

Zadání změny č. 2

Územního plánu ŽALHOSTICE

ve smyslu § 107 odst. 3 ve spojení s § 87 odst. 2 stavebního zákona ve znění
pozdějších předpisů a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických
podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Pořizovatel:

Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování

Určený zastupitel:

Mgr. Jana Kleinerová, místostarostka obce

Leden 2026

A. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Žalhostice s jedním katastrálním územím Žalhostice.

B. Popis obsahu navrhované změny územního plánu

Na základě vyhodnocení, které vyplynulo ze Zprávy a na základě 13ti podaných návrhů na změnu územního plánu, z nichž bude změnou prověřeno 9, následuje zpracování obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

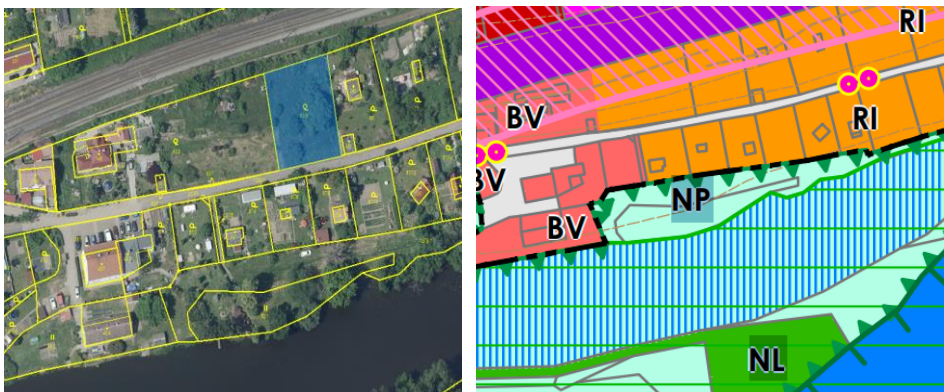
Lokalita 2/1

Bude prověřena změna funkčního využití z plochy bydlení smíšené „BS“ (u pozemků p. č. 60/1 a 1357/2 v k. ú. Žalhostice) a z plochy občanského vybavení „OV“ (u pozemku p. č. 64/1 v k. ú. Žalhostice) na plochu umožňující umístění multifunkčního hřiště a zázemí pro sportoviště – viz *Zpráva, kapitola F., návrh č. 3*



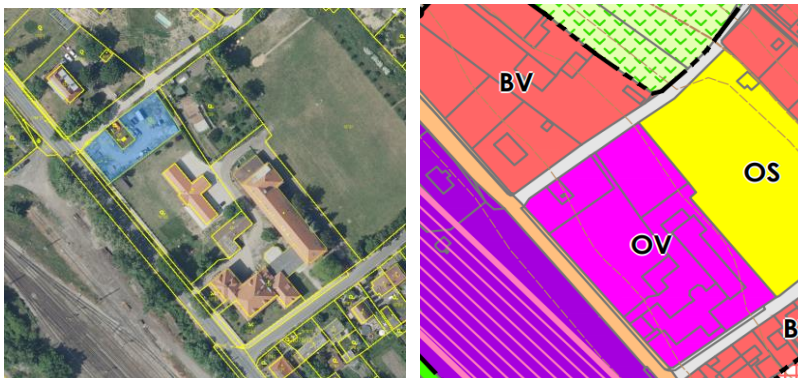
Lokalita 2/2

Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemku p. č. 63/9 v k. ú. Žalhostice z plochy rekreace rodinné – zahrádkářské kolonie „RI“ na plochu pro bydlení venkovské „BV“, s tím, že součástí změny funkčního využití bude i východní část pozemku p. č. 63/6, která je též v ploše „RI“ a její západní část je určena pro bydlení venkovské „BV“. Tím dojde k plynulému rozšíření plochy pro bydlení. – viz *Zpráva, kapitola F., návrh č. 4*



Lokalita 2/3

Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemku p. č. 1075/7 v k. ú. Žalhostice z plochy občanské vybavenosti „OV“ na plochu „BV – bydlení venkovské pro umístění 1 RD – viz Zpráva, kapitola F., **návrh č. 5**



Lokalita 2/4

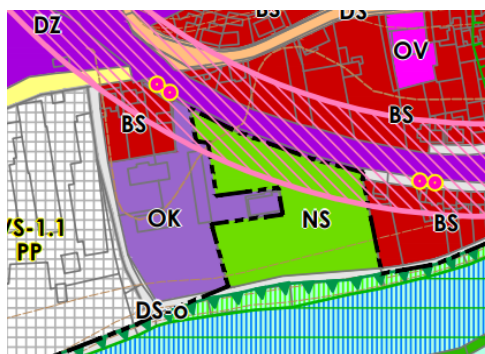
Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemku p. č. 231/1 a 231/2 v k. ú. Žalhostice na plochu občanského vybavení z důvodu možnosti výstavby kapličky, parčíku a kolumbária– viz Zpráva, kapitola F., **návrh č. 6**



Lokalita 2/5

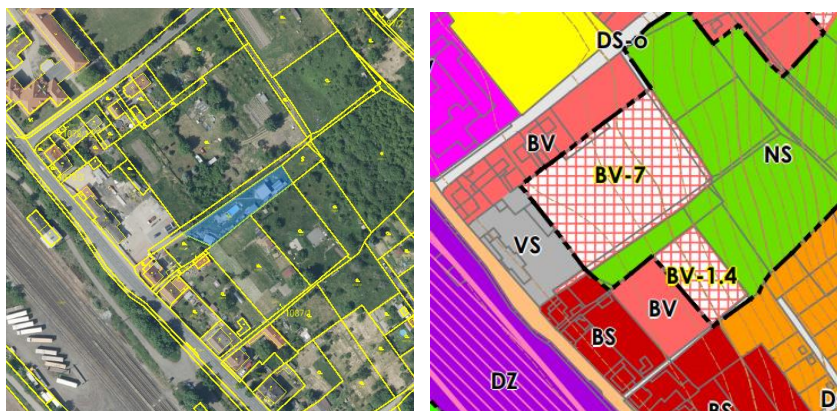
Bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro umístění 1 RD v severní části pozemku p. č. 1182/1 v k. ú. Žalhostice - viz Zpráva, kapitola F., **návrh č. 9**

Pozemek p. č. 1182/1 v k. ú. Žalhostice leží mimo zastavěné území, konkrétně v ploše „NS“ – plochy smíšené nezastavěného území. Pozemek je umístěn v proluce mezi plochou občanské vybavenosti a plochou pro bydlení smíšené. V jeho severní části zasahuje koridor železniční dopravy ŽD 12 (k umístění RD v tomto koridoru navrhovatel přiložil souhlasné stanovisko Ministerstva dopravy) a celý pozemek je součástí záplavového území Q100 (i přesto bylo Povodím Labe, s. p. vydáno k záměru umístění RD stanovisko s výsledkem, že „uvedený záměr je možný z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a nedojde jím tak ke zhoršení chemického stavu povrchových a podzemních vod a byly stanoveny konkrétní podmínky pro výstavbu.) Přestože je záměr v rozporu s bodem 46 aZÚR ÚK, kde je uvedeno, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích lze jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech s ohledem na lokaci řešeného pozemku (proluka mezi plochou občanské vybavenosti „OK“ a plochou bydlení smíšené „BS“) doporučit k prověření jako zastavitelnou plochu pro bydlení (umístění 1 RD v severní části řešeného pozemku).



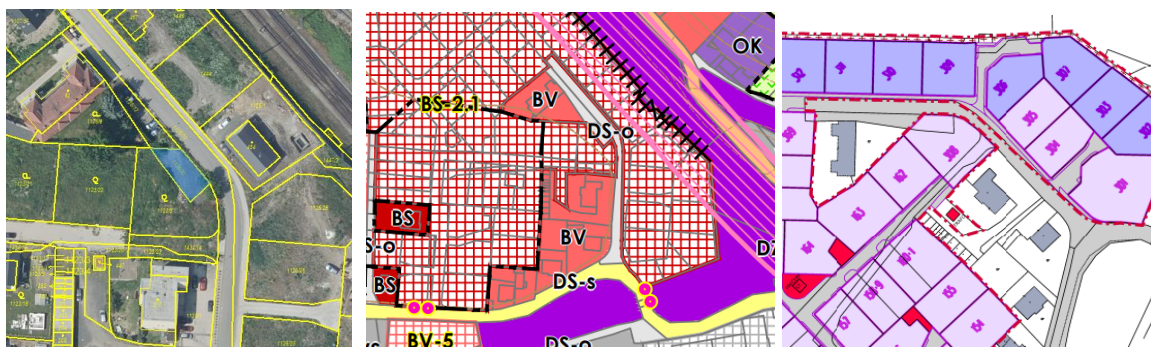
Lokalita 2/6

Bude prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p. č. 1081/2 v k. ú. Žalhostice – viz Zpráva, kapitola F., *návrh č. 10*



Lokalita 2/7

Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemku p. č. 1126/30 v k. ú. Žalhostice ze stávající plochy silniční dopravy „DS-o“ na plochu „BS-2.1“ – viz Zpráva, kapitola F, *návrh č. 11*



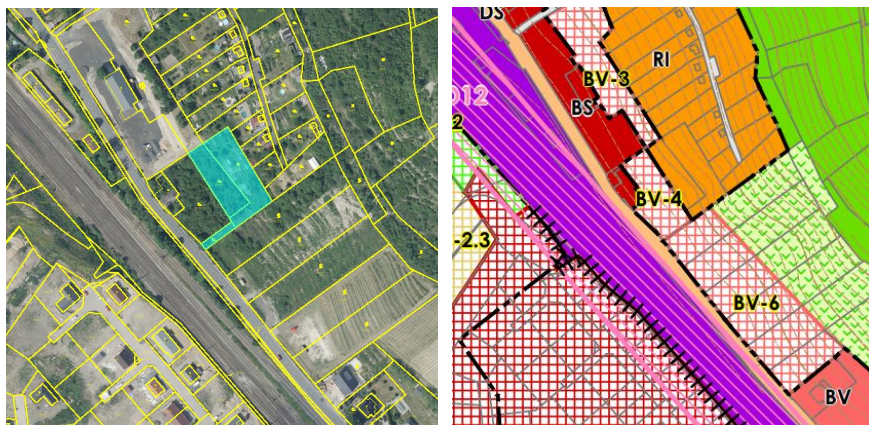
Lokalita 2/8

Bude prověřena možnost změny funkčního využití u východní části pozemku p. č. 63/6 v k. ú. Žalhostice ze stávající plochy rekreace na plochu pro bydlení venkovské „BV“ – viz Zpráva, kapitola F., *návrh č. 12*



Lokalita 2/9

Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemku p. č. 1098/5 a 1098/6 v k. ú. Žalhostice z plochy rekreace rodinné – zahrádkářské kolonie „RI“ na plochu bydlení venkovské „BV“ – viz *Zpráva, kapitola F., návrh č. 13*



Další pokyny nad rámec vyhodnocovaných „lokalit“ vyplývající z projednání Návrhu zprávy a nesrovnalostí zjištěných na základě praxe:

- Změna č. 2 ÚP Žalhostice bude pořízena s prvky regulačního

Na základě vyhodnocení uplatňování územního plánu bylo zjištěno, že v zastavitelných a zastavěných funkčních plochách určených pro výstavbu dochází k rozdílnému výkladu prostorových regulativů a k tlaku na realizaci staveb, jejichž měřítko, hmota a uspořádání nejsou vždy v souladu s charakterem sídla a krajiny.

S ohledem na skutečnost, že obec se nachází na území chráněné krajinné oblasti, je žádoucí věnovat zvýšenou pozornost ochraně krajinného rázu, urbanistické struktury obce a harmonickému začlenění nové výstavby do stávající zástavby a okolního prostředí.

Stávající regulativy územního plánu se v tomto ohledu ukazují jako nedostatečné pro zajištění jednotného a předvídatelného rozhodování v území, zejména pokud jde o prostorové uspořádání zástavby, hmotové řešení staveb a jejich vztah k veřejným prostranstvím a krajině.

Z výše uvedených důvodů bude změna územního plánu pořízena s prvky regulačního plánu, která umožní podrobnější usměrnění výstavby ve vybraných funkčních plochách.

- Platnou územně plánovací dokumentace obce Žalhostice po vydání změny č. 1 **je nutno vyhotovit ve standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu.**
- Návrh ploch, které představují důsledky na pozemky ZPF, musí být v souladu s § 5 odst. 1 zákona odůvodněn. Důsledky na pozemky ZPF představuje využití, jež není využitím podle § 1 zákona. Předmětem vyhodnocení důsledků na ZPF budou v souladu s § 3 vyhlášky koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby i plochy změn v krajině.
- Lokality umístěné na půdách s I. třídou ochrany budou odůvodněny nebo v případě nemožnosti odůvodnění vypuštěny z návrhu.

C. Popis účelu navrhované změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována za účelem prověření jednotlivých podnětů na pořízení Změny. Záměry obsažené v jednotlivých návrzích spočívají ve vymezení nových zastavitelných ploch (spíše se jedná o proluky mezi zástavbou), změn funkčních využití a změn v podmínkách prostorové regulace.

D. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s ust. § 78 odst. 5 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k žádosti Městského úřadu Litoměřice (dále jen „předkladatel“), doručené dne 20. 11. 2025, vydala v souladu s § 45i odst. 1 zákona toto stanovisko:

U Zprávy o uplatňování územního plánu Žalhostice, která obsahuje Návrh zadání Změny č. 2 územního plánu Žalhostice, lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) na území CHKO České středohoří.

Na území obce Žalhostice jsou vymezeny EVL CZ0423225 Radobýl, jejímiž předměty ochrany jsou polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*) (6210); chasmoxytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220); přástevník kostivalový (*Callimorpha quadripunctaria*) a saranče skalní (*Stenobothrus eurasius*) a CZ0424141 Porta Bohemica, jejímiž předměty ochrany jsou přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu *Magnopotamion* nebo *Hydrocharition* (3150); nížinné až horské vodní toky s vegetací svazů *Ranunculion fluitantis* a *Callitriche-Batrachion* (3260); bahnité břehy řek s vegetací svazů *Chenopodion rubri* p.p. a *Bidention* p.p. (3270); kontinentální opadavé křoviny (40A0);

vápnité nebo bazické skalní trávníky (*Alyso-Sedion albi*) (6110); střeoevropské silikátové sutě (8150); vápnité sutě pahorkatin a horského stupně (8160); lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a v roklicích (9180); smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (91E0); bobr evropský (*Castor fiber*) a losos obecný (*Salmo salar*).

Navržené záměry na změnu funkčního využití ploch nezasahují na území EVL. Návrh nemá potenciál ani dálkově ovlivnit EVL na území CHKO České středohoří. Ptačí oblast se na území CHKO České středohoří nenachází.

Na základě obsahu Návrhu zadání změny č. 2 ÚP Žalhostice a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí posoudil odbor životního prostředí KÚ ÚK jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s následujícím závěrem: „změnu č. 2 ÚP Žalhostice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“.