ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALHOSTICE

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel	Městský úřad Litoměřice	PARE	DATUM
Objednatel	Obec Žalhostice		**IV/2022**
Zhotovitel	a23 architekti		

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo obce Žalhostice
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Bc. Ivana Pettingerová referent úřadu územního plánování Městského úřadu Litoměřice
Otisk úředního razítka	

POŘIZOVATEL:	**Městský úřad Litoměřice** odbor územního rozvoje – úřad územního plánování Pekařská 2 412 01 Litoměřice
OBJEDNATEL:	**Obec Žalhostice** Žalhostice 120 411 01 Žalhostice
PROJEKTANT:	**Ing. arch. Michaela Dejdarová** (č. autorizace: 4079)
ZHOTOVITEL:	**a23 architekti** Tři Dvory 273 280 02 Kolín tel.: +420 723 762 444 e-mail: dejdarova@a23architekti.cz
AUTORSKÝ KOLEKTIV	Ing. arch. Michaela Dejdarová Ing. Eduard Žaluda Ing. arch. Alena Švandelíková RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška Ing. arch. Rostislav Aubrecht Mgr. Michal Bobr Ing. Michal Toman
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	duben 2022

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALHOSTICE - *TEXTOVÁ ČÁST*

(1) **Změna č. 1 Územního plánu Žalhostice (dále též jen „Změna č. 1“) mění Územní plán Žalhostice,** vydaný Zastupitelstvem obce Žalhostice dne 30.11.2017 usnesením č. 29/17/456 ve formě opatření obecné povahy s nabytím účinnosti ke dni 27.3.2018, **takto:**

(1.1) *V kapitole* ***„A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ,“:***

- ***doplňuje text na konci první věty:***

  „a aktualizováno ke dni 2.11.2021“

(1.2) *V kapitole* ***„A3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,“ v podkapitole „A3.b Vymezení rozvojových ploch,“ v oddílu „Plochy bydlení:“***

- ***v tabulce ruší 4. řádek:***

BV-1.3	BV	0,246	max. 1RD, OP železnice, území sesuvů

(1.3) *V kapitole* ***„A3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,“ v podkapitole „A3.b Vymezení rozvojových ploch,“ v oddílu „Plochy bydlení:“***

- ***v tabulce ruší 8. a 9. řádek:***

BV - 1.7	BV	0,369	max. 2RD, OP VVN, OP VTL
BV – 1.8	BV	0,100	max. 2 RD, OP VVN

(1.4) *V kapitole* ***„A3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,“ v podkapitole „A3.b Vymezení rozvojových ploch,“ v oddílu „Plochy bydlení:“***

- ***do tabulky před poslední řádek doplňuje řádky:***

BV-7	BV	0,818	území sesuvů podmínka zpracování územní studie US-2

(1.5) *V kapitole* ***„A3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,“ v podkapitole „A3.b Vymezení rozvojových ploch,“ v oddílu „Plochy bydlení:“***

- ***v posledním řádku tabulky ve 2. sloupci ruší text:***

  „10,158“

- ***a zároveň jej zahrazuje textem:***

  „10,73“

(1.6) *V kapitole* ***„A3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,“ v podkapitole „A3.b Vymezení rozvojových ploch,“ v oddílu „Plochy přestavby:“***

- ***na konec tabulky před poslední řádek doplňuje řádky:***

PP-OV-2	OV	0,227	Plocha přestavby určená pro zřízení sběrného dvora.
PP-BV-3	BV	0,237	OP železnice.

(1.7) *V kapitole* ***„A3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,“ v podkapitole „A3.b Vymezení rozvojových ploch,“ v oddílu „Plochy přestavby:“***

- ***v posledním řádku tabulky ve 2. sloupci ruší text:***

  „1,851“

- ***a zároveň jej zahrazuje textem:***

  „2,315“

(1.8) *V kapitole* ***„A4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ,“ v podkapitole „A4.c. Dopravní infrastruktura,“ v oddílu „Železniční doprava:“***

- ***na konec 2. odrážky doplňuje text:***

  „pro její optimalizaci je vymezen koridor železniční dopravy ŽD12 o šířce 60 metrů

  V rámci správních řízení o změnách v území ve vymezeném koridoru pro optimalizaci trati č. 072 včetně VPS – C-E61 je nezbytné vyjádření Správy železnic, státní organizace, která plní funkci vlastníka dráhy a je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy.“

(1.9) *V kapitole* ***„A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,“ v podkapitole „A6.a Plochy s rozdílným způsobem využití,“ v oddílu „Plochy bydlení – venkovské – BV,“ v odstavci „Podmíněně přípustné využití:“***

- ***v textu první odrážky za text „nevýrobní služby“ doplňuje text:***

  „drobná zemědělská výroba a chovatelství“

(1.10) *V kapitole* ***„A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,“ v podkapitole „A6.a Plochy s rozdílným způsobem využití,“ v oddílu „Plochy bydlení – venkovské – BV,“ v odstavci „Zastavitelné plochy:“***

- ***v textu posledního odstavce ruší text:***

  „BV-1.3,“

(1.11) *V kapitole* ***„A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,“ v podkapitole „A6.a Plochy s rozdílným způsobem využití,“ na konci podkapitoly:***

- ***doplňuje text:***

  V rámci správních řízení o změnách v území ve vymezeném koridoru pro optimalizaci trati č. 072 včetně VPS – C-E61 je nezbytné vyjádření Správy železnic, státní organizace, která plní funkci vlastníka dráhy a je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy.“

(1.12) *V kapitole* ***„A7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT,“ v oddílu „Veřejně prospěšné stavby:“***

- ***na konec oddílu doplňuje text a tabulku:***

  Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu VPS – ŽD12, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit:

označení VPS	
VPS-ŽD12	Optimalizace železniční trati č. 072

(1.13) *V kapitole* ***„A12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE:“***

Územní plán Žalhostic vymezuje lokalitu US-2 pro zajištění koordinace při výstavbě v ploše BV-7.

Podmínky pro pořízení US-2 jsou stanoveny takto:

- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině
- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy
- prověřit a navrhnout adekvátní dopravní přístup do lokality – pro tento účel lze hranici území řešeného územní studií US-2 rozšířit
- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury
- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty a propojení směrem do volné krajiny
- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se vydává Změna č. 1 ÚP Žalhostice.

(2) Textová část Změny č. 1 ÚP Žalhostice obsahuje 2 titulní listy a 2 listy (3 číslované strany).

(3) Grafická část Změny č. 1 ÚP Žalhostice obsahuje následující výkresy:

č. výkresu	název výkresu	měřítko
A1	**Výkres základního členění území**	1 : 5 000
A2	**Hlavní výkres: Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny**	1 : 5 000
A3	**Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**	1 : 5 000
S1	**Koncepce dopravní infrastruktury**	1 : 5 000
S2	**Koncepce technické infrastruktury**	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALHOSTICE - *TEXTOVÁ ČÁST*

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Deklarace zákonnosti procesu pořízení; soulad se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen stavební zákon či zákon č. 183/2006 Sb., a se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen správní řád či zákon č. 500/2004 Sb.).

Náležitost vyplývající ze stavebního zákona a ze správního řádu

Městskému úřadu Litoměřice, odboru územního rozvoje byla jako úřadu územního plánování dle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 225/2017 Sb., doručena žádost obce Žalhostice ze dne 8. 1. 2020 o pořízení změny územního plánu Žalhostice.

Změna č.1 ÚP Žalhostice je zpracována na základě usnesení Zastupitelstva obce Žalhostice ze dne 17.2.2021, které schválilo pořízení změny č. 1 ÚP Žalhostice ve zkráceném postupu, jejímž obsahem bylo:

1. Pozemky par. č. 1391/9 a 1391/4 v k. ú. Žalhostice – požadavek na prověření změny funkčního využití plochy „DZ – drážní doprava“ na plochu „OV – občanské vybavení (zřízení sběrného dvora)“. Oba pozemky jsou v současné době ve vlastnictví obce Žalhostice, která má zájem o vybudování sběrného dvora. Pozemky jsou dopravně napojitelné a nejsou využívány pro potřeby železnice.
2. Pozemky par. č. 1079/1, 1079/9, 1079/11, 1079/16 a 1078/14 vše v k. ú. Žalhostice – požadavek na prověření zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití „BV“ – bydlení v rodinných domech vesnických. Pozemky navazují na zastavěné území a jsou dopravně přístupné. Vzhledem k velikosti plochy je možné prověření zpracování územní studie pro další rozhodování v území.
3. Pozemek par. č. 320, 321, 322, 324, 1391/5 a 1391/10 vše v k. ú. Žalhostice – požadavek na prověření změny funkčního využití z plochy „DZ – drážní doprava“ na plochu „BV – bydlení v rodinných domech vesnických“. Vzhledem k tomu, že objekty na pozemcích st. č. 320, 321, 322, 323 a 324 v k. ú. Žalhostice jsou již užívány k bydlení a případně jako dílny (nerušící výroba přípustná v plochách bydlení). Tyto objekty lze svým využíváním i objemem a strukturou definovat jako stavby pro bydlení, případně stavby doplňkové. Upozorňujeme na možné zpracování hlukové/ho studie/posouzení vzhledem k umístění u železniční trati. Plocha bude řešena jako plocha přestavby.
4. Pozemky par. č. 1182/1 v k. ú. Žalhostice – požadavek na prověření zařazení pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití „BV – bydlení v rodinných domech vesnických“. V současné době je pozemek zařazen do ploch smíšených nezastavěného území. Pro bydlení se navrhuje **vyčlenit pouze severní část pozemku** při komunikaci, která zasahuje do hranice 3. kategorie ohrožení povodňových rizik.
5. Pozemek par. č. 1086/3 v k. ú. Žalhostice – požadavek na prověření doplnění přípustného využití funkce „BS“ o zemědělské stavby nekomerčního typu. Jedná se o dvě stavby do 25 m^2 zastavěné plochy – přístřešek pro azylové koně a příruční seník. Pozemek nemůže být využíván jako stavební parcela z důvodu absence přístupové cesty k pozemku.
6. Pozemky st. p. č. 85/3, 85/4, 85/5, 85/6, 85/7, 85/8, 85/9, 85/11, p. p. č. 1190/2, 1194/1, 1449, 1450, 1451 a 1453 vše v k. ú. Žalhostice (plocha brownfield – plocha bývalého závodu RYBENA) – požadavek na prověření změny funkčního využití přestavbové plochy „VS-1.1 PP“ s funkčním využitím plochy výroby a skladování na plochu občanského vybavení „OV“ pro výstavbu domova sociálních služeb a centra služeb denní péče Žalhostice. Plocha nadále zůstane plochou přestavby. Vzhledem k umístění v záplavovém území Q_{100} je nutné stavby situovat v severozápadní části pozemku, která zasahuje do hranice 4. kategorie ohrožení povodňových rizik.

Návrh obsahu změny byl projednán v souladu s § 55a stavebního zákona s příslušnými dotčenými orgány z hlediska uplatňování požadavků dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a dle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů. Ze stanovisek AOPK ČR – Správy CHKO České středohoří ze dne 18. 2. 2020 s č.j. SR/0413/UL/2020, dále ze dne 21. 5. 2020 s č. j.: SR/1185/UL/2020-2, dále ze dne 20. 10. 2020 s č. j.: SR/0959/UL/2020-4, ze dne 17. 12. 2020 s č. j.: SR/0413/UL/2020-8 a ze dne 12. 1. 2021 s č. j.: SR/0060/UL/2021-2 vyplynulo, že „U všech záměrů lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí“.
Ze stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 20. 2. 2020 s č. j.: KUUK/035474/2020/ZPZ/OPR/Sik, dále ze dne 12. 6. 2020 s č. j.: KUUK/096746/2020, dále ze dne 30. 11. 2020 s č. j.: KUUK/175470/2020, ze dne 18. 1. 2021 s č. j.: KUUK/009744/2021/ZPZ/Sik a ze dne 15. 1. 2021 s č. j.: KUUK/007620/2021/ZPZ/Sik vyplynulo u všech záměrů, že „Změnu územního plánu Žalhostice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“.

Požadavky na rozsah a obsah Změny č.1 ÚP Žalhostice byly specifikovány v „Návrhu obsahu změny č.1 územního plánu Žalhostice“ (pořizovatel: Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování). Předmětné žádosti byly zhotovitelem prověřeny a s uplatněnými podmínkami pro jejich využití byly zahrnuty do návrhu Změny č.1 ÚP Žalhostice.

Veřejnou vyhláškou ze dne 14. 5. 2021, č. j. MULTM/0032458/21/ROZ/IPe, bylo oznámeno vystavení návrhu změny č. 1 územního plánu Žalhostice k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem změny územního plánu byla vystavena na internetových stránkách
Městského úřadu Litoměřice http://litomerice.cz/uzemni-plany.
Lhůta k veřejnému nahlédnutí a pro uplatnění připomínek a námitek podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byla stanovena od 25. 5. 2021 do 1. 7. 2021 (včetně). Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, oprávnění investoři a Obec Žalhostice byli dne 14. 5. 2021 samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu změny ÚP, č. j. MULTM/0032419/21/ROZ/IPe.
Veřejné projednání návrhu územního plánu se konalo dne 24. 6. 2021 od 17 hodin v prostoru tělocvičny základní školy v Žalhosticích, č. p. 126.

Obeslané dotčené orgány, krajský úřad, Obec Žalhostice, sousední obce a oprávnění investoři:

Dotčené orgány, krajský úřad

- AOPK, Správa CHKO České středohoří, Michalská 260/14, 412 01 Litoměřice
- ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj, W. Churchilla 12, 400 01 Ústí nad Labem
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Českolipská 1997/11, 412 01 Litoměřice
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Mírové náměstí 35, 412 01 Litoměřice
- Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Sebuzínská 38, 403 21 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
  odbor dopravy a silničního hospodářství
  odbor kultury a památkové péče
  odbor územního plánování a stavebního řádu
  odbor životního prostředí a zemědělství
- Městský úřad Litoměřice, Pekařská 2, 412 01 Litoměřice
  odbor kultury, školství, sportu a památkové péče
  odbor životního prostředí
  odbor dopravy a silničního hospodářství
- Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábřeží L. Svobody 12/1222, PO BOX 9, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- Státní pozemkový úřad, Velká Krajská 1, 412 01 Litoměřice
- Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor péče o krajinu, Vršovická 65, 110 10 Praha 10

- Obvodní báňský úřad v Mostě, U města Chersonu 1429, 434 61 Most
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
- Ministerstvo obrany, Hradební 772/12, 110 15 Praha 1

Obec Žalhostice
- Obec Žalhostice – Žalhostice č. p. 120, 411 01 Žalhostice

Sousední obce
- Obec Píšťany – Píšťany č. p. 64, 411 01 Žalhostice
- Obec Velké Žernoseky – Velké Žernoseky č. p. 63, 412 01 Litoměřice
- Obec Michalovice – Michalovice č. p. 44, 412 01 Litoměřice
- Obec Mlékojedy – Mlékojedy č. p. 41, 412 01 Litoměřice
- Město Litoměřice – Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
- Město Lovosice – Školní 407/2, 410 30 Lovosice

Oprávnění investoři
- GasNet, s. r. o. – Klíšská 940/96, 400 11 Ústí nad Labem
- SčVK, a. s. – Přítkovská 1689/14, 415 01 Teplice
- Povodí Ohře, s. p. – Bezručova 4219, 430 03 Chomutov
- T-Mobile Czech Republic, a. s. – Tomíčkova 2144/1, Praha 11 – Chodov, 148 00
- České dráhy a. s. – Nábřeží L. Svobody, 1222/12, Praha 1, 110 15
- Povodí Labe s. p. – Víta Nejedlého 951/8, Hradec Králové 500 03

Stanoviska dotčených orgánů k upravenému a posouzenému návrhu změny územního plánu (§ 52 SZ):

Stanoviska dotčených orgánů a oprávněných investorů doručených pořizovateli **před veřejným projednáním:**

- Obvodní báňský úřad – došlo datovou schránkou dne 20. 5. 2021, čj.: SBS 19264/2021/OBÚ-04/1: „Souhlasné stanovisko s podmínkou – V územně plánovací dokumentaci v textové i grafické části uvést, vyznačit a respektovat chráněné ložiskové území, ev. č. 00180000 Žalhostice“ – *netýká se řešené změny, ale bude součástí grafické části Úplného znění po vydání změny č. 1 ÚP Žalhostice*
- Státní pozemkový úřad – došlo datovou schránkou dne 21. 5. 2021, č.j.: SPU 180073/2021: *bez připomínek*
- KÚ ÚK – odbor dopravy a silničního hospodářství – došlo datovou schránkou dne 24. 5. 2021, čj.: KUUK/068550/2021: *bez připomínek*
- Ministerstvo životního prostředí – došlo datovou schránkou dne 26. 5. 2021, čj.: MZP/2021/530/992: *bez připomínek*
- Ministerstvo průmyslu a obchodu – došlo datovou schránkou dne 3. 6. 2021, čj.: MPO 464013/2021: *bez připomínek*
- Správa železnic, s. o., došlo datovou schránkou dne 11. 6. 2021, čj.: 80515/2021-SŽ-GŘ-06: „Správa železnic, s. o., vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a současně je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb.
  Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:
  V rámci změny č. 1 je v souladu s platnými ZÚR ÚK do územního plánu Žalhostic zanesen koridor železniční dopravy C-E61 včetně veřejně prospěšné stavby pro optimalizaci železniční tratě č. 072. S vymezením koridoru a veřejně prospěšné stavby souhlasíme.
  Dále uvádíme, že byla zpracována Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. Studie proveditelnosti byla schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy ČR v prosinci roku 2020. Součástí tohoto záměru je rovněž tzv. Žalhostická spojka, která by měla dopady do

předmětného území. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska udržitelnosti a potřebnosti. Následně po tomto vyhodnocení by se tedy řešila její technická podoba a možná územní ochrana. Z tohoto důvodu tedy v současnosti nedoporučujeme změnu na zastavitelnou plochu v lokalitě BV-8 a případnou zástavbu v severní části plochy PP-OV-1. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhosticku spojkou.: *Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje, lokality PP-OV-1 a BV-8 byly ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěny z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany.*

Stanoviska dotčených orgánů a organizací uplatněná nejpozději do **7 dnů ode dne veřejného projednání:**

- Ministerstvo obrany ČR – sekce nakládání s majetkem MO - došlo datovou schránkou dne 25. 6. 2021, čj.: 124828/2021-1150-OÚZ-PHA: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - jev 082a – koridor RR spoje (vymezené území MO pro nadzemní stavby), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Vymezené území je rozčleněno výškově následujícím způsobem:
  - zájmové území pro veškerou nadzemní výstavbu (koridor RR směrů a atr. 50) – v tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
  - zájmové území pro nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem (koridor RR směrů s atr. 100) – v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

  Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu změny č. 1 ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

  Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
  - Jev 082a – zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). 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.

    Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze 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
  - Výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - Výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
  - Výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

  Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do grafické části. Pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení: Textová část návrhu – odůvodnění bude obsahovat pouze existenci uvedených limitů s tím, že podmínky pro umístění a povolování staveb ve vymezených územích Ministerstva obrany budou uplatňovány až v rámci jednotlivých stavebních řízení. Grafická část, konkrétně koordinační výkres bude doplněn o následující znění „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- Povodí Labe, s. p. – došlo datovou schránkou dne 1. 7. 2021, čj.: PLa/2021/023189: „Většina plochy PP-OV-1 se nachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku Labe, jižní část lokality pak leží v území s vysokým a středním povodňovým ohrožením. Plocha BV-8 je celá situována do stanoveného záplavového území Labe, prakticky celá leží v území se středním povodňovým ohrožením a jižní část také ve vysokém povodňovém ohrožení.
  S ohledem na výše uvedené upozorňujeme, že pro oblasti s významným povodňovým rizikem byly zpracovány mapy povodňových nebezpečí a povodňových rizik, které vycházejí z míry ohrožení území povodňovým nebezpečím a kategorií zranitelnosti daného území. Kategorie povodňového ohrožení ve vazbě na příslušný typ využití území a doporučení vycházející z tabulky Klasifikace ohrožení vyjadřují hodnotu přijatelného rizika. Povodňové riziko je jedním z limitů využití území a také regulačním prvkem v oblasti územního plánování. V kategorii vysokého ohrožení je doporučeno nepovolovat novou ani nerozšiřovat stávající zástavbu. V kategorii středního ohrožení je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení nezbytnosti funkce objektů v ohroženém území a z potenciálního ohrožení objektů povodňovým ohrožením, nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.
  Vyhodnocení: lokality PP-OV-1 a BV-8 byly ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěny z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany.

- MěÚ Litoměřice – OŽP (lesní hospodářství, odpadové hospodářství) – došlo poštou dne 1. 7. 2021, čj.: MULTM/0032472/21/ŽP
- MěÚ Litoměřice – OŽP (ochrana přírody a krajiny) – došlo poštou dne 1. 7. 2021, čj.: MULTM/0032472/21/ŽP: „Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je k vyjádření příslušná Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa Chráněné krajinné oblasti České Středohoří, Litoměřice“: *o stanovisko bylo požádáno*
- MěÚ Litoměřice – OŽP (ochrana ZPF) – došlo poštou dne 1. 7. 2021, čj.: MULTM/0032472/21/ŽP: „Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a doplňků, je k vyjádření příslušný Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán státní správy podle § 17a písm. a) zákona.“: *o stanovisko bylo požádáno*
- MěÚ Litoměřice – OŽP (ochrana ovzduší) – došlo poštou dne 1. 7. 2021, čj.: MULTM/0032472/21/ŽP: „Z hlediska ochrany ovzduší, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, je dotčeným správním orgánem Krajský úřad“: *o stanovisko bylo požádáno*
- MěÚ Litoměřice – OŽP (stanovisko vodoprávního úřadu) – došlo poštou dne 1. 7. 2021, čj.: MULTM/0032472/21/ŽP: „Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů – k návrhu změny uplatňujeme následující připomínky:
  - u plochy BV-8 požadujeme jako zastavitelné území pro 1 rodinný dům vymezit pouze severní část pozemku při místní komunikaci, pro dům budou navržena protipovodňová opatření
  - plochu PP-OV-1 požadujeme upravit tak, aby byla situována mimo stanovené záplavové území vodního toku Labe, neboť plánovaný domov důchodců je citlivým objektem z hlediska ochrany před povodněmi a jeho umístění do záplavového území je zcela nevhodné a v rozporu s protipovodňovou strategií státu, do ploch přestavby lze dále zahrnout stávající budovy (bez možnosti přístaveb či nástaveb), zbytek plochy požadujeme ponechat jako nezastavitelný (např. soukromá či parková zeleň).: *Vyhodnocení: lokality PP-OV-1 a BV-8 byly ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěny z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany.*

- Ministerstvo dopravy – došlo datovou schránkou dne 1. 7. 2021, čj.: MD-18837/2021-910/2: „Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a dále podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Žalhostice zkráceným postupem vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a dále obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:
  Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Žalhostice **a požadujeme nevymezovat novou zastavitelnou plochu BV-8 a neměnit funkční využití přestavbové plochy „PP-VS-1.1**“.
  Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Žalhostice a požadavky neuplatňujeme, jelikož námi sledované zájmy jsou respektovány.
  Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy a letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 ÚP Žalhostice a požadavky neuplatňujeme, jelikož námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek nejsou dotčeny.
  Odůvodnění: V prosinci roku 2020 byla v Centrální komisi Ministerstva dopravy schválena Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. Součástí tohoto záměru je rovněž tzv. Žalhostická spojka, která by měla dopady do předmětného území. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska využitelnosti a potřebnosti. V případě prokázání potřebnost se bude řešit technická podoba a následně územní ochrana. Z důvodu výše uvedeného **nesouhlasíme s vymezením plochy BV-8 a se změnou využití přestavbové plochy „PP-VS-1.1“ na zastavitelnou plochu PP-OV-1**. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou.
  V souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje je v rámci změny č. 1 do územního plánu Žalhostic zanesen koridor železniční dopravy C-E61 včetně veřejně prospěšné stavby pro optimalizaci železniční tratě č. 072. S vymezením koridoru a veřejně prospěšné stavby souhlasíme.
  Vyhodnocení: požadavku na nevymezení zastavitelné plochy BV-8 a přestavbové plochy PP-OV-1 bylo vyhověno, obě plochy byly vypuštěny ze změny územního plánu na základě výše uvedeného odůvodnění.

- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje – došlo datovou schránkou dne 1. 7.2021, čj.: KHSUL 61901/2021: „S návrhem změny č. 1 územního plánu Žalhostice souhlasíme. V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., se souhlas váže na splnění následující podmínky: - využití nových zastavitelných ploch BV-7 a BV-8 pro výstavbu RD a přestavbové plochy PP-OV-1 bude podmíněno hlukovým posouzením zájmové lokality z důvodu přítomnosti významného liniového zdroje hluku – železniční trati č. 072 a komunikace II/261 (BV-7). V případě prokázání nadlimitní hlukové zátěže budou navržena odpovídající protihluková opatření. Podmínka ve výroku je stanovena na základě požadavků zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a navazujícího prováděcího předpisu – nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v pozdějším znění.
  Vyhodnocení: Podmínka zpracování hlukového posouzení u nově vymezených zastavitelných ploch v rámci jejich funkčních využití nepatří do územních plánu či jejich změn. Územní plán/změna neobsahuje podmínky, které vyplývají z dodržování jiných platných zákonů, neboť jsou tyto požadovány příslušnými dotčenými orgány až v rámci územních řízení.
- KÚ ÚK – OŽPaZ (ochrana ovzduší) – došlo datovou schránkou dne 2. 7. 2021, čj.: KUUK/089936/2021 – bez připomínek
- KÚ ÚK – OŽPaZ (ochrana přírody a krajiny, vodní hospodářství, státní správa lesů, prevence závažných havárií) – došlo datovou schránkou dne 2. 7. 2021, čj.: KUUK/089936/2021: *uvedené orgány státní správy neuplatnily připomínky ani požadavky, protože nejsou v daném případě dotčeným orgánem. O stanoviska dotčených orgánů bylo požádáno*.
- KÚ ÚK – OŽPaZ (posuzování vlivů na životní prostředí) – došlo datovou schránkou dne 2. 7. 2021, čj.: KUUK/089936/2021: „ KÚ ÚK jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších

předpisů, obdržel zdejší úřad 5 dílčích žádostí o vydání stanovisek podle § 55a odst. 2 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. K jednotlivým žádostem byla vydána stanoviska podle § 10i zákona se závěry, že dílčí změny územního plánu Žalhostice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Návrh územního plánu nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).: *bereme na vědomí*

- KÚ ÚK – OŽPaZ (ochrana zemědělského půdního fondu) – došlo datovou schránkou dne 2. 7. 2021, čj.: KUUK/089936/2021: „Řešení návrhu změny č. 1 Územního plánu Žalhostice navrhuje rozvojové plochy o celkové rozloze 1,5999 ha na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu. Plocha „BV-7“ navrhovaná pro plochy bydlení venkovské představuje 0,8178 a zemědělské půdy s V. třídou ochrany. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a stávající komunikaci. V současné době je využívána jako zahrada. Plocha vhodně navazuje na stávající zástavbu a urbanisticky vhodně doplňuje okraj sídla – je ze tří stran obklopena stávajícími plochami bydlení. S ohledem na výše uvedené odůvodnění lze s návrhem této plochy z hlediska ochrany ZPF souhlasit. Plocha byla shledána v souladu s usta. § 4 odst. 1, 2 a 3 zákona.“ *Bereme na vědomí*
  „Plocha BV-8 navrhovaná pro plochy bydlení – venkovské představuje 0,7821 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany. Plocha je vymezena v prostoru obklopeném ze dvou stran stávající zástavbou, ze severní strany komunikací a železniční tratí a z jižní strany břehem řeky Labe. Přestože je plocha vymezena mimo hranice zastavěného území, lze ji považovat za rozsáhlejší proluku ve stávající zástavbě, která je obtížně zemědělsky obhospodařovatelná. Do střední části plochy také zasahuje stávající budova. Důvodem pro vymezení plochy je zajištění progresivního vývoje obce – zajištění dostatečného množství využitelných ploch pro vznik obytné zástavby v návaznosti na požadavky vyplývající ze zařazení obce do rozvojové oblasti a rozvojové osy dle ZÚR ÚK. Vymezení plochy v předkládané podobě se tak šetří kvalitnější zemědělská půda na okrajích obce a ve volné krajině, která slouží nebo může sloužit svému účelu, v tomto lze shledat převažující veřejný zájem nad ochranou pozemků ZPF v těchto částech. Z uvedených důvodů shledáváme plochy v souladu s ust. § 4 odst. 1, 2 a 3 zákona.: *Plocha BV-8 byla ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěna z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětná plocha je v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany.*

- Krajská veterinární správa – došlo datovou schránkou dne 7. 7. 2021, čj.: SVS/2021/083565-U: *bez připomínek*

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná po uvedené lhůtě (po lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání):

- nebyla uplatněna žádná stanoviska

- **Stanovisko nadřízeného orgánu – Odboru územního plánování Krajského úřadu Ústeckého kraje –** došlo datovou schránkou dne 12. 8. 2021, čj.: KUUK/107117/2021:

  KÚ ÚK UPS posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 55b odst. 4 SZ a sděluje následující:

  Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:
  Návrh změny vymezuje zastavitelnou plochu BV 7, BV 8, mění způsob a účel využití původně vymezené plochy přestavby PP-VS-1.1 na PP-OV-1, vymezuje dvě nové plochy přestavby PP-OV-2 a PP-BV-3, upravuje hranici zastavěného území dle § 58 SZ a vymezuje koridor konvenční železniční dopravy C-E61. Tyto plochy mají vliv na potřebu koordinace širších územních vztahů.

  Žádná ze sousedních obcí neuplatnila k návrhu změny písemné připomínky. V textové části změny chybí popis i odůvodnění širších územních vztahů, v grafické části chybí výkres širších vztahů se zákresem ploch řešených změnou – nutno doplnit. *Vyhodnocení: Textová část byla doplněna o popis a odůvodnění širších vztahů. Grafická část byla doplněna o výkres širších vztahů s tím, že plochy, které*

nejsou v měřítku výkresu širších vztahů zobrazitelné, byly označeny pouze bodově s případným popisem. Do výkresu byl zobrazen koridor konvenční železniční dopravy C-E61.
KÚ ÚK UPS konstatuje, že koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy není zajištěna.

Z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11.9. 2020 (dále jen „aPÚR“):
Součástí odůvodnění je vyhodnocení priorit ve vztahu k navrhované změně. Návrh změny respektuje republikové priority – bez připomínek.
aPÚR vymezuje koridor konvenční železniční dopravy C-E61 Děčín-Nymburk-Kolín včetně Libické spojky, Golčův Jeníkov – Světlá nad Sázavou, z důvodu zvýšení rychlosti a kapacity a který je dále zpřesněn v aZÚR ÚK. KÚ ÚK UPS upozorňuje, že usnesením Vlády ČR č. 618/2021 ze dne 12. 6. 2021 byla schválena 4. aktualizace PÚR, která tento koridor nově označuje jako „ŽD12“ – požadujeme respektovat. *Vyhodnocení: Změna ÚP vymezuje koridor konvenční železniční dopravy C-E61. Návrh změny ÚP byl upraven v souladu s aktualizací č. 4 a koridor bude v textové i v grafické části přejmenován na „ŽD12“.*
KÚ ÚK UPS konstatuje, že navrhovaná změna je v souladu s aPÚR.

Z hlediska Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění účinném od 6. 8. 2020 (dále jen „aZÚR):
aZÚR stanovily krajské priority územního plánování ÚK pro zajištění udržitelného rozvoje území. Návrh změny neobsahuje vyhodnocení priorit z kap. Ochrana území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, konkrétně priority 45a a 46, neboť území obce Žalhostice se nachází v záplavovém území. Zbylé priority jsou v návrhu změny respektovány a vyhodnoceny - nutno doplnit.: *Vyhodnocení: Návrh změny byl doplněn o priority 45a a 46 včetně vyhodnocení.*

aZÚR ÚK vymezily rozvojovou oblast nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, do které obec Žalhostice spadá, a stanovily úkoly pro územní plánování, které slouží k plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti nadmístního významu – tyto jsou respektovány a v odůvodnění řádně vyhodnoceny – bez připomínek.

aZÚR ÚK dále zpřesnily rozvojovou osu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden) stanovenou v aPÚR – v návrhu změny je řádně vyhodnoceno, jak jsou jednotlivé úkoly respektovány - bez připomínek.

aZÚR ÚK dále vymezují přes území obce Žalhostice cyklostezku „Labská stezka“ a stanovují úkoly pro územní plánování, ty jsou návrhem změny respektovány a řádně vyhodnoceny – bez připomínek.

aZÚR ÚK zpřesňují vedení koridoru konvenční železniční dopravy C-E61 Děčín – Nymburk – Kolín včetně Libické spojky, Golčův Jeníkov – Světlá nad Sázavou stanovený v aPÚR. Návrh změny tento koridor dále zpřesnil, avšak v návrhu není stanovena šíře koridoru, etapizace pro umožnění výstavby v překryvu právě vymezeného koridoru a návrhové plochy BV-8, proto požadujeme část plochy BV-8 vymezenou pod koridorem z návrhu vypustit a upřesnit šíři koridoru – nutno doplnit. *Vyhodnocení: Návrhová plocha BV-8 byla na základě záporného stanoviska Ministerstva dopravy ze změny vypuštěna. Šíře koridoru byla projednána se Správou železnic, s. o. s tímto závěrem: „Šíře koridoru zůstane ponechána v plném rozsahu a do textové části bylo doplněno: V rámci správních řízení o změnách v území ve vymezeném koridoru pro optimalizaci trati č. 072 včetně VPS – C-E61 je nezbytné vyjádření Správy železnic, s. o., která plní funkci vlastníka dráhy a je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy.“*

aZÚR ÚK vymezily krajinný celek KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a) a KC Severočeské nížiny a pánve (13), do kterého obec Žalhostice spadá, a stanovily dílčí kroky k naplňování jejich cílových kvalit krajiny. Tyto dílčí kroky jsou věcně vyhodnoceny ve vztahu k návrhu změny a odůvodněno je jejich naplnění – bez připomínek.

Ve správním území obce vymezily aZÚR nadregionální biokoridor NBRK K10 „Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7)“ funkční a regionální biocentrum RBC 1277 „Píšťany“ funkční, tyto prvky ÚSES jsou zpřesněny v platné územně plánovací dokumentaci a změnou nejsou dotčeny.

aZÚR stanovily v kap. 5 Úkoly pro zpřesnění územních podmínek ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje – v odůvodnění návrhu změny je řádně vyhodnoceno, jak jsou jednotlivé úkoly respektovány – bez připomínek.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že navrhovaná změna není v souladu s aZÚR.

KÚ ÚK UPS sděluje, že v souladu s § 55b odst. 4 SZ lze pokračovat v řízení o změně č. 1 ÚP Žalhostice až na základě jeho potvrzení KÚÚK UPS o odstranění nedostatků.
Návrh změny nově vymezuje hranici zastavěného území, která upravuje hranici původního kmenového územního plánu. Nová hranice zastavěného území je opravena pouze u dvou ze čtyř nyní již stavových, původně zastavitelných ploch – nutno upravit.: *Hranice zastavěného území byla zaktualizována.*

KÚ ÚK požaduje přepracovat koordinační výkres tak, aby byl dobře čitelný a zobrazoval všechny náležitosti jak v grafické části výkresu, tak v jeho legendě – nutno doplnit. *Koordinační výkres byl upraven tak, aby legenda odpovídala grafice a znázorněné limity a jevy byly čitelné.*

Pořizovatel požádal dne 4. 11. 2021, čj.: MULTM/0078922/21/ROZ/IPe nadřízený orgán územního plánování o potvrzení nedostatků u předloženého upraveného návrhu změny č. 1 ÚP Žalhostice.

Dne 11. 1. 2022 pod č.j. KUUK/005517/2022 Úřad územního plánování obdržel potvrzení o odstranění nedostatků k upravenému návrhu změny ÚP Žalhostice.

Dopisem ze dne 18. 1. 2022, čj.: MULTM/0004783/22/ROZ/IPe byl dotčeným orgánům rozeslán Návrh na rozhodnutí o námitce a vyhodnocení připomínky uplatněné k návrhu změny č. 1 ÚP Žalhostice.

Návrh rozhodnutí o námitce

Povodí Labe, s. p. – došlo datovou schránkou dne 1. 7. 2021, čj.: PLa/2021/023189

- *Citace:* „Většina plochy PP-OV-1 se nachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku Labe, jižní část lokality pak leží v území s vysokým a středním povodňovým ohrožením. Plocha BV-8 je celá situována do stanoveného záplavového území Labe, prakticky celá leží v území se středním povodňovým ohrožením a jižní část také ve vysokém povodňovém ohrožení.
  S ohledem na výše uvedené upozorňujeme, že pro oblasti s významným povodňovým rizikem byly zpracovány mapy povodňových nebezpečí a povodňových rizik, které vycházejí z míry ohrožení území povodňovým nebezpečím a kategorií zranitelnosti daného území. Kategorie povodňového ohrožení ve vazbě na příslušný typ využití území a doporučení vycházející z tabulky Klasifikace ohrožení vyjadřují hodnotu přijatelného rizika. Povodňové riziko je jedním z limitů využití území a také regulačním prvkem v oblasti územního plánování. V kategorii vysokého ohrožení je doporučeno nepovolovat novou ani nerozšiřovat stávající zástavbu. V kategorii středního ohrožení je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení nezbytnosti funkce objektů v ohroženém území a z potenciálního ohrožení objektů povodňovým ohrožením, nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

***Návrh rozhodnutí o námitce:* námitce se vyhovuje**

Lokality PP-OV-1 a BV-8 byly ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěny z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska využitelnosti a potřebnosti. V případě prokázání potřebnosti se bude řešit technická podoba a následně územní ochrana.

Vyhodnocení připomínek

Správa železnic, s. o., došlo datovou schránkou dne 11. 6. 2021, čj.: 80515/2021-SŽ-GŘ-06

- *Citace:* „Správa železnic, s. o., vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a současně je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb.
  Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: V rámci změny č. 1 je v souladu s platnými ZÚR ÚK do územního plánu Žalhostic zanesen koridor železniční dopravy C-E61 včetně veřejně prospěšné stavby pro optimalizaci železniční tratě č. 072. S vymezením koridoru a veřejně prospěšné stavby souhlasíme.
  Dále uvádíme, že byla zpracována Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. Studie proveditelnosti byla schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy ČR v prosinci roku 2020. Součástí tohoto záměru je rovněž tzv. Žalhostická spojka, která by měla dopady do předmětného území. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska udržitelnosti a potřebnosti. Následně po tomto vyhodnocení by se tedy řešila její technická podoba a možná územní ochrana. Z tohoto důvodu tedy v současnosti nedoporučujeme změnu na zastavitelnou plochu v lokalitě BV-8 a případnou zástavbu v severní části plochy PP-OV-1. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou.

  Vyhodnocení připomínky: *vyhovuje se*

  Lokality PP-OV-1 a BV-8 byly ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěny z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska využitelnosti a potřebnosti. V případě prokázání potřebnosti se bude řešit technická podoba a následně územní ochrana.

  Stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitce a vyhodnocení připomínky

- Státní pozemkový úřad – došlo 20. 1. 2022, čj.: SPU 020921/2022
- KÚ ÚK – odbor dopravy a silničního hospodářství – došlo 21. 1. 2022, čj.: KUUK/012308/2022
- Krajská veterinární správa – došlo 14. 2. 2022, čj.: SVS/2022/022501-U
- KÚ ÚK – odbor územního plánování – došlo 14. 2. 2022, čj.: KUUK/025584/2022
- KÚ ÚK – odbor životního prostředí a zemědělství – došlo 16. 2. 2022, čj.: KUUK/028412/2022
- MěÚ Litoměřice – odbor životního prostředí – došlo 16. 2. 2022, čj.: MULTM/0012958/22
- Krajská hygienická stanice ÚK – došlo 18. 2. 2022, čj.: KHSUL 8733/2022

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. a)

Zpracovává projektant.

Využívání území z hlediska širších vztahů je Změnou č. 1 ÚP Žalhostice dotčeno vymezením koridoru pro optimalizaci železniční trati č. 072 Děčín – Litoměřice – Lysá nad Labem. Koridor představuje záměr republikového významu a je vymezen v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3. Označení koridoru vychází z označení v PÚR ČR. V rozsahu koridoru nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby. Vztah koridoru ŽD12 (v aktuálních ZÚR označený jako C-E61) je patrný z výkresu širších vztahů, který je zpracován nad koordinačním výkresem ZÚR ÚK ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3.

Změnou č. 1 jsou dále vymezeny plochy přestavby a zastavitelná plocha, rovněž je provedena aktualizace zastavěného území. Tyto dílčí změny představují jednotlivé lokální korekce řešení platného ÚP a nevytvářejí nároky na koordinaci v rámci širších vztahů, resp. vztahů přesahujících hranice obce Žalhostice.

3 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. a)

Zpracovává projektant.

3. 1 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s Politikou územního rozvoje České republiky

Změna č. 1 Územního plánu Žalhostice (dále též jen „Změna č. 1“) je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále též jen „PÚR ČR“).

Změna č. 1 respektuje obecné zásady stanovené PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů v souladu **s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**. Území řešeného Změnou č. 1 se týkají zejména následující body republikových priorit:

(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.*

> Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Žalhostice. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny; jednotlivé dílčí úpravy jsou Změnou č. 1 vymezeny v souladu s těmito koncepcemi, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jeden ze základních předpokladů zajištění trvale udržitelného rozvoje.

(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.*

> Ochrana zemědělské půdy a ochrana ekologických funkcí krajiny není řešením Změny č. 1 zásadním způsobem dotčena. Na zemědělském půdním fondu je vymezena jediná zastavitelná plocha, a to na nejnižší třídě ochrany ZPF a přímo navazuje na zastavěné území. Souvislé zemědělské bloky tedy nejsou řešením Změny č. 1 narušeny, stejně jako ekologické funkce krajiny.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostnit komplexní řešení 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.*

> Při zpracování Změny č. 1 byly zohledněny požadavky vyplývajících z rozhodnutí Zastupitelstva obce o pořízení a obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice, které byly v souladu s koncepcí rozvoje území a s urbanistickou koncepcí stanovenou Územním plánem Žalhostice.

Řešené území je zahrnuto do **rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden)**. Zpřesnění této osy je součástí ZÚR ÚK, kde je podrobně vyhodnocen soulad řešení Změny č. 1 s konkretizovanými úkoly pro územní plánování.

Řešené území leží ve specifické oblasti vymezené PÚR ČR, ve které se projevují aktuální problémy republikového významu:

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

Úkoly pro územní plánování:

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

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a 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),

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

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických 45 podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

> Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení vodního režimu a zvýšení retenční schopnosti krajiny - ve volné krajině jsou stanoveny obecné podmínky pro zajištění a zvýšení retenční schopnosti krajiny, definovány jsou obecné zásady protipovodňové ochrany území a možnosti realizace protierozních opatření. V řešení ÚP jsou stabilizovány plochy krajinné zeleně v režimu ploch zeleně ostatní a specifické - ochranné (ZO), vymezen je územní systém ekologické stability navazující na zachovalé přírodní prvky v území; vymezením zastavitelných ploch není zasahováno do údolních niv a přírodně cenných ploch. Změnou č. 1 nejsou tyto podmínky nijak dotčeny.

Řešené území je dotčeno **koridorem konvenční železniční dopravy ŽD12 Děčín–Ústí nad Labem-Střekov – Lysá nad Labem–Kolín-Havlíčkův Brod včetně Libické spojky**, konkrétně pro území obce Žalhostice dotčení tratě č. 072 Ústí nad Labem-Střekov–Lysá nad Labem. Zpřesnění tohoto koridoru je součástí ZÚR ÚK, kde je podrobně vyhodnocen soulad řešení Změny č. 1; konkrétní úkoly pro územní plánování nejsou v PÚR ČR pro koridor stanoveny.

Řešené území je dotčeno **koridorem vodní dopravy VD1 Labe: Pardubice – hranice ČR/Německo (-Dresden)**. Důvodem vymezení tohoto koridoru je zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. Řešením Změny č. 1 není prostor řeky Labe dotčen.

Jiné úkoly nejsou pro řešené území obce v rámci PÚR ČR stanoveny.

3. 2 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Změna č. 1 je v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále též jen „ZÚR ÚK“). Území řešeného Změnou č. 1 se týkají zejména následující priority a úkoly vyplývající ze ZÚR ÚK (citace priorit je označena kurzívou):

1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

(2) 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.

Principy a zásady vedoucí k udržitelnému rozvoji území jsou zakotveny v koncepci rozvoje území a v dílčích koncepcích jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, stanovených Územním plánem Žalhostice. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny.

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

Změnou č. 1 nejsou měněny principy a zásady vedoucí k udržitelnému rozvoji území, které stanovují jednotlivé koncepce rozvoje území v ÚP Žalhostice. Změna č. 1 upravuje způsob využití vybraných ploch v rámci stávající zástavby formou vymezení ploch přestavby, a dále vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu pro doplnění stávající struktury zástavby na základě aktuálního požadavku. Vzhledem k rozsahu dílčích změn lze vyloučit narušení mezí únosnosti území z hlediska podmínek udržitelného rozvoje.

(3) Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravění 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).

Změnou č. 1 nejsou zásadním způsobem měněny podmínky životního prostředí. Formou zohlednění aktuálních požadavků na dílčí změny jsou vytvořeny podmínky pro lepší využití zastavěného území – vymezeny jsou plochy přestavby. Tím je rovněž zajištěna i stabilita osídlení s předpoklady lepšího využití stávajícího zastavěného území.

(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.

Změnou č. 1 jsou vymezeny pouze plochy pro bydlení nebo občanské vybavení, a to v návaznosti na stávající obytné území – nedochází tedy k potenciálním střetům, ani případným negativním vlivům z koncentrovaných výrobních činností nebo dopravy.

(4) Hospodářský rozvoj

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

Pro transformaci ekonomické struktury území jsou vytvořeny podmínky vymezením ploch přestavby, zejména plochy určené pro přestavbu na bydlení nebo občanské vybavení v rozsahu ploch charakteru brownfield.

(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.

Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro využití ploch brownfields - menších ploch přestavby u železniční stanice. Převážně jsou tedy aktuální požadavky promítnuty v zastavěném území, a dále v přímé vazbě na stávající zástavbu ve formě vymezení jedné zastavitelné plochy. Na zemědělském půdním fondu je vymezena zastavitelná plocha na nejnižší třídě ochrany ZPF přímo navazující na zastavěné území.

(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.

Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro využití ploch brownfields - menších ploch přestavby u železniční stanice. Převážná část aktuálních záměrů je směrována do zastavěného území, případně v přímé návaznosti na zastavěné území.

(5) 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 provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Řešením Změny č. 1 jsou v území vytvořeny podmínky pro výstavbu sběrného dvora obce, tedy rozvoj veřejného občanského vybavení. Záměr je umístěn v zastavěném území v rozsahu nevyužívaných ploch, tedy nedochází k narušení krajinných, přírodních ani kulturních hodnot.

(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.

Dílčí změny spočívající ve vymezení nových ploch pro bydlení představují přestavbu v rámci zastavěného území nebo urbanisticky vhodné doplnění zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území.

(9) Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(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.

Podmínky pro vsakování dešťových vod na vlastním pozemku jsou stanoveny v platném ÚP Žalhostice v rámci kapitoly Ochran před povodněmi, protierozní opatření a také v rámci podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvlášť odůvodněných 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 zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Změnou č. 1 nejsou vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu záplavového území. Podmínky pro umisťování protipovodňové ochrany jsou zahrnuty v řešení platného ÚP Žalhostice, zejména v rámci podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití. Změnou č. 1 nejsou tyto podmínky měněny.

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zařazeno do **rozvojové osy republikové úrovně OS2** Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (Dresden). Pro tuto osu ZÚR ÚK stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Řešeného území se týkají následující body:

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

Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro využití ploch brownfields - menších ploch přestavby u železniční stanice. Převážně jsou tedy aktuální požadavky promítnuty v zastavěném území, a dále v přímé vazbě na stávající zástavbu ve formě vymezení zastavitelných ploch.

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

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu, je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Žalhostice. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jednoho ze základních předpokladů zajištění udržitelného rozvoje. Řešením Změny č. 1 jsou v území vytvořeny podmínky pro výstavbu sběrného dvora obce, tedy rozvoj veřejného občanského vybavení. Záměr je umístěn v zastavěném území v rozsahu nevyužívaných ploch, tedy nedochází k narušení krajinných, přírodních ani kulturních hodnot. Dílčí změny spočívající ve vymezení nových ploch pro bydlení představují přestavbu v rámci zastavěného území nebo urbanisticky vhodné doplnění zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území.

Řešené území je zařazeno do **rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1** Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko. Pro tuto oblast ZÚR ÚK stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Řešeného území se týkají následující body:

(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.

Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro využití ploch brownfields, zejména menších ploch přestavby u železniční stanice. Převážně jsou tedy aktuální požadavky promítnuty v zastavěném území, a dále v přímé vazbě na stávající zástavbu ve formě vymezení jedné zastavitelné plochy.

(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.

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu, je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Žalhostice. Tyto koncepce

nejsou Změnou č. 1 měněny, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jednoho ze základních předpokladů zajištění udržitelného rozvoje. Řešením Změny č. 1 jsou v území vytvořeny podmínky pro výstavbu sběrného dvora obce, tedy rozvoj veřejného občanského vybavení. Záměr je umístěn v zastavěném území v rozsahu nevyužívaných ploch, tedy nedochází k narušení krajinných, přírodních ani kulturních hodnot. Dílčí změny spočívající ve vymezení nových ploch pro bydlení představují přestavbu v rámci zastavěného území nebo urbanisticky vhodné doplnění zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území.

V zemědělské kulturní krajině, resp. na zemědělském půdním fondu je vymezena jediná zastavitelná plocha, a to na nejnižší třídě ochrany ZPF, přímo navazuje na zastavěné území.

3. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Řešené území není zařazeno do specifické oblasti vymezené dle PÚR ČR a ZÚR ÚK.

4. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

4.1 Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR

4.1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

*(70a) ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy **C-E61, Koridor Děčín – Nymburk–Kolín včetně Libické spojky, Golčův Jeníkov–Světlá nad Sázavou**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují **koridor železniční tratě č. 073 a č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace**. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS – C-E61. Šířka koridoru je stanovena 60 m.*

Změnou č. 1 je vymezen koridor železniční dopravy ŽD12 – tento koridor nebyl zahrnut v platném ÚP Žalhostice, neboť je nově vymezen v rámci Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, která byla vydána 7.7.2020 usnesením č. 025/30Z/2020.

4.2 Plochy a koridory nadmístního významu

4.2.3. CYKLISTICKÁ DOPRAVA

*(140) ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „**Labská stezka**“. Schématické vedení cyklostezky je zakresleno ve schématu č. 10. Cyklostezku je potřeba zpřesnit na území následujících obcí:*

ORP	*Obec*
Litoměřice	*Křešice, Litoměřice, Píšťany, Račice, Štětí, Velké Žernoseky, Žalhostice*

(141) Pro územní plánování a využívání území cyklostezky ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

(2) Zpřesnit a vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu cyklostezky Labská stezka v ÚPD dotčených obcí a zajistit územní koordinaci. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

(3) Cyklostezka Labská stezka v lesích bude vedena s využitím stávající lesní dopravní sítě a nikoliv po pozemcích s lesními porosty.

Řešení ÚP Žalhostice je v souladu s výše uvedeným. Na základě Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, která byla vydána 7.7.2020 usnesením č. 025/30Z/2020, byl zrušen původně vymezený koridor C1 a nahrazen výše uvedenými požadavky na upřesnění tohoto koridoru v územních plánech vybraných obcí. Tím věcně nedochází ke změně požadavků na řešení koridoru v ÚPD obcí. V ÚP Žalhostice je vymezena trasa Labské cyklostezky jako veřejně prospěšná stavba, řešení ÚP Žalhostice je tedy v souladu s aktuálním zněním ZÚR. Řešením Změny č. 1 není vedení cyklostezky dotčeno.

4.7. Plochy a koridory územního systému ekologické stability

(192) ZÚR ÚK vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny.

Kategorie	*Kód/číslo*	*Okres*	*ORP*	*Název*	*Funkce*
NRBK	*K10*	*-*	*-*	*Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7)*	*funkční, k založení*
RBC	*1277*	*Litoměřice*	*Litoměřice, Lovosice*	*Píšťany*	*funkční*

Skladebné části ÚSES vymezené v ZÚR ÚK jsou již obsaženy v platném ÚP Žalhostice; řešením Změny č. 1 není jejich vymezení dotčeno.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

5.1. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

(196) Za přírodní hodnoty nadmístního významu jsou na území Ústeckého kraje pokládány:

***Krajinné části a přírodní prvky** se stanovenou územní ochranou:*

- ***Zvláště chráněná území –** velkoplošná; … Chráněná krajinná oblast České středohoří ...*
- ***Lokality vytvářené soustavy chráněných území evropského významu NATURA 2000 –** ptačí oblasti a evropsky významné lokality*
- ***Obecně chráněná území** – územní systém ekologické stability nadregionální a regionální úrovně významnosti*

***Vodohospodářsky významné oblasti** – povrchové a podzemní zdroje vody – chráněné vymezením CHOPAV … Severočeská křída*

***Oblasti s kvalitní zemědělskou půdou** – rozsáhlé oblasti zejména v Polabí, Poohří a na Podbořansku a další území s vhodnými podmínkami pro pěstitelství speciálních plodin zejména na Žatecku a Litoměřicku.*

Územní podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje jsou stanoveny v platném ÚP Žalhostice a nejsou Změnou č. 1 měněny. Dílčí změny ve vymezení ploch přestavby a zastavitelné plochy nepředstavují narušení výše uvedených krajinných částí a přírodních prvků. Dílčí změny jsou vymezeny mimo přírodní památku Radobýl, ve IV. zóně CHKO České středohoří, v níž se nachází téměř celé území obce. Na vymezení CHOPAV nebudou mít dílčí změny vliv s ohledem na jejich malý rozsah.

Na zemědělském půdním fondu je vymezena zastavitelná plocha na nejnižší třídě ochrany ZPF přímo navazující na zastavěné území.

5.2. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

(199) Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se 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.

Řešením Změny č. 1 je respektován rozsah rozvojových oblastí a os, jimiž je území obce Žalhostice dotčeno (viz vyhodnocení požadavků výše).

(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.

Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro využití ploch brownfields, zejména vymezením menších ploch přestavby u železniční stanice. Převážně jsou tedy aktuální požadavky promítnuty v zastavěném území, a dále v přímé vazbě na stávající zástavbu ve formě vymezení jediné zastavitelné plochy.

6. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Řešené území spadá dle ZÚR ÚK do následujících krajinných celků:

- **CHKO České středohoří – Milešovické a Verneřické středohoří (5a)**
- **Severočeské nížiny a pánve (13)**

Pro tyto krajinné celky jsou stanoveny dílčí kroky k naplňování jejich cílových kvalit:

(207) ***KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)***

<u>Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny (odvozené z plánu péče CHKO):</u>

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

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

c) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,

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

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.

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

(218) ***KC Severočeské nížiny a pánve (13)***

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

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

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

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

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

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

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

Změnou č. 1 bylo prověřeno a upraveno rozmístění zastavitelných ploch v souladu s charakterem území a volné krajiny. Na zemědělském půdním fondu je vymezena zastavitelná plocha na nejnižší třídě ochrany ZPF přímo navazující na zastavěné území. Souvislé zemědělské bloky tedy nejsou řešením Změny č. 1 narušeny, stejně jako ekologické funkce krajiny.

Změna č. 1 nemění celkové charakteristiky krajiny a nemění koncepci uspořádání krajiny a podmínky pro změny jejího využití. Ty jsou definovány v rámci platného ÚP Žalhostice.

7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÝCH ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb

Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR – železniční doprava

Kód	Název	Popis - označení	šířka koridoru (m)	ORP	Dotčená území obcí
C-E61	koridor železniční tratě č. 073 a č.072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace	č. 073, č. 072	60	Litoměřice	Hoštka, Křešice, Libochovany, Litoměřice, Polepy, Štětí, Velké Žernoseky, Vrutice, Žalhostice

Soulad se ZÚR ÚK je v dané oblasti řešen Změnou č. 1, neboť daný koridor VPS není obsažen v původním ÚP Žalhostice a byl nově vymezen v rámci Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, která byla vydána 7.7.2020 usnesením č. 025/30Z/2020 a do Změny č. 1 je zapracován. Označení je na základě požadavku Krajského úřadu Ústeckého kraje jako nadřízeného orgánu územního plánování převzato z aktuálního znění Politiky územního rozvoje ČR.

7.2. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření

Jako veřejně prospěšná opatření jsou navrženy části regionálního a nadregionálního ÚSES určené k založení. Nadregionální biokoridor K10 a regionální biocentrum 1277 v rozsahu vymezeném na území obce Žalhostice jsou identifikovány jako funkční skladebné části a tedy nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘIHLÉDNUTÍMK PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

(235)

a) požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (kromě ÚSES), návrhů, asanací, územních rezerv, rozvojových oblastí, rozvojových os, specifických oblastí a krajinných celků

ORP	Obec	Požadavek koordinace	
		Plochy a koridory	ROB, ROS, SOB, KC
Litoměřice	Žalhostice	C-E61, Labská stezka	NOB1, OS2, (5a), (13)

Změnou č. 1 je nově vymezen koridor železniční dopravy ŽD12, který nebyl obsažen v platném ÚP Žalhostice. Označení je na základě požadavku Krajského úřadu Ústeckého kraje jako nadřízeného orgánu územního plánování převzato z aktuálního znění Politiky územního rozvoje ČR. Tento koridor je vymezen v rámci Změny č. 1 rovněž jako veřejně prospěšná stavba. Ostatní prvky navržené v ZÚR ke koordinaci jsou obsaženy v platném ÚP Žalhostice.

(236)

b) požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES (funkční části; části k založení – veřejně prospěšná opatření)

ORP	*Obec*	*Požadavek koordinace (ÚSES – kategorie / kód / stav)*
Litoměřice	*Žalhostice*	*NRBK / K10 / funkční*
Litoměřice	*Žalhostice*	*RBC / 1277 / funkční*

Soulad se ZÚR ÚK je v dané oblasti řešen v rámci ÚP Žalhostice. Řešením Změny č. 1 nejsou skladebné části ÚSES dle ZÚR nijak dotčeny.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH SE UKLÁDÁ PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

ZÚR ÚK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je prověření změn územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách využití území.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, VČETNĚ STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A LHŮTY PRO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU

ZÚR ÚK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách využití území.

11. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE KAPITOLY 10.

ZÚR ÚK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu na žádost podmínkou pro rozhodování o změnách využití území.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE), JE-LI TO ÚČELNÉ

V ZÚR ÚK není stanovená etapizace změn v území.

13. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 37 ODST. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA

ZÚR ÚK nestanovují kompenzační opatření podle § 37 odst. 7 stavebního zákona.

4 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. c)

Zpracovává projektant.

Změna č. 1 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. b)

Zpracovává projektant.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. Pro Změnu č. 1 vyplývají zejména následující cíle a úkoly územního plánování:

5. 1 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s cíli územního plánování

(1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. 1 vytváří předpoklady pro výstavbu vymezením ploch přestavby a dvou nových zastavitelných ploch, a to v souladu s aktuálními požadavky. Plochy přestavby jsou určeny pro změnu využití existujících ploch brownfields rovněž v souladu s aktuálními požadavky a v souladu s požadavky na ochranu hodnot, zejména v souvislosti s ochranou ZPF na území obce, neboť jsou vytvořeny podmínky pro efektivnější využití zastavěného území, a tedy i pro ochranu území nezastavěného. Řešení Změny č. 1 je koordinováno s ochranou hodnot v území a s limity využití území.

(2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Změna č. 1 dosahuje souladu s daným cílem respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených příslušnou legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování. Základním předpokladem pro dosažení souladu s příslušným cílem je splnění požadavků vyplývajících z rozhodnutí Zastupitelstva obce o pořízení a obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice. Vyhodnocení splnění požadavků je uvedeno v samostatné kapitole textové části Odůvodnění Změny č. 1. Obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů a racionálního využití společenského a hospodářského potenciálu rozvoje území bude dosaženo závěrečnou dohodou všech účastníků procesu pořizování Změny č. 1 (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti atd.).

(3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Požadavek se týká účasti orgánů územního plánování v procesu pořízení Změny č. 1 Žalhostice. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je uvedeno v kapitole 7 tohoto odůvodnění.

(4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. 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 nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Žalhostice. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny; vymezení ploch přestavby a zastavitelných ploch je Změnou č. 1 provedeno v souladu s těmito koncepcemi, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jeden ze základních předpokladů zajištění trvale udržitelného rozvoje. Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro využití ploch brownfields, zejména vymezením menších ploch přestavby u železniční stanice, čímž je zajištěno hospodárné využívání zastavěného území.

(5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

Požadavek se netýká Změny č. 1 ÚP Žalhostice, podmínky využití nezastavěného území stanovené v rámci ÚP Žalhostice nejsou Změnou č. 1 měněny.

(6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

V souladu s § 2 odst. (1) písm. e) stavebního zákona jsou jako nezastavitelné definovány pozemky, jež nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán. Požadavek se netýká procesu pořizování změny územního plánu.

5. 2 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s úkoly územního plánování

(1) *Úkolem územního plánování je zejména*

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

Během zpracování Změny č. 1 byly podrobně analyzovány veškeré dostupné podklady (ÚAP SO ORP Litoměřice, ÚAP Ústeckého kraje, nadřazená územně plánovací dokumentace, data poskytnutá dotčenými orgány na jednotlivých úsecích veřejné správy) a informace o území. Základním podkladem pro zjištění a posouzení stavu území byly zejména územně analytické podklady zahrnující podrobně a kvalifikovaně zpracovaný rozbor udržitelného rozvoje území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území byly identifikovány a potvrzeny na základě vlastního terénního průzkumu projektanta, konzultací s představiteli obce a studiem relevantních podkladů.

b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*

Změna č. 1 navazuje na koncepci rozvoje území obce a urbanistickou koncepci stanovenou Územním plánem Žalhostice. S ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území, specifikované v rámci rozboru udržitelného rozvoje území a upřesněné vlastním terénním průzkumem projektanta, respektuje Změna č. 1 stávající uspořádání sídla. Dílčí změny spočívající ve vymezení nových ploch pro bydlení představují přestavbu v rámci zastavěného území nebo urbanisticky vhodné doplnění zastavitelné plochy v přímé návaznosti na zastavěné území

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*

Změnou č. 1 byla prověřena a posouzena potřeba změn v území. Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro využití ploch brownfields, zejména vymezením menších ploch přestavby u železniční stanice, čímž je zajištěno hospodárné využívání zastavěného území. Jedna nová zastavitelná plocha je vymezena pro doplnění stávající struktury zástavby na základě aktuálního požadavku. Vzhledem k rozsahu dílčích změn lze vyloučit narušení mezí únosnosti území z hlediska podmínek udržitelného rozvoje.

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

e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*

Řešení Změny č. 1 respektuje plošné a prostorové uspořádání a využívání řešeného území vyplývající z Územního plánu Žalhostice. Tyto podmínky jsou stanoveny primárně s ohledem na charakter a strukturu zástavby tak, aby nedošlo k narušení ustálených urbanistických principů a postupů, a Změnou č. 1 nejsou měněny.

f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)*

Potřebnost stanovení etapizace nebyla ve Změně č. 1 identifikována s ohledem na charakter provedených změn.

g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*

Změna č. 1 respektuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené Územním plánem Žalhostice, které jsou formulovány tak, aby v nezastavěném území bylo umožněno realizovat přírodě blízká opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Jedná se zejména o opatření zvyšující retenční schopnost území a případná ochranná protierozní a revitalizační opatření nestavebního charakteru. Změnou č. 1 nejsou tyto podmínky měněny.

h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*

Změna č. 1 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou Územním plánem Žalhostice. V rámci této koncepce jsou vytvořeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn zejména vymezením smíšených ploch v zastavěném území, čímž je deklarována snaha umožnit jeho širší využívání a pružně reagovat na hospodářské a společenské změny.

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

Změnou č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury stanovením nového využití ploch brownfields, zejména vymezením plochy přestavby pro občanské vybavení v rozsahu zchátralého výrobního areálu, a dále menších ploch přestavby u železniční stanice. Převážně jsou tedy aktuální požadavky promítnuty v zastavěném území, a dále v přímé vazbě na stávající zástavbu ve formě vymezení zastavitelných ploch. Tím jsou dále vytvořeny i podmínky pro kvalitní bydlení v obci.

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

Změnou č. 1 byla prověřena a posouzena potřeba změn v území. Všechny plochy přestavby a zastavitelné plochy vymezené ve vazbě na aktuální požadavek v souladu s rozhodnutím Zastupitelstva obce navazují na stávající veřejnou infrastrukturu s cílem zajistit její efektivní a hospodárné využívání. Tím jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*

Změnou č. 1 se nemění koncepce civilní ochrany, obrany státu a požární ochrany stanovené Územním plánem Žalhostice.

l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*

Změna č. 1 nevyvolá asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak*

Zastavitelná plocha vymezená v rámci Změny č. 1 neumožňuje umisťovat záměry vyvolávající negativní vlivy na území.

n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů*

Plochy pro využívání přírodních zdrojů ve smyslu nerostných surovin nejsou Změnou č. 1 vymezeny.

o) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*

Při zpracování Změny č. 1 byly uplatněny poznatky zejména z výše uvedených oborů, ale i dalších technických, přírodovědných a humanitních disciplín. Současně byly přiměřeně aplikovány metodické podklady zpracované na úrovni zainteresovaných resortů a výsledky a závěry analytické činnosti.

(2) *Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšou a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

Změna č. 1 není posuzována z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, důvody a stanoviska věcně i místně příslušných orgánů jsou uvedeny v kapitole 13 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zákon č. 183/2006 Sb., §53, odst. 4, písm. c)

Prokázání souladu s paragrafy zákona č. 183/2006 Sb., vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“, které se týkají obsahu změny územního plánu.

Zpracovává projektant v rozsahu požadavků na obsah změny územního plánu.

Změna č. 1 ÚP Žalhostice je zpracována a pořízena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501/2006 Sb.“)

Tuto skutečnost lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Žalhostice) a na průběhu jejího pořizování.

7 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. d)

Vyhodnocení se týká zejména zákonů, uvedených ve stavebním zákoně v poznámce pod čarou č. 4, a to v rozsahu, v jakém tyto zákony obsahují požadavky vztahující se k obsahu změny územního plánu.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů zpracovává projektant

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů zpracovává pořizovatel.

7. 1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s požadavky zvláštních právních předpisů je pro jednotlivé dílčí změny provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly „10" textové části Odůvodnění Změny č. 1.

7. 2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu

Viz kapitola 1 tohoto odůvodnění (Postup při pořízení změny územního plánu).

8 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. b)

Zpracovává projektant.

Změna č. 1 je zpracována na základě usnesení č. 12 Zastupitelstva obce Žalhostice ze zasedání pod č. j. 22-2021 dne 17.2.2021), jímž Zastupitelstvo obce Žalhostice, v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) a dle ustanovení § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **schválilo z vlastního podnětu a na návrh pořízení Změny č. 1 Územního plánu Žalhostice zkráceným postupem a její obsah**.

Níže je vyhodnocen soulad změny územního plánu s požadavky na obsah (citace požadavků označeny kurzívou):

a) <u>Podněty vyplývající z žádostí o změnu územního plánu</u>

Všechny podněty obsažené v uvedených žádostech představují změny v rámci zastavěného území obce Žalhostice, ale i mimo zastavěné území obce.

1. <u>Pozemky par. č. 1391/9 a 1391/4 v k. ú. Žalhostice</u> – požadavek na prověření změny funkčního využití z plochy „DZ – drážní doprava" na plochu „OV – občanské vybavení (zřízení sběrného dvora)." *Oba pozemky jsou v současné době ve vlastnictví obce Žalhostice, která má zájem o vybudování sběrného dvora. Pozemky jsou dopravně napojitelné a nejsou využívány pro potřeby železnice.*

Změnou č. 1 je v rozsahu uvedených pozemků vymezena plocha přestavby PP-OV-2 s využitím občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) v souladu se zněním požadavku. K využití plochy je uvedena specifikace, že plocha je určená pro zřízení sběrného dvora.

2. <u>Pozemky par. č. 1079/1, 1079/9, 1079/11, 1079/16 a 1078/14 vše v k. ú. Žalhostice</u> – požadavek na prověření zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití „BV" – bydlení v rodinných domech vesnických. *Pozemky navazují na zastavěné území a jsou dopravně přístupné. Vzhledem k velikosti plochy je možné prověření zpracování územní studie pro další rozhodování v území.*

Změnou č. 1 je v rozsahu uvedených pozemků s doplněním pozemku č. 1079/17 (z důvodu zajištění návaznosti na využití v sousední ploše), a s vyloučením pozemku č. 1078/14, který je v platném ÚP Žalhostice vymezen jako plocha DS-o – plocha silniční dopravy – místní a účelové komunikace, a předpokládá se, že v rámci této plochy bude zajištěn přístup do nové zastavitelné plochy, proto způsob využití není měněn, vymezena zastavitelná plocha BV-7.

Pro zastavitelnou plochu je stanovena podmínky zpracování územní studie US-2.

3. <u>Pozemek par. č. 320, 321, 322, 324, 1391/5 a 1391/10 vše v k. ú. Žalhostice</u> – požadavek na prověření změny funkčního využití z plochy „DZ – drážní doprava" na plochu „BV – bydlení v rodinných domech vesnických." *Vzhledem k tomu, že objekty na pozemcích st. č. 320, 321, 322, 323 a 324 v k. ú. Žalhostice jsou již užívány k bydlení a případně jako dílny (nerušící výroba přípustná v plochách bydlení). Tyto objekty lze svým využíváním i objemem a strukturou definovat jako stavby pro bydlení, případně stavby doplňkové. Upozorňujeme na možné zpracování hlukové/ho studie/posouzení vzhledem k umístění u železniční trati. Plocha bude řešena jako plocha přestavby.*

Změnou č. 1 je v rozsahu uvedených pozemků vymezena plocha přestavby PP-BV-3 s využitím BV – plochy bydlení – venkovské.

4. <u>Pozemky par. č. 1182/1 v k. ú. Žalhostice</u> – požadavek na prověření zařazení pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití „BV – bydlení v rodinných domech vesnických." *V současné době je pozemek zařazen do ploch smíšených nezastavěného území. Pro bydlení se navrhuje **vyčlenit pouze severní část pozemku** při komunikaci, která zasahuje do hranice 3. kategorie ohrožení povodňových rizik.*

Změnou č. 1 byla v rozsahu uvedených pozemků vymezena zastavitelná plocha BV-8 s využitím BV – plochy bydlení – venkovské. Pro účely projednání Změny č. 1 byl v požadovaném využití vymezen celý pozemek s tím, že hranice kategorie ohrožení povodňových rizik představuje potenciálně proměnlivý limit využití území, tedy může se v budoucnu měnit, ale podmínka umístění staveb v severní části plochy je uvedena v textové části Změny č. 1 u dané plochy.

Na základě projednání, resp. požadavku dotčeného orgánu, byla zastavitelná plocha BV-8 vypuštěna.

5. ***Pozemek par. č. 1086/3 v k. ú. Žalhostice – požadavek na prověření doplnění přípustného využití funkce „BS" o zemědělské stavby nekomerčního typu.*** *Jedná se o dvě stavby do 25 m^2 zastavěné plochy – přístřešek pro azylové koně a příruční senník. Pozemek nemůže být využíván jako stavební parcela z důvodu absence přístupové cesty k pozemku.*

Změnou č. 1 je v rozsahu uvedeného pozemku vymezena stabilizovaná plocha BV – plocha bydlení – venkovského, namísto plochy BS – plochy bydlení – smíšené. Zároveň je do podmínek využití ploch BV doplněna drobná zemědělská výroba a chovatelství, neboť takový způsob využití odpovídá stávajícímu využití ploch BV, které představují okrajovou zástavbu sídla, zatímco plochy BS jsou vymezeny v jádrové části sídla a podél hlavních cest a koncentrují v sobě kromě bydlení i služby a další využití převážně obslužného charakteru.

6. ***Pozemky st. p. č. 85/3, 85/4, 85/5, 85/6, 85/7, 85/8, 85/9, 85/11, p. p. č. 1190/2, 1194/1, 1449, 1450, 1451 a 1453 vše v k. ú. Žalhostice (plocha brownfield – plocha bývalého závodu RYBENA) – požadavek na prověření změny funkčního využití přestavbové plochy „VS-1.1 PP" s funkčním využitím plochy výroby a skladování na plochu občanského vybavení „OV" pro výstavbu domova sociálních služeb a centra služeb denní péče Žalhostice.*** *Plocha nadále zůstane plochou přestavby. Vzhledem k umístění v záplavovém území Q_{100} je nutné stavby situovat v severozápadní části pozemku, která zasahuje do hranice 4. kategorie ohrožení povodňových rizik.*

Změnou č. 1 byla v rozsahu uvedených pozemků vymezena plocha přestavby PP-OV-1 s využitím plochy občanské vybavenosti – veřejná vybavenost (OV), resp. změněny jsou parametry původně vymezené plochy přestavby PP-VS-1.1 v platném ÚP Žalhostice. Z důvodu dosud nevyjasněné formy čerpání dotace na zařízení sociální péče (domova pro seniory) je v rámci plochy přestavby (v podmínkách využití ploch OV) umožněno i bydlení pro případ, že by v areálu bylo vhodnější umístit bytové jednotky se společným zázemím a zajištěním potřebné péče.

Pro účely projednání Změny č. 1 bylo v požadovaném využití vymezeno celé území s tím, že hranice kategorie ohrožení povodňových rizik představuje potenciálně proměnlivý limit využití území, tedy může se v budoucnu měnit.

Na základě projednání, resp. požadavku dotčeného orgánu, byla plocha přestavby PP-OV-1 vypuštěna.

b) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

V souladu s § 54 odst. 6 je obec povinna uvést do souladu územní plán s platnou územně plánovací dokumentací Ústeckého kraje a schválenou Politikou územního rozvoje. Územní plán Žalhostice nabyl účinnosti dne 27.3.2018, tudíž je nutné v rámci této změny prověřit soulad s těmito nadřazenými dokumentacemi.

Změnou č. 1 byly prověřeny požadavky platného znění Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále též jen „PÚR ČR") a úplného znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále též jen „ZÚR ÚK"). Na základě Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, která byla vydána 7.7.2020 usnesením č. 025/30Z/2020, je Změnou č. 1 nově vymezen koridor ŽD12 (v ZÚR označen jako C-E61, označení v rámci Změny č. 1 je podle PÚR ČR dle požadavku Krajského úřadu Ústeckého kraje) pro optimalizaci železniční tratě č. 072.

c) Požadavky vyplývající ze stavebního zákona

Dle § 58 odst. 3 stavebního zákona je vymezené zastavěné území aktualizované změnou územního plánu. Předmětem této změny bude tedy i aktualizace zastavěného území.

Zastavěné území bylo Změnou č. 1 aktualizováno, podrobněji viz kapitola 10.1 tohoto odůvodnění.

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

Návrh Změny č. 1 územního plánu Žalhostice bude ve vztahu k řešené dílčí změně zpracován:

- *přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška") ve znění pozdějších předpisů; a pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona (zkrácený postup při pořizování změny ve smyslu ust. § 55a stavebního zákona), odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu *,pdf.*
- *Změna č. 1 územního plánu Žalhostice k vydání bude odevzdána celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve strojově čitelném formátu odpovídajícím ust. § 2 odst. 3 vyhlášky a bezprostředně po vydání bude odevzdáno tzv. úplné znění územního plánu Žalhostice taktéž ve čtyřech vyhotoveních.*

- *Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.*
- *Součástí návrhu Změny č. 1 územního plánu Žalhostice bude předtištěný „Záznam o účinnosti", který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti" bude obsahovat:*
  - *a) Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal,*
  - *b) Datum nabytí účinnosti změny územního plánu,*
  - *c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a případně kolonku pro otisk úředního razítka.*
- *Úplné znění územního plánu bude obsahovat předtištěný „Záznam o účinnosti", který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace změny.*

  „Záznam o účinnosti" bude obsahovat:
  - *a) Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal,*
  - *b) Pořadové číslo poslední změny,*
  - *c) Datum nabytí účinnosti poslední změny,*
  - *d) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a případné kolonku pro otisk úředního razítka.*

Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Žalhostice bude ve vztahu k pořizované dílčí změně zpracováno řádně a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 7 k vyhlášce. Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu, projektant tuto dokumentaci v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Požadavky byly splněny; tuto skutečnost lze dokladovat na kompletní dokumentaci Změny č. 1 ÚP Žalhostice a na průběhu jejího pořízení.

e) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Návrh obsahu změny byl projednán v souladu s § 55a stavebního zákona s příslušnými dotčenými orgány z hlediska uplatňování požadavků dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a dle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů. Ze stanovisek AOPK ČR – Správy CHKO České středohoří ze dne 18. 2. 2020 s č.j. SR/0413/UL/2020, dále ze dne 21. 5. 2020 s č. j.: SR/1185/UL/2020-2, dále ze dne 20. 10. 2020 s č. j.: SR/0959/UL/2020-4, ze dne 17. 12. 2020 s č. j.: SR/0413/UL/2020-8 a ze dne 12. 1. 2021 s č. j.: SR/0060/UL/2021-2 vyplynulo, že „U všech záměrů lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí".

Ze stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 20. 2. 2020 s č. j.: KUUK/035474/2020/ZPZ/OPR/Sik, dále ze dne 12. 6. 2020 s č. j.: KUUK/096746/2020, dále ze dne 30. 11. 2020 s č. j.: KUUK/175470/2020, ze dne 18. 1. 2021 s č. j.: KUUK/009744/2021/ZPZ/Sik a ze dne 15. 1. 2021 s č. j.: KUUK/007620/2021/ZPZ/Sik vyplynulo u všech záměrů, že „Změnu územního plánu Žalhostice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí".

Z výše uvedených důvodů nebylo s ohledem na ustanovení § 47 odst. 3 stavebního zákona vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Žalhostice na udržitelný rozvoj území zpracováno.

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. f)

Zpracovává projektant.

9. 1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Změnou č. 1 bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 2.11.2021. Byla zjištěna naplněnost ploch v tomto rozsahu:

- využití zastavitelné plochy BV-1.3 (dle KN umístěn 1 RD resp. zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 0,2417 ha
- částečné využití zastavitelné plochy BS-2.1 (dle KN umístěny 3 RD resp. zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 0,0879 ha + 0,0477 ha + 0,0633 ha

Celkem je tedy využito 0,4406 ha zastavitelných ploch od doby vydání ÚP Žalhostice.

V souladu s požadavkem č. 5 obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice bylo prověřeno využití na parcele č. 1086/3 v k.ú. Žalhostice, která je v platném ÚP vymezena jako stabilizovaná plocha BS – plochy bydlení – smíšené. Aktuálním požadavkem dle usnesení o obsahu Změny č. 1 (viz požadavek č. 5) bylo prověření rozšíření přípustného využití o zemědělské stavby nekomerčního typu (dvě stavby do 25 m^2 zastavěné plochy – přístřešek pro azylové koně a příruční seník). Pro zajištění účelného využití zastavěného území je v rozsahu požadavku vymezena stabilizovaná plocha BV namísto původně vymezené stabilizované plochy BS. Jedná se o drobnou úpravu spočívající v zařazení plochy do obdobného (plochy bydlení), ale vhodnějšího podtypu plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy bydlení – smíšené (BS) jsou vymezeny v centru obce a zčásti i podél hlavních dopravních tras, okrajová zástavba je vymezena jako plochy bydlení – venkovské (BV). Měněná plocha je na pomezí ploch BS a BV, s ohledem na fakt, že není dopravně přístupná tak, aby bylo možné ji využít pro výstavbu, je vhodnějším využitím doplňková funkce bydlení venkovského charakteru s umožněním drobné zemědělské výroby a chovatelství v souladu se stávajícím využitím plochy.

Zastavěné území v rozsahu stabilizovaných ploch je **účelně využíváno a nedisponuje vnitřními rezervami** pro umístění aktuálních záměrů (vyjma nově vymezených ploch přestavby); v případech možného využití rezerv v zastavěném území jsou v platném ÚP vymezeny zastavitelné plochy nebo plochy přestavby. Změnou č. 1 jsou vymezeny nové plochy přestavby v zastavěném území zajišťující lepší podmínky využití ploch dle aktuálních požadavků.

9. 2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 1 je kromě ploch přestavby zajišťujících účelné využívání zastavěného území vymezena také jedna nová zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení v obci.

Území obce Žalhostice je dle ZÚR ÚK zařazeno do **rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1** Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko a dále do **rozvojové osy republikové úrovně OS2** Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (Dresden). To jsou základní východiska pro posouzení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, zejména upřesněné v následujících prioritách územního rozvoje a požadavků na zohlednění vymezených rozvojových oblastí a os v územních plánech obcí:

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, …

(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.

(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.

Nouá zastavitelná plocha BV-7 je vymezena z důvodu zohlednění aktuálního požadavků na rozvoj obce uvedených v usnesení č. 12 Zastupitelstva obce Žalhostice ze zasedání pod č. j. 22-2021 dne 17.2.2021), jímž Zastupitelstvo obce Žalhostice schválilo z vlastního podnětu pořízení Změny č. 1 Územního plánu Žalhostice zkráceným postupem a její obsah (požadavek č. 2).

Nezbytnost vymezení nové zastavitelné plochy vychází z faktu, že stávající zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Žalhostice jsou do určité míry obtížně využitelné nebo jejich využití souvisí s delším časovým horizontem přípravy stavebných parcel (např. areál bývalé koželužny připravovaný pro budoucí rozsáhlejší obytnou výstavbu. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch tedy vychází z aktuálních požadavků a v souvislosti s omezeními pro využitelnost již vymezených zastavitelných ploch, která jsou shrnuta v následující tabulce:

označení plochy	*návrh*	*orientační plocha (ha)*	*využití plochy / orientační počet RD / ochranná pásma*
BS - 2.1	BS	6,464	Orientační počet RD: 40, Orientační počet b.j. v domech bytových: 40. *Plocha je již částečně využita (3 RD) a je v rámci aktualizace zastavěného území převedena do stabilizované plochy BS.* *Dle zpracované parcelace území se nepředpokládá umístění bytových domů. Aktuální odhadovaná kapacita plochy činí 69 RD. Naplnění této kapacity je však podmíněno výstavbou komunikací a sítí technické infrastruktury, která aktuálně probíhá.* *Plocha je z větší části aktuálně obtížně využitelná.*

označení plochy	návrh	orientační plocha (ha)	využití plochy / orientační počet RD / ochranná pásma
BV- 1.2	BV	0,972	cca 6 RD *V ploše je nutno zajistit parcelaci a vyřešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha tedy není v nejbližší době využitelná pro výstavbu.*
BV- 1.3	BV	0,246	max. 1RD *Plocha je již využita (1 RD) a je v rámci aktualizace zastavěného území převedena do stabilizované plochy BV.*
BV - 1.4	BV	0,200	max. 1RD *Plocha je obtížně využitelná pro výstavbu vzhledem k tomu, že není zajištěn dopravní přístup k ploše.*
BV - 1.5	BV	0,175	max. 1RD *Plocha je využitelná pro výstavbu.*
BV - 1.6	BV	0,231	max. 1RD *Plocha je obtížně využitelná pro výstavbu vzhledem k tomu, že není zajištěn dopravní přístup k ploše.*
BV - 1.7	BV	0,369	max. 2RD *Plocha je využívaná jako zahrada stávajícího RD a je v rámci Změny č. 1 převedena do stabilizované plochy BV. Umístění dalších RD na pozemku se nepředpokládá.*
BV - 1.8	BV	0,100	max. 2RD *Plocha je využívaná jako zahrada stávajícího RD a je v rámci Změny č. 1 převedena do stabilizované plochy BV. Umístění dalších RD na pozemku se nepředpokládá.*
BV - 3	BV	0,301	max. 1RD *Plocha je obtížně využitelná pro výstavbu vzhledem k tomu, že není zajištěn dopravní přístup k ploše.*
BV - 4	BV	0,165	max. 1RD *Plocha je obtížně využitelná pro výstavbu vzhledem k tomu, že není zajištěn dopravní přístup k ploše.*
BV - 5	BV	0,228	max. 1 RD *Plocha je využitelná pro výstavbu.*
BV - 6	BV	0,707	max. 6 RD *Plocha je obtížně využitelná pro výstavbu vzhledem k tomu, že není zajištěn dopravní přístup k ploše.*
BV-7	BV	0,818	nová zastavitelná plocha orientační kapacita 6 RD Plocha je dopravně dostupná, tedy využitelná pro výstavbu.
celkem:		**11,795** **0,715** **8,809** **0,634** **0,818**	**celkový rozsah zastavitelných ploch (včetně nových zastavitelných ploch** **- z toho rozsah již využitých ploch (tmavě modré podbarvení)** **- z toho rozsah obtížně využitelných ploch (světle modré podbarvení)** **- rozsah aktuálně využitelných ploch** **- rozsah nových zastavitelných ploch**

Z celkového rozsahu zastavitelných ploch tedy nově vymezené zastavitelné plochy představují necelých 20 % s tím, že rozsah 75 % zastavitelných ploch je v současné době obtížně využitelný pro výstavbu. O obtížnosti stavebního využití zastavitelných ploch svědčí i fakt, že na území obce byly od doby vydání ÚP Žalhostice postaveny pouze 4 RD.

V souladu s požadavky ZÚR ÚK na **zajištění progresivního rozvoje území ve vymezených rozvojových oblastech** (priorita 15 kapitoly s požadavky na rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti vymezené dle ZÚR ÚK) byla tedy vyhodnocena potřeba vymezení nových zastavitelných ploch umožňujících rozvoj bydlení v obci.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. e)

Zdůvodnění všech částí návrhu změny územního plánu v členění podle textové části („výroku").

Zpracovává projektant.

Pozn.: Kapitoly komplexního zdůvodnění přijatého řešení vycházejí z členění výrokové části ÚP Žalhostice - obsahují konkrétní odůvodnění výroků Změny č. 1 ÚP Žalhostice, případně jsou okomentovány ve vztahu ke Změně č. 1.

10. 1 Vymezení zastavěného území

Odůvodnění výroku (1.1)

Změnou č. 1 bylo aktualizováno zastavěné území v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, prověřena byla naplněnost zastavitelných ploch, přičemž některé stavebně využité zastavitelné plochy nebo jejich části byly zahrnuty do stabilizovaných ploch a do zastavěného území. Aktualizace zastavěného území byla provedena ke dni 2.11.2021 na základě požadavku schváleného v rámci obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice. Byla zjištěna naplněnost ploch v tomto rozsahu:

- využití zastavitelné plochy BV-1.3 (dle KN umístěn 1 RD resp. zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 0,2417 ha
- částečné využití zastavitelné plochy BS-2.1 (dle KN umístěny 3 RD resp. zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 0,0879 ha + 0,0477 ha + 0,0633 ha

10. 2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 1 respektuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, stanovenou Územním plánem Žalhostice. Tato koncepce je v územním plánu definována stanovením hlavních zásad rozvoje území obce a není Změnou č. 1 měněna.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Jev 082a – zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). 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.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze 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
- Výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- Výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- Výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

10. 3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

10. 3. 1 Urbanistická koncepce

Změna č. 1 respektuje a nemění urbanistickou koncepci stanovenou Územním plánem Žalhostice.

10. 3. 2 Vymezení rozvojových ploch

Změnou č. 1 nejsou úvodní ustanovení kapitoly měněna.

Plochy bydlení

Změnou č. 1 je v souladu s požadavkem 5 schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice upraveno využití území na parcele č. 1086/3 v k.ú. Žalhostice z plochy BS – plochy bydlení – smíšené na plochu BV plochy bydlení – venkovské. Dotčená plocha není dopravně přístupná a její současné i požadované využití více odpovídá plochám BV, o čemž svědčí i způsob využití navržený v navazující zastavitelné ploše BV-1.4. Tato úprava je patrná pouze z grafické části Změny č. 1, v Hlavním výkrese.

Odůvodnění výroku (1.2)

Změnou č. 1 je zrušena zastavitelná plocha BV – 1.3 z důvodu jejího naplnění a převedení do stabilizované plochy BV v rámci provedené aktualizace zastavěného území. Aktualizace zastavěného území byla provedena ke dni 2.11.2021 na základě požadavku schváleného v rámci obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice. V zastavitelné ploše BV – 1.3 byl realizován a do Katastru nemovitostí zapsán 1 RD.

Odůvodnění výroku (1.3)

Změnou č. 1 jsou zrušeny zastavitelné plochy BV – 1.7 a BV – 1.8 z důvodu užívání těchto ploch jako zahrad a souvisejících pozemků ke stávajícímu RD. Plochy byly vymezeny v zastavěném území a v rozsahu pozemků přímo souvisejících se stávajícím rodinným domem. Z toho důvodu byly převedeny do stabilizovaných ploch BV, podmínky jejich využití se tím nijak nemění. Jedná se o formální korekci stávajícího řešení ÚP.

Odůvodnění výroku (1.4)

Změnou č. 1 je vymezena následující nová zastavitelná plocha, níže je uvedeno odůvodnění jejího vymezení:

ozn.	způsob využití	odůvodnění vymezení zastavitelné plochy
BV-7	plochy bydlení – venkovské (BV)	Zastavitelná plocha je vymezena v souladu s aktuálním požadavkem na změny v území identifikovaným ve schváleném obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice (požadavek č. 2). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a stávající komunikaci, je tedy dopravně přístupná. V současné době je využívána jako zahrada. Plocha vhodně navazuje na stávající zástavbu a urbanisticky vhodně doplňuje okraj sídla – je ze tří stran obklopena stávajícími plochami bydlení. S ohledem na rozsah plochy je stanovena podmínka zpracování územní studie, v níž bude řešeno efektivní využití plochy a zajištění dopravní dostupnosti budoucích stavebních parcel. Důvodem pro vymezení plochy je zajištění progresivního vývoje obce – zajištění dostatečného množství využitelných ploch pro vznik obytné zástavby v návaznosti na požadavky vyplývající ze zařazení obce do rozvojové oblasti a rozvojové osy dle ZÚR ÚK.

Odůvodnění výroku (1.5)

Změnou č. 1 je pouze formálně upraven údaj o celkovém plošném rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení.

Plochy přestavby

Odůvodnění výroku (1.6)

Změnou č. 1 jsou vymezeny následující nové plochy přestavby, uvedeno je odůvodnění vymezení jednotlivých ploch přestavby:

ozn.	způsob využití	odůvodnění vymezení plochy přestavby
PP-OV-2	plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (OV)	Plocha přestavby je vymezena v souladu s aktuálním požadavkem na změny v území identifikovaným ve schváleném obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice (požadavek č. 1). Plocha přestavby je určená v souladu s aktuálním požadavkem pro zřízení sběrného dvora. Plocha je vymezena v zastavěném území v rozsahu aktuálně nevyužívaných pozemků a staveb v prostoru mezi silnicí a železnicí, a je dopravně přístupná ze stávající komunikace zajišťující přístup k sousední budově vlakové stanice Žalhostice. Důvodem pro vymezení plochy je zajištění efektivního využití zastavěného území, využití plochy charakteru brownfield a urbanisticky vhodný rozvoj pro požadované využití. Zřízení sběrného dvora jako součásti veřejné infrastruktury je rovněž ve veřejném zájmu.
PP-BV-3	plochy bydlení – venkovské (BV)	Plocha přestavby je vymezena v souladu s aktuálním požadavkem na změny v území identifikovaným ve schváleném obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice (požadavek č. 3). Plocha je vymezena v zastavěném území v rozsahu staveb a pozemků aktuálně využívaných pro bydlení a drobnou nerušící výrobu, tedy jedná se o potvrzení stávajícího způsobu využití resp. drobnou korekci ve vymezení ploch. Důvodem pro vymezení plochy je zajištění efektivního využití zastavěného území v souladu s existujícím využitím.

Odůvodnění výroku (1.7)

Změnou č. 1 je pouze formálně upraven údaj o celkovém plošném rozsahu ploch přestavby.

Sídelní zeleň

Změnou č. 1 není vymezení systému sídelní zeleně měněno.

10. 4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

10. 4. 1 Občanské vybavení

Plochy občanského vybavení

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna.

Plochy veřejných prostranství

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna.

10. 4. 2 Technická infrastruktura

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti technické infrastruktury stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna. Změna č. 1 respektuje veškeré stávající inženýrské sítě veřejné infrastruktury včetně jejich ochranných pásem nacházející se v řešeném území.

10. 4. 3 Dopravní infrastruktura

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 zásadním způsobem měněna – řešení ÚP je uvedeno do souladu s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje s tím, že nově je do řešení ÚP zahrnut koridor optimalizace stávající železniční trati (viz následující odůvodnění).

Odůvodnění výroku (1.8)

Změnou č. 1 je vymezen koridor železniční dopravy ŽD12 (původně C-E61) pro účely optimalizace stávající železniční trati č. 072. Označení koridoru odpovídá označení v PÚR ČR. Tento koridor nebyl zahrnut v platném ÚP Žalhostice, neboť je nově vymezen v rámci Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, která byla vydána 7.7.2020 usnesením č. 025/30Z/2020. Důvodem pro vymezení koridoru je nezbytnost zajištění souladu Změny č. 1 s aktuálním zněním ZÚR ÚK (konkrétně bod 70a), a to na základě požadavku schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice. Koridor ŽD12 je vymezen podél osy železniční tratě č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí v celkové šíři 60 m (v souladu s požadavkem ZÚR ÚK) a je určen pro optimalizaci této tratě. Zároveň je v souladu s požadavkem ZÚR ÚK vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

10. 5 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

10. 5. 1 Koncepce řešení krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Koncepce uspořádání krajiny stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna.

10. 5. 2 Územní systém ekologické stability

Koncepce uspořádání krajiny v oblasti územního systému ekologické stability stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna.

10. 5. 3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna.

10. 5. 4 Vodní režim v krajině

Koncepce vodního režimu v krajině stanovená Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna.

10. 5. 5 Dobývání nerostů, poddolovaná území, území sesuvů

Podmínky využití území v oblasti dobývání nerostů stanovené Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněna.

10. 6 Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

10. 6. 1 Plochy s rozdílným způsobem využití

Stanovení typů ploch s rozdílným způsobem využití uvedené v Územním plánu Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

Odůvodnění výroku (1.9)

Změnou č. 1 jsou upraveny podmínky využití ploch BV plochy bydlení – venkovské, a to doplněním podmíněně přípustného využití o drobnou zemědělskou výrobu a chovatelství. Aktuálním požadavkem dle usnesení o obsahu Změny č. 1 (viz požadavek č. 5) bylo prověření rozšíření přípustného využití o zemědělské stavby nekomerčního typu (dvě stavby do 25 m^2 zastavěné plochy – přístřešek pro azylové koně a příruční seník).

Důvodem provedení dílčí změny je jednak požadavek schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice (požadavek č. 5 vztažený ke konkrétnímu pozemku), ale také fakt, že doplněný způsob využití existuje ve stávajících plochách BV, které jsou převážně vymezeny v okrajových částech zástavby obce. Drobná zemědělská výroba ani chovatelství nejsou způsoby využití, které by byly ve střetu s charakterem současného venkovského bydlení na území obce.

Odůvodnění výroku (1.10)

Změnou č. 1 je ve výčtu vymezených zastavitelných ploch v rámci využití BV – plochy bydlení – venkovské zrušena plocha BV – 1.3, neboť tato plocha byla stavebně naplněna a převedena do zastavěného území a stabilizované plochy BV.

Odůvodnění výroku (1.11)

Viz odůvodnění výroku (1.8). Výrok se vztahuje k podmínkám využitelnosti ploch dotčených vymezením koridoru pro optimalizaci železniční trati.

10. 6. 2 Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání stanovené Územním plánem Žalhostice nejsou Změnou č. 1 měněny.

10. 6. 3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu dle Územního plánu Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření stanovené Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněno vyjma zařazení nové VPS v souladu s aktuálním zněním ZÚR ÚK.

Odůvodnění výroku (1.12)

Změnou č. 1 je vymezen koridor železniční dopravy ŽD12 (původně C-E61) pro účely optimalizace stávající železniční trati č. 072. Označení koridoru odpovídá označení v PÚR ČR. Tento koridor nebyl zahrnut v platném ÚP Žalhostice,

neboť je nově vymezen v rámci Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, která byla vydána 7.7.2020 usnesením č. 025/30Z/2020. Důvodem pro vymezení koridoru je nezbytnost zajištění souladu Změny č. 1 s aktuálním zněním ZÚR ÚK (konkrétně bod 70a), a to na základě požadavku schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice. Koridor ŽD12 je vymezen podél osy železniční tratě č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí v celkové šíři 60 m (v souladu s požadavkem ZÚR ÚK) a je určen pro optimalizaci této tratě, viz požadavek ZÚR ÚK (citace označena kurzívou):

(70a) *ZÚR ÚK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy **C-E61, Koridor Děčín – Nymburk–Kolín včetně Libické spojky, Golčův Jeníkov–Světlá nad Sázavou**, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují **koridor železniční tratě č. 073 a č. 072 Děčín – Ústí nad Labem – Štětí, optimalizace**. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako VPS – C-E61. Šířka koridoru je stanovena 60 m.*

V souladu s požadavkem ZÚR ÚK je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba VPS-ŽD12.

Veřejným zájmem na vymezení VPS je zajištění resp. zkvalitnění veřejné železniční dopravy republikového významu (jedná se o zpřesnění koridoru, který je vymezen v Politice územního rozvoje ČR).

10. 8 Odůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství stanovené Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 9 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Ustanovení dle Územního plánu Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv stanovené Územním plánem Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 11 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Ustanovení dle Územního plánu Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 12 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Odůvodnění výroku (1.13)

Změnou č. 1 je stanovena podmínka zpracování územní studie US-2 v nově vymezené zastavitelné ploše BV-7. Důvodem pro stanovení této podmínky je nutnost koncepčního řešení rozvojového obytného území tak, aby bylo celé území efektivně využito a aby bylo zajištěno dopravní napojení pozemků na kapacitně vyhovující veřejně přístupné komunikace. Rovněž je nutno podrobněji prověřit parametry budoucí zástavby s ohledem na umístění v CHKO České středohoří.

Lhůta pro pořízení studie je stanovena zejména s ohledem na povinnost pořizovatele vypracovat zprávu o uplatňování ÚP v uplynulém období opakovaně vždy po 4 letech od vydání územního plánu dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. V této zprávě lze vyhodnotit dosavadní zpracování územních studií a případně uvést v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu požadavek na prodloužení lhůt pro pořízení dosud nezpracovaných územních studií. Vzhledem k teoretické časové náročnosti 2 roky na pořízení a vydání změny územního plánu je lhůta stanovena tak, aby bylo možné na základě zprávy o uplatňování ÚP zpracovat změnu ÚP prodlužující lhůty pro zpracování územních studií, aniž by mezitím tato podmínka zanikla.

10. 13 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Ustanovení dle Územního plánu Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 14 Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Ustanovení dle Územního plánu Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 15 Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Ustanovení dle Územního plánu Žalhostice není Změnou č. 1 měněno.

10. 16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Údaje o počtu listů textové části budou aktualizovány pro účely zpracování úplného znění po vydání Změny č. 1. Seznam grafické části, resp. seznam výkresů a schémat se Změnou č. 1 nemění.

11 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. d)

Zpracovává projektant.

11. 1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

Změnou č. 1 je vymezena nová zastavitelná plocha BV-7 představující zábor zemědělského půdního fondu. Odhad předpokládaného záboru je proveden v následující tabulce:

Ozn. plochy	Souhrn výměry záboru ZPF (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.					
BV-7	0,8178	0	0	0	0	0,7665	0	-	-	-	ne

Plochy přestavby vymezené Změnou č. 1 nepředstavují zábor ZPF, stejně jako koridor ŽD12, který je určen pro optimalizaci železniční trati, tedy pozemky ZPF jeho realizací nebudou taktéž dotčeny.

Vyhodnocení záborů ZPF je zobrazeno ve výkrese č. 2 grafické části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Žalhostice (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

Níže je uvedeno odůvodnění záborů ZPF pro zastavitelnou plochu BV-7:

Zastavitelná plocha BV-7

Zastavitelná plocha je vymezena v souladu s aktuálním požadavkem na změny v území identifikovaným ve schváleném obsahu Změny č. 1 ÚP Žalhostice (požadavek č. 2). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a stávající komunikaci, je tedy dopravně přístupná. V současné době je využívána jako zahrada. Plocha vhodně navazuje na stávající zástavbu a urbanisticky vhodně doplňuje okraj sídla – je ze tří stran obklopena stávajícími plochami bydlení. S ohledem na rozsah plochy je stanovena podmínka zpracování územní studie, v níž bude řešeno efektivní využití plochy a zajištění dopravní dostupnosti budoucích stavebních parcel. Důvodem pro vymezení plochy je zajištění progresivního vývoje obce – zajištění dostatečného množství využitelných ploch pro vznik obytné zástavby v návaznosti na požadavky vyplývající ze zařazení obce do rozvojové oblasti a rozvojové osy dle ZÚR ÚK.

Zastavitelná plocha je vymezena na půdách V. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,7665 ha. Stávající využití a zařazení dle KN je zahrada. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny,

a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Vzhledem k tomu, že plocha je obklopena ze tří stran zastavěným územím a stávající zástavbou, lze vyloučit výrazné dotčení celistvosti zemědělských bloků.

11. 2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Řešením Změny č. 1 nejsou dotčeny žádné pozemky určené k plnění funkcí lesa; zastavitelné plochy nebo plochy přestavby vymezené Změnou č. 1 nezasahují do PUPFL.

12 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 PODLE § 53 ODST. 4, PÍSM. A) AŽ D)

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. a) až d)

Zpracovává pořizovatel.

Výsledek přezkoumání dle § 53 odst. 4 písm. a) až d) je uveden v kapitolách 3, 5, 6 a 7 tohoto odůvodnění.

13 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 b)

Zpracovává projektant.

Změna č. 1 je zpracována na základě usnesení č. 12 Zastupitelstva obce Žalhostice ze zasedání pod č. j. 22-2021 dne 17.2.2021), jímž Zastupitelstvo obce Žalhostice, v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) a dle ustanovení § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **schválilo z vlastního podnětu pořízení Změny č. 1 Územního plánu Žalhostice zkráceným postupem a její obsah**.

Návrh obsahu změny byl projednán v souladu s § 55a stavebního zákona s příslušnými dotčenými orgány z hlediska uplatňování požadavků dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a dle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů. Ze stanovisek AOPK ČR – Správy CHKO České středohoří ze dne 18. 2. 2020 s č.j. SR/0413/UL/2020, dále ze dne 21. 5. 2020 s č. j.: SR/1185/UL/2020-2, dále ze dne 20. 10. 2020 s č. j.: SR/0959/UL/2020-4, ze dne 17. 12. 2020 s č. j.: SR/0413/UL/2020-8 a ze dne 12. 1. 2021 s č. j.: SR/0060/UL/2021-2 vyplynulo, že „**U všech záměrů lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí**“.

Ze stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 20. 2. 2020 s č. j.: KUUK/035474/2020/ZPZ/OPR/Sik, dále ze dne 12. 6. 2020 s č. j.: KUUK/096746/2020, dále ze dne 30. 11. 2020 s č. j.: KUUK/175470/2020, ze dne 18. 1. 2021 s č. j.: KUUK/009744/2021/ZPZ/Sik a ze dne 15. 1. 2021 s č. j.: KUUK/007620/2021/ZPZ/Sik vyplynulo u všech záměrů, že „**Změnu územního plánu Žalhostice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí**“.

Z výše uvedených důvodů nebylo s ohledem na ustanovení § 47 odst. 3 stavebního zákona vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Žalhostice na udržitelný rozvoj území zpracováno.

14 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. c)

Nebude-li stanovisko vydáno, tato skutečnost se zde konstatuje.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Žalhostice na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno ani zpracováno, z toho důvodu nebylo stanovisko vydáno.

15 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. d)

Nebude-li stanovisko vydáno, tato skutečnost se zde konstatuje.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Žalhostice na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno ani zpracováno, z toho důvodu nebylo stanovisko vydáno.

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Zákon č. 500/2004 Sb., § 172

Zpracovává pořizovatel.

Povodí Labe, s. p. – došlo datovou schránkou dne 1. 7. 2021, čj.: PLa/2021/023189

- *Citace:* „Většina plochy PP-OV-1 se nachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku Labe, jižní část lokality pak leží v území s vysokým a středním povodňovým ohrožením. Plocha BV-8 je celá situována do stanoveného záplavového území Labe, prakticky celá leží v území se středním povodňovým ohrožením a jižní část také ve vysokém povodňovém ohrožení.
  S ohledem na výše uvedené upozorňujeme, že pro oblasti s významným povodňovým rizikem byly zpracovány mapy povodňových nebezpečí a povodňových rizik, které vycházejí z míry ohrožení území povodňovým nebezpečím a kategorií zranitelnosti daného území. Kategorie povodňového ohrožení ve vazbě na příslušný typ využití území a doporučení vycházející z tabulky Klasifikace ohrožení vyjadřují hodnotu přijatelného rizika. Povodňové riziko je jedním z limitů využití území a také regulačním prvkem v oblasti územního plánování. V kategorii vysokého ohrožení je doporučeno nepovolovat novou ani nerozšiřovat stávající zástavbu. V kategorii středního ohrožení je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení nezbytnosti funkce objektů v ohroženém území a z potenciálního ohrožení objektů povodňovým ohrožením, nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje

Lokality PP-OV-1 a BV-8 byly ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěny z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska využitelnosti a potřebnosti. V případě prokázání potřebnosti se bude řešit technická podoba a následně územní ochrana.

17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Zákon č. 500/2004 Sb., § 172

Zpracovává pořizovatel.

Správa železnic, s. o., došlo datovou schránkou dne 11. 6. 2021, čj.: 80515/2021-SŽ-GŘ-06

- *Citace:* „Správa železnic, s. o., vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a současně je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: V rámci změny č. 1 je v souladu s platnými ZÚR ÚK do územního plánu Žalhostic zanesen koridor železniční dopravy C-E61 včetně veřejně prospěšné stavby pro optimalizaci železniční tratě č. 072. S vymezením koridoru a veřejně prospěšné stavby souhlasíme.
Dále uvádíme, že byla zpracována Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. Studie proveditelnosti byla schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy ČR v prosinci roku 2020. Součástí tohoto záměru je rovněž tzv. Žalhostická spojka, která by měla dopady do předmětného území. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska udržitelnosti a potřebnosti. Následně po tomto vyhodnocení by se tedy řešila její technická podoba a možná územní ochrana. Z tohoto důvodu tedy v současnosti nedoporučujeme změnu na zastavitelnou plochu v lokalitě BV-8 a případnou zástavbu v severní části plochy PP-OV-1. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou.

Vyhodnocení připomínky: *vyhovuje se*

Lokality PP-OV-1 a BV-8 byly ze změny č. 1 ÚP Žalhostice vypuštěny z důvodu záporného stanoviska Ministerstva dopravy. Předmětné plochy jsou v prostorové kolizi s prověřovanou Žalhostickou spojkou, která je součástí Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany. V současnosti probíhá prověřování Žalhostické spojky z hlediska využitelnosti a potřebnosti. V případě prokázání potřebnosti se bude řešit technická podoba a následně územní ochrana.

18 OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALHOSTICE

Obsah textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Žalhostice:

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU 1

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ 11

3 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 11

3. 1 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s Politikou územního rozvoje České republiky 11
3. 2 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje 12

4 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 18

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 18

5. 1 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s cíli územního plánování 19
5. 2 Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s úkoly územního plánování 19

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 21

7 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ 21

7. 1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů 22
7. 2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu 22

8 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ 22

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 24

9. 1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území 24

9. 2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 25

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 27

10. 1 Vymezení zastavěného území 27
10. 2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 27
10. 3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 28
10. 4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování 29
10. 5 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny 30
10. 6 Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 30
10. 7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 30
10. 8 Odůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 31
10. 9 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 31
10. 10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 31
10. 11 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 31
10. 12 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 31
10. 13 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 31
10. 14 Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace) 32
10. 15 Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 32
10. 16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 32

11 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 32

11. 1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond 32
11. 2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa 33

12 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 PODLE § 53 ODST. 4, PÍSM. A) AŽ D) 33

13 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 33

14 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA 33

15 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY 34

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ 34

17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 34

18 OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALHOSTICE 35

PŘÍLOHA Č. 1 - SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 1

PŘÍLOHA Č. 2 – TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN 2

Obsah grafické části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Žalhostice:

č. výkresu	název výkresu	měřítko
B1	**Koordinační výkres**	1 : 5 000
B2	**Výkres širších vztahů**	1 : 50 000
B3	**Výkres předpokládaných záborů půdního fondu**	1 : 5 000

PŘÍLOHA Č. 1 - SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČR	Česká republika
k. ú.	katastrální území
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
SO	správní obvod
ÚAP	územně analytické podklady
ÚK	Ústecký kraj
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

PŘÍLOHA Č. 2 – TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn provedených Změnou č. 1 ÚP Žalhostice je označen tímto způsobem:

původní text
nový text
~~vypuštěný text~~

územní plán Žalhostice

úplné znění po vydání Změny č. 1

2022

POŘIZOVATEL:	**Městský úřad Litoměřice** odbor územního rozvoje – úřad územního plánování Pekařská 2 412 01 Litoměřice
OBJEDNATEL:	**Obec Žalhostice** Žalhostice 120 411 01 Žalhostice
PROJEKTANT:	**Ing. arch. Michaela Dejdarová** (č. autorizace: 4079)
ZHOTOVITEL:	**a23 architekti** Tři Dvory 273 280 02 Kolín tel.: +420 723 762 444 e-mail: dejdarova@a23architekti.cz
AUTORSKÝ KOLEKTIV	Ing. arch. Michaela Dejdarová Ing. Eduard Žaluda Ing. arch. Alena Švandelíková RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška Ing. arch. Rostislav Aubrecht Mgr. Michal Bobr Ing. Michal Toman
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	duben 2022

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽALHOSTICE
úplné znění ÚP Žalhostice po vydání Změny č. 1
(TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN)

Text s vyznačením změn provedených Změnou č. 1 ÚP Žalhostice je označen tímto způsobem:

původní text
nový text
~~vypuštěný text~~

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část územního plánu obsahuje:

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 2
A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 2
A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ 3
A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ 5
A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ 8
A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU 10
A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT 20
A8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO 21
A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA 21
A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ 21
A11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI 21
A12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 21
A13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU 22
A14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) 22
A15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKCY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT 22
A16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 22

Grafická část územního plánu obsahuje:

A1	Základní členění území	1 : 5 000
A2	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000
S1	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
S2	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území (dále jen ZÚ) je vymezeno návrhem územního plánu s datem 3.11.2017 a aktualizováno ke dni 2.11.2021.

ZÚ je vyznačeno ve výkresech grafické části územního plánu.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

A2.a Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje území obce v územním plánu představují následující body:

- vytvářet územní podmínky pro optimální plošný a prostorový rozvoj obce v souladu s ochranou přírodních, urbanistických, civilizačních a kulturně historických hodnot území,
- podporovat obytný charakter s podílem výroby a nabídky služeb komerčního charakteru,
- respektovat a stabilizovat stávající uspořádání osídlení a podpořit podmínky pro harmonický vztah mezi trvalým bydlením a hospodářskými aktivitami,
- nevymezovat nové plochy pro výrobu specifickou (větrné a fotovoltaické elektrárny),
- rozšířit a zkvalitnit podmínky pro rozvoj bydlení, občanského vybavení a rodinné rekreace,
- koncepci rozvoje formulovat s ohledem na přírodní podmínky území a respektovat specifický krajinný ráz území,
- umožnit rozvoj dopravní a technické infrastruktury,
- respektovat limity využití území a ochranu zemědělského půdního fondu.

Dle dokumentu „Zásady územního rozvoje ÚK“ je obec Žalhostice součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1. Dále je obec součástí rozvojové osy republikového významu OS2.

Celé území se nachází v ochranném pásmu zařízení AČR.

A2.b Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území je v územním plánu vyjádřena následujícími body:

- vytvářet podmínky pro ochranu všech hodnot v území,
- zastavitelné plochy vymezovat ve vazbě na již zastavěná území,
- volnou krajinu chránit před zástavbou,
- respektovat základní urbanistické členění řešeného území,
- pro novou zástavbu využívat i zastavěné území.

1. Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní

V obci nejsou vyhlášeny žádné kulturní nemovité památky.

Je nutné chránit:

- dva obytné domy v jižní části Žalhostic,
- bývalý mlýn v jižní části Žalhostic,
- část území obce ležící v ochranném pásmu městské památkové rezervace Litoměřice
- místo významné události (Karel Hynek Mácha - Radobýl),
- archeologická naleziště,
- významný vyhlídkový bod Radobýl.

2. Hodnoty a zdroje přírodní

Při využívání území je třeba respektovat a chránit následující přírodní hodnoty:

- Chráněnou krajinnou oblast České středohoří,
- NATURU 2000 Radobýl (evropsky významná lokalita),
- chráněnou oblast přirozené akumulace podzemních vod – CHOPAV Severočeská křída,
- prvky územního systému ekologické stability všech kategorií,
- významnější stromořadí a solitéry zeleně v zastavěném území i ve volné krajině,
- plochy vzrostlé zeleně,
- přírodní památku (Radobýl),
- významné krajinné prvky (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy, mokřady, atd.).

3. Hodnoty civilizační a technické

Na území Žalhostic je nutné respektovat, chránit a rozvíjet následující civilizační a technické hodnoty:

- plochy veřejného občanského vybavení,
- plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně,
- cestní síť v krajině a značené turistické trasy a cyklotrasy,
- plochy s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území,
- systémy technické a dopravní infrastruktury.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce

Při rozvoji sídla je třeba dodržovat následující zásady urbanistická koncepce rozvoje území obce vycházející z původního základního členění:

- nezpochybnit urbanistickou koncepci využití území ani koncepci uspořádání krajiny,
- novou zástavbu umisťovat dovnitř hranic území již zastavěného, nebo do jeho bezprostřední blízkosti,
- nevytvářet nová samostatná sídla a stavby v krajině,
- navrhované plochy řešit v návaznosti na plochy stabilizované již obdobným způsobem využité nebo vůči novému využití nekonfliktní,
- optimálně využít dostupných ploch,
- respektovat přírodní a civilizační prvky,
- respektovat historicky podmíněný charakter původního zastavění,
- podpořit kvalitativní rozvoj technické a dopravní infrastruktury.

Část území obce náleží do zóny havarijního plánování, která byla stanovena v okolí průmyslového areálu Lovosice.

A3.b Vymezení rozvojových ploch

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití.

Základem plošného uspořádání řešeného území je jeho členění na **zastavěné** a **zastavitelné** plochy a plochy **nezastavitelné**.

Územní plán vymezuje nové **zastavitelné** plochy o celkové rozloze:

označení plochy	*využití plochy*	*rozloha v ha*
BS	Plochy bydlení - smíšené	6,464

BV	Plochy bydlení - venkovské	2,987
VS	Plochy výroby a skladování	1,851
VP	Plochy veřejných prostranství	0,601
celkem:		**11,903**

Územní plán navrhuje následující **nezastavitelné** plochy o celkové rozloze:

označení plochy	***využití plochy***	***rozloha v ha***
ZO	Plochy zeleně ostatní a specifické/ ochranné	0,410
celkem:		**0,410**

Celkem je navrženo **12,313** hektarů rozvojových ploch (zastavitelných i nezastavitelných a ploch dopravní infrastruktury). Etapy výstavby nejsou určeny.

Plochy bydlení

Zahrnují stabilizované plochy **BS a BV** a územním plánem vymezené zastavitelné plochy:

označení plochy	***návrh***	***orientační plocha (ha)***	***využití plochy / orientační počet RD / ochranná pásma***
BS - 2.1	BS	6,464	Jedná se o areál bývalé koželužny. OP lesa, OP VN, OP silnice, OP VTL, OP železnice. Orientační počet RD: 40, Orientační počet b.j. v domech bytových: 40. Podmínkou započetí výstavby rodinných a bytových domů na této ploše je realizace protihlukové stěny.
BV- 1.2	BV	0,972	OP vedení el. energie, OP silnice, cca 6 RD.
~~BV- 1.3~~	~~BV~~	~~0,246~~	~~max. 1RD, OP železnice, území sesuvů~~
BV - 1.4	BV	0,200	max. 1RD, území sesuvů
BV - 1.5	BV	0,175	max. 1RD, stavby umístit co nejblíže stávající zástavbě, území sesuvů
BV - 1.6	BV	0,231	max. 1RD, OP VN, stavby umístit co nejblíže stávající zástavbě, území sesuvů
~~BV - 1.7~~	~~BV~~	~~0,369~~	~~max. 2RD, OP VVN, OP VTL~~
~~BV - 1.8~~	~~BV~~	~~0,100~~	~~max. 2RD, OP VVN~~
BV - 3	BV	0,301	max. 1RD, území sesuvů
BV - 4	BV	0,165	max. 1RD, OP silnice, OP železnice, území sesuvů
BV - 5	BV	0,228	max. 1 RD, OP železnice, Q100
BV - 6	BV	0,707	max. 6 RD, OP silnice, OP železnice proluka mezi zástavbou přístupná ze stávající komunikace, dostupná TI
BV-7	BV	0,818	území sesuvů podmínka zpracování územní studie US-2
celkem:		~~**10,158**~~ **10,73**	

Povinností pro investory (stavebníky) zástavby *bude prokázat reálnost dopravního napojení odpovídající komunikací předepsaných parametrů příp. rozšíření o výhybny u úzkých místních komunikací a obratiště na konci slepé ulice.*

***Podmínka pro využití lokalit BV-5 a BV-6**: Umístění obytné zástavby je přípustné za předpokladu dodržení podlimitních hodnot hluku pro chráněné prostory staveb.*

Plochy přestavby

Územní plán navrhuje vymezení následujících plochu přestavby:

označení plochy	*návrh*	*orientační plocha (ha)*	*využití plochy*
PP-VS - 1.1	VS	1,851	Plocha přestavby na nerušící výrobu, vycházející ze skutečnosti, že na obou sousedících parcelách je existuje shodný způsob funkčního využití. OP železnice. Jižní část lokality PP VS-1.1. zasahuje do záplavového území Q 100 řeky Labe. Na takto vymezené ploše nebudou realizovány žádné stavby.
PP-OV-2	OV	0,227	Plocha přestavby určená pro zřízení sběrného dvora.
PP-BV-3	BV	0,237	OP železnice.
celkem:		~~1,851~~ **2,315**	

Sídelní zeleň

V Žalhosticích převažují zatravněné plochy s ojedinělou stromovou výsadbou. Bezprostřední okolí Labe lze zahrnout do veřejné zeleně. V obci převažuje individuální zástavba s relativně velkými zahradami, soukromá zeleň nahrazuje zeleň veřejnou.

Sídelní zeleň zahrnuje stabilizované plochy - plochy zeleně ostatní a specifické / ochranné (ZO).

Navrhované plochy zeleně ZO - plochy zeleně ostatní a specifické / ochranné (zeleň, mající funkci ochrannou a zapojení do krajiny).

označení plochy	*návrh*	*orientační plocha (ha)*	*využití plochy / ochranná pásma*
ZO - 2.2	ZO	0,410	Pro účely snížení negativních vlivů drážní dopravy na obytnou zástavbu, OP železnice
celkem:		**0,410**	

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

A4.a Občanské vybavení

Koncepce veřejné infrastruktury - občanského vybavení - vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení zahrnují stabilizované plochy **OV**, **OS** a **OK**.

Umístění rozsahem drobnějšího občanského vybavení je možné na plochách bydlení v rámci platných regulativů.

Plochy občanského vybavení – sport a rekreace (OS). Komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s veřejným zájmem.

Plochy veřejných prostranství (VP)

Plochy veřejných prostranství zahrnují všechny stávající veřejné prostory a drobné plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství mohou být v rámci platných regulativů i součástí ploch bydlení.

Územní plán vymezuje následující samostatné plochy veřejných prostranství:

označení plochy	*návrh*	*orientační plocha (ha)*	*využití plochy / ochranná pásma*
VP - 2.3	VP	0,601	OP železnice
celkem:		**0,601**	

A4.b Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Koncepce zásobování vodou

Systém zásobení obce Žalhostice se nebude měnit.

Obec Žalhostice je zásobena **pitnou vodou ze skupinového vodovodu** Litoměřice (SK.LT.001.4). Vodojem obce Žalhostice na svazích ve východní části obce 2x60m3 (216,63/ 213,147) je zásoben odbočkou z řadu LT 200 z Litoměřic, který přivádí vodu z vodovodního pásma vodojemu Mostka III 2x1000 m3 (230,39/225,76). Z místního vodojemu je voda vedena profilem DN150. Rozvodná síť je vybudována na celém území obce.

- zásobování zastavitelných ploch pitnou vodou v dosahu vodovodní sítě bude řešeno prodloužením stávajících řadů,
- rozvody vody v zastavěném území a zastavitelných plochách budou umísťovány přednostně v plochách veřejných prostranství a v plochách komunikací,
- vodovodní řady budou v maximální míře zokruhovány.

Zásobování požární vodou:

- stávající vodovodní systém slouží v místech dostatečného tlaku i pro zajištění požární vody,
- v ostatních úsecích vodovodní sítě nebo u atypických požadavků na potřebu požární vody je nutno situaci posoudit individuálně, dodávku požární vody nutné řešit jiným způsobem,
- k zásahům proti požáru lze využít vodu z vodního toku Labe.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou:

- pro zajištění krizového zásobování pitnou vodou jsou vytipovány podzemní zdroje Vlastislav Kaple, Velké Žernoseky, Malešov vrty 03a, 02, 04a, 014a a Malešov vrty RD3, RD-1, RD-2,
- v době výpadku dodávky pitné vody bude zásobování zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/ob/den cisternami ze zdroje lokality Čertova voda, Dolní Žleb, Hřensko, Bynov DN 3a, DN 3b a Bělá, zásobování pitnou vodou bude doplňováno vodou balenou, při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Užitkový vodovod

- vede k bývalé koželužně, kam je voda čerpána z místních studní a vedena do vodojemu situovaném na pozemku parc. číslo 930/4
- vodovod je provozuschopný, z hlavního řadu odbočuje řad využívaný pro zavlažování zahrad,
- do zahrad na SV okraji byl přiveden řad ze závlahového vodovodu „Zahrada Litoměřice“.

Koncepce odvedení a čištění odpadních vod

V obci Žalhostice je vybudován systém veřejné splaškové kanalizace.

Likvidace dešťových vod

Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod stanovuje následující zásady:

- srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku z území v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích (akumulací – zálivkou, vsakováním);

- při zástavbě dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území.

Energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

- řešeným územím prochází dvojité vedení VVN 110kV,
- na řešeném území existuje pět trafostanic,
- pokrytí postupného nárůstu zatížení se předpokládá ze stávajících trafostanic,
- nárůst roční spotřeby el. energie na jeden RD bez el. vytápění je cca 3 800 kWh.

Spoje

- katastrálním území Žalhostic vede telekomunikační kabel Litoměřice – Lovosice,
- územím obce prochází radioreléová trasa Radiokomunikací Milešovka – PVT Litoměřice,
- místní rozvody po obci jsou vedeny vrchem i kabelovány,
- po zastavěném území obce je rozveden obecní rozhlas.

Veřejné osvětlení

- území obce je dostatečně pokryto,
- veřejným osvětlením budou vybavovány i další rozvojové plochy.

Zásobování plynem

- obec je napojena na VTL plynovod DN 200 Hlinná – Lovosice,
- existují zde dvě regulační stanice zásobující distribuční STL síť,
- plynem je pokryto celé zastavěné území obce,
- územní plán navrhuje nové vedení STL pro nově navržené lokality.

Vytápění

- domácnosti jsou vytápěny lokálně, především plynem, stejně tak i objekty občanského vybavení a výroby a skladování.

Odpadové hospodářství

- koncepce v oblasti odstraňování odpadů je vyhovující,
- v návrhovém období je uvažováno se zachováním stávajícího způsobu likvidace odpadu,
- v řešeném území nejsou navrhovány nové plochy skládkování,
- samostatné rozvojové plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady nejsou vymezeny,
- shromažďovací plochy pro tříděný odpad je možno umisťovat v rámci veřejných prostranství.

A4.c Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

- koncepce dopravní infrastruktury zůstane zachována,
- širší dopravní vazby zajišťuje ve směru východ – západ silnice druhé třídy II/261, lokální význam má silnice č. 24714 spojující Žalhostice s Píšťany a silnice III.tř. č.24716 vedoucí směrem na Michalovice,
- dlouhodobé odstavování motorových vozidel je řešeno individuálně na každém pozemku,
- pro krátkodobé odstavení slouží pouze minimum drobných rozšíření podél průjezdní komunikace,

- nutnost zřízení chodníků pro pěší v místech, kde je to možné,
- samostatná parkovací plocha není územním plánem vymezena.

Veřejná autobusová doprava

- v obci jsou umístěny 4 zastávky autobusu, pro obytnou zástavbu jsou v požadované docházkové vzdálenosti.

Pěší a cyklistická doprava

- ze Žalhostic vede turistická trasa značené k vrcholu Radobýlu,
- podél Labe protíná Žalhostice Labská cyklostezka č.2 (C1).

Železniční doprava

- v obci jsou dvě železniční stanice,
- významnou dopravní tepnou je železniční trať č. 072 Děčín – Litoměřice – Lysá nad Labem, pro její optimalizaci je vymezen koridor železniční dopravy ŽD12 o šířce 60 metrů

  V rámci správních řízení o změnách v území ve vymezeném koridoru pro optimalizaci trati č. 072 včetně VPS – C-E61 je nezbytné vyjádření Správy železnic, státní organizace, která plní funkci vlastníka dráhy a je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy.
- další železniční trať č.087 Litoměřice – Lovosice je trať vedlejší.

Vodní doprava

- v jižní části území obce v toku řeky Labe vede Labská vodní cesta,
- v západní části Žalhostického ostrova se nachází zařízení spojená s plavbou – čekací stání pro plavidla na ř. km 788,4

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Sídelní struktura obce i okolní krajiny je stabilizovaná a již se nepředpokládají významnější ekonomické či jiné aktivity s negativním ekologickým dopadem. Území obce je součástí CHKO České středohoří.

Při využívání území je nutné uplatňovat následující zásady:

- podporovat zachování charakteristické struktury krajiny (plochy přírodní, prvky krajinné zeleně),
- chránit skladebné prvky ÚSES, CHKO, přírodní památky, evropsky významné lokality, CHOPAV.

Nezastavitelné území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy zemědělské – vinice **NZs**

- zahrnují stabilizované plochy NZs.

Plochy smíšené nezastavěného území **NS**

- zahrnují stabilizované plochy NS.

Plochy zeleně ostatní a specifické /ochranné **ZO**

- zahrnují stabilizované plochy ZO a územním plánem navrhovanou plochu ZO - 2.2.

Plochy vodní a vodohospodářské **W**

- zahrnují stabilizované plochy W.

Plochy přírodní **NP**

- zahrnují stabilizované plochy NP.

Plochy lesní **NL**

- územním plánem jsou vymezeny stabilizované plochy na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

A5.b Územní systém ekologické stability

Všechny prvky ÚSES jsou územním plánem vymezeny jako návrh.

Na správním území Žalhostic je umístěn funkční prvek nadregionálního významu NRBK K 10 – Labe, v ZÚR ÚK nazvaný jako Stříbrný roh (19) - Polabský luh (7) a funkční prvek regionálního významu RBC 1277 – Píšťany.

Na území Žalhostic se dále nacházejí prvky ÚSES lokálního významu, které jsou tímto územním plánem vymezeny. Jedná se o lokální biocentrum LBC 2 Radobýl a lokální biokoridory LBK (U4) a LBK (U5).

Všechna biocentra (regionální a lokální) jsou v územním plánu vymezeny jako plochy přírodní (NP).

Pro plochy biocenter a biokoridorů obecně platí následující zásady:

- na lesních plochách
  - podporovat přirozenou obnovu porostů,
  - nesnižovat koeficient ekologické stability,
  - podporovat zachování původních dřevin a obnovu druhové skladby,
  - podporovat vertikální členění,
- na nelesních půdách
  - podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídelních cest,
  - respektovat přirozenou skladbu dřevin v plochách břehových porostů,
  - zamezovat postupnému rozrůstání lesních pozemků dále do volné krajiny,
  - neumisťovat nové stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany,
  - respektovat stabilizované i navržené významné plochy zeleně a ostatní prvky zeleně zejména v podobě liniových prvků v území, skupinové a solitérní porosty.

A5.c Prostupnost krajiny

Volná krajina je přístupná cestami v krajině navazujícími na souvisle osídlenou část obce.

Prostupnost krajiny je územním plánem zajištěna vymezením prvků ÚSES nadregionálního, regionálního a lokálního významu.

Zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:

- umožnit zakládání prvků ÚSES na zemědělské půdě,
- při realizaci nových staveb je nutné zajistit prostupnost krajiny respektováním vymezených prvků ÚSES a významných pěších a cyklistických propojení,
- zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochranou a péčí o prvky ÚSES, u vodních toků odstraňovat překážky bránící migraci vodních živočichů.

A5.d Vodní režim v krajině

Celé řešené území spadá do povodí Labe (1-13-05-003 a 1-13-05-009). Řešené území je odvodňováno výhradně do Labe, na jehož pravém břehu se nachází.

Ochrana před povodněmi, protierozní opatření.

Pro území Žalhostice je vymezeno záplavové území Q100 řeky Labe a aktivní zóna záplavového území. V zastavěných i zastavitelných oblastech je třeba vyžadovat zajištění likvidace srážkových vod na vlastních pozemcích vsakováním do půdy.

Protierozní opatření v krajině jsou umožněny v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch.

A5.e Dobývání nerostů, poddolovaná území, území sesuvů

Na území obce je registrováno CHLÚ Žalhostice č. 00180000 a výhradního ložiska: Žalhostický ostrov č. 3001800.

Na území obce se nacházejí území sesuvů: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i a 10.

A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

A6.a Plochy s rozdílným způsobem využití

Řešené území je rozčleněno na následující typy ploch:

Plochy s rozdílným způsobem využití - zastavitelné:

Plochy bydlení - venkovské	**BV**
Plochy bydlení - smíšené	**BS**
Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost	**OV**
Plochy občanského vybavení - komerční zařízení	**OK**
Plochy občanského vybavení – sport a rekreace	**OS**
Plochy veřejných prostranství	**VP**
Plochy rekreace rodinné - zahrádkářské kolonie	**RI**
Plochy výroby a skladování	**VS**

Plochy dopravní a technické infrastruktury:

Plochy silniční dopravy – silnice II.třídy	**DS**
Plochy silniční dopravy – silnice III.třídy	**DS-s**
Plochy silniční dopravy - místní a účelové komunikace	**DS-o**
Plochy drážní dopravy	**DZ**

Plochy s rozdílným způsobem využití - nezastavitelné:

Plochy zemědělské – vinice	**NZs**
Plochy smíšené nezastavěného území	**NS**
Plochy zeleně ostatní a specifické / ochranné	**ZO**
Plochy vodní a vodohospodářské	**W**
Plochy lesní	**NL**
Plochy přírodní	**NP**
Plochy přírodní – rameno řeky Labe	**NP**

Plochy s rozdílným způsobem využití - zastavitelné:

Plochy bydlení - venkovské **BV**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše,
- zahrady k obytným objektům,
- veřejná prostranství,
- veřejná, soukromá a izolační zeleň,
- dětská hřiště,
- parkování v rámci vlastního pozemku,
- místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území,
- drobné vodní plochy a toky.

Podmíněně přípustné využití:

- výroba a skladování charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby, drobná zemědělská výroba a chovatelství, za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší a neomezí ostatní funkce ve svém okolí,
- rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití,
- další stavby a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- stavby a zařízení pro výrobu energie za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb,

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- u novostaveb je za hlavní objekt považován: rodinný dům do 250 m2 zastavěné plochy,
- ke každému hlavnímu objektu je možno vybudovat maximálně 2 vedlejší objekty – za vedlejší objekty je považována např. garáž, objekt pro chov hospodářského zvířectva, dílna atd.,
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu
- max. podlažnost: 2 + ustupující podlaží, resp. 2 nadzemní podlaží + podkroví, u stávajících objektů překračujících regulativ podlažnosti bude respektována podmínka nezvyšovat dále počet podlaží.

Zastavitelné plochy:

- možné jsou rodinné domy individuální; pro trvalé bydlení, parcely rodinných domů nesmí být menší než 650 m 2 (z důvodu povinnosti zajistit likvidaci srážkových vod na vlastním pozemku vsakováním do půdy tam, kde není připojení na kanalizaci dešťovou.

Ve vymezených plochách **BS-2.1, BV-1.2, ~~BV-1.3,~~ BV-4, BV-5 a BV-6**. v ochranném pásmu dráhy lze umisťování staveb pro bydlení jen v případě, že u těchto staveb nedojde k překročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

Plochy bydlení - smíšené **BS**

(výrazněji urbanizované území s dopravní a technickou infrastrukturou a vyšším procentem využití pro bydlení, která jsou soustředěna v centrálně položených částech obce).

Hlavní využití:

- není stanoveno.

Přípustné využití:

- bytové městské i rodinné domy,
- ubytovací zařízení,
- zařízení veřejné administrativy a správy,
- maloobchodní zařízení do 500 m2 odbytových ploch,
- veřejné stravování,
- školská, vzdělávací a kulturní zařízení,
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- církevní stavby,
- samostatná sportovní a tělovýchovná zařízení,
- další stavby a pozemky, které jsou součástí zařízení veřejné infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství,
- zeleň veřejná, soukromá a ochranná,
- stavby a zařízení dopravního a technického vybavení,
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře,
- odstavná a parkovací stání.

Podmíněně přípustné využití:

- výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší a neomezí ostatní funkce ve svém okolí.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. podlažnost: 2 + ustupující podlaží, resp. 2 nadzemní podlaží + podkroví, u stávajících objektů překračujících regulativ podlažnosti bude respektována podmínka nezvyšovat dále počet podlaží.

Lokalita **BS-2.1** - obytnou zástavbu lze v této lokalitě realizovat až po realizaci zmíněné stavby protihlukové stěny a zemního valu a zároveň bude respektována územní studie, která byla zpracována na podkladu uvedené hlukové studie a byla kladně projednána s DO Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje.

Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost **OV**

Hlavní využití:

- občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

Přípustné využití:

- stavby a zařízení sloužící pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- stavby a zařízení sportovní jako součást areálů občanského vybavení,
- veřejná prostranství,
- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační,
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití,
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb,

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. podlažnost 2 nadzemní podlaží + podkroví,
- u stávajících objektů překračujících regulativ podlažnosti nebude počet podlaží dále zvyšován.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení **OK**

Hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru, zejména pro ubytování, stravování, maloobchodní prodej a služby,
- veřejná prostranství,
- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační,
- vinařství a s ním související služby,
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území,
- komunikace pro pěší a cyklisty.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty,
- stavby, zařízení a činnosti doplňující hlavní a přípustné využití, které nebudou narušovat kvalitu prostředí.
- jiné využití, než uvedeno jako hlavní a přípustné.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. podlažnost 2 nadzemní podlaží + podkroví,
- u stávajících objektů překračujících regulativ podlažnosti nebude dále počet podlaží dále zvyšován.

Plochy občanského vybavení – sport a rekreace **OS**

Hlavní využití:

- plochy pro sport, tělovýchovu a sportovně rekreační aktivity.

Přípustné využití:

- hřiště, dětská hřiště,
- koupaliště,
- veřejná prostranství- veřejná zeleň,
- protihluková opatření a zábrany,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- oplocení,
- parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci tělovýchovného a sportovního zařízení,
- místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- stavby občanského vybavení mající vazbu na hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití:

- tělovýchovná a sportovní zařízení za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí ani pohodu bydlení v okolních plochách.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby nesmí převyšovat hladinu okolní zástavby,
- oplocení max.2 m vysoké.

Plochy veřejných prostranství **VP**

Hlavní využití:

- jednotlivé druhy veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy pro shromažďování s možností různých občasných aktivit,
- dětská hřiště,
- lavičky a drobný mobiliář,
- drobné vodní plochy,
- pěší komunikace,
- místní a účelové komunikace s možností krátkodobého parkování,
- altány a přístřešky do 25 m2 zastavěné plochy a 5 m výšky,
- nezbytná technické infrastruktury,
- veřejná, izolační, parková a okrasná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stanoviště pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Plochy rekreace rodinné - zahrádkářské kolonie **RI**

Hlavní využití:

- stavby rodinné rekreace.

Přípustné využití:

- funkce bezprostředně související s využitím hlavním, technická infrastruktura, přístupové komunikace.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví, u stávajících objektů překračujících regulativ podlažnosti bude respektována podmínka nezvyšovat dále počet podlaží.
- max. 1 stavba na pozemku
- max. zastavěnost 30 m2

Plochy výroby a skladování **VS**

Hlavní využití:

- výroba a skladování.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lehké průmyslové výroby, výrobních služeb a řemeslné výroby,
- stavby a zařízení pro skladování,
- stavby a zařízení pro zemědělství,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- zeleň ochranná a izolační,
- vodní plochy a toky.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení pouze za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu (služební byty, bydlení majitelů a správců),
- občanské vybavení komerčního charakteru (servis, prodej), za podmínky, že bude pouze funkcí doplňkovou.

Nepřípustné využití:

- Umisťování veškerých nových staveb na části plochy PP-VS 1.1, která zasahuje do záplavového území Q100 řeky Labe
- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. podlažnost: 2,5 nadzemní podlaží, u stávajících objektů překračujících regulativ nebude dále zvyšována výška objektů.

Plochy dopravní a technické infrastruktury:

Plochy silniční dopravy – silnice II.třídy **DS**

Hlavní využití:

- silnice II. třídy

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací (silnice II. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, parkovací plochy, související s funkcí hlavní,
- technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Plochy silniční dopravy – silnice III.třídy **DS-s**

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací,
- parkovací plochy.

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby nesouvisející s provozem a funkcí silnice III.tř.

Plochy silniční dopravy - místní a účelové komunikace **DS-o**

Hlavní využití:

- stavby a zařízení účelových pozemních komunikací sloužící k napojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků.

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury,
- navazující pěší a cyklistické komunikace,
- pozemky doprovodných funkcí,
- stavby a zařízení navazujících na užívání, provoz a údržbu komunikací,
- související technická infrastruktura,
- veřejná, doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby nesouvisející s provozem a funkcí místních a obslužných komunikací.

Plochy drážní dopravy **DZ**

Hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení pro železniční doprav.

Přípustné využití:

- železniční zastávky a terminály,
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území,
- stavby technického zabezpečení provozu na železnici,
- terénní úpravy související s úpravami tratě,
- zpevněné plochy pro přístup k zastávkám,

Nepřípustné využití:

- stavby nesouvisející s provozem a funkcí tohoto druhu ploch.

Plochy s rozdílným způsobem využití - nezastavitelné:

Plochy zemědělské – vinice **NZs**

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu - vinice.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura (zemědělské účelové cesty),
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně protierozních opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, v případě že je nelze umístit v rámci zastavěného či zastavitelného území, umisťovat mimo pohledově exponovaná místa tak aby nedošlo k poškození předmětu ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- vše ostatní,
- činnosti a stavby omezující funkci prvků ÚSES

Plochy smíšené nezastavěného území **NS**

Hlavní využití:

- pozemky zemědělsky obhospodařované (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty).

Přípustné využití:

- půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není),
- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, solitérní, břehové porosty,
- pozemky ZPF pro extenzivní způsoby hospodaření způsobem šetrným k přírodě,
- zpřístupnění pozemků, polní nebo lesní cesty, mostky a dále remízy,

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí,
- zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny,
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území,
- cyklotrasy, turistické stezky, za podmínky, že nenaruší průchodnost krajiny a krajinný ráz,
- terénní úpravy většího rozsahu pokud nebude narušen krajinný ráz, bude zachována retenční schopnost krajiny a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny.
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území, zejména poldry, rybníky, ochranné hráze, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků, které nenaruší ekologickou stabilitu v území,

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.
- oplocení vyjma dočasného prokazatelně nezbytného oplocení pro šetrné zemědělské hospodaření (nikoliv malochovatelské a malopěstitelské účely),
- stavební apod. aktivity (vč. terénních úprav) vyjma těch, které jsou určeny ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a pro veřejnou infrastrukturu tranzitního charakteru, pokud ji nelze umístit jinam a za podmínky, že nenaruší předměty ochrany přírody a krajiny.

Plochy zeleně ostatní a specifické / ochranné **ZO**

Hlavní využití:

- zeleň na nelesních pozemcích mající isolační a ochrannou funkci.

Přípustné využití:

- skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň s převažující hygienickou funkcí, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu,
- zeleň okolo komunikací a vodotečí,
- zeleň podél liniových tras technické a dopravní infrastruktury,
- zeleň ochranná při obvodu ploch jiného funkčního využití,
- plochy soukromé zeleně - nezastavitelné zahrady,
- vodohospodářská opatření, sloužící k odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami,
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability území,
- související technická a dopravní infrastruktura,
- stezky pro pěší, cyklostezky,
- objekty drobné architektury.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Plochy vodní a vodohospodářské **W**

Hlavní využití:

- vodní plochy a toky. a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou nebo hospodářskou.

Přípustné využití:

- vodní díla a související stavby, mosty, lávky,
- funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, rekreační, estetické nebo hospodářskou
- související dopravní a technická infrastruktura,
- stavby související s využitím vodního toku nebo vodní plochy k vodárenským účelům,
- břehové porosty
- související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že neomezí hlavní využití,
- stavby a zařízení pro chov ryb,

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Plochy lesní **NL**

Hlavní využití:

- plochy určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

- realizace opatření, sloužících ke zpřístupnění pozemků,
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství,
- vodní plochy a toky,
- lesní školky, arboreta
- plochy trvalých travních porostů a mimolesní zeleně,
- lesní účelové cesty,
- komunikace pro pěší a cyklisty,
- objekty drobné architektury.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území, zejména poldry, rybníky, ochranné hráze, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Plochy přírodní / Plochy přírodní - rameno řeky Labe **NP**

Hlavní využití:

- přírodní plochy v nezastavěném území.

Přípustné využití:

- pozemky prvků ÚSES, údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES,
- extenzivní trávní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň,
- cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší),
- drobné vodní plochy a koryta vodních toků,
- doprovodná zeleň a pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zvyšování ekostabilizačních funkcí krajiny, za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo plochu přírodní,
- objekty drobné architektury.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

V rámci správních řízení o změnách v území ve vymezeném koridoru pro optimalizaci trati č. 072 včetně VPS – C-E61 je nezbytné vyjádření Správy železnic, státní organizace, která plní funkci vlastníka dráhy a je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy.“

A6.c Podmínky prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání ploch nesmí porušit existující hodnoty území, musí reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámec, ráz krajiny a historické souvislosti.

A6.d Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- stabilizovat osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
- chránit přírodní a přírodě blízký charakter území,
- chránit vodní toky a půdy před znečišťováním,
- zachovat ráz krajiny,
- respektovat cennou vazbu k významným přírodním prvkům,
- zachovat a podporovat členění zemědělské krajiny (meze, cesty, remízky apod.),
- podporovat spíše extenzivní využití zemědělské půdy (ekologické zemědělství, šetrný management travních porostů), které vhodným způsobem naváže na cenná přírodní území,
- posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat,
- není přípustné v celém území výstavba větrných elektráren, vysílacích věží mobilních vyšších než 30 m, fotovoltaických elektráren.

Žalhostice jsou součástí:

KC Severočeské nížiny a pánve (13)

Dílčí kroky naplňování cílové charakteristiky krajiny uplatněné v územním plánu:

- respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství) – *na území obce se nacházejí vinice, které územní plán plně respektuje a zachovává*.
- napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) - *územní plán přebírá prvky ÚSES z ZÚR ÚK, které respektuje a zpřesňuje a vymezuje prvky ÚSES na lokální úrovni, čím ve velké míře přispívá k obnově ekologické rovnováhy*.

- napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami - *na území obce je registrováno CHLÚ a výhradní ložisko nevyhrazeného nerostu (štěrkopísků) Žalhostický ostrov. V případě tohoto ložiska se nepočítá se zahájením těžby*.
- stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny, uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí - *územní plán respektuje stávající drobnou nerušící výrobu v obci. Na území obce se nachází jedna plocha přestavby VS - 1.1, jedná se o přestavbu na plochu nerušící výroby*.
- individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat - *všechny záměry na území obce, jsou individuálně posouzeny*.

KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)

Dílčí kroky naplňování cílové charakteristiky krajiny uplatněné v územním plánu:

- preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlašovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast - *územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturních hodnoty a vytváří podmínky pro zvyšování jejich kvality, zachovává stávající urbanistickou strukturu zástavby*.
- ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity - *na území obce se nacházejí vinice, které územní plán plně respektuje a zachovává*.
- 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 - *podél Labe protíná Žalhostice Labská cyklostezka č.2 (C1), která je ve fázi realizace*.
- zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména se jedná o čediče, znělce, štěrkopísky) - *na území obce je registrováno CHLÚ a výhradní ložisko nevyhrazeného nerostu (štěrkopísků) Žalhostický ostrov. V případě tohoto ložiska se nepočítá se zahájením těžby*.
- 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 - *všechny záměry jsou individuálně posuzovány*.
- koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu - *přes řešené území vede koridor Labské vodní cesty, kterou územní plán respektuje*.

A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu VPS - 1, bez možnosti omezení vlastnických práv:

označení VPS	
VPS-1	Návrh protihlukové stěny pro lokalitu BS-2.1

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu VPS - C1, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit ve prospěch Ústeckého kraje:

označení VPS	
VPS-C1	Návrh cyklostezky

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu VPS – ŽD12, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit:

označení VPS	
VPS-ŽD12	Optimalizace železniční trati č. 072

Veřejně prospěšná opatření

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ve prospěch obce Žalhostice:

označení VPO	
VPO-1	Plochy zeleně ostatní a specifické / ochranné/ pro účely snížení negativních vlivů drážní dopravy na obytnou zástavbu

Plochy pro asanaci

Takto označené plochy se v Žalhosticích nevyskytují.

A8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Žádné VPO a VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem Žalhostic vymezeny.

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

DALŠÍ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ PLOCH

A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Žádné takové plochy ani koridory nejsou územním plánem Žalhostic vymezeny.

A11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán Žalhostic takové plochy nevymezuje.

A12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Žalhostic vymezuje lokalitu US-1 pro výsadbu révy vinné pod Radobýlem, kde podmínkou pro další rozhodování je zpracování územní studie.

Územní studie stanoví podrobné umístění jednotlivých dílů vinic, mezních cest, upřesní průběh a rozsah lokálního biokoridoru a turistické stezky a další plochy zatravněné a plochy pro pojezd techniky a pohyb zvěře. Součástí bude i stanovení územních podmínek pro výstavbu budovy vinařství.

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 4 roky od účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán Žalhostic vymezuje lokalitu US-2 pro zajištění koordinace při výstavbě v ploše BV-7.

Podmínky pro pořízení US-2 jsou stanoveny takto:

- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině
- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy
- prověřit a navrhnout adekvátní dopravní přístup do lokality – pro tento účel lze hranici území řešeného územní studií US-2 rozšířit

- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury
- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty a propojení směrem do volné krajiny
- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se vydává Změna č. 1 ÚP Žalhostice.

A13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Žalhostic takové plochy ani koridory nevymezuje.

A14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území není územním plánem stanoveno.

A15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKCY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán Žalhostic takové plochy nevymezuje.

A16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu má 23 stran.

Grafická část návrhu obsahuje následující výkresy a schémata:

A1	Základní členění území	1 : 5 000
A2	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000
S1	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
S2	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000

Seznam zkratek

RD – rodinné domky
KÚÚK – Krajský úřad Ústeckého kraje
PF ČR – pozemkový fond
DO – dotčené orgány
ÚPS – územní plán a stavební řád
OÚPa SŘ – odbor územního plánování a stavebního řádu
SVÚ – státní veterinární ústav
ODSH – odbor dopravy a silničního hospodářství
BJ – bytová jednotka
ZÚ – zastavěné území
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
p.č. – parcelní číslo
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo
st.p.č. – stavební parcelní číslo

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ZÚR ÚK – Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje
ÚP – územní plán
VPS – veřejně prospěšná stavba
VPO – veřejně prospěšné opatření
VLC –- veřejné logistické centrum
VRT – vysokorychlostní tratě
SEA - komplexního posouzení vlivů na životní prostředí
ČD – České dráhy
ČOV – čistírna odpadních vod
EO – ekvivalent obyvatel
VVE – velké větrné elektrárny
DP – dobývací prostor
CHLÚ – chráněné ložiskové území
GF– geofond
ÚSES – územní systém ekologické stability
LBC – lokální biocentrum
RBC – regionální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
NRBK – nadregionální biokoridor
IP – interakční prvek
CHKO – chráněná krajinná oblast
EVL – evropsky významná lokalita
PO – ptačí oblast
PP – přírodní park
NP – národní park
KC – krajinný celek
VKP – významný krajinný prvek
MZCHÚ - maloplošná zvláště chráněná území
ZPF – zemědělský půdní fond
BPEJ – bonitační půdně ekologické jednotky
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa
LHP – lesní hospodářský plán
LHO – lesní hospodářské osnovy
JPÚ – jednoduché pozemkové úpravy
KPÚ – komplexní pozemkové úpravy
TTP – trvalý travní porost
OŽPZ – odbor životního prostředí a zemědělství
VUSS – vojenská ubytovací a stavební správa
CO – civilní ochrana