železniční dráhy jako součásti systému rychlých spojení (koridor ŽD1), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp.

Nová trasa vysokorychlostní železnice ŽD1 neprochází územím Litoměřic.

[23] Litoměřice jsou také součástí rozvojové osy OS2. ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (–Dresden), vymezené v PÚR na území Ústeckého kraje. Tato rozvojová osa se do značné míry překrývá s rozvojovou oblastí NOB1 a má s ní i společné charakteristiky –intenzivní zemědělství, kulturní význam, rekreace a zejm. vazby na několik významných dopravních tras či záměrů. Proto i úkoly pro plánování a usměrňování územního rozvoje jsou obdobné:

(1) Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Úkol je pro území Litoměřic kontinuálně plněn.

(2) Kultivovat a rozvíjet rekreační lokality nadmístního významu zahrnuté v rozvojové ose v koridoru Labe: jezero Píšťany a sportovní kanál Račice.

Obě lokality jsou významné i pro obyvatele Litoměřic, ale na území města se nenacházejí.

(3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.

Nedostatečně využitá lochy mají určenu náležitou regulaci v územním plánu. Touto jeho změnou se ale brownfieldy neřeší.

(4) Řešit územní souvislosti spojené s vybudováním zařízení typu veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum na území města Lovosice a přilehlých obcí.

Úkol se Litoměřic netýká.

(5) Upřesňovat ZÚR ÚK a vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v ohrožených územích (vč. sevřeného údolí Labe).

Územní plán náležitě řeší otázku protipovodňové ochrany. Ve změně ÚP toto není předmětem řešení.

(6) Vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.

Problematika není pro Litoměřice aktuální.

(7) 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. Pro těžbu nerostných surovin uvolňovat výhradní ložiska s řešitelnými střety zájmů a s takovými podmínkami rehabilitace a využití území, které po těžbě vyloučí devastační důsledky pro území.

Změna územního plánu se těžbou, resp. otvirkou ložisek, nezabývá.

(8) Řešit územní souvislosti záměru nové železniční dráhy jako součásti systému rychlých spojení (koridor ŽD1).

Trati na území města jsou řešeny územním plánem, mají navrženy změny trasy, koridory pro optimalizaci atd. V této změně územního plánu se železniční doprava neřeší.

(9) Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Žádný ze záměrů řešených touto změnou územního plánu nemá potenciál poškodit ani narušit významné hodnoty spjaté s charakterem území Litoměřic.

3/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.*

Litoměřice nejsou zahrnuty do žádné specifické oblasti.

4/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.*

[70a] ZÚR ÚK ve své 2. aktualizaci (2020) zpřesnily (v PÚR uvedený) koridor konvenční železniční dopravy C-E61, určený k optimalizaci dopravy. (Pozn.: V aktualizaci č. 4 PÚR byl koridor přejmenován na ŽD12.) V ZÚR je koridor vymezen jako VPS a má stanovenou šířku 60 m. Koridor se do územního plánu zapracoval přechozí změnou č. 3, a to i jako koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby. Úkol stanovený v ZÚR směřující k zohlednění povodňových vod, a hodnot místně souvisejících s tratí (fauna, archeologická území, kvalitní ZPF, ÚSES apod.) je zde plněn – většina tratě prochází zastavěným územím města. V rámci převedení územního plánu do jednotného standardu dostal označení koridoru vymezeného nad plocha s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu, tedy CNZ.C-E61 a jako VPS nese označení VD.C-E61.

[83] ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu I/15 Litoměřice, východní obchvat. Koridor je sledován jako VPS PK7. Východní obchvat už byl v územním plánu zpřesněn a vymezen i jako VPS s označením D3 (nově VD.3). Nově pak byla pro ochvat pořízena dopravní studie (TUBES, s. r. o., 12/2023), a to ve třech variantách. Všechny tři varianty mají shodné trasování návrhových silnic z hlediska směrového a výškového, liší se rozsahem mostních objektů (náspy, mosty, estakáda). Jedna z variant bude rozpracována i z hlediska hydrotechnických parametrů. Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu CNZ.PK7 je podle požadavků ŘSD do dokumentace územního plánu zapracován.

[85] ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu I/15 Litoměřice, jižní obchvat. Koridor je sledován jako VPS PK8. Územní plán už tento koridor zpřesnil a vymezil i jako VPS s označením D6.

Změna územního plánu tento koridor nijak neupravuje, ale explicitně jej vymezuje v hlavním výkresu jako koridor s označením CPZ.PK8. Také označení VPS je v rámci povinných kódů jednotného standardu územního plánu nyní VD.6.

[127] ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu II/247. Koridor je sledován jako veřejně prospěšná stavba b-III/00815. Komunikace je zčásti již realizována (jih, po ulici Žernoseckou), zčásti je jako návrhová (severní část) obsažena v územním plánu (VPS s označením VD.2). Změna ÚP se tohoto koridoru netýká věcně, ale s ohledem na převod do jednotného standardu je koridor vymezen jako koridor plošně vymezený z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu. Nese označení CPZ.bIII-00815 a je sdruženým koridorem i pro přeložku/úpravu železniční tratě, která je v souběhu s budoucí trasou silnice.

[140] ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „Labská stezka“ (v ZÚR ÚK byla sledována také jako VPS C1 – VPS ale byla vyjmuta 2. aktualizací ZÚR). Cyklostezka je v ZÚR jen schematicky zakreslena ve schématu č. 10. Tato cyklotrasa/cyklostezka je na území města již stabilizována a v územním plánu zobrazena jako prvek stavový. Změna územního plánu se cyklotrasy/cyklostezky netýká.

Pozn.: Druhá aktualizace ZÚR ÚK vyjmula z dokumentace body [146] a [147], kde se vymezoval koridor cyklostezky Chemnitz–Most–Doksy s označením C25. Na území Litoměřic jde ostatně o úsek totožný s koridorem C1.

[148] ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „Cyklostezka Ohře“ (v ZÚR ÚK bylo sledováno i jako VPS C204 – VPS byla vyjmuta 2. aktualizací ZÚR). Cyklostezka je v ZÚR jen schematicky zakreslena ve schématu č. 10. Cyklostezka/cyklotrasa je už do územního plánu zapracována, zpřesněna a vymezena také jako VPS s označením D.51. Změna ÚP se cyklotrasy netýká.

[192] Dále se v kapitole 4.7 „Plochy a koridory územního systému ekologické stability“ vymezují skladebné části ÚSES, tedy plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionální a regionální úrovně. Na území Litoměřic to jsou: nadregionální biokoridory NRBK K 10 (funkční), NRBK K 11 (funkční), NRBK K 12 (funkční), NRBK K 13 (k založení) a regionální biocentra RBC 0005 (funkční), RBC 023 (k založení), RBC (1269 (funkční) a RBC 1294 (funkční). Všechny tyto jmenované skladebné části ÚSES jsou v územním plánu náležitě zapracovány, zpřesněny, vymezeny a ty, které jsou nefunkční, jsou vymezeny i jako veřejně prospěšná opatření. Předchozí změnou územního plánu byly upraveny názvy tak, aby odpovídaly názvům v ZÚR. Není úkolem této změny do systému ÚSES zasahovat. Přesto k jedné úpravě dochází.

Úprava se týká regionálního biocentra RBC 023 Na Šancích, které je charakterizováno těmito typy společenstev: X (xerotermofytní – stepní lada, lesostepi), D (lada s dřevinami), A (polní). Jako minimální výměru uvádějí ZÚR pro toto biocentrum 10 hektarů. V ZÚR je vymezena dostatečná plocha o výměře 11,7 hektarů. Problémem je, že přesně třetina této plochy leží v ploše rekreace – zahrádkářské osady, či pak dokonce západně od plochy zahrádek na orné půdě, je tedy pro přírodně ekologické funkce těžko využitelná. Územní plán využil pro biocentrum i další plochy, mimo vymezenou plochu v ZÚR. Například území bývalé zemní pevnosti Werk N3, nacházející se na vrcholu kopce Na Šancích (241 m n. m.), která je v majetku České republiky, ministerstva obrany. Zadáním této změny územního plánu je ale požadováno vymezit zde zastavitelnou plochu pro zařízení ministerstva obrany, tedy pro specifické účely obrany státu. Tento nadřazený veřejný zájem vede k úpravě ve vymezení biocentra. Biocentrum je zpřesněno v dikci § 73 stavebního zákona (je třeba být v plochách a koridorech ZÚR).

Protože kvůli zmíněným důvodům veřejných zájmů nelze dosáhnout požadované rozlohy v rámci plochy vymezené v ZÚR, je do nadregionálního biokoridoru NRBK.K13 vloženo další, lokální biocentrum LBC.023, které doplňuje plochu (výměru) a v budoucnu (po úpravě vymezení RBC v ZÚR) převezme i funkce RBC. RBC má aktuálně rozlohu 7,76 ha a LBC dalších 2,86 ha, dohromady tedy požadovaných 10,62 ha.

5 / ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

V kapitole jsou jednak definovány příslušné hodnoty, jednak specifikováno 31 úkolů k jejich zachování. Změna ÚP ale řeší jen velice limitovanou problematiku, a tak se jí zdaleka netýkají všechny úkoly.

Přírodní hodnoty území kraje představují především krajinné a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou. Na území Litoměřic především jde o CHKO České středohoří, v němž leží podstatná část území města. Vyskytují se i maloplošná chráněná území a také EVL. Všechny jsou respektovány územním plánem a uvedeny v koordinačním výkresu.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje jsou stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:

(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).

Změnou územního plánu se nevymezují žádné plochy pro zde jmenované aktivity, které by mohly poškozovat přírodní hodnoty. Zastavitelné plochy se výhradně soustřeďují na bydlení.

(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Úkol se Litoměřic netýká.

(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 devastující důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

Úkol se Litoměřic netýká, nenacházejí se v prostoru koncentrované těžby a otvírky ložisek změna územního plánu nenavrhuje.

(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.

Úkol se Litoměřic netýká, na jejich území se těžba neprovozuje.

(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.

Zásoby nerostných surovin nejsou předmětem řešení v této změně územního plánu.

(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.

(7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany – zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).

(8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.

Úkoly se Litoměřic netýkají, cílí na jiné regiony kraje.

(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

Přírodní hodnoty jsou územním plánem maximálně chráněny a ani touto jeho změnou se nevymezují žádné plochy, které by měly výrazný dosah do 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 projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.

Systém ekologické stability je součástí územního plánu, pro část řešeného území, která leží v CHKO, je zpracován podrobnější plán ÚSES. Změna územního plánu se zabývá jen jedním biocentrem, prostoro-rově jej upravuje v důsledku vymezení plochy pro obranu státu (viz 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).

Změna územního plánu se krajinou nezabývá, řeší vymezení osmi zastavitelných ploch. Pouze v souvislosti s jednou plochou dochází k úpravě ve vymezení jednoho z biocenter.

Civilizační hodnoty území kraje: především jsou v ZÚR jmenovány hodnoty sídelní soustavy jako takové, včetně jejího hierarchického uspořádání. Změnou PÚR byla deklarována důležitost Litoměřic jako „střední centrum významné“. Dalšími významnými hodnotami jsou zejm. nadřazené prvky dopravní a technické infrastruktury, v tomto případě jde především o labskou plavební cestu. Všechny jmenované hodnoty v územním plánu respektovány a zároveň jsou jako limity rozvoje území v území zachyceny v koordinačním výkresu. Změna územního plánu do nich nezasahuje, resp. je respektuje.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se v ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

Litoměřice, resp. jejich územní plán reflektuje zařazení do rozvojové oblasti i rozvojové osy.

(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.

Tento úkol se změny územního plánu netýká.

(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.

Tento úkol se Litoměřic netýká.

(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.

Tento úkol se Litoměřic netýká.

(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.

Úkol se Litoměřic netýká.

(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.

Úkol je řešen územním plánem, který určuje způsob využití pro tento druh areálů. Změnou územního plánu se žádný brownfield neřeší.

(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

Funkce rekreace v příměstské krajině není předmětem řešení této změny územního plánu.

(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Úkol se Litoměřic netýká.

(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VTL).

Úkol se Litoměřic, resp. této změny územního plánu netýká.

(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.

Tuto problematiku změna územního plánu neřeší.

(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu železniční dráhy v rámci systému rychlých spojení a jiné).

Některé ze jmenovaných dopravních tras se Litoměřic netýkají, železnice, která městem prochází je v územním plánu řešena (koridor pro optimalizaci, přeložka).

(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín – státní hranice ČR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.

Jmenované úseky Labe leží mimo území Litoměřic.

(24) Sledovat a respektovat záměr na průtah železniční dráhy v rámci systému rychlých spojení územím kraje.

Vysokorychlostní trať je v ZÚR vymezena mimo území Litoměřic.

Kulturní hodnoty území kraje: z pohledu ZÚR ÚK jde především o hodnoty vyhlášené určitým rozhodnutím – především městská památková rezervace a dále jednotlivé nemovité kulturní památky. Ty jsou územním plánem zaznamenán, respektovány a rozvíjeny. Změna územního plánu je nijak nemodifikuje. Dále jsou kulturními hodnotami významné prvky v krajině – dominanty, výhledové body, pohledové osy aj. Žádný ze záměrů zapracovaných do změny ÚP do těchto hodnot nijak výrazně nezasahuje. A to ani budoucí zástavba za nemocnicí – ta se uplatní jen v dálkových pohledech při sjezdu od Trnovan, větší dominantu přitom vytváří mohutnější a výše položený areál nemocnice.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se v ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.

Úkol se Litoměřic netýká.

(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.

Na území Litoměřic se také nacházejí takové budovy či areály. Územní plán pro ně vytvořil územní podmínky, nicméně ekonomická a technická aj. hlediska budou rozhodovat o možnostech využití, přeměny či záchraně takových potenciálních památek. Změna územního plánu ale tuto problematiku neřeší.

(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Žádný ze záměrů nemá potenciál významně zasáhnout do zde zmíněných krajinných hodnot. Ani poměrně velký plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě u nemocnice. Tato lokalita už byla zmíněna výše, na obzoru nebude konkurovat masivu nemocničních budov (jediný zřejmý pohled je od příjezdu z východu od Trnovan).

(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech, které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.

Územní plán se komplexně zabývá aktivitami na území města, tedy i rekreací. Tématem této změny je rekreace jen marginálně – vymezení jedné plochy pro individuální rekreaci).

(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

Úkol se Litoměřic netýká.

(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

Záměry nadmístního významu nejsou předmětem této změny územního plánu.

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Nejde o téma řešené v této změně územního plánu.

6 / V části *stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení* jsou Litoměřice začleněny do dvou krajinných celků.

Severní část (přibližně od Labe na sever) je součástí krajinného celku **KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a).**

Jde o krajinu výrazných zalesněných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí (průlomové údolí Labe – Porta Bohemica) se zachovalými fragmenty přirozeného lesa, se souvislejšími plochami bezlesí zejména na jihu a jihovýchodě (skalnaté srázy, „bílé stráně“), s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků (tradice ovocnářství, vinařství) a převážně malých sídel s koncentrovanou zástavbou významných urbanistických i architektonických hodnot.

Cílové kvality krajiny jsou:

⇒ krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,

⇒ krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

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),

Ochrana je dána legislativou a plánem péče o CHKO. Pokud některé záměry leží v území podléhající této ochraně, projdou oponenturou (stanoviskem dotčeného orgánu) a mohou jim být určeny podrobnější regulativy. V tomto krajinném celku vymezuje změna územního plánu šest zastavitelných ploch, z toho tři jsou v zastavěném území. Dvě mají velikost zvlčí jednoho rodinného domu a třetí plocha je určena pro rozvoj individuální rekreace a neleží v CHKO.

b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity,

Není úkolem územního plánu určovat způsob hospodaření na zemědělských a lesních pozemcích. Změna územního plánu se v tomto směru krajinou nezabývá.

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,

Úkol cílí na malé vsi, jichž se dotýká nebezpečí vylidnění.

d) zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména se jedná o čediče, znělce, šterkopísky),

Změnou územního plánu se plochy těžby nenavrhují.

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.

Podrobnějšího posouzení si vyžaduje jedna z navrhovaných rozvojových ploch, a to plocha bydlení u nemocnice. Kvůli jejímu rozsahu je pro ni předepsána územní studie, která bude řešit detail samotné plochy, tak i její vazby na okolní krajinný rámeček.

f) koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu.

Nejde o tematiku, kterou by změna územního plánu řešila.

Jižní část území obce leží v krajinném celku **KC Severočeské nížiny a pánve (13)**.

Krajina je charakterizována jako krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot. V tomto KC se z řešených záměrů nachází pouze jeden, a to zastavitelná plocha pro specifické záměry ministerstva obrany.

Cílové kvality krajiny jsou:

⇒ krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity),

⇒ krajina venkovská i městská,

⇒ krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství,

⇒ krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Díličí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),

Změna územního plánu zde do ploch zemědělských nezasahuje.

b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),

Úkol se Litoměřic zde netýká, není změnou ÚP řešen.

c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou šterkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,

Úkol se Litoměřic netýká.

d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,

Na území Litoměřic v tomto krajinném celku se nenacházejí venkovská sídla s tímto charakterem.

e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

Zde jsou výrobní funkce ve vazbě na zastavěné území, nenarušují přírodní a krajinné prostředí.

f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

V této změně jde o návrh vysílače, což je dnes záležitost běžně povolovaná. Zde nedojde k poškození krajinného rázu. Individuálně posouzeno, je navrhovaná změna využití území akceptovatelná.

7/ ZÚR ÚK dále vymezují VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezují asanační území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území Litoměřic jsou vymezeny tyto VPS: C-E61, PK7, PK8, b-III/00815. Změna ÚP vymezuje VPS C-E61, ostatní respektuje, nezasahuje do nich – bližší komentář viz výše v odstavci 4/.

Změna územního plánu je v souladu se zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

e) **Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

Změna č. územního plánu je zpracována na základě zprávy o uplatňování ÚP Litoměřice za uplynulé období 2017-2021, schválené usnesením č. 114/2021 na 5. jednání zastupitelstva města Litoměřic dne 16. 9. 2021.

Dále na 7. jednání zastupitelstva města konaném dne 9. 12. 2021 bylo schváleno zařazení dvou návrhů na změnu územního plánu do obsahu řešení změny č. 4 územního plánu.

Na 2. jednání zastupitelstva města konaném dne 13. 4. 2023 bylo usnesením č. 4 schváleno doplnění obsahu změny č. 4 územního plánu o uvedení ÚP do souladu s jednotným standardem.

Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, zpracoval Zprávu o uplatňování územního plánu Litoměřice v uplynulém období. Zpráva obsahuje kapitolu **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.**

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.

Souladu změny, resp. územního plánu s požadavky plynoucími z politiky územního rozvoje je věnována samostatná kapitola odůvodnění – viz kap. d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

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 DI. 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 60 m, 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.

Souladu změny, resp. územního plánu s požadavky plynoucími ze ZÚR ÚK je věnována kapitola d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Tam je komentován i nově vydaný územní rozvojový plán.

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.

Tento úkol je definován v ÚAP coby problém PU3-ROZH – viz níže.

- 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.

Tento úkol je definován v ÚAP coby problém PK1-USES – viz níže v další odrážce.

- V rámci pořízení změny územního plánu budou prověřeny problémy vyplývající z ÚAP ORP Litoměřice.

Problémy vyplývající z ÚAP jsou ve zprávě o uplatňování uvedeny a podrobně rozebrány se závěrem, že územní plán obsahuje řešení těchto úkolů, případně jsou plněny jinou dokumentací.

Konkrétně jde o tyto problémy:

PK2-CEST | Problémem je údajný zánik cestní sítě a spojení mezi sídly, je třeba ji obnovit, zajistit přístup k zemědělským pozemkům, využití pro pěší a cyklistické účely atd. Jde o generálně stanovený úkol pro všechny obce v ORP. Územní plán Litoměřic má síť účelových komunikací zakreslenou ve výkresu dopravy. Tato síť ovšem zobrazuje „zvykové“ cesty, vyšlapané či vyježděné v terénu, tedy bez jakékoli právní opory v katastru nemovitostí. Na druhou stranu evidentní původní trasy cest jsou v KN už ornou půdou (viz například oblast Mostky, pokratické vyhlídky apod.). Je pak zcela legitimní ponechat možnost existence účelových cest v koncepční rovině jen v regulativech příslušných ploch (zejm. AU, MU). A tak tomu v územním plánu je. Zajištění přístupu k jednotlivým zemědělským pozemkům není úkolem pro územní plán, ale nýbrž pro komplexní pozemkové úpravy. Pokud KPÚ vymezí novou cestní síť, bude opět na zvážení územního plánu, jestli ji explicitně převezme a graficky zobrazí, nebo zůstane jen u verbální regulace.

PU1-RIZIK | Podle rozboru ÚAP se některé části zastavěného území i zastavitelných ploch nacházejí v území s vysokým povodňovým rizikem. Zpráva o uplatňování podrobně komentuje některé z těchto ploch a záměry, jimiž je jejich využití podmíněno. Pro změnu územního plánu nevyplývá žádný další úkol. Touto změnou se žádná zastavitelná plocha v záplavovém území nevymezuje.

PU2-HODN | Území s velkou krajinnou nebo urbanistickou hodnotou vyžaduje velké regulace... Zpráva o uplatňování podává přehled územních studií, které toto zajišťují. Pro změnu územního plánu nevyplývá žádný další úkol.

PU3-ROZH | ÚAP uvádějí v tomto bodě „nedostatečně podmíněné rozhodování o změnách v území“. Územní plán podmiňoval mnohé zastavitelné plochy vypracováním územních studií, co se také

v mnoha případech stalo. V rámci zpracování této změny územního plánu byly v kooperaci s pořizovatelem revidovány všechny územní studie požadované v územním plánu – některé byly vyjmuty (už zpracované), některé ponechány. Přibylo rozšíření studie pro plochu bydlení za nemocnicí.

PK1-USES | Vzájemná nenávaznost skladebných prvků ÚSES vymezených v ÚP, ÚPO. Na území Litoměřic jde konkrétně o tyto skladebné části: NRBK K13 neměl přímou návaznost mezi katastry Pokratice a Miřejovice – tato návaznost je už zajištěna (ÚP Miřejovice, 2024); LBK f nemá návaznost na území Tereziína – proto je v ÚP Litoměřic provedena drobná úprava v trasování biokoridoru při katastrální hranici, návaznost je zajištěna; LBK vycházející z RBC 023 na území Trnovan byl prověřen jako nadbytečný a touto změnou se z ÚP Litoměřic vyjímá.

4) Na základě vyhodnocení jednotlivých žádostí o změnu ÚP (viz kapitola D ve Zprávě o uplatňování ÚP Litoměřice) vyplývají pro porřízení 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).

Předmětný pozemek byl součástí v územním plánu chybně vymezené plochy VD. Související pozemky s bytovými domy jsou nově zařazeny do ploch BH a v jejich regulativech se upravují možnosti pro umístění zeleně, rekreační aktivity atd.

- 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).

Na pozemku č. 5348 je umístěn stávající rodinný dům, pozemek č. p. 5349 je k němu náležející zahrada. Oba tyto pozemky se vymezují jako stávající plocha bydlení BI. Pozemek č. p. 5350 se vymezuje jako návrhová zastavitelná plocha téže funkce s označením Z.04-1. Je umístěna v zastavěném území.

- 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).

Předmětný záměr byl v průběhu zpracování změny územního plánu investorem opuštěn a změna se tedy záměrem nezabývá. Pozemky zůstávají ve stavové ploše OV.

- 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).

V souladu s tímto zadáním se vymezuje zastavitelná plocha Z.04-2, která sestává ze dvou ploch s rozdílným způsobem využití: bydlení individuální BI v jihovýchodní části a zeleň zahradní a sadová ZZ ve zbytku plochy. V této lokalitě se nepředpokládá další rozvoj ploch bydlení (proto i ono dělení na dvě funkce). Na ploše ZZ už došlo k výsadbě vysoké zeleně za účelem zmírnění vlivu lokality na navazující volnou krajinu.

- 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).

Předmětný pozemek je z části zařazen do ploch BI, zčásti do zahrad ZZ. Koncepce územního plánu je v této partii zřejmě jasná: zástavbu omezit na nižší partie svažitých ploch při ulici Alfonse Muchy/Pod

Strání a do horních partií povolit jen navazující zahrady. Lehce odlišná je situace na obou koncích plochy, neboť tam jsou krajní pozemky přístupné přímo z místní komunikace – na jihu z ulice Pod Strání, na severu z ulice U Statku. V kontaktu s pozemkem p. č. 632/1, který figuruje v žádosti, je pozemek p. č. 630 téhož majitele, který je stabilizovanou plochou pro bydlení. Vzhledem ke své šířce je ovšem pro eventuální výstavbu nevyužitelný. Je proto vcelku odůvodnitelné, aby zde i požadovaný pozemek sloužil pro bydlení, tedy výstavbu rodinného domu. Územní podmínky jsou zde jistě komplikované (parametry místní komunikace v ul. U Statku, možnost napojení pozemků na tuto komunikaci), ale jistě neřešitelné – v každém případě jde o podrobnosti nad rámec územního plánu. Ten proto vymezuje zastavitelnou plochu Z.04-3 a další bude řešeno v projektové dokumentaci.

- [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\).](#)

Změna byla podrobně prověřena zpracovanou architektonickou studií, která do lokality umísťuje dva bytové domy Doris a Rozálie (Ing. arch. N. Richterová, květen 2023). Plocha má návaznost na stávající panelové sídliště a tvoří přechod do rozsáhlé plochy Z.9 Bílé stráně určené pro rodinné bydlení. Využití předmětných pozemků je pro danou funkci vhodné, proto se vymezuje zastavitelná plocha Z.04-4. pro funkci bydlení hromadného BH. Její součástí je i pozemek 614/36, který není možné ponechat v původní funkci OS, bude integrální součástí ploch bydlení (umístění přístupových komunikací, zeleně apod.).

- [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\).](#)

Předmětný pozemek p. č. 2622/1 (druhý je v něm umístěný pozemek stavby k bydlení, ovšem budovy v dezolátním stavu a bez čísla popisného). Pozemky jsou součástí plochy využitě jako zahrádky RZ. Plocha je v těsném kontaktu s pozemky železnice (navíc na exponované jižní straně). Při severní straně je plocha omezena poměrně vytíženou silnicí II. třídy – jde o pravobřežní komunikaci podél Labe vedoucí až do Ústí nad Labem a dále do Děčína. Z této komunikace by musel být přímý vjezd na pozemek (na rozdíl například od severněji položené čtvrti rodinných domů, které jsou přístupny ze sítě místních komunikací, které se teprve na silnici II. třídy napojují).

Změnou územního plánu lze řešit jen dílčí záležitosti, nezasahovat do koncepce. Vymezení jediného pozemku pro bydlení v rámci ploch RZ by byl zásah zcela nesystémový. Revizi obou ploch RZ ani zadání změny nepožaduje. Prověření tedy nevede k vymezení nové zastavitelné plochy.

- [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\).](#)

Pro účely obrany státu se plocha vymezuje jako zastavitelná Z.04-5 s funkcí XZ – specifické zvláštního určení. Plocha pojímá i stávající plochu technické infrastruktury T1.

Dopravně je plocha napojena na účelovou komunikaci, která de facto propojuje silnici II/261 (navazující místní komunikace – Dělová cesta) se silnicí I/15. Má tedy přístup ze dvou nadřazených komunikací. Přístup od severu je vhodnější. V souvislosti s vymezením této plochy se upravuje vymezení RBC.023. Koncepčně odpovídá vymezení v ZÚR ÚK a provedené úpravy jsou i v souladu s územně plánovací dokumentací sousedních Trnovan.

- [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\).](#)

Lokalita s tímto záměrem navazuje na zastavitelnou plochu Z.6, která je už v pokročilé etapě příprav (studie a následná projektová dokumentace – Ing. arch. J. Pospíšil, Ing. arch. Kl. Seemannová, PLATS, s. r. o., 2024). Je tedy odůvodněné plochu územní rezervy z části převést do dalších ploch zastavitelných. V žádosti jmenované pozemky neumožňují koncepční řešení, proto je půdorysně (prostorově) plocha Z.04-6 vymezena tak, aby navazovala na řešení zmíněné lokality Z.6 (dopravní a prostorové vazby). Další návazností pak je rozdělení plochy na dvě plochy s rozdílným způsobem využití, a to bydlení individuální BI a na jihu (při železniční trati) plochu smíšenou obytnou městskou SM. V návaznosti na vymezení těchto funkčních ploch je vymezena i etapizace – viz závěr kapitoly i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (...).

Další komentáře k ploše Z.04-6 jsou uvedeny v úkolech územního plánování (§ 39, úkol i, k tématu etapizace) a prioritě č. 20 politiky územního rozvoje (k tématu vlivu na krajinu).

- [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\).](#)

Žádost byla později překvalifikována (a potvrzena rozhodnutím zastupitelstva) na rekreační využití. Pro tento účel se vymezuje plocha rekreace individuální RI s označením Z.04-7. Předmětný pozemek je dnes již přeparcelován na šest pozemků. Plocha je vymezena v rozsahu podané žádosti, tedy na těchto šest pozemků, k nimž se přidávají dvě západní parcely č. p. 4650/6 a 4650/12. Důvodem je určité scelení funkčních ploch, urbanistická ucelenost. I vzhledem k funkcím okolních ploch (RI.b, ZZ, RZ) je vymezení této zastavitelné plochy odpovídající.

- [prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 1265/4 v k.ú. Pokratice, respektive jeho jihozápadní části \(cca 800 m²\), za účelem možné realizace stavby rodinného domu. \(viz žádost 12\) v kapitole D.1 Zprávy\).](#)

Pro tento záměr se změnou vymezuje zastavitelná plocha Z.04-8 pro individuální bydlení BI. Plocha má rozlohu cca 825 m² a je určena právě pro jeden rodinný dům. Pozemek je přístupný od jihu po místní komunikaci, která obsluhuje i rodinný dům na území Miřejovic – a právě této nové parcele vytváří vymezovaná plocha Z.04.8 určitý pendant, který svou severní hranicí přesně kopíruje parcelní hranici pozemku s rodinným domem v Miřejovicích v rámci zastavitelné plochy Z9, která ale vybíhá ještě severněji do krajiny. Na území Litoměřic se v této lokalitě nepředpokládá už žádná jiná nová výstavba, resp. rozšiřování ploch BI, což je dáno i dopravním napojením – místní komunikace je de facto zaslepena, zakončena plochou Z.04-8, do vyšších poloh není další rozvoj možný. Z pohledu urbanistického scelení ploch byla plocha 15a, vymezená pro zahrady, přidána do ploch bydlení BI (vytvářela by poměrně „podměrečnou“ enklávu), nová hlavní stavba na ní s ohledem na její velikost zřejmě ani vzniknout nemůže

4) Požadavky vyplývající z projednání návrhu zprávy o uplatňování

- [Do koordinačního výkresu bude zapracována poznámka: „Celé správní území je situováno v zájmovém územím elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany.“](#)
- [Do koordinačního výkresu bude zapracována poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolení vyjmenovaných druhů staveb.“](#)
- [V textové části odůvodnění budou respektovány limity sledované Ministerstvem obrany ČR.](#)

Zvláštní zájmy ministerstva obrany jsou uvedeny jak v koordinačním výkresu, tak v kapitole c) tohoto odůvodnění. V průběhu času dochází k reformulaci požadovaných textů, předpokládáme tedy po projednání změny také upřesnění, které bude do dokumentace územního plánu zapracováno.

- 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.

Nově byly vymezeny jen plochy v územním plánu opomenuté (lesy, vody, pole) a také plocha specifická pro obrané účely státu. V žádné z těchto ploch není určování těchto prostorových regulativů relevantní.

- 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.

Při převodu do jednotného standardu byly povšechně prověřeny všechny plochy s rozdílným způsobem využití. V žádné nedošlo k výrazným úpravám, je třeba dodržovat kontinuitu územního plánování, regulativů, způsobů a podmínek využití.

- Zpracovatel změny bude respektovat soubor požadavků AOPK CHKO České středohoří, který je přílohou zprávy o uplatňování.

Změnou se vymezují poměrně nepodstatné plochy, jistě respektující tyto obecné požadavky. Jedinou větší lokalitou je zastavitelná plocha pro bydlení v lokalitě za nemocnicí, pro niž je ale předepsána územní studie, která mnohé funkční a prostorové vazby prověří.

- 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.

Požadavky jsou do územního plánu zapracovány.

- 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.

Územní rezerva je změnou vymezena.

- V případě navrhování nových záměrů protipovodňové ochrany, budou respektovány požadavky uvedené v bodu 3) připomínky uplatněné Povodím Ohře.

Nové záměry protipovodňové ochrany se změnou nevymezují.

- 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.

Některé vymezované zastavitelné plochy leží v zájmovém území CHKO České středohoří. Z nich nejvýznamnější je plocha Z.04-06 Za nemocnicí. Pro ni je ovšem předepsáno zpracování územní studie. Je to tedy možnost „doladění“ parametrů ve využití a prostorovém uspořádání předmětné plochy tak, aby byly naplněny požadavky Správy CHKO.

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).

Lokalita je upravena po konzultaci s pořizovatelem.

- prověření vymezení ploch s rozdílným způsobem využití severozápadně od lokality 5 při silnici I/15, (viz kapitola A.2 Zprávy).

Ano, plochy byly vadně zařazeny do funkčních ploch, kterým dnes říkáme plochy s rozdílným způsobem využití, úf. Je provedena úprava, tj. zařazení korektně do ploch BH a BI.

6) V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území

Hranice zastavěného území byla průběžně aktualizována v průběhu prací na změně, finálně pak k 10. 10. 2025.

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.

Předkupní právo nový stavební zákon už neaplikuje. V rámci zpracování této změny územního plánu (a v reakci na potřebu převodu do jednotného standardu územního plánu) byly prověřeny všechny veřejně prospěšné stavby a opatření. Ty, pro něž bylo určeno předkupní právo, byly povětšinou zrušeny, některé převedeny do staveb či opatření pro vyvlastnění.

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

Žádné požadavky na vymezení územních rezerv nebyly specifikovány.

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). Koridor byl do změny ÚP náležitě zapracován.

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 rozšířit.

Lokalita Z.6 zůstává podmíněna zpracováním území studie, stejně tak jako nově vymezená lokalita Z.04-6 na ni navazující.

Ee) Požadavky na zpracování variant řešení

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

V souladu se zadáním se varianty nezpracovávají.

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

V této kapitole se podrobně určují parametry dokumentace. Vzhledem k proměnám ve stavebním zákoně bude „doladěno“ v průběhu pořizování dle aktuálních požadavků pořizovatele, resp. objednatele. Týká se to jak tištěných par, tak dokumentace v digitální podobě.

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

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území nebyly uplatněny, vyhodnocení se nezpracovává. Záměry, které by toto vyhodnocení vyvolávaly, nebyly v zadání změny uvedeny.

Dále na 7. jednání zastupitelstva města konaném dne 9. 12. 2021 bylo schváleno zařazení dvou návrhů na změnu územního plánu do obsahu řešení změny č. 4 územního plánu.

Předmět usnesení č. 157/7/2021: Změna možností využití území tvořeného pozemky parc. č. 2652/1 a 2653/14 v k. ú. Litoměřice za účelem využití stávajícího objektu a pozemku k poskytování služeb spojených s cyklostezkou (služby, obchod, občerstvení), případně bydlení.)

Vyhodnocení: Předmětné pozemky jsou začleněny v zastavěném území a do ploch MU.pwr, tj. plochách smíšených krajinných s indexy p (přírodní priority), w (vodohospodářské zájmy) a r (rekreace nepobytová). Toto začlenění odpovídá limitům, jimiž jsou pozemky zatíženy (zejm. záplavové území, ochranné pásmo dráhy aj.). V ploše MU s využitím pro nepobytovou rekreaci jsou zamýšlené aktivity vážící se na cyklostezku možné. Pro bydlení předmětná plocha vhodná není.

Předmět usnesení č. 158/7/2021: Požadavek na změnu možností využití území tvořeného pozemky parc. č. parc. č. 4650/1, 4650/6, 4650/7, 4650/8, 4650/9, 4650/10 vše v k.ú. Litoměřice za účelem individuální rekreace s možností realizace staveb pro individuální rekreaci.

Vyhodnocení: Pozemky jsou v návrhu změny č. 4 ÚP vymezeny jako návrhová plocha Z.04-7 pro rekreaci individuální RI. Ke jmenovaným pozemkům byly z urbanistických důvodů (ucelenost funkčního využití a vazby na dopravní infrastrukturu) přidány i pozemky č. 4650/5 a 4650/12 při západní straně (vazba na pozemky ostatních komunikací č. 4651 a 4652).

Na 2. jednání zastupitelstva města konaném dne 13. 4. 2023 bylo usnesením č. 4 schváleno doplnění obsahu změny č. 4 územního plánu o uvedení ÚP do souladu s jednotným standardem.

Změnou je územní plán převeden do jednotného standardu.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebylo dotčeným orgánem požadováno.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změna principiálně řeší dvojí tematiku:

1. Převádí územní plán do jednotného standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. To je z části úprava formální, která ovšem v určitých částech vyvolává potřebu i věcného řešení, které ale nijak koncepčně nezasahuje do územního plánu.
2. Změnou se řeší věcné změny, tak jak je požadovalo zadání obsažené ve zprávě o uplatňování a v usnesení zastupitelstva města. Další úpravy vyplývají i z dalších souvislostí – nadřazená dokumentace, aktuální katastrální mapa, revize zastavěného území atd.

V bodu prvním, tedy v převodu do jednotného standardu, je primárním úkolem použití ploch s rozdílným způsobem využití tak, jak je obsahuje aktuální platná legislativa.

Ve výrokové části změny je uvedena tabulka, která ozřejmuje, do jakých ploch s rozdílným způsobem využití byly původní plochy začleněny.

BH – bydlení hromadné | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako BH – bydlení hromadné.

BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako BI – bydlení individuální.

BI.1 – bydlení individuální v rodinných domech – specifické | Plocha s rozdílným způsobem využití se vypouští. Plochy v ní zařazené se vymezují jako plochy BI. Tato subvarianta se od ploch BI lišila jen umístěním v dosahu rušivých vlivů. Obytné či ubytovací objekty si měl jejich vlastník vybavit vhodnými protihlukovými stavebními úpravami (podle řízení s hygieniky). Všechny ostatní regulativy jsou shodné s výjimkou dvou – BI.1 neumožňovala umísťování školských zařízení a dětských hřišť, které přitom reálně například v kontaktu s komunikacemi leží.

BR – bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách | Jde o specifické lokality, kde je plocha aplikována. Ponechává se tedy koncepcí územního plánu, ponechávají regulativy a využívá se možnost plochy s rozdílným způsobem využití dále členit (§ 14 odst. 4 vyhlášky č. 157/2023 Sb.). Vymezuje se tedy plocha BI.r – bydlení individuální v rozptýlených lokalitách.

RH – hromadná rekreace | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako RH – rekreace hromadná.

RI – individuální rekreace – chatové lokality | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako RI – rekreace individuální.

SR – smíšené využití obytné a rekreační | Vyhláškou se vymezují plochy smíšené obytné pro případ, že je žádoucí zajistit smíšené využití území zahrnující zejména bydlení a občanské vybavení. V případě ploch SR v územním plánu ale nejde o mix těchto dvou funkcí, ale o mix individuální rekreace (chaty) a bydlení. Tedy o území, které prošlo určitou transformací, kde se ale akcentuje funkce rekreační a výstavba rodinných domů či rekolaudace chat na rodinné domy není přípustná. Hlavní funkcí je zde tedy rekreace, využívá se možnost plochy dále členit, proto je plocha překlasifikována jako rekreace individuální RI s indexem „b“, tedy bydlení. Nabízela se i možnost vytvořit plochy rekreace jiné (RX). Tyto

plochy jiné ale podle legislativy lze vymezovat jen ve specifických případech – a zde mix chat a rodinného bydlení zase tak specifickou formou rekreace či bydlení není, jde o poměrně obvyklou směs funkcí.

OV – veřejná vybavenost | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako OV – občanské vybavení veřejné.

OV.1 – veřejná vybavenost specifická – cvičiště AČR | Cvičiště armády ČR jistě není občanskou vybaveností. Legislativa na tyto účely pamatuje plochami specifickými (§ 31 vyhlášky), určenými právě pro obranu a bezpečnost státu atd. Plocha je proto nahrazena touto plochou XZ.

OV.2 – veřejná vybavenost specifická – městská nemocnice | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako OV.z – občanské vybavení veřejné – zdravotní služby.

OV.3 – vybavenost specifická | Plocha s rozdílným způsobem využití byla v územním plánu aplikována jen pro jedinou plochu spjatou s areálem památníku Richard. Funkce této plochy se ale změnila, plocha se zařazuje do ploch OK. Plocha OV.3 se tedy z územního plánu vypouští.

OK – komerční vybavenost | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako OK – občanské vybavení komerční.

OK.1 – komerční areály – velkoprodejny, markety | Využívá se možnost plochy s rozdílným způsobem využití dále členit (§ 14 odst. 4 vyhlášky č. 157/2023 Sb.), a vymezuje se tedy plocha OK.v – občanské vybavení komerční – velkoprodejny. Do této plochy se zařazují i následující dvě OK.2 a OK.3, které každá byly vymezeny pro zvláštní lokalitu ve městě. Jejich regulativy (způsob využití i podmínky prostorového uspořádání) se však odlišovaly jen drobnými nuancemi, které nedávaly dostatečný důvod k vymezení samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

OK.2 – komerční areály – velkoprodejny, markety – specifické (Staré Mrazírny) | Plocha je sloučena s plochou předchozí do ploch OK.v.

OK.3 – komerční areály – velkoprodejny, markety – specifické (Za Kocandou) | Plocha je sloučena s plochou předchozí do ploch OK.v.

OS – sport, tělovýchova | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako OS – občanské vybavení sport.

OS.1 – sport, tělovýchova – specifická zařízení | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako OS – občanské vybavení sport a využívá se možnost podrobnějšího členění, zachovává se tedy specifčnost plochy.

OH – veřejná pohřebiště a související služby | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako OH – občanské vybavení hřbitovy.

OH.1 – památník vězňů Richard | Zřejmě to, že součástí areálu bývalého dolu Richard je také krematorium, vedl k zařazení památníku do ploch OH, hřbitovů. Součástí památkově chráněného areálu (katalogové číslo 1000133266) je bývalý důl Richard, krematorium, komín a vstupní portál Dolu Richard. Areál vznikl jako důl na těžbu vápence na přelomu 19. a 20. století, od roku 1943 byl využíván pro účely válečné výroby pod krycím jménem Richard. Po válce došlo k demontování vnitřního zařízení a obnovení těžby vápence, která probíhala do roku 1963. Je součástí industriálního dědictví. Samotný důl a krematorium jsou ovšem od sebe vzdáleny. Podstatnou část areálu krematoria představuje pietní

park, parková zeleň je ostatně hlavním využitím této plochy. Proto se, ponechávajíc regulativy, plocha vymezuje jako zeleň jiná ZX. Jde tedy skutečně o zeleň specifickou, kterou nelze zařadit do běžných kategorií dle vyhlášky.

DI – dopravní infrastruktura | Situace s dopravní infrastrukturou je v územním plánu poněkud specifická. Plocha DI pokrývá totiž jak silniční, tak železniční (drážní) dopravu. Bylo by tedy jistě možné aplikovat plochu dopravy všeobecné. Výsledkem by ale bylo splynutí obou doprav, tedy zejména by nebyly čitelné železniční trati, které představují v území velmi významný fenomén. V územním plánu jsou trati čitelné, neboť je pro ně vytvořena samostatná datová vrstva jaksi mimo systém. Touto změnou se proto doprava člení na plochy DS a DD, přičemž regulativy zůstávají z původních regulativů ploch DI pro obě plochy poměrně shodné (například i v plochách dráhy si lze představit prvky silniční dopravy (parkoviště, garáže apod.). Došlo proto jen k velmi malým úpravám zejména v hlavním využití, kde se akcentuje tu doprava silniční, tu drážní.

TI – technická infrastruktura | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako TU – technická infrastruktura všeobecná.

TO – technické služby a zabezpečení | Svým kódem plocha napovídá vazbu na odpadové hospodářství. Tento druh technické infrastruktury je však jen jednou z přípustných. Na rozdíl od ploch TI, které odkazují k nadmístnímu významu příslušné plochy či zařízení, se zde uvádí význam místní. Toto rozlišení ale fakticky selhává, a proto je i tato plocha začleněna do ploch TU, všeobecných.

TO.1 – areály odpadového hospodářství – specifické (ÚRAO) | Jde o úložiště radioaktivního odpadu, tedy o provoz opravdu specifický, který si zaslouží zařazení do ploch specifických, jiných, tedy ploch TX – technická infrastruktura jiná.

PV – veřejná prostranství | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako PU – veřejná prostranství všeobecná.

PV.1 – veřejná prostranství specifická | Specifičnost této plochy zřejmě spočívá v tom, že je takto vymezena pouze jedna plocha, a to hlavního náměstí. Podmínky využití plochy, ani prostorové regulativy se neliší od plochy PV, s výjimkou přípuštění parkování. Domníváme se, že parkování – pokud je to provozně a technicky možné – je běžnou součástí ploch veřejných prostranství. Plocha PV.1 se tedy přičleňuje do plochy PU, veřejných prostranství všeobecných.

ZO – sídelní zeleň ochranná | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako ZO – zeleň ochranná a izolační.

ZS – sídelní zeleň veřejná | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako ZS – zeleň sídelní ostatní.

ZS.1 – sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako ZZ – zeleň zahradní a sadová.

ZS.2 – sídelní zeleň veřejná specifická – lesopark Mostka | Tato plocha s rozdílným způsobem využití se od ploch ZS liší jen dvěma regulativy specifickými pro Mostku, jinak jsou zcela shodné. Není důvod vymezovat odlišné plochy, když lze vše „pokrýt“ plochou jednou. Proto se plocha ZS.2 začleňuje do ploch ZS (s přidáním oněch regulativů).

ZS.3 – sídelní zeleň veřejná specifická – městské hradby | Tato plocha s rozdílným způsobem využití je využita toliko pro zelené plochy městských hradeb. Lze je považovat za plochy parkové – tak i fakticky fungují –, a proto se plocha vymezuje jako ZP – zeleň parková a parkově upravená.

SC.1 – smíšené využití centra města I (s omezenou dopravní dostupností) | Plocha je v souladu se standardem vymezena jako SC – smíšené obytné centrální.

SC.2 – smíšené využití centra města II | Centrální zóna města kolem náměstí je rozdělena na dvě plochy s rozdílným způsobem využití: plocha SC.1 (nesoucí v názvu „s omezenou dopravní dostupností“), vymezená jižně od náměstí, a plocha SC.2 na straně severní. Obě plochy mají zcela shodné regulativy – s výjimkou tří položek: zařízení péče o děti a školská zařízení a také zdravotnická a sociální zařízení, která jsou v hlavním využití ploch SC.1, jsou u ploch SC.2 „pouze“ přípustná. (Tedy vlastně nepříliš logicky, zařízení, která mohou vyvolávat velkou frekvenci dopravy a obsluhy jsou v ploše dopravně nevýhodné.) Třetí položkou jsou parkoviště a parkovací objekty, jež jsou v hlavním využití ploch SC.2. Plocha SC.1. je opravdu pro dopravu znevýhodněná, nicméně i tam jsou ulice a náměstí a další související prostory, kde je parkování vozidel uživatelů centra města umožněno. Proto se tato položka zachovává, ale jen v přípustném využití – jako hlavní je možné parkování zejm. na veřejných prostranstvích.

SC.3 – smíšené využití centra obvodu (městské čtvrtě) | Tyto plochy jsou aplikovány pro centra obvodu, tedy centra městských čtvrtí. Lze je vnímat jako podtyp ploch smíšených obytných centrálních. Zachovává se koncepce územního plánu s tím, že se využívá možnost plochy s rozdílným způsobem využití dále členit, a vymezuje se plocha SM.c – smíšené obytné městské – centra čtvrtí.

SM – smíšené využití území městského typu | Plocha je v souladu s jednotným standardem vymezena jako SM – smíšené obytné městské.

SR – smíšené obytné a rekreační | Plocha už byla pojednána výše, v oddílu ploch rekreace. Je vymezena jako RI.b – rekreace individuální s bydlením.

VP – průmyslová výroba a sklady | Plocha je v souladu s jednotným standardem vymezena jako plocha VU – výroba všeobecná.

VD – drobná výroba a výrobní služby | Plocha je v souladu s jednotným standardem vymezena jako plocha VD – výroba drobná a služby.

WU – vodní a vodohospodářské všeobecné | Ačkoli jsou vodní toky Labe a Ohře významnými prvky na území města, neměly samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití. Voda byla ve výkresech pojednána jako prvek fyzické geografie obsažený v podkladových mapách. Plocha WU se tedy nově do územního plánu doplňuje. Regulativy jsou sestaveny v dikci ostatních ploch uvedených v územním plánu.

Z – plochy zemědělské | Plocha je v souladu s jednotným standardem vymezena jako plocha AU – zemědělské všeobecné.

LU – lesní všeobecné | Platí zde totéž, co bylo uvedeno výše u ploch WU. Nově se tedy do územního plánu zapracovávají plochy lesní.

P – plochy přírodní | Plocha je v souladu s jednotným standardem vymezena jako plocha NU – přírodní všeobecné.

S.x – plochy smíšené nezastavěného území | Plocha je v souladu s jednotným standardem vymezena jako plocha MU – smíšené krajinné všeobecné. Také indexy vyjadřující konkrétní specifikaci vícefunkčního využití plochy se přizpůsobují aktuální legislativě: **p – přírodní preference** se upravuje na p – přírodní priority; **z – zemědělství** se upravuje na z – zemědělství extenzivní; **l – lesnictví** se upravuje na l – lesnictví extenzivní; **r – rekreace nepobytová** zůstává i nadále jako r – rekreace nepobytová; **v – vodohospodářství** se upravuje na w – vodohospodářské zájmy.

Dva indexy se z použití v územním plánu vypouštějí. Nejsou totiž uvedeny ve vyhlášce – členění ve třetí úrovni není povinné, ale pokud užito je, pak je závazné tam, kde jej určuje vyhláška. Je to **o – ochranná zóna**. Tato plocha měla indikovat možnost výsadby izolační zeleně na pomezí ploch zemědělských a ploch urbanizovaných (zastavěného území). Nešlo však o nijak limitované plochy, ale o plochy rozsáhlé, kde byl podíl takové zeleně jen těžko odhaditelný. Stejně tak není dále aplikován index **u – urbanizovatelné plochy – územní rezerva**. Ten byl využit jen v plochách územních rezerv, aniž by specifikoval způsob využití. Samotné vymezení územní rezervy je ochranou plochy před využitím, které by znemožnilo ono budoucí.

Dále se v celém textu upravují kódy zastavitelných a transformačních ploch, skladebných částí územního systému územní stability a veřejně prospěšných staveb a opatření takto:

Zastavitelné a transformační plochy | Plochy se označují písmenem Z, resp. písmenem T, za nímž následuje tečka a poté původní kódové označení plochy uvedené v územním plánu. Vznikají tím někdy poměrně dlouhé konstrukty (např. lokality přidávané změnami nesou i číslo změny), ale je třeba zachovat kontinuitu. Narušením kontinuity je ovšem to, že v původním názvu nesmí být obsažena tečka (co všechno ten standard neřeší!), ta se tedy nahrazuje spojovníkem (který spolu s podtržítkem jsou krom písmen a číslic jedinými povolenými znaky).

Skladebné části územního systému ekologické stability | Do označení skladebných částí územního systému ekologické stability se za označení typu také vkládá tečka. To sice není z vyhlášky, resp. přílohy č. 12 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. nikde zřejmé, ale uvádí tento požadavek pro výkresy metodický pokyn týkající se jednotného standardu územního plánu. Z důvodu jednotnosti výkresové a textové části se tečka aplikuje i zde. Holt pořádek musí být. Dalším požadavkem vyhlášky je, že ve sloupci ident, v němž je uvedeno označení skladebné části ÚSES, smějí být jen písmena a číslice a pouze dva možné oddělovací znaky: - a _ (nikoliv tedy např. mezera). Nelze potom dodržet název uvedený v ZÚR: například NRBK K 10 se povinně mění na NRBK.K10.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření | Stavby a opatření se také označují v souladu s jednotným standardem. Komentář by mohl být stejný jako u skladebných částí ÚSES. Opět se vkládá do kódu tečka (která ale přitom nesmí být součástí atributů, tedy dat). U technické infrastruktury se zachovává původní kód, který se uvádí za novým kódem a tečkou, tím je i zachováno rozlišení, kterého druhu technické infrastruktury se VPS týká (V – vodovod, K – kanalizace, E – elektřina, P – plynovod, T – teplo). U ostatních VPS a VPO se původní kódy nahrazují novými (D novým VD pro dopravní infrastrukturu, X novým kódem VP pro veřejná prostranství, U novým kódem VO pro občanské vybavení, S novým kódem VU pro vytváření prvků ÚSES). Pokud označení VPS obsahovalo jiný (nově nepovolený) znak, například lomítko, je nahrazen spojovníkem.

Územní rezervy | Ponechává se původní značení velkými písmeny, jen se před něj přidává písmeno R následované tečkou – konkrétně místo A je R.A atd. Tím je kódové označení uvedeno do souladu s jednotným standardem zemního plánu.

Územní studie | Také označení územních studií se upravuje do souladu s jednotným standardem tak, že se přidávají písmena US před číslo předmětné lokality.

Tyto ryze formální úpravy jsou provedeny v textové i grafické části územního plánu, aniž by byly jednotlivě více komentovány, resp. odůvodňovány.

V textové části územního plánu dochází dále k těmto úpravám:

1. V úvodu je upraven obsah podle obsahu následného textu. Nejsou aktualizována čísla stran, neboť nebyla nastavena interaktivně a ruční úprava nedává smysl, bude upraveno v úplném znění. Do seznamu výkresů je přidán výkres č. 4 Výkres pořadí změn v území, což souvisí s vymezením etapizace a s novou kapitolou k. Stanovení pořadí provádění změn území.
2. V kapitole a. Vymezení zastavěného území se uvádí aktualizace hranic zastavěného území k datu 10. 10. 2025, tedy v pozdní fázi prací, těsně před dokončením návrhu. Vymezení zastavěného území vychází, v souladu s § 116 stavebního zákona, z posledního účinného územního plánu a je dále upraveno. Úpravy spočívají v rozšíření i ve zmenšení zastavěného území. Rozšíření jde především na vrub nově realizované zástavbě (o niž se pak zmenšují příslušné zastavitelné plochy), nově přidaným pozemkům ke stávající zástavbě (zahrady) či přidaným stavebním parcelám, které územní plán opomněl a do zastavěného území nezahrnul (což je mnohdy i pochopitelné, neboť jde například o prvky vodního díla s velmi malou rozlohou – nicméně podle stavebního zákona je povinné tyto stavební parcely do zastavěného území zahrnout).
3. Kapitola b. mění svůj název na „Základní koncepce rozvoje území obce“, a to v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.
4. V kapitole b. Základní koncepce rozvoje území obce se ve druhém oddílu u jednotlivých odrážek vypouštějí v závorkách odkazy na výkresy. Některé výkresy se z územního plánu vyjímají a opakovaný odkaz na hlavní výkres nemá opodstatnění. Dále se vypouští text „závazné části“ – územní plán není členěn na části závazné a nezávazné (doporučené), odkaz na § 73 stavebního zákona.
5. V kapitole c. Urbanistická koncepce se v prvním oddílu upřesňuje, že východní obchvat města je zčásti vymezen jako územní rezerva, zčásti jej představuje překryvný koridor.
6. V kapitole c. Urbanistická koncepce v odstavci týkajícím se historického jádra se na konec první věty přidává text „a je zahrnuto do ploch smíšených obytných centrálních (SC)“. Upravuje se tím text v reakci na nové vymezení ploch s rozdílným způsobem využití podle jednotného standardu – viz jejich kategorizace a odůvodnění výše. Druhá věta se vypouští v důsledku této první.
7. V kapitole c. Urbanistická koncepce v části Základní členění území města se v první větě a dále uvádí původní terminologie územního plánu do kontextu aktuálního stavebního zákona (plochy zastavitelné, plochy transformační).

8. V kapitole c. Urbanistická koncepce v části Základní členění území města v odstavci Území rozvoje se vypouští text „Želetice nábřeží [Z01]“ – tato zastavitelná plocha je už realizována a je plochou stabilizovanou. Dále se do seznamu přidávají plochy Pod Radobýlem [Z.51a, Z.51b], které byly součástí jedné velké lokality č. 51. Ta obsahovala transformační plochu 51a a dále zastavitelné plochy 51a a 51b. Tyto zastavitelné plochy nebyly v textu samostatně uváděny, proto se touto změnou explicitně uvádějí. Dále přibývají následující zastavitelné plochy, které se vymezují změnou územního plánu: Na Bídnicí [Z.04-1], Mlýnská [Z.04-2], U statku [Z.04-3], Nad sídlištěm [Z.04-4], Na šancích [Z.04-5], Za Nemocnicí II [Z.04-6], Ke Křešicím [Z.04-7], U Miřejovic [Z.04-8].
9. V kapitole c. Urbanistická koncepce v části Základní členění území města v odstavci Území přestavbová (transformační) se některé plochy přejmenovávají v souladu s dalším textem, v němž je o jednotlivých plochách/lokality pojednáno podrobněji. Vypouštějí se plochy „Kamýcká [53]“, „Na soutoku [Z03.1]“ a „Plešivecká-Kamýcká [Z03.3], Předměstí [Z03.5]“ – Jsou už realizovány a jde o plochy stabilizované. Vypouští se také plocha „systém zásobování města teplem“ – ta byla změnou č. 2 přidána jako plocha Z02.3. Taková plocha však v dalším textu uvedena není, ani graficky nebyla přesně vymezena, je uváděna jako součást transformační plochy T.58 (jde přitom o dvě rozdílné kategorie, zastavitelná plocha nemůže být začleněna do plochy transformační). Proto se nadále její účel technické infrastruktury uvádí jako součást transformační plochy T.58. Přidávají se plochy „Horní nádraží I [T.04-1]“ a „Horní nádraží II [T.04-2]“, které jsou ve výkresové části územního plánu vymezeny, ale nebyly explicitně definovány v části textové, což se tímto napravuje.
10. Kapitola c.01 se nově jmenuje „Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně“. Úprava názvu spočívala v nahrazení ploch přestavby plochami transformačními v souladu s legislativou.
11. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se u všech ploch vypouští text týkající se podmínění lokalizací nových trafostanic. Územní plán umisťoval tyto stavby technické infrastruktury. Nejde však o prvky koncepce zásobování elektrickou energií – umístění těchto staveb záleží na oprávněném investoru, který si i sám pořizuje projektovou dokumentaci, má ve své moci rozhodnout, zda zvýšenou potřebu pokryjí stávající, případně posílené trafostanice, či zda a kde bude potřeba výstavba nových. V tomto duchu ani veřejně prospěšné stavby dle jednotného standardu územního plánu neznají bodové prvky (nemající de facto průmět do území). I z tohoto důvodu se tyto VPS z územního plánu vypouštějí. Podmínit rozvoj lokality napojením na elektrickou energii by bylo totéž, jako ji podmínit napojením na vodovod, veřejné osvětlení a jiné sítě technické infrastruktury, což se ovšem generálně doplňuje v dalším odstavci (napojení na síť technické infrastruktury a místních obslužných komunikací).
12. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se u lokality Z.1 vypouští řádek „ZS.1“ – zahrady jsou už stabilizované. Pokud jde o uliční síť, pak se v seznamu ponechávají jen průtahy silnic III. třídy a ostatní komunikace se nahrazují povšechným odkazem na navazující místní komunikace. Čtvrť je totiž „živá“, stále se dostavuje a seznam ulic by se musel stále aktualizovat. U platné urbanistické studie je doplněno datum jejího schválení.
13. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy u lokality Z.2 se u zpracované urbanistické studie přidává text s datem ověření platné studie a u požadované studie se místo lhůty v letech uvádí konečné datum (v souladu s jednotným standardem, který si lhůtu vyložil jako datum).

14. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se u lokality Z.3 vypouští část 3a, neboť se převádí do ploch stabilizovaných.
15. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se u lokality Z.4 u odrážky „podmínka pro rozhodování“ nahrazuje povinnost zpracování územní studie – na část lokality už totiž je studie zpracována, pro zbylou část tato povinnost nadále trvá, a to do 31. 12. 2031.
16. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se u lokality Z.6 u odrážky „lhůta pro zpracování studie“ nahrazuje lhůta v letech konkrétním datem, tak jak požaduje jednotný standard územního plánu.
17. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se u lokality Z.9 u odrážky „lhůta pro zpracování studie“ nahrazuje lhůta v letech konkrétním datem, tak jak požaduje jednotný standard územního plánu.
18. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se u lokality Z.11 u odrážky „lhůta pro zpracování studie“ nahrazuje lhůta v letech konkrétním datem, tak jak požaduje jednotný standard územního plánu.
19. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se do textu komentujícího jednotlivé lokality přidávají lokality Z.51a a Z.51b. Ty jsou v územním plánu jakousi součástí jedné velké lokality č. 51, která zahrnuje jednu plochu přestavbovou a dvě zastavitelné. Ony dvě zastavitelné ale nebyly explicitně v textu vyjádřeny, což se tímto napravuje. Nemohou být plochy současně zastavitelnými a současně transformačními.
20. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se vypouští lokalita Z01 – Želetice nábřeží. Lokalita je realizována a převedena do ploch stabilizovaných.
21. V kapitole c.01.1 Zastavitelné plochy se přidávají tyto nové lokality, jejichž zpracování do územního plánu požadovalo zadání změny: lokalita Z.04.1 – NA BÍDNICI; lokalita Z.04.2 – MLÝNSKÁ; lokalita Z.04.3 – U STATKU; lokalita Z.04.5 – NA ŠANCÍCH; lokalita Z.04.6 – ZA NEMOCNICÍ II; lokalita Z.04.7 – KE KŘEŠICÍM; lokalita Z.04.8 – U MÍŘEJOVIC. Komentáře, resp. odůvodnění je uvedeno v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.
22. Kapitola c.01.2 se přejmenovává na „Transformační plochy“ a také v první větě se slovo „přestavbové“ nahrazuje slovem „transformační“. Je to tak v souladu s terminologií nového stavebního zákona. Slova přestavba se není asi třeba zcela vzdávat, je srozumitelné, ale v případě vazby na terminologii stavebního zákona se i v dalším textu nahrazuje přestavba slovem transformace.
23. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se u plochy T.51 rozlišují části zastavitelné Z.51a, Z.51b a transformační T.51a. Ve výkresech odlišeny byly, v textu bylo členění poněkud nejasné – část 51a zahrnovala plochu přestavbovou i zastavitelnou. Část 51c, určená pro kynologické cvičiště (tedy fakticky zcela nesouvisející s hlavním využitím lokality) se coby plocha už stabilizovaná vypouští. Dále se mění povinnost zpracování studie na povinnost použití při rozhodování – studie je už zpracována a zapsána v evidenci.
24. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se vypouštějí lokality 53 – Kamýcká, Z03,1 – na soutoku a Z03.3 – Plešivecká –Kamýcká. Jde už o plochy stabilizované.
25. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se u plochy T.54 mění povinnost zpracování studie na povinnost použití při rozhodování – studie je už zpracována a zapsána v evidenci

26. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se lokalita T.59 rozděluje na dvě části, a to T.59a – Technické služby a T.59.b Mlýny. Tak to odpovídá grafické části územního plánu. Zde v textu bylo členění opomenuto. U plochy T.59a jako využití zůstává pouze ZS* - v územním plánu šlo o transformační (přestavbovou) plochu s funkcemi SM, TO a VP a zároveň šlo o územní rezervu pro zeleň. S ohledem na časové parametry uvedené v územním plánu se funkce rezervy promítá přímo do návrhu.
27. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se lokality T.60 člení na dvě části: T.60a a T.60b, neboť byla plocha ve změně č. vymezením plochy Z02.5 (nyní T.02-5) takto rozdělena. Pro část T.60a zůstává v platnosti podmínka zpracování územní studie, která však zde v textu uvedena nebyla, chyběla.
28. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se v lokalitě T.61 upravuje text v podmínkách pro rozhodování tak, že se pro rozhodování v území použijí dvě už vypracované studie, náležitě zapsané v evidenci územně plánovací činnosti. Z toho současně vyplývá, že pro lokalitu T.61 není už nová studie potřeba (ta se bude zpracovávat pro související zastavitelnou plochu Z.4, resp. její část dosud studii nepokrytou).
29. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se lokalita T.52 přejmenovává – nesla totiž jak původní označení, tak to, které přidala změna č. 2 územního plánu. Dále se v podmínce pro rozhodování vypouští redukce studie na malou část areálu a ponechává pro celou lokalitu – viz úkol ÚAP. Lhůta se nahrazuje pevným datem dle jednotného standardu územního plánu.
30. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se v lokalitě T.02-4 vypouští název firmy (v čase proměnný) a nahrazuje se obecným označením „areál mlýna“.
31. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se u plochy T.02-5 přidává podmínka pro rozhodování, tj. zpracování územní studie, což bylo v původním textu opomenuto.
32. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se lokalita Z02.5 – Předměstí vypouští. (Pozn. Lokalita je chybně označena, má jít o Z03.5, vymezenou změnou č. 3 územního plánu.) Lokalita je už realizována a převádí se do ploch stabilizovaných.
33. V kapitole c.01.2 Transformační plochy se přidávají lokality T.04.1 a T.04.2. Tyto plochy byly vymezeny v grafické části územního plánu, ale v textu obsaženy nebyly. Tímto se to napravuje. Nejde tedy o plochy vymezené touto změnou.
34. V kapitole c.01.3 Systém sídelní zeleně se do výčtu ve vnějším prstenci zástavby přidává odrážka „památník věžňů Richard – (ZX) západní okraj vnějšího prstence města“. Tato plocha zeleně byla v územním plánu zařazena do speciální plochy OH.1 (patrně zde odnož plochy OH veřejná pohřebiště a související služby). Vzhledem k charakteru místa byla plocha překlasifikována na plochu zeleně jiné ZX.
35. Kapitola c.02 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se v souladu s obsahem a strukturou územního plánu podle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu přesouvá na náležité místo v závěru textu mezi kapitoly, které se územní plán obsahuje, jen je-li to účelné.
36. Kapitola c.03 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie se s upraveným názvem v souladu s obsahem a strukturou územního plánu podle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu přesouvá na náležité místo v závěru textu mezi kapitoly, které se územní plán obsahuje, jen je-li to účelné.

37. Kapitola c.04 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu se vypouští. Jde o kapitolu fakultativní, žádné plochy ani koridory se v ní nevymezují, kapitola je zbytná.
38. Kapitola c.05 Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem se s upraveným názvem v souladu s obsahem a strukturou územního plánu podle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu přesouvá na náležité místo v závěru textu mezi kapitoly, které se územní plán obsahuje, jen je-li to účelné.
39. Kapitola c.06 Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení se vypouští, nemá už opodstatnění dle aktuálního stavebního zákona – ostatně žádný výčet staveb neobsahovala.
40. V kapitole d.01 Občanská vybavenost se z prvního oddílu vypouštějí tři v závorkách uvedené odkazy do legislativy. Odkazy už nejsou funkční (neplatný zákon a vyhláška) a jsou zbytné.
41. V kapitole d.02.1 Silniční doprava se upřesňuje trasa východního obchvatu, kterou zčásti tvoří překryvný koridor CNZ.PK7 a zčásti koridor územní rezervy R.D. Obě tyto části vycházejí ze studie „I/15 Litoměřice, východní obchvat s mostem přes Labe“, kterou pro ŘSD ČR vypracovala firma Tubes, s. r. o. v roce 2023. Náležité zpracování do územního plánu požadoval oprávněný investor. Jižní úsek kolem Mlékojed je označen jako koridor CPZ.PK8, což odpovídá značení v ZÚR ÚK. Stejně tak se explicitně označuje přeložková trasa silnice II/247 jako dopravní koridor CPZ.bIII-00815 (opět odpovídá ZÚR ÚK). Dále se z dalšího textu vypouští text týkající se lokality Z01, která je už realizována a je plochou stabilizovanou. V posledních dvou odrážkách dochází k drobným úpravám – plocha je nahrazena zde vhodnějším pojmem lokalita a korigováno je i množné číslo slova plochy.
42. V kapitole d.02.2 Železniční doprava se přidává název nově vymezeného sdruženého koridoru doprav (silnice + železnice), a to CPZ.bIII-00815, tedy koridor plošně vymezený z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu. Název koridoru C-E61 se upravuje na CNZ.C-E61, tedy koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu.
43. V kapitole d.02.7 Doprava v klidu se upravuje koncepční vyjádření ohledně ploch OK.v – tedy ne jen s odkazem na jednu rozvojovou lokalitu, která je už realizována.
44. V kapitole d.03.2.1 se u odrážky Z.6 přidává text odkazující na novou zastavitelnou plochu Z.04-6 – Za nemocnicí II, která se sem přičleňuje. Mezi zastavitelné plochy se také přidávají dvě, jež byly součástí transformační plochy T.51.
45. V kapitole d.03.1.2 se vypouštějí lokality č. 51b, neboť tato figuruje v zastavitelných plochách, a č. 53, která je převedena do ploch stabilizovaných.
46. V kapitole d.03.2.1 se u odrážky Z.6 přidává text odkazující na novou zastavitelnou plochu Z.04-6 – Za nemocnicí II, která se sem přičleňuje. Mezi zastavitelné plochy se také přidávají dvě, jež byly součástí transformační plochy T.51.
47. V kapitole d.03.2.2 se vypouštějí lokality č. 51b, neboť tato figuruje v zastavitelných plochách, a č. 53, která je převedena do ploch stabilizovaných.
48. V kapitole d.03.3 Zásobování elektrickou energií se vypouští druhá odrážka týkající se ploch OK.1, která je už převedena do ploch stavových, netřeba pro ni navrhovat řešení trafostanic. Ostatně

distribuční trafostanice jsou zcela v gesci správce sítě, který je může umístit podle své odborné úvahy, případně jen posílit trafostanice stávající apod. Územní plán ani nemůže přesně predikovat budoucí spotřebu té které zastavitelné plochy. Proto je přesný návrh trafostanic včetně jejich umístění nahrazen jen výčtem lokalit, v níž se návrh nové trafostanice předpokládá. V další odrážce se ještě nahrazuje lokalizace plochy pro nouzový záložní zdroj tepla – místo TZ02.3, která nebyla přesně vymezena, se uvádí transformační plocha T.58, v níž předmětná technická infrastruktura má být umístěna. Dále se do kapitoly vkládá ustanovení týkající se umístování obnovitelných zdrojů, kdy se umožňuje fotovoltaiku aplikovat v zastavěném území na budovách. V nezastavěném území se jak fotovoltaika, tak větrné elektrárny vylučují. Důvody pro to jsou nekolikové a jsou popsány zde v odůvodnění za čísloványými body v samostatném textu.

49. V kapitole d.03.4.1 (zásobování plynem) se přidává text odkazující na novou zastavitelnou plochu Z.04-6 – Za nemocnicí II, která se sem přičleňuje touto změnou. Mezi zastavitelné plochy se také přidávají dvě, jež byly součástí transformační plochy T.51 a jsou nově v územním plánu explicitně vyjádřeny.
50. V kapitole d.03.4.2 se vypouštějí lokality č. 51b, neboť tato figuruje v zastavitelných plochách, a č. 53, která je převedena do ploch stabilizovaných.
51. V kapitole d.03.4.4 Opatření požadovaná pro CZT se nahrazuje text „Z02.3“ textem „T.58“. Tato úprava už byla komentována výše.
52. V kapitole d.03.5 Zásobování teplem se lokalita Z.51b přesouvá ze subkapitoly d.03.5.2 do subkapitoly d.03.5.1. Jde totiž o zastavitelnou plochu, nikoli transformační.
53. V kapitole d.03.5.4 Jiné zdroje CZT se nahrazuje text „Z02.3“ textem „T.58“. Tato úprava už byla komentována výše.
54. V kapitole e.01 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny využití se podává přehled ploch aplikovaných v krajině (přírodní, zemědělské, smíšené krajinné), ale zcela opomenuty zůstaly plochy lesní a plochy vodní (ani v kapitole f. neměly příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití). Proto jsou zde doplněny.
55. V kapitole e.02 Územní systém ekologické stability se u dvou biocenter doplňuje informace, že jde o biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru. Jde o údaj, který požaduje jednotný standard v příslušném atributu, proto se údaj doplňuje i do textu (u některých jiných LB byl uveden, u těchto dvou byl opomenut). Dále se přidává další lokální biocentrum LBC.023. Jeho vymezení vyplynulo z úprav v lokalitě Na Šancích (vymezení plochy pro obranu státu) a je popsáno v odůvodnění v kapitole týkající se souladu se ZÚR ÚK, konkrétně u vymezení RBC.023.
56. Kapitola f. mění svůj název na „Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“, uvádí se tak do souladu s přílohou č. 8 k zákonu ř. 283/2021 Sb.
57. V úvodním textu se číslo hlavního výkresu z 2.1 mění na 2, dále se slovo „modrou“ mění na „černou“ a text „jedním velkým písmenem“ se nahrazuje textem „dvěma velkými tiskacími písmeny – jde o formální úpravy, uvedení do souladu s dalšími texty.“
58. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Bydlení hromadné BH do přípustného využití přidávají zahrady a zázemí pro

relaxaci a rekreaci u bytových domů. Tento doplněk vyplývá z jednoho z požadavků na řešení v této změně (viz zadání).

59. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Občanské vybavení komerční – velkoprodejny OK.v do hlavního využití přidávají sportovní a kulturní zařízení – tato úprava vyplývá ze sloučení tří téměř totožných ploch s rozdílným způsobem využití. Obdobně z toho vyplynula i další úprava, kdy jen v jedné z ploch byla ubytovací zařízení specifikována s odkazem na hotelový řetězec Formule 1 – tento odkaz na francouzský hotelový řetězec není v územním plánu příhodný, postačí plně ubytovací zařízení, jak bylo u dalších dvou ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno. Dále se v odstavci Podmínky vypouští třetí odrážka, která určovala parametry projektové dokumentace – týkalo se jediné lokality, která je už realizována, nyní plocha s rozdílným způsobem využití pojímá více ploch v řešeném území.
60. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Doprava silniční DS vypouštějí odkazy na součásti dopravy železniční – původní jedna plocha s rozdílným způsobem využití DI se nově člení na DS a DD.
61. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se přidává plocha s rozdílným způsobem využití, a to Doprava drážní DD. Jak už bylo výše u ploch s rozdílným způsobem využití popsáno – územní plán obsahoval společné regulativy pro dopravní infrastrukturu, což se nejeví být vhodné, když například železnice je ve městě významný fenoménem. Příslušná plocha se proto dublovala a jen v hlavním využití byl upraven akcent zaměření na plochu DS, resp. DD.
62. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Technická infrastruktura všeobecná TU provádějí úpravy plynoucí (jak už bylo popsáno výše) ze sloučení ploch TI a TO (lišily se zvýraznění významu – nadmístní vs. místní, což u mnoha ploch je těžko rozlišit). Z rušené plochy TO se proto jeden text umísťuje do plochy TU (do přípustného využití). Z ploch TO se nezohledňuje text týkající se regulativů v plochách územních rezerv – žádná územní rezerva není vymezena přes plochu technické infrastruktury.
63. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Veřejná prostranství všeobecná PU rozšiřuje přípustné využití o parkoviště – úprava plyne ze sloučení ploch PV a PV.1, které se lišily pouze v této položce.
64. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Zeleň sídelní ostatní ZS dochází k úpravě plynoucí ze sloučení dvou ploch s rozdílným způsobem využití do jedné, tedy ZS a ZS.2 do plochy ZS. Plochy se lišily právě jen v těchto dvou regulativách určených pro lesopark Mostka. Jsou tedy tímto oba regulativy začleněny sem, do plochy ZS – jde o jednu odrážku v hlavním využití a jednu ve využití přípustném.
65. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Smíšené obytné centrální SC do přípustného využití přidává odrážka s textem „parkoviště a parkovací objekty pro potřebu centra města“. Úprava vychází ze sloučení ploch SC.1 a SC.2 (komentář viz výše). Ty se lišily ve filigránském řazení některých funkcí jako hlavních a jiných jako přípustných, ale obsahovaly de facto stejný set možného využití.
Dále se mění první odrážka v odstavci Podmínky tak, že se původní studie Regenerace a přestavby

historického jádra města (1992) nahrazuje studií aktuální, tj. územní studie veřejného prostranství Litoměřice (Městská památková rezervace) vložená do evidence územního plánování (schválení využití studie: 20. 5. 2019)“.

66. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Smíšené obytné městské SM v části „Podmínky“ vypouští text regulující plochy, pozemky a areály dotčené územní rezervou. Zprvée žádná z ploch SM neleží v plochách územních rezerv, ani se pro ni územní rezerva nevymezuje. Zadruhé režim využití ploch územních rezerv říká přímo stavební zákon v § 56 odst. 5 – jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.
67. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se u plochy Výroba všeobecná VU v části „Podmínky“ vypouští text čtvrté odrážky, kde se reguluje využití v plochách územních rezerv. Ty ale nejsou nad plochami VU vymezovány, regulativ je nadbytečný.
68. Dále se do kapitoly vkládá ustanovení týkající se umístování obnovitelných zdrojů, kdy se umožňuje fotovoltaiku aplikovat v zastavěném území na budovách. V nezastavěném území se jak fotovoltaika, tak větrné elektrárny vylučují. Důvody pro to jsou několikeré a jsou popsány zde v odůvodnění za čísloványi body v samostatném textu.
69. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se v oddílu II. Nezastavěné území přidávají plochy vodní a vodohospodářské a do nich plocha Vodní a vodohospodářské všeobecné WU. Vodní toky a plochy – jakkoli zde významné – byly pojednány jen jako geografický a mapový podklad. Nově se jim formulují regulativy. Poměrně jednoduše, v dikci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
70. V kapitole f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se v oddílu II. Nezastavěné území přidávají plochy lesní a do nich plocha Lesní všeobecné LU. Komentář je týž jako u předchozích ploch WU.
71. V kapitole g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci dochází k úpravám popsaným v tomto a následujících bodech pocházejí od zadavatele, který využil změnu územního plánu a jeho převedení do jednotného standardu a prověřil všechny VPS – některé se ruší, některé sdružují do logických celků
V kapitole g.01 Veřejně prospěšné stavby v oddílu Dopravní infrastruktura se vypouštějí položky D22, D26 a D52, neboť jsou už realizovány. U tří položek se přidává do popisu identifikace koridorů ze ZÚR ÚK, jichž se ta která VPS týká. Dále se některé položky sdružují tak, aby VPS tvořily jednotlivý a logický celek a nebyly fragmentovány na jednotlivé úseky, křižovatky apod.
72. V kapitole g.01 Veřejně prospěšné stavby v oddílu Technická infrastruktura se vypouštějí VPS, které už byly realizovány, nebo je bezpředmětné dále vest jako VPS s vyvlastněním – to se zejm. týká trafostanic, jejichž přesné umístění nemůže územní plán predikovat, natož stanovovat. Navíc jde v podstatě o nezobrazitelné plochy, tedy o vrstvu bodovou, kterou jednotný standard územního plánu neuvažuje.

73. Kapitola h.03 Plochy a koridory výhradně s možností uplatnění předkupního práva, tedy její část, která se týká vybrané veřejné infrastruktury, se přesouvá na závěr kapitoly g.01. VPS a VPO podléhající předkupnímu právu se ruší (neb už neexistuje institut předkupu). Nicméně existuje několik důležitých veřejně prospěšných staveb veřejných prostranství a občanského vybavení, které se přesouvají do kapitoly s možností vyvlastnění. Ty tedy v územním plánu zůstávají, dále se ale už neuvádějí pozemky, jichž se VPS týká (to bylo potřeba kvůli zápisu do katastru nemovitostí).
74. V kapitole g.02 Veřejně prospěšná opatření se v oddílu ÚSES mění délky vymezeného NRBK.K13, což vyplývá z úprav ve vymezení biocenter RBC.023 a LBC.023. Dále se právě toto biocentrum včetně rozšiřujícího lokálního biocentra (v ZÚR k založení, tedy VPO) nově zařazuje mezi VPO.
75. V kapitole g.02 Veřejně prospěšná opatření se vypouštějí Protipovodňová opatření – dílem jsou vyhotovena a dílem (mostek) nejde o protipovodňové opatření.
76. Kapitola g.03 Plochy pro asanaci se vypouštějí. Zde vymezená „asanační zásahy“, jako jsou například konflikt návrhové dopravní infrastruktury s plochami jiných funkcí či dokonce přeložky kabelových nebo venkovních vedení elektrické energie, neodpovídá dikci stavebního zákona. Ten v § 12 definuje asanaci jako soubor opatření souvisejících k ozdravení území, které vykazuje závady (vlivem hospodářských změn, živelních pohrom a závažných havárií). Zde vymezené „asanační zásahy“ odpovídají „prostému“ vymezení VPS (s možností vyvlastnění pozemků či staveb a naložení s nimi ve prospěch předmětného záměru. Dotčené plochy ostatně jako VPS vymezeny jsou.
77. Kapitola h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se vypouští (s výjimkou výše zmíněné subkapitoly h.03, jež se začleňuje do kap. g.01). Nový stavební zákon už předkupní právo neužívá.
78. V kapitole h. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se za tři zde uvedené přidává další: Územní rezerva R.D se vymezuje touto změnou pro JV silniční obchvat. Vychází to ze studie „I/15 Litoměřice, východní obchvat s mostem přes Labe“, kterou pro ŘSD ČR vypracovala firma Tubes, s. r. o. v roce 2023.
79. V kapitole i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se před každou z lokalit umísťuje kód plochy pro územní studii, který je tvořen povinným označením US následovaným tečkou, za níž se ponechává původní označení lokality. Dále se všechny lhůty pro zpracování územních studií nahrazují pevným datem (31. 12. 2031), tak jak požaduje jednotný standard, který si neumí poradit s pojmem lhůta a nahradil jej fixním datem.
80. V kapitole i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se studie US.4 týká jen plocha Z.4, neboť pro lokalitu T.61 jsou dvě územní studie už zpracovány a další jsou tedy bezpředmětné. Studie US.4 se týká jen území, které ji dosud nemá zpracováno.
81. V kapitole i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se u studie US.6 doplňuje lokalita Z.047.6, tj. tak, která se přidává touto změnou k vymezené zastavitelné ploše převodem z ploch územních rezerv a také se připouští, že tato rozsáhlá lokalita může být řešena v několika studiích (pro část už jsou rozpracovány zastavovací studie atd.).

82. V kapitole i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se vypouštějí lokality, resp. studie, které už byly vypracovány a jejich využití bylo schváleno a jsou zapsány v evidenci územně plánovací činnosti.
83. V kapitole i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se u US.02-5 precizuje, pro jaké území má být studie zpracována (vychází se z grafiky platného územního plánu a bere se v úvahu překódování lokalit v rámci převodu do jednotného standardu).
84. Přidává se kapitola j. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků, přičemž její text je převzat z kapitoly c.05, která nesla název Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem. Název nyní odpovídá aktuální legislativě. Odkaz na autorizovaného architekta je zbytný, to je udáno v autorizačním zákoně č. 360/1992 Sb.
85. Přidává se kapitola k. Stanovení pořadí provádění změn v území. Stanovení etap se týká ploch Z.6 a Z.04-6. Důvody pro to jsou několikeré a jsou popsány zde v odůvodnění za číslovanými body v samostatném textu.
86. Kapitola i. Údaje o počtu listů (...) se ruší coby kapitola, nicméně informace o rozsahu textu a počtu výkresů zůstává zachována, byť ani toto už nová vyhláška nepožaduje. Seznam výkresů je upraven podle úprav provedených v grafické části (viz dále).

Odůvodnění kapitoly d.03.3 Zřesobování elektrickou energií a kapitoly f. Podmínky využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Území obce se zčásti nachází ve specifické oblasti SOB10 vymezené v Politice územního rozvoje České republiky, která identifikuje území nezbytná pro příspěvek České republiky k celkovému cíli Evropské unie v oblasti obnovitelných zdrojů energie. V případě území Litoměřic zejména z hlediska rozvoje výroby energie ze slunečního záření. V rámci pořizování změny územního plánu byla proto prověřena možnost vymezení akceleračních oblastí podle zákona č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie.

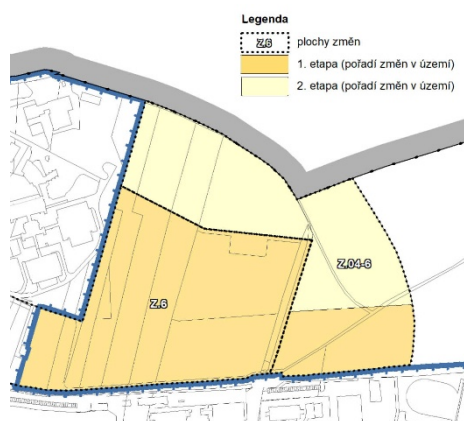
Při tomto prověření byly vyhodnoceny zejména limity využití území, jeho hodnoty, ochrana zemědělského půdního fondu (velké zastoupení kvalitních zemědělských půd I. a II. třídy ochrany), krajinný ráz, nebo existence území sloužícího pro obranu státu a další veřejné zájmy v území. Bylo konstatováno, že s ohledem na limity využití území, zejména zahrnutí převážné části území do CHKO České středohoří (veřejný zájem ochrany přírody a krajinného prostředí v souladu s jeho posláním dle zřizovacího výnosu), existenci MPR Litoměřice a jejího ochranného pásma, národní kulturní památky Terežín – Malá pevnost a jejího ochranného pásma, evropsky významné lokality, záplavového území a jeho aktivní zóny, jakož i přítomnost území sloužících pro obranu státu, nejsou na území obce vhodné podmínky pro vymezení akcelerační oblasti ve smyslu uvedeného zákona.

Na základě provedeného vyhodnocení proto změna územního plánu akcelerační oblasti pro obnovitelné zdroje energie na území obce nevymezuje a umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů dle § 122 stavebního zákona vylučuje. Důvodem je ochrana veřejných zájmů ochrany přírody,

krajiny, zemědělského půdního fondu, kulturních památek a také zohlednění celostátní priority územního plánování č. 26 (umísťování veřejné infrastruktury v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech).

Rozvoj využívání obnovitelných zdrojů energie však není tímto závěrem vyloučen a je v území nadále umožněn zejména prostřednictvím instalací na stavbách, v zastavěném území a na již urbanizovaných plochách, v nezastavěném území pak na stavbách zemědělských.

Odůvodnění kapitoly k. Stanovení pořadí provádění změn v území



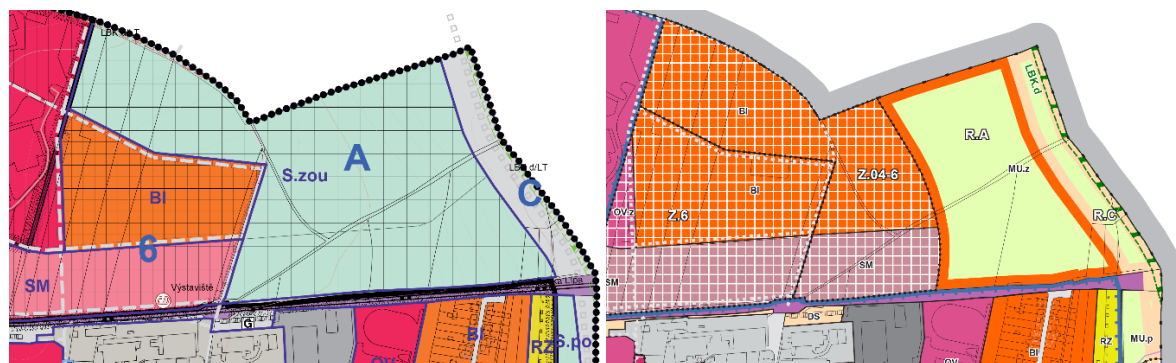
Touto změnou územního plánu se stanovuje etapizace pro plochy Z.6 a Z.04-6 takto:

Etapa 1: plocha Z.6 a část plochy Z.04-6 vymezená pro využití smíšené obytné městské SM

Etapa 2: část plochy Z.04-6 vymezená pro využití bydlení individuální BI

Plochy etapy 2 lze využít až po zastavění min. 70 % ploch situovaných v etapě 1.

Územní plán a jeho změna



Územní plán (obrázek vlevo) Litoměřic vymezil jako územní rezervu lokalitu A Za nemocnicí. Vymezil ji jako potenciální plochu územního rozvoje převážně obytné sféry. Neurčil tedy přesnou plochu s rozdílným způsobem využití, pro niž je rezerva zamýšlena.

Změna územního plánu (obrázek vpravo) vymezil v souladu se zadáním zastavitelnou plochu Z.04-6, čímž se využila část územní rezervy A. Na východě pak nadále zůstala rozsáhlá plocha jako územní rezerva R.A. Změna zachovala urbanistickou návaznost na územní plán, pokud jde o vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a navázala na zónování v územním plánu, a plochu Z.04-6 tak zařadila z části do ploch bydlení individuálního BI a z části do ploch smíšených obytných městských SM. Umožňuje tak plynulé pokračování zástavby z jedné plochy (tedy Z.6) do druhé (Z.04-6). Tyto vazby už předjímá zpracovaná studie (Fa Plats, 2024), která do plochy BI umísťuje individuální rodinnou zástavbu

(izolované i řadové domy) a do plochy SM bytové domy kombinované s komerčními provozny občanského vybavení (např. maloobchod).

Způsob vymezení etapizace

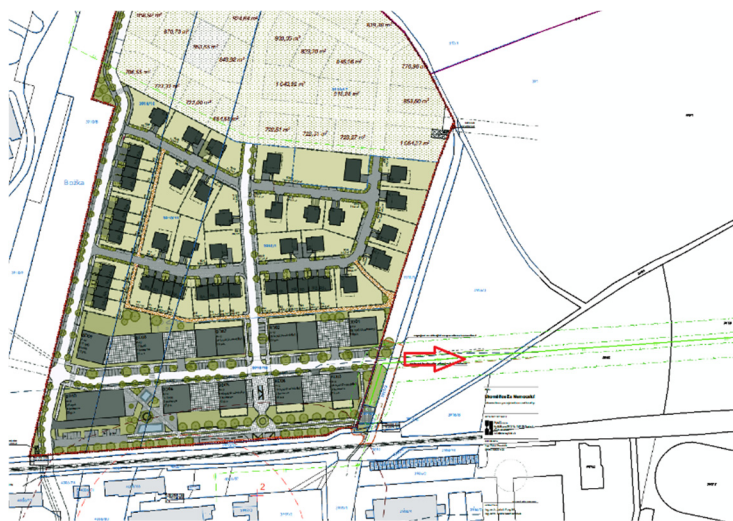
Způsob vymezení dvou etap reflektuje způsob využití zastavitelných ploch, jak bylo pojednáno výše. Principem etapizace je stanovit postupné využití ploch, podmínit rozvoj využití ploch ve druhé etapě naplněním (příp. částečným) etapy první. Prvoplánové by tedy bylo zahrnout celou plochu Z.04-6, kterou změna územního plánu vymezuje (vyčleňuje z územních rezerv), do druhé etapy, následující po etapě první, tvořené plochou Z.6. Jenže plocha je tvořena dvěma plochami s rozdílným způsobem využití. Plocha SM má v regulativech široké možnosti využití, od velkého spektra občanské vybavenosti po například provozovny nevýrobní služeb. Toto vymezení je logické – má vazbu (i určitý limit ve využití území) k železnici a také navazuje na soustavu ploch na jihu (VD, VU, OV), pro něž může vytvářet určité zázemí, rozvíjet je apod. Využití plochy SM tedy nemusí být primárně obytné (viz také velký limit způsobený trasou plynovodu), a nedávalo by smysl, aby jeho využití muselo čekat na dokončení individuální obytné zástavby v ploše Z.6, tedy funkce, na niž nemusí vůbec nijak navazovat. Proto jsou do druhé etapy logicky zahrnuty jen plochy pro individuální bydlení, závislé ve svém rozvoji na naplnění ploch sousedících na západě. Etapa č. 2 tak tvoří 75 % rozlohy zastavitelné plochy Z.04-6.

Důvody pro stanovení etapizace

Etapizace, tedy stanovení pořadí provádění změn v území, je stanovena z několika důvodů:

Urbanistická koncepce | Koncepce je dobře čitelná z výkresové dokumentace a z už výše uvedených textů. Na zastavěné území navazuje etapa první, která je už ve velkém stupni rozpracovanosti (majetkové vztahy, projektová příprava atd.). Výstavbou by měla vzniknout koncepčně vytvořená nová čtvrť s převahou individuálního bydlení a teprve po jejím naplnění ze 70 % (výstavba na 70 % vymezených stavebních pozemků) by mohla výstavba pokračovat – a navázat tak na nově vymezené hranice zastavěného území. Podmínku stoprocentní naplněnosti nelze z hlediska proporcionality uplatnit (omezení by bylo nepřiměřené), Určitý podíl pozemků může procházet různými převody, dědickými aj. řízeními, okamžitou insolventností stavitele atd. atd. a nelze jimi blokovat navazující výstavbu. Svou roli hraje i časové hledisko – těžko je odhadnutelné, v jakém časovém horizontu dojde k uskutečnění výstavby v požadovaném rozsahu. Může jít o rychlý developerský projekt, anebo „jen“ o prodej stavebních pozemků.

Ekonomika využití dopravní a technické infrastruktury | V první etapě se plánuje kolem 50 rodinných domů a deseti bytových domů s dalšími funkcemi občanského vybavení. Důležitou přípravou pro zástavbu jsou podmiňující investice, spočívající ve výstavbě dopravní a technické infrastruktury. Využití této infrastruktury musí být efektivní jak z hlediska jejího provozu, tak z hlediska ekonomického. Etapizace v tomto případě zabraňuje výstavbě infrastruktury, která by neměla okamžité využití a na druhou stranu realizace první etapy přispěje k přípravě etapy následující – zajištění nápojných bodů, ověření kapacit atp.



následující – zajištění nápojných bodů, ověření kapacit atp.

Vzhledem ke komplikované situaci ohledně územních limitů (zejm. trasa plynovodu, jíž se dotýká už řešení plochy Z.06) je třeba celou komunikaci, která obsluhuje pás ploch SM v jižní části, řešit s ohledem na ekonomické využití investičních nákladů najednou v celé délce komunikace (veřejného prostranství obsahujícího místní obslužnou komunikaci) v jedné etapě. S tím je pak spojeno náležité využití i okolních pozemků, využití podmiňujících investic do dopravní a technické infrastruktury.

Ochrana zemědělského půdního fondu | Vlastně jde o jeden z nejdůležitějších důvodů pro vymezení etap ve využití území. Zabrání se tím náhlé, neřízené a chaotické exploataci území s dopadem na zemědělské hospodaření a využití kvalitních půd. Etapizace zajistí, že na pozemcích zařazených do druhé etapy bude možné po jistou dobu nadále hospodařit. K odnětí zemědělské půdy dojde až v opravdu nezbytném případě, kdy bude realizována první etapa a bude náležitě připravena k realizaci etapy druhé.

Ochrana krajinného rázu | Předmětné zastavitelné plochy (jako ostatně podstatná část celého zastavěného území města) leží v CHKO České středohoří. V případě ploch za nemocnicí jde o poměrně přehledné místo (i když jen z několika mála dálkových pohledů), jde o okrajovou polohu, kde budoucí zástavba bude přecházet do krajiny. Nejen z tohoto důvodu je pro tyto plochy předepsána územní studie (z části už připravovaná). Studie je ovšem obrazem budoucí zástavby, etapizace navíc může přispět, aby i během realizace byl obraz ucelený, aby nebyla „rozvrtána“ krajina nekompaktně, salámovou metodou.

Grafická část

Z grafické části se vypouštějí všechny deriváty hlavního výkresu, tj. výkresy:

2.2 Hlavní výkres – koncepce uspořádání krajiny, ÚSES

2.3 Hlavní výkres – koncepce dopravy

2.4 Hlavní výkres – koncepce zásobování vodou

2.5 Hlavní výkres – koncepce odkanalizování

2.6 Hlavní výkres – koncepce zásobování elektrickou energií, telekomunikace

2.7 Hlavní výkres – koncepce zásobování plynem a teplem

Výkresy jsou poplatné podrobnosti územních plánů v době, kdy byl tento koncepční dokument prvně vypracován a vydán. Výkres č. 2.2 prakticky obsahuje pouze návrh územního systému ekologické stability a dále mnoho ploch (zejména plochy zeleně) a prvků z hlavního výkresu. Daleko přehlednější a logičtější je mít skladebné části ÚSES zachyceny přímo v „hlavním“ hlavním výkresu. Proto je tento speciální výkres zbytný.

Zbytné jsou i výkresy další, které podrobně zachycují veškerou dopravní a technickou infrastrukturu ve městě, a to až do podrobností uličních řadů. Zde jde zaprvé o podrobnosti, které nemají koncepční charakter a jsou v územním plánu nadbytečné. Zadruhé jde o údaje, které jsou čerpány z územně analytických podkladů, které samy o sobě slouží jako podklad pro rozhodování v území, a není je tedy nutné kopírovat do územně plánovací dokumentace (i když zásadní věci jsou obsaženy v koordinačním výkresu – zcela jiným tématem je, že koordinační výkres není součástí úplného znění územního plánu, přesto se zpracovává). Zatřetí jsou zpracovávány technické mapy, v nichž by všechny tyto klíčové prvky v území měly být obsaženy.

Do grafické části se naopak nově vkládá výkres č. 4 – Výkres pořadí změn v území. Územní plán dosud etapizaci neobsahoval, ta je nově stanovena touto změnou územního plánu – v textu jde o novou kapitolu k. Stanovení pořadí provádění změn v území.

j) Vyčet záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Touto problematikou se podrobně zabývá zpráva o uplatňování územního plánu v kapitole A.1.1. „Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby“, která bilancuje jednotlivě stav všech zastavitelných ploch pro bydlení, ale i pro ostatní funkce. Konstatuje, že možnosti rozvoje sídla, stanovené koncepcí v platném územním plánu, nejsou ještě vyčerpány. Mohlo by se jednoduše uzavřít, že nové zastavitelné plochy územní plán vymezovat nepotřebuje. To by ale byl závěr unáhlený, a to hned z několika důvodů: a) zpráva o uplatňování vznikla už před několika lety, mezitím došlo k dalšímu využití zastavitelných ploch; b) zpráva bilancuje všechny zastavitelné plochy, přičemž změny územního plánu se ve finále soustředí jen na plochy pro bydlení (s výjimkou jedné plochy pro

individuální rekreaci a jedné plochy pro účely obrany); c) touto změnou se netvoří žádná nová koncepce rozvoje obce, ale „jen“ se na základě konkrétních požadavků majitelů/stavebníků vymezují aktuálně požadované plochy k okamžitému využití.

Aktuální plochy navržené pro bydlení v územním plánu:

Z.1 | Jde o nejrozsáhlejší rozvojovou lokalitu pro individuální bydlení. Podstatné části lokality byly určeny i pro zeleň a veřejná prostranství. Jde o velice živou, ze dne na den se proměňující lokalitu. Úřad územního plánování ji pravidelně sleduje, vyhodnocuje. Stále zůstává z části nenaplněna, ale jsou to už jen větší či menší proluky v zastavěném území. Vzhledem k atraktivnosti čtvrti bude využívání těchto teď už „ostrovních“ zastavitelných ploch, do nichž se původní rozsáhlá lokalita rozpadla, pokračovat. Už ji nelze považovat za koncepční a soustředěnou návrhovou plochu.

Z.2 | To, co bylo napsáno o ploše Z.1, platí do značné míry i pro lokalitu tuto. Dosud nezastavěné části jsou už rozparcelovány a čekají na využití. Výjimkou je jižní stráž – tam jsou nvyvořádané majetkové poměry, už se chystalo zpracování územní studie, ale nakonec zůstalo u stávajícího zemědělského využívání. Z velké části bude nyní lokalita využita jako ranč se zázemím.

Z.3 | Využití lokality je komplikované, dopravně problematicky dostupné, část v majetku církve. Jde o jakousi césuru mezi zastavěným územím a železniční tratí, možná nadále tyto zahrady zůstanou zahradami bez nové výstavby.

Z.6 | Významná rozvojová plocha v lokalitě za nemocnicí je už projekčně rozpracována, směřuje k realizaci, a díky tomu se vymezuje touto změnou ÚP i další zastavitelná plocha Z.04-6.

Z.7 | Malá lokalita pro cca 2-3 rodinné domy, nemá koncepční rozvojový potenciál.

Z.9 | Poměrně velká lokalita sestávající s několika zcela odlišných partií, nemá jednotný charakter. Touto změnou se zčásti využívá pro rozvoj hromadného bydlení ve vazbě na stávající sídliště. Velké části plochy náleží městu, které pro ni nechalo zpracovat urbanistickou studii. Uvážlivost je zde na místě s ohledem na terénní podmínky na vazby krajinářské, na krajinný ráz atd.

Z.13 | Plocha je v soukromém držení, přiléhá k nemovitosti téhož majitele, který ji intenzivně využívá jako zahradu/sad, je otázka, kdy bude disponibilní pro stavební rozvoj, bude-li vůbec.

Z.14 | Celou plochu tvoří zahrady, které přináležejí, anebo také nikoliv, k okolním nemovitostem. Je to taková rozvojová plocha „v druhém plánu“ a ve specifických územních podmínkách (krajina, sousední zahrádky atd.), takže ji nelze považovat za plně legitimní rozvojovou plochu.

Z.15 | Tuto plochu nelze považovat za rozvojovou lokalitu, snad jako zahrady by mohla být přidána ke stávajícím nemovitostem.

Z.51a | Jako samostatná zastavitelná plocha se vyjímá z rozsáhlé plochy transformační. Je už rozparcelována a směřuje k realizaci.

Z tohoto přehledu je zřejmé, že Litoměřice mají několik rozvojových lokalit pro bydlení. Jako skutečné (plošně rozsáhlejší) koncepční rozvojové lokality jsou už ale jenom dvě (Z.6 a Z.9). Vzhledem k velikosti města je možné touto změnou vymezit další.

Změnou č. 4 územního plánu se vymezuje osm zastavitelných ploch. Jedna je pro rekreaci, jedna pro technickou infrastrukturu a šest je pro bydlení. Z těchto šesti jsou čtyři jen pro jediný rodinný dům, jedna plocha je pro umístění dvou bytových domů a jen na jednu plochu lze nazírat jako na podstatný

příspěvek k rozvoji obytné funkce ve městě. Je to plocha T.04-6 za Nemocnicí II. Její vymezení je vyvoláno návazností na plochu Z.6, která už spěje k realizaci. Využití této plochy bylo zřejmé už od vzniku územního plánu – plocha totiž byla vymezena jako územní rezerva, která tímto dochází naplnění svého zamýšleného účelu.

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu prvky regulačního plánu neobsahuje.

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem změny č. 4 územního plánu Litoměřic nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Paragraf 5 zákona a jeho ustanovení jsou komentovány dále, včetně odůvodnění navrženého řešení.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Z urbanistického hlediska je vymezení nových zastavitelných ploch logické, mají vazbu na zastavěné území, sleduje se účelné využití veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické) a respektuje vhodná míra zónování, tedy vztah mezi sousedními plochami s rozdílným způsobem využití.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v nezbytném případě. | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že další rozvoj města v dlouhodobějším horizontu už stávající zastavěné území ani vymezené zastavitelné plochy neumožňují (jak je odůvodněno v samostatné kapitole k), viz výše). Některé nové lokality využívají i pozemky nezemědělské, ale to jen velmi okrajově, proto tedy nezbytně dochází k vymezení ploch na půdě zemědělské. Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci. | Jde tedy o zastavitelné plochy, ty jsou využívány, nicméně jejich rozsah už je nedostatečný. Proto územní plán, resp. tato jeho změna vymezuje zastavitelné plochy, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území. | Všechny vymezované plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, v některých případech jsou už v zastavěném území lokalizovány.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní, kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. | Je nepřekvapivým specifikem města uloženého v úrodné nivě Labe na soutoku s Ohří, že se rozkládá na nejvyšších třídách ochrany zemědělského půdního fondu. Je zvláštní, že BPEJ jsou uváděny i v zastavěném území, a tak například hlavní náměstí města leží na půdách 1. třídy ochrany. Rozvojové možnosti města jsou velmi limitované také terénem. Méně kvalitní zemědělské půdy obklopují město v severních a západních partiích, které ovšem nejsou vhodné k rozvoji – složitý svahovitý terén, dopad na krajinný ráz, ochrana z hlediska přírody a krajiny, komplikované investování technické a dopravní infrastruktury atd. Ze všech těchto důvodů je zřejmé, že se nelze vyhnout vymezování zastavitelných ploch na kvalitních půdách.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Organizace ZPF nebude narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, všechny další zemědělské plochy mohou bez problémů sloužit svému účelu. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | První úkol je plněn právě touto změnou územního plánu, která vymezuje zastavitelné plochy. Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF pro záměry stanovené zadáním a schválené zastupitelstvem města. Ukončení nezemědělské činnosti se nepřepokládá, jde o zábory trvalého charakteru – ale na druhou stranu podstatná část ploch vymezovaných pro bydlení zůstane jako zahrady v ZPF.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích. | Z hlediska urbanistické ekonomie je asi nejpříjemnější zhruba čtyř až šestipodlažní zástavba.

Tu ale nelze s ohledem na charakter, urbanistický kontext, chráněné přírodní hodnoty, krajinný ráz atd. realizovat kdekoli, zejména v okrajových polohách sídla. Tam jsou přirozenější rodinné domy se zahradami. Ekonomické poměr ale vedou automaticky k efektivnějšímu využívání území, a tak i rodinné domy přecházejí na menší parcely, případně dvojdomy a řadové domy. Nemusí být tedy podlažnost vždy tím optimálním řešením. Územní plán navíc určuje poměrně generalizovanou regulaci, která umožní velmi různorodé využití vymezených zastavitelných ploch.

§ 4 odst. 1 g): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace. | Rekultivace nejsou předmětem územního plánu. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

§ 4 odst. 1 h): Je nutno především co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrací, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny. | Územní plán se principiálně zabývá komplexně celým územím města, přesto jsou zde úkoly, které patrně může plnit limitovaně, pokud neplynou například z návrhu územního systému ekologické stability. Úkolem změn územního plánu nebylo téma mimoprodukčních funkcí krajiny.

Podle § 4 odst. 3 zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené. | Změny územního plánu vymezuje na kvalitních půdách dvě zastavitelné plochy. Jedna má poměrně marginální charakter, využití pro rekreaci, druhá je naopak výrazným příspěvkem do koncepce rozvoje města. Město je nově v PÚR zařazeno v sídelní struktuře mezi střední centra významná, navíc je zahrnuto do rozvojové osy OS2 (Praha – Ústí nad Labem – Dráždany) a také do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 (Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko). Město má mimořádný mnohostranný potenciál, touto změnou se zajišťují předpoklady pro udržitelný rozvoj území, což je jeden ze základních cílů územního plánování. Obě předmětné lokality, které se vymezují na kvalitních půdách jsou odůvodněny níže v přehledu zastavitelných ploch.

Dále jsou uvedeny všechny zastavitelné plochy vymezené touto změnou územního plánu, a u nich komentář, resp. odůvodnění jejich vymezení. Ty, jichž se týká zábor ZPF, jsou také s jeho vyčíslením uvedeny v tabulce níže.

- *Plocha Z.04-1:* Plocha bydlení individuálního, záborů na půdách s ochranou 4 jsou vyčísleny v tabulce níže. V územním plánu je plocha začleněna do zastavěného území, byla v plochách smíšených, určených pro bydlení a rekreaci. Změnou ÚP se tedy potvrzuje využití pro obytné účely.
- *Plocha Z.04-2:* Plocha bydlení individuálního a zeleně zahradní a sadové. Záborů ZPF na půdách s třídou ochrany 5. Plocha navazuje na zastavěné území, souvisí s obytnou zástavbou. Na základě

požadavku CHKO je rozdělena na malou plochu bydlení a větší zahradu, tak aby byla schopná pojmout skutečně jen jeden rodinný dům.

- *Plocha Z.04-3:* Plocha bydlení individuálního. Zábory ZPF na půdách s třídou ochrany 5. Je to v zastavěném území. Plocha jen mírně rozšiřuje plochu bydlení při stávající místní komunikaci, tak aby byla pro tento účel lépe využitelná.
- *Plocha Z.04-4:* Plocha bydlení hromadného, z větší části situovaná v zastavěném území. Zábory pro ni jsou na půdách s třídou ochrany 4 a 5. Plocha navazuje na stávající plochu bydlení hromadného – sídliště. Doplňuje je o další dva bytové domy.
- *Plocha Z.04-5:* Plocha specifická zvláštního určení pro účely Ministerstva obrany. Zábory ZPF na půdách s třídou ochrany 5. V územním plánu je plocha už vymezena pro technickou infrastrukturu. Změnou ÚP se její rozsah zvětšuje.
- *Plocha Z.04-6:* Plocha smíšená obytná městská a bydlení individuální. Zábory ZPF jsou na třídě ochrany 1. Lokalita tvoří poslední nevyužitou, nezastavěnou část území města v těchto východních partiích za nemocnicí. Partie na jih jsou již plně využity, a to velkou směsí různých funkcí (včetně výstaviště). Nabízí se proto využití i předmětných ploch. Proto také byly jako územní rezervy zapracovány do územního plánu. Jde o jediné a poslední plošné rozvojové území v Litoměřicích, které nemá výrazné krajinářské dopady a ačkoli leží v CHKO, nenarušuje podstatně jeho předmět ochrany.

Plocha Z.04-6 navazuje na zastavitelnou plochu Z.6, která je v pokročilé fázi přípravy k realizaci. Je pro ni vypracována studie dělení pozemku (Plats, Ing. arch. Pospíšil a Ing. arch. Seemannová, 2024). Studie počítá s rozumně hustou zástavbou – individuální, ale také řadové rodinné domy a řeší také jižní části při železnici pro smíšené využití (bydlení a komerce). Současně uvažuje i návaznosti do sousedících ploch, které jsou zatím zahrnuty v územních rezervách (návaznosti se týkají nejen urbanistické koncepce a kompozice, ale také vazeb na dopravní a technickou infrastrukturu, tedy o efektivní a ekonomicky účelné využití území města).

Jde o plošně nejrozsáhlejší rozvojovou lokalitu naplňující koncepci rozvoje obytné funkce ve městě. Je dlouhodobě sledována jako potenciální rozvoj dlouhodobým vymezením jako územní rezerva. Počítá se i s rozvojem dopravní infrastruktury – konkrétně se zřízením zastávky na železniční trati. Tyto rozvojové priority lze klást nad význam zemědělského hospodaření v této části města. Veřejný zájem rozvoje města zde převažuje a naplňuje tak cíle a úkoly územního plánování, celostátní i krajské priority územního plánování i konkrétní ustanovení nadřazených dokumentací, jako je vymezení Litoměřic jako středního významného centra začleněného do rozvojové osy OS2, do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1.

Ke zmírnění (fázování) dopadů zastavitelné plochy na zemědělský půdní fond je určena **etapizace** (pořadí provádění změn v území) tak, aby plocha pro bydlení byla využita až poté, co bude z podstatné části zastavěna plocha Z.6. O etapizaci je podrobně pojednáno v odůvodnění v kapitole *i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (...)*.

- *Plocha Z.04-7:* Plocha individuální rekreace. Zábory ZPF na půdách s třídou ochrany 2. Jde o úzký pás země vymezený železniční tratí č. 072 na jihu a na severu silnicí druhé třídy č. II/261. Maximální hloubka tohoto pásu je cca 45 m v centru, k okrajům se zužuje. Západní část tohoto pásu je v územním plánu určena pro rekreaci v zahrádkářských osadách. Východní část, která má přitom

zcela shodný charakter a rovnocenné územní podmínky, je vymezena také jako zahrady, ale nezastavitelné. Navíc severně od zmíněné silnice jsou poměrně rozsáhlé plochy individuální rekreace RI, místy dokonce přecházející do bydlení RI.b. Je tedy odůvodnitelné intenzivněji využít pro rekreační účely i onu východní část předmětného území, které stejně není pro zemědělské využití příhodné.

- *Plocha Z.04-8*: Plocha individuálního bydlení. Zábory ZPF jsou na půdách s třídou ochrany 5. Plocha zdánlivě vybíhá do krajiny – ve skutečnosti jde o plochu souladící s územním plánem sousedících Miřejovic, resp. dokonce už s uskutečněnou výstavbou, která podle miřejovického územního plánu bude pokračovat ještě severním směrem, zatímco zde, na území Litoměřic je toto poslední dům v tomto směru – pro další není možnost dopravní obsluhy.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

V návrhu změny č. 4 územního plánu Litoměřic k záboru lesních pozemků nedochází, ani se nenavrhují zalesnění. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou v grafické části změny územního plánu upraveny podle aktuální katastrální mapy.

Katastrální území: **Litoměřice (1) a Pokratice (2)**

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.04-1	Bydlení individuální (1)	0,27				0,27						
Z.04-2	Bydlení individuální (2)	0,08					0,08					
Z.04-3	Bydlení individuální (2)	0,04					0,04					
Z.04-4	Bydlení hromadné (2)	0,47				0,45	0,02					
Z.04-6	Bydlení individuální (1)	6,23	6,23									
Z.04-6	Smíšené obytné městské (1)	2,07	2,07									
Z.04-8	Bydlení individuální (2)	0,11					0,11					
Plochy bydlení celkem		9,27										
Z.04-7	Rekreace individuální (1)	0,82		0,82								
Plochy rekreace celkem		0,82										
Z.04-2	Zeleň zahradní a sadová (2)	0,32					0,32					
Plochy zeleně celkem		0,32										
Z.04-5	Specifické zvláštního určení (1)	1,25					1,25					
Plochy specifické celkem		1,25										
ZÁBOR ZPF CELKEM		11,66	8,30	0,82	0	0,72	1,82					

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Kapitola bude doplněna po projednání.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Kapitola bude doplněna před vydáním změny územního plánu.

3. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený).

GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

- **0.1** | Koordinační výkres
- **0.2** | Výkres širších vztahů
- **0.3** | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

PŘÍLOHA Č. 1: SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN