



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje – úřad územního plánování

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
ŽALHOSTICE
V UPLYNULÉM OBDOBÍ

projednaná dle ustanovení § 88 až § 90 ve spojení s ust. § 107
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Určený zastupitel: Mgr. Jana Kleinerová, místostarostka obce

Leden 2026

Územní plán Žalhostice byl vydán formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 27. 3. 2018. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Projektantem územního plánu byl Ing. arch. Jiří Vít z ateliéru CON.TEC.

Změna č. 1 ÚP Žalhostice byla vydána formou opatření obecné povahy a účinnosti nabyla dne 7. 10. 2022. Zhotovitelem změny byla projekční kancelář a23 architekti a hlavním projektantem byla Ing. arch. Michaela Dejdarová.

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

Přílohou této Zprávy je Zadání změny č. 2 územního plánu.

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

- Obec Žalhostice sousedí a navazuje na město Litoměřic, které je zároveň obcí s rozšířenou působností i obcí s pověřeným obecním úřadem, pod kterou obec Žalhostice spadá.
- Správní území obce Žalhostice je tvořeno jedním katastrálním územím Žalhostice.
- Celková rozloha území činí cca 1350 ha. Dle Českého statistického úřadu k 1. 1. 2024 žilo v obci Žalhostice 568 obyvatel.
- V současné době eviduje úřad územního plánování 13 žádostí na pořízení změny č. 2 územního plánu.
- ÚP Žalhostice v úplném znění po Změně č. 1 je zpracován nad aktuálním podkladem katastrální mapy, ale není vyhotoven ve standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu.
- Využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině navržených územním plánem na základě průzkumu území je uvedeno v následující podkapitole:

Aa) Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch (Z) a ploch určených k transformaci (T) - dříve vedených jako ploch přestavby (P)

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	Využitelnost ploch
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 započítání výstavby rodinných a bytových domů na této ploše je realizace protihlukové stěny.	Z převážné většiny využita. Podmínka realizace protihlukové stěny splněna.
BV- 1.2	BV	0,972	OP vedení el. energie, OP silnice, cca 6 RD.	Nevyužita
BV - 1.4	BV	0,200	max. 1RD, území sesuvů	Nevyužita
BV - 1.6	BV	0,231	max. 1RD, OP VN, stavby umístit co nejbližší stávající zástavbě, území sesuvů	Nevyužita
BV - 3	BV	0,301	max. 1RD, území sesuvů	Nevyužita
BV - 4	BV	0,165	max. 1RD, OP silnice, OP železnice, území sesuvů	Nevyužita
BV - 5	BV	0,228	max. 1 RD, OP železnice, Q100	Nevyužita
BV - 6	BV	0,707	max. 6 RD, OP silnice, OP železnice proluka mezi zástavbou přístupná ze stávající komunikace, dostupná TI	Využita částečně – 2 RD
BV-7	BV	0,818	území sesuvů podmínka zpracování územní studie US-2	Nevyužita
celkem:		10,73		

Plochy transformace T

Územní plán navrhuje vymezení následujících ploch transformace:

označení plochy	návrh	orientační plocha (ha)	využití plochy	Využitelnost ploch
PP-VS - 1.1	VS	1,851	Plocha transformace na nerušící výrobu, vycházející ze skutečnosti, že na obou sousedících parcelách 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.	Nevyužita
PP-OV-2	OV	0,227	Plocha přestavby určená pro zřízení sběrného dvora.	Nevyužita
PP-BV-3	BV	0,237	OP železnice.	Nevyužita
celkem:		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	Využitelnost ploch
ZO - 2.2	ZO	0,410	Pro účely snížení negativních vlivů drážní dopravy na obytnou zástavbu, OP železnice	Využito
celkem:		0,410		

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:

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

Z uvedeného vyhodnocení vyplývá, že byla využita téměř celá lokalita BS 2.1 pro cca 40 RD a část lokality BV – 6. Ostatní nevyužité zastavitelné plochy pro bydlení jsou dimenzovány pro cca 15–20 RD. Využití plochy BV-7 je podmíněno zpracováním územní studie a vyřešením problematického dopravního přístupu. V plochách transformace (podle předchozího stavebního zákona „plochy přestavby“) dosud nedošlo k naplnění funkčního využití, které územní plán stanovuje. Z uvedeného vyplývá, že je vymezen dostatek zastavitelných i transformačních ploch.

Ab) Vyhodnocení vymezených územních rezerv

Netýká se řešené obce.

Ac) Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě praxe

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.

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

Ba) Územně analytické podklady ORP Litoměřice

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíž správního území je obec Žalhostice součástí, byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, jejich první úplná aktualizace byla pořízena v souladu se stavebním zákonem v listopadu 2010, další pak vždy v prosinci 2012, 2014, 2016, 2020 a 2024.

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

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 5. aktualizace ÚAP byly pro město Terezín identifikovány následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

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

Změna ÚP prověří návaznost lokálního ÚSES na sousední obce a zajistí návaznost a propojení s nadregionálním ÚSES.

PD1-PREJ	Silnice I. nebo II. třídy úrovnově křížuje železniční trať
Popis	Úrovnové křížení železnice a silnice I. nebo II. třídy představuje bezpečnostní riziko a zároveň ovlivňuje plynulost dopravy.
Úkol	Je vhodné prověřit možnosti opatření, která by měla za následek snížení či eliminaci negativních faktorů provozu na pozemních komunikacích.

Změna neprověřuje opatření ke snížení negativních faktorů provozu na pozemních komunikacích. V případě předložení návrhů ke zlepšení provozu (úrovnové křížení) ze strany Správy údržby silnic nebo Správy železnic, budou tato součástí další pořizované změny ÚP Žalhostice.

PU1-RIZIK	Zastavěné území/zastavitelné plochy obce se nachází v území s vysokým povodňovým rizikem
------------------	---

Popis problému	Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do vymezeného území s vysokým povodňovým rizikem, kde nelze povolovat či rozšiřovat zástavbu, ve které se zdržují lidé či zvířata.
Úkol	Je nutné v daném území prověřit potřebu vymezení rozvojových ploch, popřípadě navrhnout adekvátní ochranu stávajících zastavěných a zastavitelných ploch.

Změna nenavrhuje protipovodňová opatření, ale zároveň nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavovém území toku Labe.

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

ÚP Žalhostice ve znění po vydání změny č. 1 podmínil rozhodování o změnách v území zpracováním územních studií v těchto v lokalitách: vymezil lokalitu US-1 pro výsadbu révy vinné pod Radobylem a US-2 pro zajištění koordinace při výstavbě v ploše BV-7. Změnou č. 2 bude prověřeno stanovení podmínky pro zpracování územní studie pro lokalitu „BV-1.2“ a budou stanoveny konkrétní data pro zpracování ÚS.

Bb) Územně analytické podklady Ústeckého kraje

ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 5. aktualizace byla projednána v roce 2021 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, stanovují pro území obce Žalhostice tyto problémy určené k řešení:

Závady v dopravní a technické infrastruktuře

Nedostatečně rozvinutá síť cyklistických tras a stezek, nutnost zajištění úrovně a bezpečnosti cyklistické dopravy segregací cyklostezek od motorové dopravy, potřebného vybavení pro cykloturistiku.

„ZÚR ÚK vymezují úkol pro obce vymezit nadřazené sítě cyklistických tras a stezek v územních plánech, které představují součást vnitrostátního páteřního systému sítě cyklistických tras s mezikrajskou provázaností. Jsou to cyklostezky Labská, cyklostezka Ohře a Krušnohorská magistrála.“

ÚKOL: Koridory je třeba zpřesnit a vymezit v územních plánech dotčených obcí a vhodně doplnit sítí místních cyklostezek.

V platné ÚPD je vedena nadmístní „Labská stezka“, která byla vymezena na základě požadavku stanoveného zásadami územního rozvoje.

Ohrožení povodněmi a dalšími rizikovými jevy

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

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

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

ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavových územích.

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – technická infrastruktura

E/2 - výstavba větrných elektráren v Ústeckém kraji, rizika poškození krajinného rázu

„Při respektování významu obnovitelných energetických zdrojů, včetně výstavby velkých větrných elektráren (dále VVE), jsou současně VVE vnímány jako svou formou i provozem výrobní zařízení nadmístního významu a pro jejich lokalizaci se proto stanovují regulační opatření. Regulační opatření jsou odůvodněna potřebou eliminace ohrožování krajinářských, přírodních a kulturních hodnot některých území ÚK (zejména Krušných hor). Navrhovaná regulační opatření se soustřeďují na území s preferencí ochrany přírody a krajiny a na území s preferovanou funkcí osídlení, rekreace, lázeňství, památkové péče, ve kterých nelze VVE vymezovat. Výstavba VVE však mezitím pokračuje rychlým tempem. Na velké rozloze a s významnými vlivy na krajinu již byl realizován větrný park u VD Přisečnice zahrnující 24 zařízení VVE a v přípravě jsou i další záměry tohoto druhu na Chomutovsku a Litvínovsku a Kadaňsku.“

ÚKOL: Uplatňovat regulace stanovené v ZÚR ÚK při pořizování ÚPD obcí.

V platné ÚPD není výstavba VVE nijak regulována. Současně s ohledem na polohu správního území obce v oblasti, ve které nejsou pozorovány vhodné větrné podmínky nejsou pro umístění VVE z hlediska její ekonomičnosti vhodné předpoklady.

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

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

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009. Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 PÚR ČR. Následně schválené Aktualizace č. 2, 3 a 5 se území ORP Litoměřice, a tedy i obce Žalhostice věcně netýkají.

Od 1. 9. 2021 je závazné znění po Aktualizaci č. 4, v rámci kterého došlo ke komplexní úpravě celého znění politiky územního rozvoje. Následně vydané Aktualizace č. 6 a 7 PÚR se území ORP věcně netýkají.

Dne 1. 3. 2025 nabyla platnost aktualizace č. 9 PÚR ČR. Vzhledem k tomu, že dosud nejsou zpracovány podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a není schválena příslušná legislativa (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) nelze z přesností určit, zda se tato aktualizace týká obce Žalhostice či nikoliv.

Dne 1. 10. 2025 byla schválena 8. aktualizace PÚR ČR, v rámci které došlo ke komplexní úpravě celého znění Politiky územního rozvoje, proto je nezbytné uvést následující změnu do souladu s poslední aktualizací PÚR ČR.

Z celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou pro obec Žalhostice sledovány především tyto body:

- (14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. (...)“ (*Platný územní plán obce Žalhostice chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně hodnot architektonických a urbanistických, prostřednictvím stanovení podmínek využití území.*)
- (16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“. (*Krajina je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána a rovněž se zde nachází dostatek ploch přírodních.*)
- (19) „Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, včetně území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ (*Územně plánovací dokumentace vymezuje zastavitelné plochy i plochy přestavby, které jsou určeny pro*

bydlení v návaznosti na stávající zástavbu, chrání nezastavěné území a podporuje využití intenzivně využívané zemědělské půdy včetně viničních tratí).

- (20) „Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.“ *(Rozvojové záměry jsou navrhovány tak, aby nenarušovaly systém ekologické stability.)*
- (20a) „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“ *(Území obce je pokryto dostatečně hustou sítí skladebných prvků ÚSES.)*
- (22) „Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty. *(územně plánovací dokumentaci jsou navrženy jak pěší, tak cyklistické trasy pro jejich celoroční využití.)*
- (25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.“ *(Zasakování srážkových vod na pozemcích v zastavěném území a v zastavitelných plochách je řešeno v souladu s vyhláškou č. 360/2021, o obecných požadavcích na využívání území. Dále je územním plánem omezena míra zastavěnosti formou prostorové regulace.)*
- (26) „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika

vzniku povodňových škod." Územní plán má vymezen dostatek zastavitelných ploch a v případě nutnosti dalšího vymezení nebude povoleno zasahovat do záplavového území.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky na rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh na ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství. (V obci jsou v rámci nově vymezovaných ploch, myšleno velkoplošných, současně vymezovány i plochy veřejných prostranství. Obec má ve svém území dostatek zeleně a její rozvoj je navržen tak, aby došlo k vzájemné prostupnosti krajiny se zástavbou).
- (30) „Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.“ (V obci je vybudován systém veřejné splaškové kanalizace a obec je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Litoměřice.)

Správní území ORP Litoměřice, do kterého obec Žalhostice spadá, je dle 9aPÚR zařazeno do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden).

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a I. a IV. TŽK.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090 (I. tranzitní železniční koridor) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem–Děčín je rozvojovým záměrem aPÚR ČR kapacitní silnice, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Tento bod je dále upřesněn Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (viz obsah Zprávy)

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

Vymezení:

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

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.

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

Úkoly pro územní plánování:

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

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

Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí a také podpora diverzifikace krajiny, a tím zvyšování míry ekologické stability. Protierozní opatření je možné umístit v rámci celého území.

- g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,
- h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,

i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací

- (75c) **SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření

Vymezení: kromě jiných území se týká i obcí z ORP Litoměřice (bez obcí v severozápadní části)

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie
- Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření

Podmínky pro navazující územně plánovací činnosti:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- Minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území
- Minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- Minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- Minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- Minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,
- Minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie v legislativním procesu):

- Obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- Obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády)
- Obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování.
- Zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

ÚP má vymezeny dvě stávající plochy výroby a skladování, nově individuální plochy pro umístění fotovoltaik nevymezuje.

- (75d) **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie
Obec Žalhostice do této oblasti nespadá.

Obce Žalhostice se týkají následující koridory a plochy dopravní infrastruktury:

- Železniční doprava: koridor konvenční železniční dopravy:**
- (88) **ŽD12**
Vymezení: Trať úsek Děčín – Ústí nad Labem – Střekov – Lysá nad Labem – Kolín – Havlíčkův Brod, včetně Libické spojky.
Důvody vymezení: Zvýšení rychlosti a kapacity trati. Součást TEN-T. Jedná se o trať Děčín-Ústí nad Labem-Střekov-Lysá nad Labem-Kolín-Havlíčkův Brod a Libická spojka, která představuje nově uspořádané kapacitnější napojení celostátní trati od Hradce Králové na řešený koridor.
Tento bod je dále zpřesněn v aZÚR ÚK jako koridor konvenční železniční dopravy C-E61 (viz obsah Zprávy).

- Vodní doprava:**
- (123) **VD1**
Vymezení: Labe: Pardubice-hranice ČR/Německo (-Dresden).
Důvody vymezení: Vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. Součást TENT-T.
Úkoly pro územní plánování: Zohlednit závěry vyplývající ze splněného úkolu pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady.
Vzhledem k tomu, že na základě vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje došlo ke zpřesnění koridoru VD1, které se netýkalo území obce Žalhostice, není pro ÚP tento bod uplatňován.

Změna č. 2 bude uvedena do souladu s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje.

Cb) Soulad s Územním rozvojovým plánem

ÚRP vydala podle § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen stavební zákon) Vláda ČR usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024, který dne 29. 10. 2024 nabyl účinnosti.

S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona se na první ÚRP ustanovení o závaznosti ÚPD ve smyslu § 73 odst.2 a 3 stavebního zákona nepoužijí, tzn. soulad navrhované změny ÚP s prvním ÚRP se nevyhodnocuje, neboť jeho obsahem jsou nepřezkoumatelné záměry dopravní a technické infrastruktury, ÚSES nadregionálního významu a veřejně prospěšné stavby apod., které jsou již zpřesněné v ZÚR ÚK.

Cc) Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011. Ve dnech 20. 5. 2017 a 17. 2. 2019 nabyly účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR UK, respektive Aktualizace č. 3 ZÚR UK. Tyto se řešeného území netýkají. Dále 6. 8. 2020 nabyly účinnosti Aktualizace č. 2 ZÚR UK, ve které došlo k věcným úpravám znění zásad územního rozvoje. Úplné znění ÚP Žalhostice po Změně č. 1 nabylo účinnosti dne 7. 10. 2022, čili je s těmito územně plánovacími dokumentacemi kraje v souladu. Následné Aktualizace č. 4 a 7, které nabyly účinnosti dne 4. 2. 2023 resp. 29. 5. 2024, se obce Žalhostice věcně netýkají.

Dne 19. 7. 2024 nabyly účinnosti 5. aktualizace ZÚR a dne 31. 12. 2024 nabyly účinnosti 8. aktualizace ZÚR, které se věcně netýkají řešené obce.

V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje [1-10] Úplného znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8. aktualizace (8aZÚR) především vyplývá:

Životní prostředí

- (5) „Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES).“ *V územně plánovací dokumentaci jsou vymezeny a zpřesněny prvky územního systému ekologické stability a v rámci nejbližší pořizované změny bude prověřena návaznost prvků ÚSES s okolními obcemi.*

Hospodářský rozvoj

- (11) „Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu“ *Územní plán Žalhostice eviduje na svém území zanedbaný areál typu brownfield (bývalý areál Rybeny), jehož využití je bohužel omezeno existencí záplavového území toku Labe. Další areál brownfield (bývala koželužna) byl již zcela využit, a to v podobě transformace na plochu bydlení.*
- (14) „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.“ *Platná územně plánovací dokumentace navrhuje zastavitelné plochy určené k realizaci staveb v rámci ploch ZPF s nižším stupněm ochrany.*

ZÚR ÚK stanovují na území ORP Litoměřice, ORP Lovosice a ORP Roudnice nad Labem **rozvojovou oblast nadmístního významu NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko**. Oblast byla vymezena v rámci rozvojové osy OS2.

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

- (1) *Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány. (Pořizovanou změnou územního plánu bude prověřena možnost stanovení nové lhůty pro zpracování územní studie. Nutné bude stanovit konkrétní termíny pro zpracování ÚS.)*
- (4) *Navrženými veřejně prospěšnými opatřeními řešit územní problematiku ochrany území Lovosicka a Terezínska před povodněmi. (Změna ÚP nenavrhuje v obci VPO).*
- (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 Terežín – Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terežín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina. (Změna ÚP chrání přírodní hodnoty v území jako je České středohoří a tok řeky Labe).*

- (23) ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu **OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden)**, vymezené v PÚR na území Ústeckého kraje MIMO OB6 územím ORP: Roudnice nad Labem, Litoměřice, Lovosice takto:

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR takto:

- (1) Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány
- (6) Vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.
- (7) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území

Sídelní soustava a rekreace

- (38) „Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení“. *Územní plán Žalhostice ve své dokumentaci obsahuje již stávající, ale i navrhované cyklostezky a turistické cesty, které plynule navazují na sousední katastrální území. Trasy a směry pro cyklistickou dopravu jsou navrženy i pro využití pěšími.*

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“. *Platná územně plánovací*

dokumentace stanovuje v rámci regulativů pro zastavitelné plochy mimo jiné i maximální procento zastavění. Cílem tohoto stanovení je kromě dodržení hodnot urbanistických také zajištění dostatku plochy v rámci stavebního pozemku, která bude schopna vsaku dešťových vod.

- (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení. *Obec Žalhostice v jižní části zasahuje do vymezeného záplavového území toku Labe. Územní plán nevymezuje plochy pro umísťování protipovodňových opatření a zároveň navrhuje nové zastavitelné plochy mimo záplavové území.*

Správní území obce Žalhostice se dle aPÚR nachází ve specifické oblasti SOB9 (vyhodnocení viz Zpráva).

V aZÚR jsou vymezeny plochy a koridory nadmístního významu, ovlivňujících více obcí. Na území obce Žalhostice jsou uplatňovány následující koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu:

(70a)

- (70b) 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 sledovaný v ZÚR ÚK jako VPS – C E61.** Šířka koridoru je stanovena na 60 m.

Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

(1) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor C-E61, železniční tratě č. 073 a č. 072 Děčín-Ústí nad Labem- Štětí, optimalizace (*Stávající železniční trať č. 072 je v platné územně plánovací dokumentaci respektována a vymezena jako plocha dopravní infrastruktury Drážní „DZ“ a koridor byl již vymezen a zpřesněn Změnou č. 1, kde je veden jako koridor železniční dopravy „ŽD 12“.*

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

Základem územního systému ekologické stability krajiny v řešeném území je nadregionální biokoridor NRBK K10 a regionální biocentrum RBC 1277 – Píšťany.

NRBK K10 – Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7) – funkční, k založení

RBC 1277 - Píšťany

Na úrovni lokálního ÚSES jsou vymezeny:

LBC 2 Radobyl

LBK (U4) a LBK (U5)

Všechna biocentra regionálního i lokálního významu jsou vymezeny jako plochy přírodní (NP).

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

- 1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES. *(Změna ÚP respektuje funkční prvky ÚSES, kterými jsou NRBK K10 – Labe a RBC 1277 – Píšťany).*
- 2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridoru oproti současnému stavu, popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. *(Změna ÚP nenavrhuje žádné změny ve využití území vymezených ploch a koridorů ÚSES).*
- 3) *Zejména je nutno chránit plochy biokoridoru před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují. (ÚP i jeho změna chrání plochy biokoridoru před zástavbou či změnami využití).*
- 4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. *(V plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES jsou přípustné jen nejnutnější stavby dopravní a technické infrastruktury a za podmínky, že nenaruší schopnost ekosystému. Připouští se jen stavby nadregionálního významu).*
- 5) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezování skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter části ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES. *(Změna nenavrhuje zpřesnění či jakékoliv změny ve vymezení ÚSES, je respektována skladba ÚSES navržená ve stávajícím ÚP Žalhostice, která respektuje nadřazenou skladbu ÚSES).*
- 6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymezování ÚSES dle metodik. *(Změna ÚP nenavrhuje zpřesnění hranic biocenter).*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

(207) Obec Žalhostice je dle aZÚR ÚK zařazena do krajinného celku „KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)“. Obce Žalhostice se týkají především tyto dílčí kroky, které naplňují cílové kvality krajiny:

a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast). *Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že tyto dílčí kroky jsou územním plánem naplňovány.*

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. *Tradiční forma zemědělství pro danou oblast je vinařství. Plochy stávajících vinic jsou územním plánem respektovány.*

f) koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu. *Stávající koridor vodní cesty není návrhem územního plánu dotčen.*

(218) KC Severočeské nížiny a pánve (13)

Charakteristika stavu krajiny:

- Krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové kvality krajiny:

- Krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

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),
- 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

Další pořizovanou změnu ÚP Žalhostice je nutné upravit do souladu s aktuálním zněním ZÚR ÚK.

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

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

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

Územním plánem Žalhostice ve znění po vydání změny č. 1 je pro území obce Žalhostice vymezeno 9 zastavitelných ploch, z nichž vyčerpány jsou plochy BS – 2.1 (největší plocha pro cca 40 RD) a BV - 6 (částečně, z 6 RD využito pro 2 RD). Dále jsou vymezeny 3 přestavbové plochy (podle nového stavebního zákona plochy transformace), které nebyly doposud využity.

Jak již bylo uvedeno v kapitole A.1., byla využita téměř celá lokalita BS 2.1 pro cca 40 RD a část lokality BV – 6. Ostatní nevyužité zastavitelné plochy pro bydlení jsou dimenzovány pro cca 15–20 RD. Využití plochy BV-7 je podmíněno zpracováním územní studie a vyřešením problematického dopravního přístupu. Z uvedeného vyplývá, že je vymezen dostatek zastavitelných i transformačních ploch.

Pořízení změny č. 2 ÚP Žalhostice vyplývá z rozhodnutí zastupitelstva obce Žalhostice - žádosti vyhodnoceny v kapitole F.

Z výše uvedeného vyplývá, že je vymezen dostatek zastavitelných ploch a vzhledem k jejich nevyčerpání není žádoucí vymezovat nové plochy (případně ve formě změny funkčního využití v rámci zastavěného území či vymezení ploch transformace).

Platná územně plánovací dokumentace obce Žalhostice po vydání změny č. 1 není vyhotovena ve standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

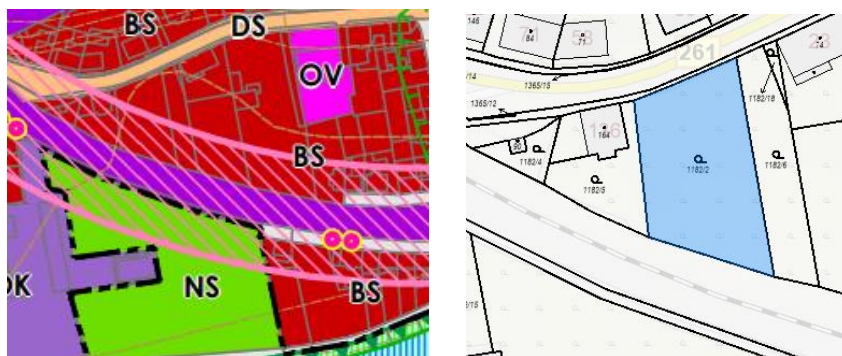
Pořizovatel ke dni zpracování návrhu Zprávy od obce Žalhostice obdržel 13 podnětů na změnu územního plánu.

Posouzení podaných návrhů společně s vyjádřením pořizovatele:

- 1) Navrhovatelka žádá změnu funkčního využití u pozemku p. č. 1182/2 v k. ú. Žalhostice z důvodu možnosti výstavby rodinného domu – tedy na plochu bydlení.

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 1182/2 v k. ú. Žalhostice je v platném ÚP po vydání změny č. 1 součástí plochy bydlení smíšené, která v současné době výstavbu rodinného domu umožňuje, proto pořizovatel návrh považuje za bezpředmětný.

Závěr: nedoporučuje se k prověření



- 2) Navrhovatel požaduje v rámci pozemku p. č. 1401 v k. ú. Žalhostice doplnění možnosti umístění dalších staveb souvisejících s hlavním využitím, kterým je rodinná rekreace.

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 1401 v k. ú. Žalhostice je v platné územně plánovací dokumentaci veden jako plocha rodinné rekreace – zahrádkářské kolonie s označením „RI“, která dle prostorových regulativů umožňuje na pozemku jednu stavbu o max. zastavěnosti 30 m². Východně od řešeného pozemku jsou součástí plochy „RI“ další dva pozemky, z nichž na jednom je umístěna stavba pro rodinnou rekreaci o zastavěné ploše 63 m².

Závěr: doporučuje se prověřit možnost změny podmínek prostorové regulace u ploch RI (nemusí jít o plošnou změnu regulace, lze řešit individuálně u výše uvedených pozemků formou indexu) tak, aby bylo možné umístit v rámci pozemku další doplňkové stavby související s rodinnou rekreací a navýšení zastavěnosti s ohledem na stavbu na sousedním pozemku č. st. 268 o zastavěné ploše 63 m², taktéž umístěnou v ploše RI, která však umožňuje max. zastavěnost 30 m².

Žádost o změnu ÚP byla žadatelem dne 1. 12. 2025 vzata zpět.



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

- 3) Navrhovatel – obec Žalhostice – žádá změnu funkčního využití z plochy bydlení smíšené „BS“ (p. p. č. 60/1 a 1357/2 v k. ú. Žalhostice) a z plochy občanského vybavení „OV“ (p. p. č. 64/1 v k. ú. Žalhostice) na plochu umožňující umístění multifunkčního hřiště a zázemí pro sportoviště

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 60/1 a 1357/2 v k. ú. Žalhostice je součástí zastavěného území a je součástí vymezené plochy „BS“ – plochy bydlení smíšené. V současné době není na pozemku evidována žádná stavba. Pozemek p. č. 64/1 v k. ú. Žalhostice je také součástí zastavěného území a leží v ploše „OV“ – plocha občanské vybavenosti – veřejná vybavenost. Řešené pozemky jsou přístupné ze severu přes obecní pozemek p. č. 60/2 v k. ú. Žalhostice. **S ohledem na vymezený koridor železniční dopravy „ŽD 12“, který zasahuje na převážnou část řešených pozemků, je nezbytné vyjádření Správy železnic, s. o., která plní funkci vlastníka dráhy.**

Závěr: doporučuje se k prověření

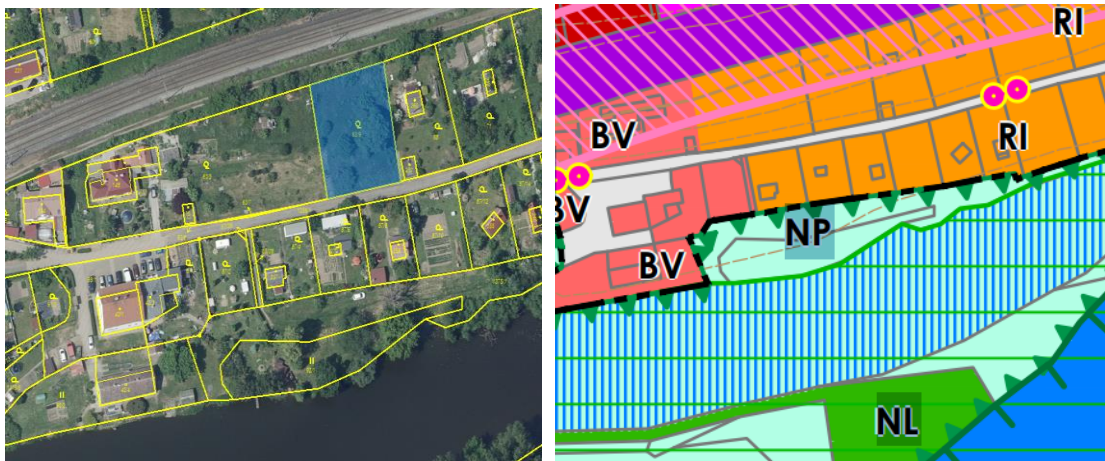


(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Žalhostice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

- 4) Navrhovatel žádá změnu 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“

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 63/9 v k. ú. Žalhostice leží v zastavěném území a je součástí plochy „RI“ – rodinná rekreace – zahrádkářské kolonie, ve které jsou přípustné stavby do 30 m². Pozemek je situován v území, které je celé určeno k rekreaci a nenavazuje plynule na plochy bydlení. S ohledem na vymezený koridor železniční dopravy „ŽD 12“, který zasahuje do severní části řešeného pozemku, je nezbytné vyjádření Správy železnic, s. o., která plní funkci vlastníka dráhy.

Závěr: lze doporučit k prověření s tím, že součástí změny funkčního využití by byla 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 by došlo k plynulému rozšíření plochy pro bydlení.

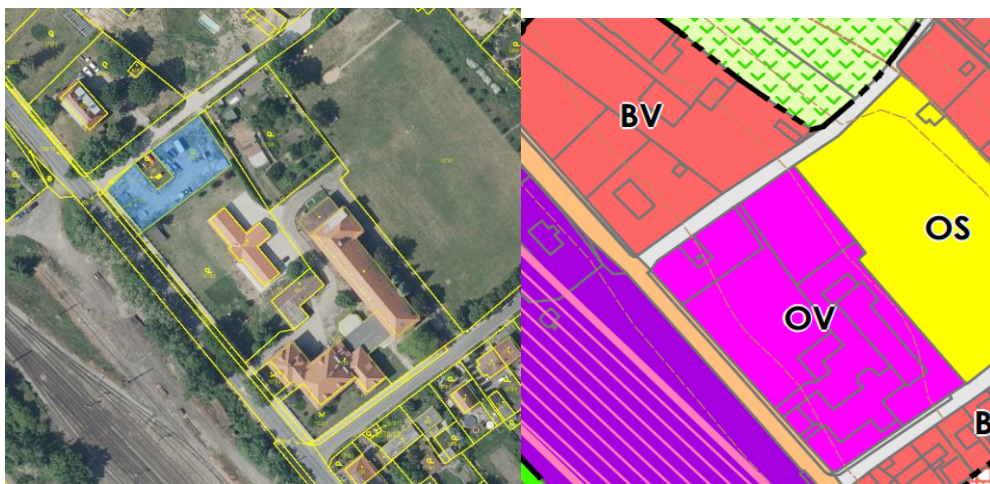


(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Žalhostice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

- 5) Navrhovatel žádá změnu 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

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 1075/7 v k. ú. Žalhostice je součástí zastavěného území, konkrétně v ploše „OV“ – občanská vybavenost veřejná. Ze západní strany navazuje na plochy bydlení a z východní strany sousedí s areálem základní školy. Pozemek je dopravně i technicky snadno napojitelný. **Upozorňujeme, že řešený pozemek obléhá pozemek p. č. 1075/5 v k. ú. Žalhostice, který je ve vlastnictví společnosti GasNet, s. r. o. a na kterém je umístěna stavba technického zařízení.**

Závěr: doporučuje se k prověření



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

- 6) Navrhovatel (obec Žalhostice) žádá změnu funkčního využití u pozemku p. č. 231/1 a 231/2 v k. ú. Žalhostice z důvodu možnosti výstavby kapličky, parčíku a kolumbária

Vyhodnocení: Pozemky p. č. 231/1 a 231/2 v k. ú. Žalhostice jsou součástí zastavěného území, konkrétně v ploše bydlení - smíšené „BS“. Tento záměr lze s ohledem na jeho nové využití prověřit jako plochu občanského vybavení.

Závěr: doporučuje se k prověření



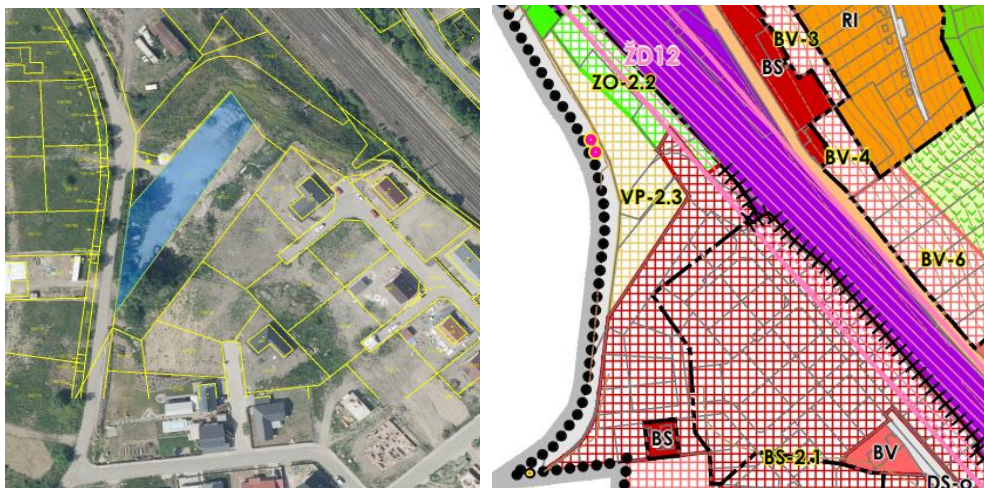
(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Žalhostice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

- 7) Navrhovatel (vlastník ½ pozemku) žádá vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p. č. 1110/1 v k. ú. Žalhostice

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 1110/1 v k. ú. Žalhostice byl vymezen v územním plánu jako zastavitelná plocha s funkčním využitím veřejné prostranství „VP – 2.3“, která však nebyla vymezena samostatně, ale současně s vymezenou poměrně velkou zastavitelnou plochou „BS – 2.1“ (cca 40 RD). V případě vymezování nových

zastavitelných ploch pro bydlení o rozloze větší, než 20 000 m², je nutné vymezit veřejné prostranství v návaznosti na tyto zastavitelné plochy. V řešeném případě bylo s ohledem na existenci dvou tras železničních tratí vymezeno veřejné prostranství severozápadně od vymezené plochy bydlení „BS-2.1“, jehož součástí je i zemní val sloužící jako součást protihlukových opatření.

Závěr: nedoporučuje se k prověření



Výřez z územní studie „Obytný soubor Žalhostice“

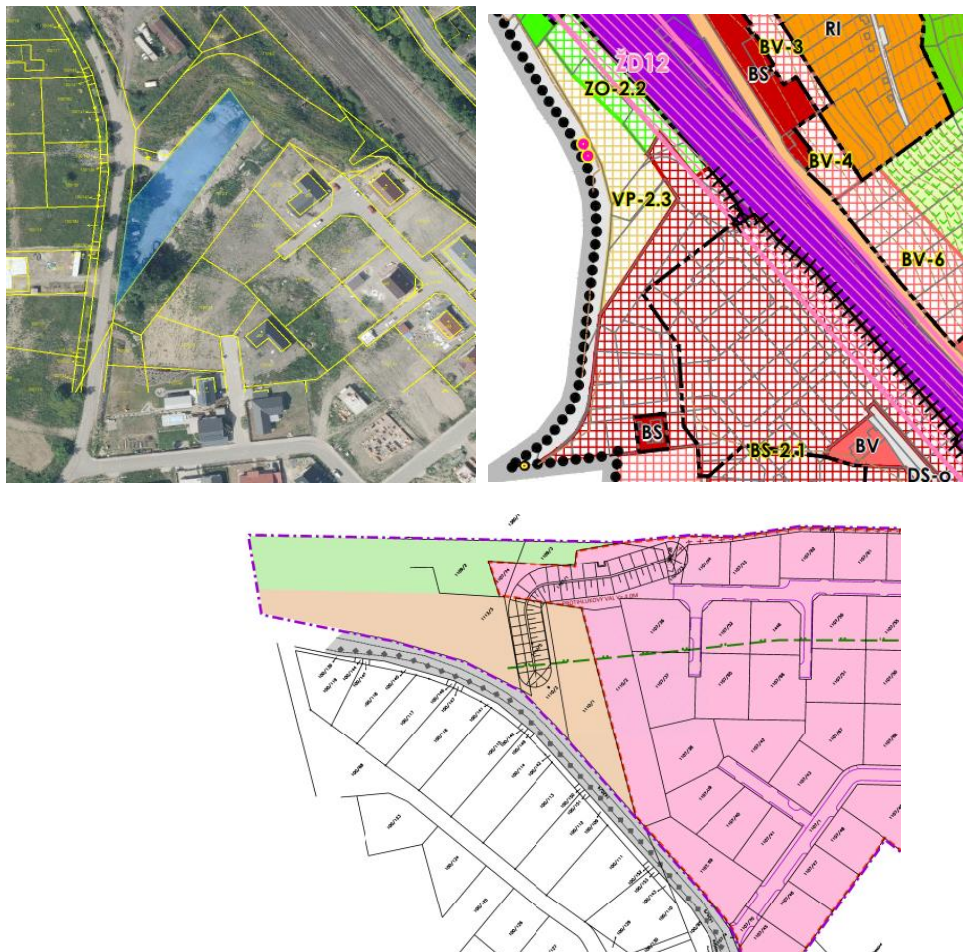
(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Žalhostice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

8) Navrhovatel (vlastník ½ pozemku) žádá vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p. č. 1110/1 v k. ú. Žalhostice

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 1110/1 v k. ú. Žalhostice byl vymezen v územním plánu jako zastavitelná plocha s funkčním využitím veřejné prostranství „VP – 2.3“, která však nebyla vymezena samostatně, ale současně s vymezenou poměrně velkou zastavitelnou plochou „BS – 2.1“ (cca 40 RD). V případě vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení o rozloze větší, než 20 000 m², je nutné vymezit veřejné prostranství v návaznosti na tyto zastavitelné plochy. V řešeném případě

bylo s ohledem na existenci dvou tras železničních tratí vymezeno veřejné prostranství severozápadně od vymezené plochy bydlení „BS-2.1“, jehož součástí je i zemní val sloužící jako součást protihlukových opatření.

Závěr: nedoporučuje se k prověření



Výřez z územní studie „Obytný soubor Žalhostice“

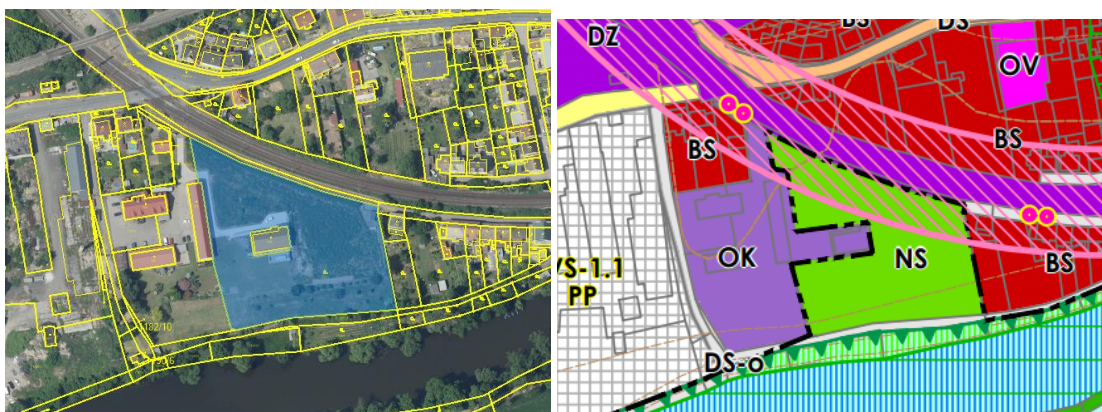
(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Žalhostice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

9) Navrhovatel žádá vymezení nové zastavitelné plochy pro umístění 1 RD na pozemku p. č. 1182/1 v k. ú. Žalhostice

Vyhodnocení: 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). Dále uvádíme, že se pozemek nachází v lokalitě, kde Správa železnic sleduje záměr tzv. „Žalhostické spojky“.

Závěr: s ohledem na výše uvedené lze doporučit k prověření



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



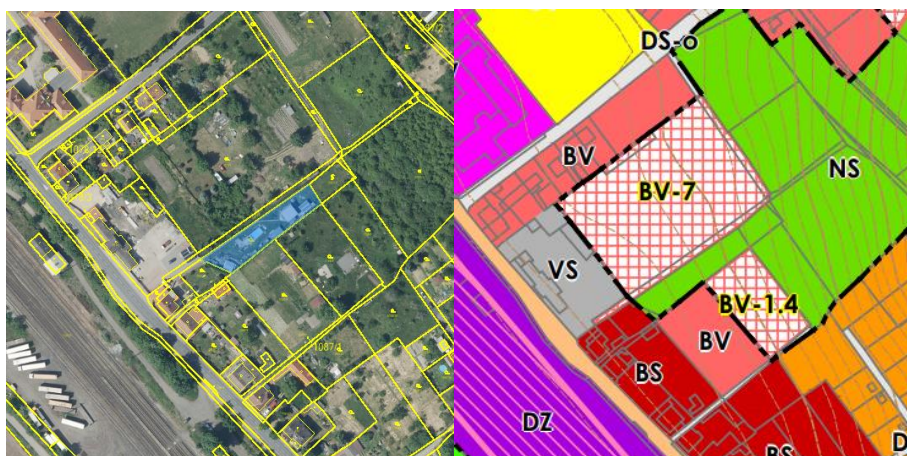
Výřez – záplavové území Q100 a aktivní zóna v obci Žalhostice

- 10) Navrhovatel žádá vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p. č. 1081/2 v k. ú. Žalhostice

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 1081/2 v k. ú. Žalhostice leží v ploše smíšené nezastavěného území „NS“. Je jakousi prolukou mezi dvěma zastavitelnými plochami určenými pro bydlení. Z urbanistického hlediska je vhodné řešení

pozemek zahrnout do plochy bydlení „BV“, čímž dojde k ucelení zástavby (viz obrázek níže).

Závěr: doporučuje se k prověření

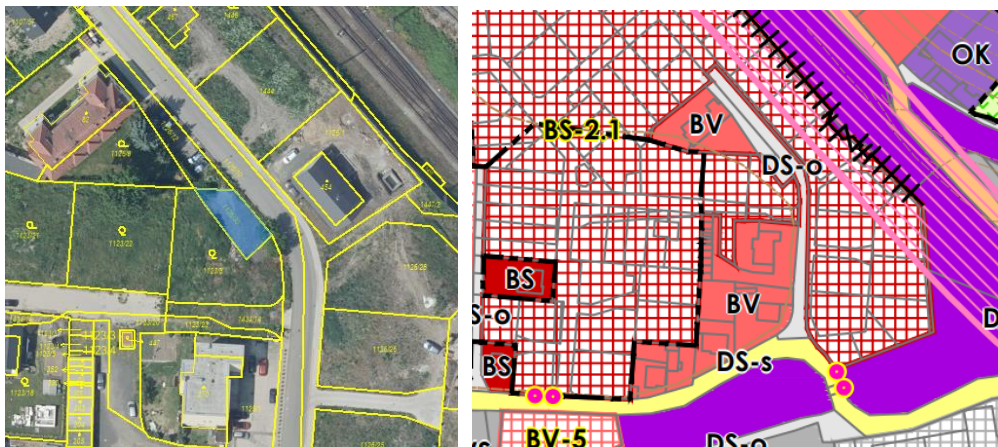


(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Žalhostice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

11) Navrhovatel žádá změnu funkčního využití u pozemku p. č. 1126/30 v k. ú. Žalhostice ze stávající plochy silniční dopravy „DS-o“ na plochu „BS-2.1“ – plocha bydlení smíšená

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 1126/30 je součástí zastavěného území a leží v ploše silniční dopravy – místní a účelové komunikace „DS-o“. Je rovněž součástí zastavitelné plochy „BS-2.1“, pro kterou byla zpracována územní studie. Ve skutečnosti řešený pozemek s pozemkem sousedním p. č. 1123/8 tvoří stavební pozemek (viz parcelace – ÚS „Obytný soubor“, viz níže) a uceluje tak zástavbu podél stávající komunikace a není využíván jako plocha dopravní.

Závěr: doporučuje se k prověření



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

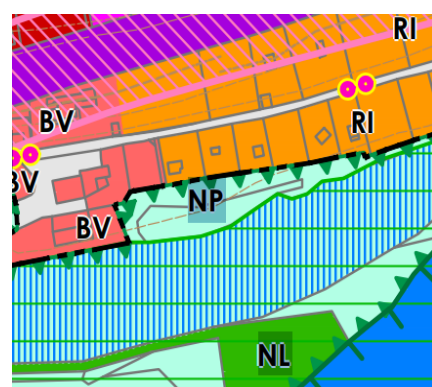


Výřez z územní studie „Obytný soubor Žalhostice“

12) Navrhovatel žádá změnu funkčního využití u pozemku p. č. 63/6 v k. ú. Žalhostice na plochu pro bydlení venkovské „BV“

Vyhodnocení: Pozemek p. č. 63/6 v k. ú. Žalhostice leží v zastavěném území a jeho západní část je již vymezena jako plocha pro bydlení a jeho východní část je součástí plochy „RI“ – rodinná rekreace – zahrádkářské kolonie, ve které jsou přípustné stavby do 30 m². Změnou funkce na bydlení dojde k plynulému rozšíření stávající zástavby. Dále upozorňujeme, že přes pozemek vede koridor železniční dopravy „ŽD 12“.

Závěr: lze doporučit k prověření

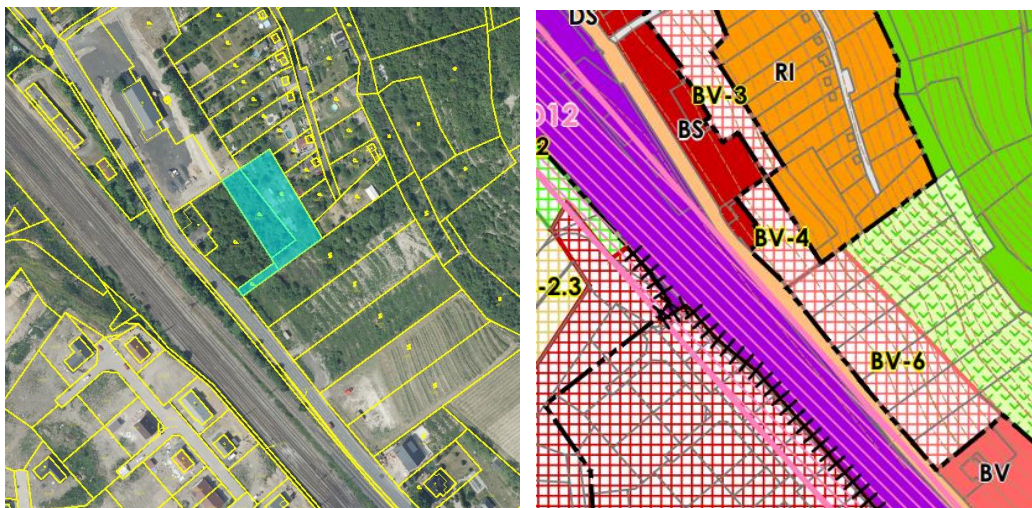


(pozn.: V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Žalhostice, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

13) Navrhovatel žádá změnu 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“

Vyhodnocení: Výše uvedené pozemky jsou součástí zastavěného území, konkrétně se nacházejí v ploše rodinné rekreace, plynule navazují na zastavitelnou plochu pro bydlení (BV – 4) a jsou dopravně napojitelné ze stávající komunikace, dále pak přes pozemky p. č. 1102/4 nebo 1102/5, které jsou ve vlastnictví žadatele o změnu.

Závěr: lze doporučit k prověření



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

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

Obec Žalhostice neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Politiky územního rozvoje nebo Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.