



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje – Úřad územního plánování

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŽITENICE V UPLYNULÉM OBDOBÍ

projednaná ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Zpracoval: Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování

Říjen 2016

Územní plán obce Žitenice (dále jen ÚPO Žitenice) byl pořízen dle stavebního zákona, schválilo jej Zastupitelstvo obce Žitenice formou obecně závazné vyhlášky dne 11. 9. 2006 a tento nabyl účinnosti dne 27. 9. 2006. Dále byla Zastupitelstvem obce vydána změna č. 1 ÚPO Žitenice, která nabyla účinnosti dne 21. 12. 2011. V současné době pořizuje obec Žitenice nový územní plán (o pořízení obec oslovila „létajícího pořizovatele“).

Zpráva o uplatňování ÚPO Žitenice vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel ÚPO Žitenice ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období.

A. Vyhodnocení uplatňování ÚPO Žitenice včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán obce vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Obec Žitenice se nachází v severní části okresu Litoměřice, cca 4 km severovýchodně od Litoměřic. Převážná část území spadá do Chráněné krajinné oblasti České středohoří.
- Správní území obce Žitenice je tvořeno třemi katastrálními územími – k. ú. Žitenice, k. ú. Pohořany a k. ú. Skalice. Celková rozloha území obce činí 1307,8 ha.
- V současné době obec Žitenice pořizuje nový územní plán. Obec tentokrát nepožádala Úřad územního plánování odboru územního rozvoje o pořízení územního plánu, ale vybrala si „létajícího pořizovatele“.
- Využití zastavitelných ploch (pořadové číslo) navržených územním plánem obce a ploch ze změny č. 1 (I-Z s pořadovým číslem) je uvedeno v následující tabulce:

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (návrh)	Výměra [ha]	Využito	Poznámka
1	Skalice	Plochy bydlení	0,3543	0	
2	Skalice	Plochy bydlení	0,7786	0,3867	
3	Skalice	Plochy bydlení	0,1065	0	
4	Skalice	Plochy bydlení	0,2750	vše	
5	Skalice	Plochy bydlení	0,5576	0	
6	Skalice	Plochy bydlení	0,1944	vše	
7	Skalice	Občanská vybavenost	0,4187	0	
8	Skalice	Plochy pro výrobní	1,8435	0,8169	

		služby			
I - Z1	Skalice	Plochy bydlení	0,0598	vše	
I - Z2	Skalice	Plochy bydlení	0,0746	0,0586	
I - Z3	Skalice	Plochy bydlení	0,0519	0	
I - Z4	Skalice	Plochy bydlení	0,0295	0	
11	Pohořany	Plochy bydlení	3,2678	0,8418	
12	Pohořany	Plochy bydlení	1,4557	0,2078	
13	Pohořany	Plochy bydlení	0,8096	vše	
14	Pohořany	Plochy bydlení	1,8721	0	
15	Pohořany	Plochy bydlení	1,026	vše	
16	Pohořany	Plochy bydlení	1,06	0,2474	
17	Pohořany	Plochy bydlení	0,9359	0	
18	Pohořany	Plochy bydlení	1,1264	0,5593	
19	Pohořany	Plochy bydlení	0,1508	vše	
20	Pohořany	Plochy bydlení	0,4628	0,1019	
21	Pohořany	Plochy bydlení	0,0867	vše	
22	Pohořany	Plochy bydlení	0,1452	vše	
24	Pohořany	Plochy pro výrobní služby	0,1224	0	
25	Pohořany	Plochy pro výrobní služby	0,3596	vše	
I - Z11	Pohořany	Plochy bydlení	0,1724	vše	
I - Z12	Pohořany	Plochy bydlení	0,224	vše	
I - Z13	Pohořany	Plochy bydlení	0,5558	0	
I - Z14a	Pohořany	Plochy bydlení	0,8301	0	
I - Z14b	Pohořany	Plochy bydlení	0,2806	0	
I - Z15	Pohořany	Plochy bydlení	0,2008	0	
I - Z16	Pohořany	Plochy bydlení	0,0849	vše	
I - Z17	Pohořany	Plochy bydlení	0,2475	vše	
I - Z18	Pohořany	Plochy bydlení	0,2167	0	
31	Žitenice	Plochy bydlení	1,9455	0,7444	
32	Žitenice	Plochy bydlení	1,2411	0	
33	Žitenice	Plochy bydlení	0,762	0	
34	Žitenice	Plochy bydlení	4,2229	0,7582	
35	Žitenice	Plochy bydlení	0,1616	0	

36	Žitenice	Plochy bydlení	0,342	vše	
37	Žitenice	Plochy bydlení	0,3856	0	
38	Žitenice	Plochy bydlení	0,0952	0	
39	Žitenice	Plochy bydlení	0,1514	vše	
40	Žitenice	Plochy bydlení	1,444	0	
41	Žitenice	Plochy bydlení	1,1205	0	
42	Žitenice	Občanská vybavenost	0,2302	vše	
43	Žitenice	Občanská vybavenost	0,2394	0	
44	Žitenice	Víceúčelový objekt – občanská vybavenost	0,0624	0	
45	Žitenice	Plochy pro drobnou výrobu a služby	2,9123	0	
46	Žitenice	Sportovní plochy	0,1618	vše	
I – Z31	Žitenice	Plochy bydlení	0,4728	0	
I – Z32	Žitenice	Plochy bydlení	0,1391	0	
I – Z33	Žitenice	Plochy bydlení	0,2876	vše	
I – Z34	Žitenice	Plochy bydlení	0,1979	vše	
I – Z36	Žitenice	Plochy bydlení	0,7175	vše	
I – Z37	Žitenice	Plochy bydlení	0,1052	vše	
I – Z38	Žitenice	Rekreační zahrady	4,966	vše	
I – Z39	Žitenice	Rekreační zahrady	0,1949	0	
I – Z40	Žitenice	Rekreační zahrady	0,1756	0	
I – Z41	Žitenice	Občanská vybavenost	0,4282	vše	
I – Z42	Žitenice	Rekreační zahrady	0,153	0	

Z uvedené tabulky vyplývá, že za uplynulé období v navržených zastavitelných plochách došlo k využitelnosti z celkových 43,8 ha pouhých 16,2 ha ploch. Toto souhrnné číslo v sobě zahrnuje plochy občanské vybavenosti, plochy pro drobnou výrobu, sportovní plochy a plochy pro výrobní služby.

Ze 6 navržených ploch občanské vybavenosti a sportu byly zcela využity 3 plochy, ostatní jsou doposud nevyužity. Z celkových 4 ploch pro výrobní služby byla zcela využita 1 plocha a část druhé plochy, další 2 plochy nebyly dosud využity.

Vzhledem k vysokému procentu nevyužitelnosti stávajících ploch nebudou do doby jejich využití navrhovány další zastavitelné plochy. Případné navržení nové zastavitelné plochy bude prověřeno a řádně odůvodněno!

Stávající rekreační objekty ve volné krajině budou považovány za stabilizované. U objektů, které jsou v konfliktu se zájmy ochrany přírody a krajiny bude akceptován pouze jejich stav, bez jakékoliv možnosti jejich rozvoje.

Pro plochy pro hromadnou i individuální rekreaci bude v řešeném území preferováno doplnění proluk v zástavbě, případně změna využití v rámci již zastavěného území.

A.2 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚPO Žitenice do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B. Problémy k řešení v Územním plánu obce Žitenice vyplývající z územně analytických podkladů ORP Litoměřice.

- Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíhož správního území je Obec Žitenice 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 a poslední úplná aktualizace pak v prosinci 2012.
- ÚPO Žitenice byl schválen 11. 9. 2006, tedy před pořízením ÚAP pro ORP Litoměřice. Dále byla vydána změna č. 1 ÚPO Žitenice, která nabyla účinnosti dne 21. 12. 2011. Z tohoto důvodu je nutné, aby při dalším pořizování územně plánovací dokumentace byly doplněny chybějící jevy vyskytující se v daném území.

V rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Litoměřice, respektive v jeho poslední aktualizaci k 31. 12. 2014, zpracovaného pro jednotlivé obce, jsou k řešení v územně plánovací dokumentaci pro obec Žitenice stanoveny požadavky na řešení problémů popsané jako:

- „ŽITE – 01 Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do ochranného pásma vodního zdroje.“ Z tohoto důvodu je nutné prověřit, aby rozvoj sídla nebyl v konfliktu s předmětem ochrany zdrojů pitné vody.
- „ŽITE – 02 Rozvoj sídla vyplývající z platné ÚPD zasahuje do velkoplošného chráněného území s vyšším stupněm ochrany (I., II., III. Zóna CHKO).“ Z tohoto důvodu je nutné prověřit potřebu vymezení těchto rozvojových ploch.

Oba dva výše uvedené požadavky budou v rámci nově pořizované územně plánovací dokumentace prověřeny a vyhodnoceny.

C. Vyhodnocení souladu Územního plánu obce Žitenice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 včetně její 1. Aktualizace

ÚPO Žitenice byl zpracovaný a vydaný ještě před schválením „Politiky územního rozvoje ČR“, která byla schválena usnesením vlády České republiky pod č. 929 ze dne 20. července 2009.

Podle kapitoly 3) Rozvojové oblasti a rozvojové osy Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění aktualizace z roku 2015 (dále jen aPÚR) je řešené území součástí rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden). Po zpřesnění osy v ZÚR ÚK však toto území není již součástí této osy.

Ve smyslu Politiky územního rozvoje 2008, je obec povinna respektovat a vyhodnocovat soulad s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území, přičemž se řešeného území týkají následující republikové priority:

- ♣ bod 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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“
- ♣ bod 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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“
- ♣ bod 19) „Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields). 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.“
- ♣ bod 20) „Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy, např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných

územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.“

- ▲ bod (20a) „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti 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.“
- ▲ bod 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.“
- ▲ bod (23) „Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.“
- ▲ bod 24) „Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy.“
- ▲ bod 25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze 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.“
- ▲ bod (27) „Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, s tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.“
- ▲ bod (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. „

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

ÚPO Žitenice byl zpracovaný v době tehdy platné nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou byl Územní plán velkého územního celku (dále jen ÚP VÚC) okresu Litoměřice, schválený vládou ČR usnesením č. 110 dne 7. 2. 1996.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje**, byly v době vydání Změny č. 1 ÚPO Žitenice cca 2 měsíce účinné. Z hlediska nových návrhů uvedených v ZÚR ÚK do správního území obce Žitenice zasahuje návrh nových

prvků regionálního a nadregionálního ÚSES a návrh nadregionálního biokoridoru K 13 Vědlice – Oblík, Raná, dále změnu trasy nadregionálního biokoridoru K12 (Vědlice – K9) a návrh regionálního biocentra 1269 Bílé stráně. Pořizovatel ve změně č. 1 vyhodnotil, že tyto návrhy nezasahují do řešeného území a konstatoval, že zpracovaný návrh změny č. 1 ÚPO Žitenice není v rozporu s tímto dokumentem.

Závěr: nově pořizovaná územně plánovací dokumentace pro obec Žitenice musí být zpracována v souladu s nadřazenou ÚPD, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR) nově vymezily rozvojovou oblast nadmístního významu **NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko**, do které obec Žitenice spadá.

Z této skutečnosti pro řešené území a zpracování ÚP Žitenice vyplývají tyto úkoly stanovené v ZÚR pod body:

- (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
- (3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
- (5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec tvořený Českým středohořím, kulturní zemědělská krajina.

Z přitažlivého obrazu, měřítka a prostředí obce a jednotlivých sídel nacházejících se na území chráněné krajinné oblasti České středohoří. V kapitole 6) ZÚR ÚK nazvané Vymezení cílových charakteristik krajiny, je tato část území zařazena do krajinného celku KC CHKO České středohoří - Milešovské a Verneřické středohoří (5a), pro který jsou stanoveny tyto cílové charakteristiky:

- krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,
- krajina venkovská se zachovalými a rozvíjenými typickými znaky.

Zároveň budou zpracovaným návrhem územního plánu naplněny v ZÚR stanovené úkoly pro územní plánování:

- 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),
- b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství podporu 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 diferencované dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,
- d) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu zachování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Zároveň tak bude naplněn i požadavek uvozený v bodě (14) kapitoly 2) PÚR:

- Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ V souvislosti s tím pro větší, popřípadě pro pohledově exponované zastavitelné plochy na okrajích sídel, bude stanoveno rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, respektující a navazující na charakter okolní zástavby, případně bude v průběhu prací na návrhu územního plánu prověřeno a zváženo, zda tyto plochy nebude nutné podmínit zpracováním územní studie k prověření a ochránění těchto zájmů,
- a požadavek uvedený v bodě (14a) téže kapitoly: Při plánování rozvoje venkovských území dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Jednotlivé návrhy územního plánu budou vycházet z požadavku na naplnění „Priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ uvedených v kapitole 1 ZÚR ÚK pod body:

- (1) Vytvářet předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje.
- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území a způsobovat jeho poškození, nebo naopak bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití.
- (3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje.
- (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).
- (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.
- (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 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.
- (38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikou a evropskou sítí těchto zařízení.
- (41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky v území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

- (43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.
- (45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.
- (47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Nově pořizovanou územně plánovací dokumentaci – územní plán – zpracovat tak, aby byly naplněny tyto úkoly stanovené v podkapitole 4.7 kapitoly 4) ZÚR ÚK, která je nazvána „Zpřesnění vymezených ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“:

- (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.
- (2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.
- (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnu znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
- (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 schopností 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.
- (5) Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních a regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení koridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítko zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhl. č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vyznačování ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná jako pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých

případech může být 50m – viz metodika), stanovené trasy a principy projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPS obcí závazné.

- (7) 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 částí 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.

Obecně: Jednotlivé návrhy územního plánu budou zpracovány tak, aby byly naplněny požadavky kapitoly 5) ZÚR ÚK nazvané *Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, z níž pro zpracování Územního plánu Žitenice vyplývají zejména tyto úkoly:*

- (1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).
- (4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.
- (10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.
- (11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).
- (12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

Obecně: Jednotlivé návrhy územního plánu budou zpracovány tak, aby byly naplněny níže uvedené „Dílní kroky k naplnění cílové charakteristiky krajiny, která je z větší části v kapitole 6.) ZÚR ÚK nazvané *„Vymezení cílových charakteristik krajiny“*“

zařazena do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)“.

Dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a), které přicházejí v úvahu v případě řešeného území:

- a) Preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku.
- b) Ve vybraných částech krajinného celku preferovat 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.
- 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.

Současně ZÚR ÚK vymezují v rámci území obce Žitenice tyto plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny:

- Nadregionální biokoridor K12 – Vědlice (3) – K9 (funkční)
- Nadregionální biokoridor K13 Vědlice (3) – Oblík, Raná (18) k založení
- Regionální biocentrum RBC 1269 Bílé stráně (funkční)
- Regionální biocentrum RBC 1312 Dlouhý vrch (funkční)

V novém ÚP Žitenice je nutno vymezit NRBK K13 (k založení) jako VPO.

D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

V ÚPO Žitenice včetně jeho změny č. 1 je vymezen dostatek zastavitelných ploch, přičemž u převážné většiny z nich nebylo od doby nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace do současné doby započato s navrhovaným využitím (viz tabulka v kapitole A.1). V současné době se pořizuje nový územní plán, který by s ohledem na uvedené skutečnosti neměl navrhovat žádné další rozsáhlé zastavitelné plochy.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny/nového ÚP Žitenice, je-li zpracování variant vyžadováno.

V novém ÚP se nenavrhuje zpracování variant řešení návrhu, tudíž není tato kapitola zpracována.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Z uvedených požadavků v kapitolách A) až C) vyplývá potřeba pořízení nového územního plánu.

Vzhledem ke skutečnosti, že má obec schválený územní plán obce ještě před 1. 1. 2007, má obec Žitenice povinnost pořídit do konce roku 2020 nový územní plán, jinak pozbývá současný ÚPO platnosti (§ 188 odst. 1 platného stavebního zákona).

Pozn. pořizovatele: obec Žitenice v současné době již sama pořizuje nový územní plán

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

Od doby nabytí účinnosti ÚPO Žitenice do doby vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Obec Žitenice neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

