



# ÚZEMNÍ PLÁN PÍŠŤANY

**Záznam o účinnosti :**

- a) označení orgánu, který územní plán vydal : Zastupitelstvo obce Píšťany  
b) č.j. : .....  
Datum vydání : .....  
Nabytí účinnosti : .....

- c) Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :  
ing. Venuše Brunclíková .....  
vedoucí úřadu územního plánování odboru územního rozvoje MěÚ Litoměřice  
otisk úředního razítka :

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### POŘIZOVATEL :

Úřad územního plánování odboru územního rozvoje  
Městského úřadu Litoměřice

### OBJEDNATEL :

Obec Píšťany  
Píšťany č.p. 64, 411 01 Žalhostice  
IČO: 00526 789  
DIČ: 196-00526789  
Odpovědný zástupce : starosta obce Milan Šedina

### ZHOTOVITEL :

vedoucí projektant :  
ing.arch. Petr Vávra, autorizovaný architekt ČKA 01189 - A

urbanismus a architektura :  
ing. arch. Petra Cibulová, autorizovaný architekt ČKA 00 670 - A

doprava :  
ing. Josef Smíšek, autorizovaný inženýr ČKAIT 0007570 v oboru dopravní stavby

technická vybavenost :  
ing. Petr Hrdlička, autorizovaný inženýr ČKAIT 0401000 v oboru městské inženýrství

krajinná ekologie, životní prostředí, ochrana ZPF a PUPFL :  
ing. Jan Dřevíkovský

V Praze, srpen 2008

## I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLÁNKY NAD OHŘÍ

### IA.TEXTOVÁ ČÁST :

a) Vymezení zastavěného území.....	str. 3
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	str. 3
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	str.3
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování.....	str.4
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability.....	str.5
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostoro- vého uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	str.5
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	str.8
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	str.8
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie.....	str.8
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	str.8

### IB. GRAFICKÁ ČÁST :

1) Výkres základního členění území.....	1 : 5.000
2) Hlavní výkres.....	1 : 5.000
3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5.000

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 31.12. 2007 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Píšťany.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou v souladu s příslušnými předpisy o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky. Vymezeny jsou tak 3 zastavěná území – vedle vlastního sídla s blokem zahrádek a rodinných domků nad železniční tratí dále rozsáhlý areál úpravny vody s autokempem a zařízení jezu na břehu Labe.

## b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Celé řešené území se nachází v CHKO České středohoří, konkrétní přírodní hodnoty území jsou vázané zejména na vodní tok řeky Labe a plochu jezera. Zároveň však jsou tyto hodnoty zásadní hrozbou z hlediska sídelního potenciálu – drtivá část zastavěného území leží ve vymezeném záplavovém území, části dokonce v jeho aktivní zóně.

Koncepce rozvoje obce Píšťany (viz hlavní výkres) tak vychází z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, především pak ale z požadavku vymezení rozvojových ploch obce mimo území ohrožená povodní s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v těsném zázemí velkých měst Litoměřice a Lovosice. Prioritou návrhu je tedy vymezení nového rozvojového území do ploch, které nebyly zasaženy ani ničivou povodní v roce 2002, po realizaci protipovodňových opatření pak je navrženo využití proluk, resp. dostavba okrajové části plynule navazující na stávající zástavbu s určením pro převážně obytnou funkci. Návrhem ploch pro rekreaci resp. smíšenou funkci je také podpořen význam vodní plochy a její doprovodné zeleně jako rekreačního potenciálu nadmístního významu.

## c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistický návrh nového územního plánu Píšťany navazuje na zásady zakotvené v platném ÚPN-SÚ Velké Žernoseky, Žalhostice, Píšťany ve znění všech jeho změn, výraznou změnu však doznává urbanistická koncepce návrhu v důsledku povodně z roku 2002. Přestože jednou z priorit celkového urbanistického řešení jak původního, tak i nového ÚP Píšťany, je kontinuita vývoje sídelní struktury obce, návrhu dominuje vymezení rozvojových ploch pro novou výstavbu mimo záplavová území. Obnova stávající sídelní struktury, resp. dostavba proluk pro demolice je totiž jednoznačně podmíněna realizací finančně i územně technicky náročných protipovodňových opatření (viz grafická část), která je z hlediska časového těžko odhadnutelná a obcí v zásadě neovlivnitelná.

Rozvoj sídla je navržen jednak jako regenerace stávajících ploch (P1-7), vycházející zejména z předcházející územně plánovací dokumentace a podmíněná realizací protipovodňových opatření - proto návrh ÚP Píšťany vymezuje nová zastavitelná území (Z3, Z4) pro obytnou resp. smíšenou funkci neovlivněná povodní a dále v kontaktu se stávající zástavbou území (Z1, Z2) a pro funkci bydlení a rekreaci. Zastavitelné území Z5 je vymezeno dle projektu malé vodní elektrárny na jezu na Labi.

Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z hlavního výkresu. Pro návrh není s ohledem na velikost sídla stanovena etapizace - ta však logicky vychází z výše uvedené podmínky využití pozemků uvnitř obce teprve po realizaci protipovodňových opatření. Jednotlivé zastavitelné plochy (Z1-Z5) a plochy přestavby (P1 – P7) jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Píšťany (viz výkres základního členění území č.1, hlavní výkres č.2 ) s následující specifikací :

### Z1 - plochy bydlení

- plocha pro 1 rodinný dům při stávající komunikaci navazuje na zastavěné území a je situována mimo záplavové území
- s ohledem na velikost plochy není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

### Z2 - plochy rekreace

- plocha pro kempink s kapacitou cca 40 míst a 10 stanů, 1RD, parkoviště
- podmínkou využití území je respektování ochranného pásma stávajícího vedení vysokého napětí
- s ohledem na výše uvedené a exponovanou polohu území vzhledem k obci i jezeru je podmínkou prověření územní studií

### Z3 - plochy bydlení, smíšené

- plochy pro bydlení resp. smíšenou funkci jako alternativa resp. 1.etapa k plochám přestavbovým (návrhové plochy dle původního ÚP), které jsou v záplavovém území
- plocha pro cca 40 domů nebyla dotčena ani záplavou 2002, omezena je ochrannými a bezpečnostními pásmy stávajících vedení inženýrských sítí, vnitřní obslužná komunikace, v jejímž profilu budou uloženy i potřebné inž. sítě, bude napojena na silnici III/24714
- s ohledem na rozsah návrhové plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie k ověření a lokalizaci dopravních staveb a tras technického vybavení území, v neposlední řadě proto, aby nedošlo spekulacemi ke znehodnocení nebo naopak k přetížení pozemků určených pro tuto výstavbu.

### Z4 - plochy bydlení

- plochy pro bydlení mimo záplavové území (dtto Z3) jsou omezeny ochrannými a bezpečnostními pásmy stávajících vedení inženýrských sítí, přiléhají ke stávající obslužné komunikaci, z níž budou i dopravně napojeny
- s ohledem na rozsah návrhové plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie k ověření a lokalizaci dopravních staveb a tras technického vybavení území, v neposlední řadě proto, aby nedošlo spekulacemi ke znehodnocení nebo naopak k přetížení pozemků určených pro tuto výstavbu.

### Z5 - plochy technické infrastruktury

- plocha pro malou vodní elektrárnu na břehu Labe, navazující na stávající zařízení jezu
- součástí stavby resp. úprav stávajícího jezu bude vybudování lávky pro pěší a cyklisty s cílem výrazného zkrácení cesty do Lovosic

### P1 - plochy bydlení

- plochy pro bydlení (cca 15 RD) uvnitř sídelního útvaru ve vymezeném zastavěném území (zahrádky), zahrnuté do ploch pro obytnou zástavbu již v předchozím územním plánu – nacházejí se však ve vymezeném záplavovém území a proto je pro jejich využití podmínkou realizace protipovodňových opatření

- s ohledem na rozsah a lokalizaci návrhové plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie celého rozvojového území k ověření a lokalizaci dopravních staveb a tras technického vybavení území

#### **P2, 3, 4 - plochy bydlení**

- plochy pro bydlení (cca 8 RD) ve vymezeném zastavěném území (zahrádky) jižně od jezera, zahrnuté do ploch pro obytnou zástavbu již v předchozím územním plánu – nacházejí se však ve vymezeném záplavovém území a proto je pro jejich využití podmínkou realizace protipovodňových opatření
- součástí plochy P2 je i část břehu jezera, navržená pro funkci rekreace (R2)
- návrhové plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací, odkud budou též napojeny na inženýrské sítě
- podmínkou pro využití území je respektování ochranného pásma venkovního vedení VN, v jehož koridoru je navržena plocha veřejného prostranství - zeleň

#### **P5, 6, 7 - plochy bydlení**

- plochy pro bydlení (cca 10 RD) ve vymezeném zastavěném území při silnici III/24714, zahrnuté do ploch pro obytnou zástavbu již v předchozím územním plánu – nacházejí se však ve vymezeném záplavovém území a proto je pro jejich využití podmínkou realizace protipovodňových opatření
- návrhové plochy jsou přístupné výhradně ze stávající silnice III/24714, odkud budou též napojeny na inženýrské sítě – na pozemcích tedy bude situována jen jedna řada objektů a to na jejich severním okraji při stávající silnici
- podmínkou pro využití území je respektování ochranného resp. bezpečnostního pásma venkovního vedení VN a plynovodu

Ostatní funkční plochy (zejména plochy rekreace na březích či ostrovech jezera) jsou vymezeny mimo zastavěné i zastavitelné území a vedle rekreačního užívání stávajících ploch jsou jakékoli stavby na těchto plochách nepřipustné.

V návrhu je zakotvena regenerace jižního břehu jezera s likvidací neoprávněných staveb (maringotek), které znehodnocují krajinu jak svojí lokalizací na pohledově exponovaném břehu, příjezdy motorových vozidel po neexistujících komunikacích, tak i doplňkovými stavbami a zejména „produkcí“ divokých skládek v nejbližším okolí. Na tyto úpravy navazuje návrh revitalizace svažitých břehů Labe a zatravnění retenčních ploch podél Labe.

Součástí návrhu je i doplnění zcela chybějící sídelní zeleně – ta je nově vymezena jako plochy koridorů inž. sítí v zastavitelném území, resp. podél břehových hran jezera, které nejsou z hlediska bezpečnostního a hygienického vhodné ke koupání.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění**

Koncepce dopravy vychází z koncové polohy obce – ukončení silnice III/24714 v katastru obce a tudíž její dlouhodobé stabilizace. Dopravní obsluha zastavěného území i ploch návrhových je pak přímo vázána na tuto silnici, kde se uvažuje pouze s doplněním chodníků. Návrh dále předpokládá rozšíření stávající komunikace vedoucí po východním okraji řešeného území (což se dotýká především sousedních katastrů), v řešeném území bude realizován přidružený pás pro chodník, případně zeleň a technickou vybavenost. Plochy navrhované zástavby jsou dopravně obsluhovány buď prostřednictvím stávajících komunikací, nebo nově navrhovanými komunikacemi. Návrh silnice obsluhující MVE je s ohledem na svůj charakter specifikován jako návrh veřejného prostranství.

Nároky na odstavná stání u individuální obytné i smíšené zástavby jsou a budou i nadále uspokojovány zásadně výstavbou garáží v rámci vlastních objektů či pozemků. Parkovací možnosti jsou rozmístěny podle svých potřeb po celém území a jejich koncentrace je samozřejmě ve vazbě na rekreační aktivity u jezera. Nově navrhovaná parkoviště pro tyto účely jsou v přímé vazbě na příjezdovou trasu silnice III/24714. Protože se jedná především o sezónní využívání, bude jejich povrch zatravněn.

Severovýchodní částí území vede významná cyklotrasa č.2 „Labská trasa“, která je vedena v trase silnice III/24714, od které se odklání severním směrem kde je vedena po stávající místní komunikaci po hranici řešeného území. V návrhu je tento systém doplněn o trasy obcházející jezero s využitím navrhované lávky přes vjezd do jezera s min. podjezdnou výškou 7,0 metrů od maximální plavební hladiny, další propojení je navrženo obnovením přívozu do Lovosic.

V řešeném území se předpokládá s úpravou Labské vodní cesty s vedením trasy v průpichu pravostranného oblouku kolem jezera, dále je uvažováno s ochranným přístavem na ploše jezera v návaznosti na stávající přístav, využívaný zejména pro rekreační účely.

Rozhodující nově vymezené rozvojové plochy se nacházejí vně záplavového území Q<sub>100</sub>, které bylo stanoveno rozhodnutím vodoprávního úřadu, pro plochy uvnitř zastavěného území je podmínkou jejich využití realizace navrhovaných protipovodňových opatření - kombinace protipovodňové hráze a mobilních stěn.

Zásobování pitnou vodou bude i nadále z veřejné vodovodní sítě v rámci Vodárenské soustavy severní Čechy, která umožňuje zásobování celého zastavěného území i návrhových ploch pitnou vodou s dostatečnou kapacitou. Zásobování rozvojových ploch bude provedeno napojením ze stávajících řadů (ze Žalhostic), nové řady budou ukládány zejména ve veřejném prostranství.

Koncepce dešťového odvodnění ve stávajícím zastavěném území včetně vymezených rozvojových ploch zůstane zachována, kombinace stávající dešťové kanalizace s vsakem v plochách je pro likvidaci dešťových vod funkční.

V sídle je realizována splašková kanalizace, kdy jednotlivé jsou gravitačně svedeny do čerpací stanice na břehu Labe, odkud jsou odpadní vody přičerpávány do výtlačného kanalizačního potrubí přivádějícího odpadní vody z Lovosic na Litoměřickou ČOV. Na tento systém budou napojeny rozvojové plochy uvnitř zastavěného území, nové rozvojové plochy na východním okraji katastru budou řešeny tlakovou kanalizací.

Středotlaká plynovodní síť v obci je napájena z regulační stanice VTL/STL. Rozvojové plochy nacházející se v kontaktu se stávající zástavbou resp. při silnici od Žalhostic jsou napojitelné na stávající středotlaké plynovodní řady, rozvojové plochy Z3 a Z4 budou napojeny prostřednictvím dvou navrhovaných plynovodních větví napojených z řady vedoucího v hlavní komunikaci.

Nové rozsáhlé rozvojové plochy Z3 a Z4 budou zásobovány elektrickou energií z nové distribuční trafostanice TSN 1, která je navržena jako kabelová a je napojena kabelovou smyčkou ze stávajícího sloupu vrchního vedení VN 22kV. Umístění trafostanice je v územním plánu navrženo cca v těžišti předpokládané spotřeby, k trafostanici musí být realizována příjezdová komunikace.

Koncepce nakládání s odpady bude v území zachována. V obci se provádí shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu na regionální skládku Úpohlavy a dále separovaný sběr odpadu. Nebezpečný odpad zneškodňuje k tomu oprávněná firma a ukládá ho mimo řešené území na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů Vrbičany.

V ÚP Pišťany nejsou navrhována žádná nová samostatná zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury ani další občanské vybavení komerčního charakteru vyjma integrace těchto funkcí v plochách smíšených obytných.

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání a to jak stávající, tak i nově navržené.

**e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability**

S ohledem na své nesporné přírodní kvality se celé řešené území se nachází v CHKO České středohoří, krajina je charakteristická dominantním působením vodních ploch (47% výměry katastru tvoří vodní plochy). Navržené řešení respektuje jediný prvek NR-R ÚSES a to řeku Labe jako nadregionální biokoridor K10 (vlastní vodní tok, údolní niva a přilehlé svahy). Pro řešené území nebyly v lokální úrovni ani v dřívější schválené územně plánovací dokumentaci vymezeny žádné prvky místního ÚSES. S ohledem na navrhované funkční využití území včetně technicko krajinářských protipovodňových opatření se s žádnými prvky místního ÚSES nepočítá.

Součástí návrhu je striktní regenerace jižního břehu jezera s likvidací neoprávněného užívání (maringotky, přístřešky, oplocení), které znehodnocují krajinu svojí lokalizací na pohledově exponovaném břehu. Na tyto úpravy navazuje návrh revitalizace svažitých břehů Labe, kde je třeba dále stabilizovat sesouvající se půdu např. navážkami a především je nutné kompletně revitalizovat přerostlé neudržované dřeviny v inundačních plochách podél Labe. V rozlivné ploše nad jezem je pak navrženo zatravnění retenčních ploch podél Labe s výlukou jakékoli zástavby.

Návrhem není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, cyklotrasy v území sledují stávající místní nebo účelové komunikace a jsou doplněny lávkami.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy změn a přestaveb (návrh - v grafice jsou odlišeny rastrem).

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č.2) :

**plochy bydlení (OB)**

**a) převažující účel využití**

- bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

**b) přípustné**

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- bydlení v bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**c) podmíněně přípustné**

- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- veřejné stravování a ubytování
- obchodní zařízení
- administrativa a veřejná správa

- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- odstavná a parkovací stání
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

**d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání**

- vedle staveb pro bydlení se připouští pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 30%

**e) nepřipustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy smíšené obytné (SM-O)**

**a) převažující účel využití**

- slouží pro bydlení a umístění ostatních zařízení, která nenarušují užívání obytných staveb a nesnižují kvalitu prostředí

**b) přípustné**

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami
- veřejné stravování a ubytování
- obchodní zařízení
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**c) podmíněně přípustné**

- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení

**d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání**

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

**e) nepřipustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy rekreace (R1)**

**a) převažující účel využití**

- slouží pro rodinnou i hromadnou rekreaci s doplňkovými zařízeními občanské, technické a dopravní vybavenosti, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami

**b) přípustné**

- rekreační chaty, zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací+ 1 RD vlastníka či provozovatele plochy rekreace
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky a pláže
- zařízení občanského vybavení, která souvisí s rekreační funkcí území

**c) podmíněně přípustné**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura



- d) podmínky prostorového uspořádání
  - výška objektů nepřekročí 1,5 NP a zastavitelnost pozemku 15%
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy rekreace (R2)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro hromadnou rekreaci na březích či ostrovech jezera, které jsou vymezeny zejména mimo zastavěné i zastavitelné území a jsou plochami nezastavitelnými
- b) přípustné
  - přírodní koupaliště, rekreační louky a pláže kde vedle rekreačního užívání stávajících ploch jsou jakékoli trvalé stavby na těchto plochách nepřipustné, výjimku mohou tvořit sezónní zařízení nestavebního charakteru (sociální zařízení, převlékárny, šatny apod.)
- c) podmíněně přípustné
  - sezónní zařízení nestavebního charakteru (sociální zařízení, převlékárny, šatny ap.)
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy zemědělské - zahrady (Z-Z)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro rodinnou rekreaci formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií
- b) přípustné
  - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobné pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin
  - zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- c) podmíněně přípustné
  - přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
  - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy občanského vybavení - komerční zařízení (OV-K)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu
- b) přípustné
  - obchodní zařízení
  - veřejné ubytování a stravování
  - kulturní zařízení komerčního charakteru
  - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
  - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
  - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
  - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
  - ostatní bydlení
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy veřejných prostranství (VP)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná sídelní zeleň a další prostory přístupné bez omezení a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
  - ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
  - veřejná sídelní zeleň, dětská hřiště
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
  - parkoviště, odstavná stání
- d) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy veřejných prostranství – zeleň (VP-Z)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako veřejná zeleň, parky a další sídelní zeleň přístupná bez omezení bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
  - veřejná zeleň, parky, doprovodná a izolační zeleň
  - dětská hřiště
  - komunikace, chodníky, veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
  - parkoviště, odstavná stání
- d) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)**

- a) převažující účel využití
  - plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
  - silnice nadmístního významu a její součásti
  - doprovodná a izolační zeleň
  - odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
  - čerpací stanice pohonných hmot
- d) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy dopravní infrastruktury vodní (DI-V)**

- a) převažující účel využití
  - plochy zahrnující pozemky vodních ploch, určené pro vodní cesty a souvisejících zařízení pro vodní dopravu
- b) přípustné
  - plochy splavných kanálů a zdymadel
  - pozemky nábreží pro vodní dopravu včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
  - plochy přístavů, překladišť a zimovišť včetně ploch a budov provozních a správních
  - plochy účelových zařízení pro lodní dopravu

- veřejné stravování a ubytování
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- odstavné a parkovací plochy
- c) podmíněně přípustné
  - plochy a zařízení pro sportovní účely, související s vodní dopravou
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy dopravní infrastruktury železniční (DI-Z)**

- a) převažující účel využití
  - plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy
- b) přípustné
  - plochy kolejíšť včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
  - plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
  - plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
  - doprovodná a izolační zeleň
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
  - odstavné a parkovací plochy
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy technické infrastruktury (TI)**

- a) převažující účel využití
  - umístění a rozvoj ploch a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu
- b) přípustné
  - zařízení technické infrastruktury
  - odstavné plochy a garáže
- c) podmíněně přípustné
  - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
  - zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy smíšené výrobní (SM-V)**

- a) převažující účel využití
  - umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým dopadem nevyklučují možnost bydlení
- b) přípustné
  - zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
  - sklady a veřejné provozy a administrativa
  - obchodní, administrativní a správní budovy
  - veřejné stravování a ubytování
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
  - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
  - odstavná a parkovací stání
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - odstavné plochy a garáže
- c) podmíněně přípustné
  - zahradnictví
  - rodinné a bytové domy

- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy vodní a vodohospodářské (VD)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
  - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
  - přemostění a lávky, stavidla a hráze, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
  - krmená zařízení pro chovné rybníky
  - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy zemědělské – orná půda (Z-O)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako produkční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
  - produkční plochy zemědělského půdního fondu v kultuře orná půda
  - účelové komunikace
  - izolační a doprovodná zeleň
  - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy, protipovodňová opatření, stoky
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - změny kultury

#### **plochy zemědělské – trvalé travní porosty (Z-T)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
  - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu v kultuře louky a pastviny, příp. ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
  - účelové komunikace
  - izolační a doprovodná zeleň
  - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy, protipovodňová opatření, stoky
- c) podmíněně přípustné
  - pouze nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - změny kultury
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti a to včetně jakýchkoliv staveb a opatření mimo stavby dopravní a technické infrastruktury uvedené v podmíněně přípustném využití

#### **plochy přírodní (P)**

- a) převažující účel využití
  - slouží k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást chráněných území přírody

- b) přípustné
- trvalé travní porosty sloužící jako izolační a doprovodná zeleň s vysokou retenční schopností
  - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

V samostatném výkrese č.3 ÚP Píšťany jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby s identifikačními indexy (vše v k.ú. Píšťany):

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel :

označení	druh	dotčené poz. parcely číslo v KN
D1	lávka pro pěší přes jezero	45/1
D2	cyklostezka	271/1, 271/3, 318/1, 311/1,14 302/2, 288/1,288/3, 289/1,2 45/1, 45/28, 100/58, 114/9, 114/5-7, 114/10-22
E	trafostanice	100/1

Veřejně prospěšná opatření ke snížení povodňového ohrožení – protipovodňový val a mobilní protipovodňová stěna

označení	druh	dotčené poz. parcely číslo v KN
V1	protipovodňový val a mobilní stěna	270/1, 24, 32/6, 68/9, 68/10, 99/3, 68/17, 68/16, 277, 67/10, 68/26, 280, 32/3, 32/2, 31/1, 68/27, 68/2, 68/15, 68/14, 68/13, 68/46, 68/53, 68/58, 68/55, 12/1, 68/47, 68/11

Plochy asanace území

V ÚP Píšťany se navrhuje asanace staveb resp. zařízení na jižním břehu jezera (viz grafická část), dále postupné likvidace zahrádek včetně zde vzniklých staveb a likvidace divokých skládek, často se zahrádkářskými koloniemi spojených. Dotčenými pozemkovými parcelami v k.ú. Píšťany jsou :

p.p.č. 339/4, 339/5, 44/27, 44/26, 44/25, 44/24, 44/23, 44/22, 44/21, 44/20, 44/19, 44/18, 44/17, 44/16, 44/15, 44/14, 44/13 a 44/5.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

V samostatném výkrese č.3 ÚP Píšťany jsou v katastrálním území Píšťany vymezeny tyto plochy, na které je uplatňováno i předkupní právo:

Plocha pro veřejně prospěšnou stavbou cyklostezky

D2	cyklostezka	271/1, 271/3, 318/1, 311/1,14 302/2 část, 288/1,3 (část), 289/1,2 45/1, 45/28, 100/58 (část), 114/9, 114/5-7, 114/10-22
----	-------------	---

Plocha pro veřejně prospěšné opatření stavby protipovodňového valu vč. mobilní stěny

V1	protipovodňový val a mobilní stěna	270/1, 24, 32/6, 68/968/10, 99/3, 68/17, 68/16, 277, 67/10, 68/26, 280, 32/3, 32/2, 31/1, 68/27, 68/2, 68/15, 68/14, 68/13, 68/46, 68/53, 68/58, 68/55, 12/1, 68/47, 68/11
----	------------------------------------	--

**Předkupní právo : Obec Píšťany**

**i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie**

Podmínkou pro využití ploch P1, Z2, Z3 a Z4 je zpracování územní studie pro celé tyto lokality, která prověří celkové urbanisticko - architektonické řešení v závislosti na řešení koncepcí dopravní a technické infrastruktury území.

Územní studie musí být zpracována jako podklad pro rozhodování v území před zahájením jakékoli výstavby či jiné investiční činnosti v území. Lhůta pro zpracování územní studie je stanovena na 7 let.

**j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Územní plán Píšťany obsahuje celkem 8 listů A3 textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

- 1) výkres základního členění území.....1 : 5.000
- 2) hlavní výkres.....1 : 5.000
- 3) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5.000



## II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PÍŠŤANY

### IIA. Textová část

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.9
- b) Údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu .....str.10
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....str.10
- d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....str.15
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.16
- f) Výsledek přezkoumání územního plánu podle ustanovení § 53 odst. 5, písm. a) až d) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.....str.17

### IIB. Grafická část

- 4) koordinační výkres.....1 : 5.000
- 5) výkres širších vztahů (str.10 textové části).....1: 25 000
- 6) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.....1 : 5.000

#### a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V současné době není dokončena a vydána nová územně plánovací dokumentace pořizovaná krajem, tj. zásady územního rozvoje dle platné legislativy. Podle § 187 odst. 7 stavebního zákona byl ÚP VÚC okresu Litoměřice s účinností od 1. 1. 2007 upraven do doby vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Z úpravy vyplývá a v řešeném území je respektováno:

- NR a R ÚSES - nadregionální biokoridor Labe K10
- CHOPAV a CHKO v rozsahu celého řešeného území
- PHO vodních zdrojů
- záplavové území Labe – viz vymezení hranice Q<sub>100</sub>
- trasy a ochranná pásma stávajících nadmístních sítí (VVN, VN, VTL plynovod, vodovody, kanalizační stoka na ČOV Litoměřice – výtlač Lovosice)
- zóna havarijního plánování Lovochemie (i dále do odůvodnění!)

V řešeném území byla stanovena rozhodnutím vodoprávního úřadu záplavová území řeky Labe s rozlišením aktivní a pasivní zóny (viz grafická část – koordinační výkres č.4). Rozhodující nové návrhové plochy se nacházejí vně záplavového území, rozvojová plocha nebyla dotčena ani povodní roku 2002. Využití přestavbových ploch uvnitř zastavěného území, které byly zakotveny v předchozím územním plánu, je pak podmíněno realizací připravovaných protipovodňových opatření.

Navrhované dopravní řešení nemá vliv na celkovou dopravní koncepci širšího území, trasa silnice III/24714 je dlouhodobě stabilizovaná včetně její vazby na nadřazený dopravní systém. Hromadná doprava bude i nadále zajišťována autobusovou dopravou, vedení linek včetně umístění zastávek zůstává zachováno.

Severovýchodní částí území vede významná cyklotrasa č.2 „Labská trasa“, která je vedena v trase silnice III/24714, od které se odklání severním směrem kde je vedena po stávající místní komunikaci po hranici řešeného území. V návrhu je tento systém doplněn o trasy obcházející jezero s využitím navrhované lávky přes vjezd do jezera, další propojení je navrženo obnovením přívozu do Lovosic.

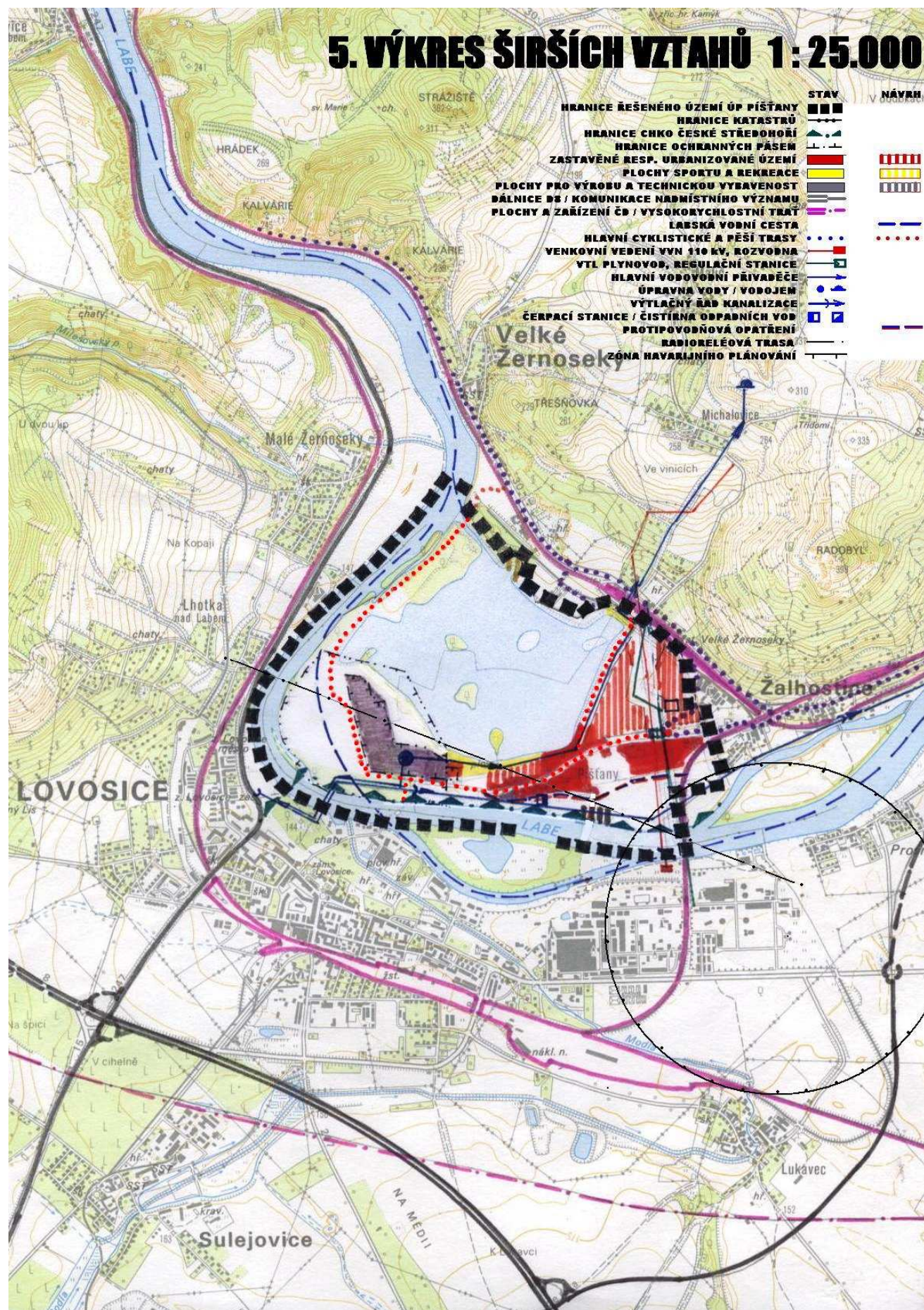
Poloha obce na břehu Labe úzce souvisí i s Labskou vodní cestou (viz grafická část), která je zařazena do sítě evropských vodních cest (E20) s předpokládanou výhledovou kategorií ve třídě VIb a která zasahuje do plochy jezera, kde je situován přístav pro rekreační využití, počítá se však i s využitím plochy jezera jako ochranným přístavem.

V řešeném území je situován a respektován významný vodní zdroj Vodárenské soustavy severní Čechy, tvořený soustavou vrtů z nichž je voda upravována v úpravně vody umístěné v areálu. Vodní zdroje mají vymezené ochranné pásmo I. stupně, jehož hranice se shoduje s oplocením areálu a ochranné pásmo II. stupně, zahrnující území mezi Píšťanským jezerem a obloukem řeky Labe.

Z hlediska širších vztahů systémů technické infrastruktury zasahují do řešeného území nadřazené koridory inženýrských sítí – VVN 110 kV, VTL plynovod DN 200 PN 40 Hlinná – Lovosice, nadřazené vodovodní přivaděče z úpravny vody – DN 700 do vodojemu Michalovice a DN 300 do Lovosic, kanalizační stoka na ČOV Litoměřice – výtlač Lovosice. Všechny tyto koridory se svými ochrannými, resp. bezpečnostními pásmy jsou návrhem plně respektovány a zakresleny v koordinačním výkrese.

Středotlaká plynovodní síť obce Píšťany je napojena středotlakým přivaděčem přicházejícím do řešeného území od obce Žalhostice.





### b) Údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Pokyny pořizovatele pro zpracování návrhu ÚP Píšťany (Úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice, květen 2007) včetně požadavků a připomínek z veřejnoprávního projednání konceptu územního plánu jsou splněny a v dokumentaci v odpovídajícím rozsahu zohledněny.

Jedná se zejména o požadavek na formu zpracování, odpovídající současně platné legislativě (viz obsah textové i grafické části ÚP Píšťany) včetně vymezení zastavěného území a dále doplnění či vypuštění záměrů dle výsledků veřejnoprávního projednání konceptu.

Do návrhu ÚP byly tedy doplněny plochy, které jsou v dosud platné dokumentaci vedeny jako tzv. zastavitelné území pro bytovou výstavbu :

- MVDr. I.Putna Mgr. J.Putna – návrh rekreační plochy s možností výstavby RD na p.p.č. 50/8 a 45/10
- p. Páša – návrh na výstavbu RD na p.p.č. 99/6, 99/10 a 98/2 v k.ú. Píšťany
- p. Bartoš - návrh na zachycení právního stavu – uvedení p.p.č. 99/6 jako rekreačního pozemku (existující rekreační stavba)
- návrh RD na p.p.č. 99/10 a 98/2 v k.ú. Píšťany

Pro tyto lokality pak platí regulativ, který stanovuje pro výstavbu v záplavovém území jako podmínku faktickou realizaci navržených protipovodňového opatření.

Dále byl upraven regulativ způsobu využití u v konceptu stávajících ploch „výroby, výrobních a nevýrobních služeb a technické vybavenosti (PV)“ a to tak, aby zde byl přípustný záměr umístění zimoviště lodí a souvisejících aktivit včetně možnosti bydlení majitele a provozovatele služeb (SM-V).

Pro lokalitu konceptu č.15/1 + 15/2 jako jeden celek (plocha Z3) a dále pro lokalitu 15/3 + 15/4 (plocha Z4) jako jeden celek je na základě stanoviska k vyhodnocení vlivů na životní prostředí definována podmínka na zpracování územní studie.

Z návrhu byl vypuštěn požadavek na rozšíření komunikace v obytné zástavbě (P1), územní studie pro tuto rozvojovou lokalitu bude respektovat návrh komunikačního řešení z PD k územnímu řízení (fi Renoenergie), která tuto komunikaci řeší v rámci příjezdu k připravované stavbě MVE a doplňuje ji obratištěm.

Z veřejně prospěšných staveb byly na základě konzultace s pořizovatelem vypuštěny položky VD1 a VD2, protože skutečné řešení vstupů do území včetně jejich podrobného řešení bude součástí územní studie, kterou je využití celých lokalit podmíněno.

### c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Urbanistické řešení nového ÚP Píšťany je navrženo v souladu s požadavky obce a pořizovatele, formulovanými již v Zadání a dále podle výsledků projednání konceptu ÚP. V průběhu zpracování byly ověřovány různé možnosti řešení zejména zcela nových rozvojových ploch a jejich dopravní obsluhy, které byly projednány na pracovních schůzkách a konzultacích s pořizovatelem a zástupci obce a na základě jejich vyhodnocení i ověření v terénu i veřejnoprávním projednáním bylo vybráno výsledné řešení, zapracované do návrhu ÚP Píšťany. V návrhu nového územního plánu Píšťany jsou promítnuty urbanistické zásady zakotvené v platném ÚPN-SÚ Velké Žernoseky, Žalhostice, Píšťany ve znění všech jeho změn, výraznou změnu však doznává urbanistická koncepce návrhu v důsledku povodně z roku 2002.



Přestože jednou z priorit celkového urbanistického řešení jak původního, tak i nového ÚP Píšťany, je kontinuita vývoje sídelní struktury obce, návrhu dominuje vymezení rozvojových ploch pro novou výstavbu mimo záplavová území. Obnova stávající sídelní struktury, resp. dostavba proluk pro demolice je totiž jednoznačně podmíněna realizací finančně i územně technicky náročných protipovodňových opatření (viz grafická část), která je z hlediska časového těžko odhadnutelná a obcí v zásadě neovlivnitelná. Na první pohled značný rozsah nových ploch byl od začátku požadován obcí a je zdůvodněn výrazným zájmem o výstavbu v obci zejména obyvatel okolních velkých měst s aktuálním nedostatkem ploch pro obytnou zástavbu. V rámci projednání nebyly k této lokalitě žádnými dotčenými orgány vneseny námítky a po prověření všech souvislostí byla tedy plocha do návrhu zahrnuta s respektováním koridoru nezastavitelných ochranných pásem nadmístních vedení TI (VVN a VTL plynovod, resp. vodovodní přívaděč). Tyto koridory jsou pak definovány jako doprovodná a izolační zeleň, reálně se jedná o trvalé travní porosty s retenční resp. vsakovací schopností a možností zásahu správce sítí na svém zařízení. Z urbanistického hlediska pak tyto plochy pozitivně rozdělují návrhové plochy do několika skupin (etap) a zejména doplňují potřebnou složku zeleně do celkové funkční struktury sídla. Dalším cílem návrhu rozdělení rozvojových ploch pak snaha o zamezení spekulace s pozemky, tzn. zamezení chaotické urbanizace rozvojového území podle okamžité dostupnosti pozemků.

Vlastní protipovodňová opatření byla převzata ÚP v aktuální podobě od zhotovitele dokumentace (AZ Konsult) a konzultována s OŽP KÚ ÚK. Vedle vlastního protipovodňového valu s mobilními zábranami je do návrhu zahrnuta i úprava (změna kultury) ploch pod touto technikou zábranou a to na základě jednání na OÚ Píšťany dne 2.8.2006. Cílem je zabezpečení retenčního území pro rozliv vody při případné povodni s tím, že v daném samostatně graficky vyznačeném území se nesmí povolovat a realizovat jakékoli stavby a opatření.

V návrhu je také v souladu s pokyny dotčených orgánů a pořizovatele zakotvena regenerace jižního břehu jezera s likvidací neoprávněných staveb (maringotek), které znehodnocují krajinu jak svojí lokalizací na pohledově exponovaném břehu, příjezdy motorových vozidel po neexistujících komunikacích, tak i doplňkovými stavbami a zejména „produkcí“ divokých skládek v nejbližším okolí. Na tyto úpravy navazuje návrh revitalizace povodní splavených svažitých břehů Labe, kde je třeba dále stabilizovat sesouvající se půdu např. navážkami a především je nutné kompletně revitalizovat přerostlé neudržované dřeviny v inundačních plochách podél Labe. Výsadba listnatých dřevinatých porostů by měla i zlepšit jak celkový vzhled území, tak ovzduší a ochránit před škodlivým spadem emisí z Lovochemie Lovosice, které negativně ovlivňuje mikroprostor. Těžko odstranitelný je v současnosti výrazný nedostatek veřejné zeleně uvnitř zastavěné plochy sídelního útvaru, kde převládají zpevněné plochy opatřené zámkovou dlažbou a zeleň se vyskytuje pouze v záhonech ve formě květin a konifer. Doporučujeme postupně rozšiřovat plochy udržované veřejné zeleně, při výsadbě by měly být preferovány regionálně domácí druhy listnatých dřevin a ovocné stromy na úkor jehličnanů a exotů.

Kromě návrhu adjustace ploch, regenerace hmotově prostorové struktury i architektonických hodnot je v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění komunikační sítě vč. lávek pro pěši a zařízení technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídla a celého řešeného území.

V územním plánu jsou stanoveny zásady účelné regulace stavebních aktivit při návrhu rozvoje a obnovy řešeného území, zároveň je zde vymezena hranice zastavitelného území obce s ohledem na ochranu životního a přírodního prostředí a reálné možnosti jejich efektivního zainvestování technickou vybaveností.

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly oproti Vyhlášce č.501/ 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (zástavba v kontrastu s vodní plochou a rozsáhlými inundačními plochami - viz grafická část) tak, že k určitému vybranému typu plochy dle Vyhlášky (§4-19) je doplněno podrobnější určení účelu plochy a přiřazen specifický kód.

Rozbor udržitelného rozvoje území bude součástí územně analytických podkladů (ÚAP), které nebyly podle nového Stavebního zákona dosud pořízeny a proto nelze vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území provést. Je však možné konstatovat, že všechny změny v území, zakotvené v tomto územním plánu, jsou navrženy s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území (mj. návrh odkanalizování obce, návrh výrazného zlepšení dopravní obslužnosti, návrh nových ploch pro bydlení atd.). Podrobněji byla tato problematika rozpracována v samostatné dokumentaci „Vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (SEA) podle § 10 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (ing. Jan Dřevíkovský, ing. Miloš Andrš, říjen 2006), resp. „Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Píšťany na udržitelný rozvoj území (ing.arch. Petr Vávra, únor 2007) a je shrnuta v kapitole d) tohoto odůvodnění.

Prostorová koncepce rozvoje řešeného území je nejlépe patrná z grafické části – hlavní výkres, resp. koordinační výkres, kde je návrh rozvoje území konfrontován s limitami využití území, které znázorňují jednotlivá správní rozhodnutí, týkající se ochrany území a jeho hodnot. Ta jako jedna z priorit návrhu ÚP Píšťany je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jejichž graficky vyjádřitelný průmět do území je zakreslen v koordinačním výkrese č.4:

ochrana přírody :

- CHKO České středohoří
- nadregionální biokoridor Labe
- hranice Q<sub>100</sub> a aktivní zóna záplavového území Labe
- CHOPAV (celé řešené území)

památková ochrana - soupis archeologických lokalit :

Pískovna p. Kühnla

Kontext : ojedinělý kostrový hrob

Kultura : únětická

Kontext : sídliště

Kultura : vrcholný středověk

Hliniště (Lemgrube)

Kontext : sídliště

Kultura : vrcholný středověk

„Panské pole“ u Píšťan – u Labe proti Lovosicím

Kontext : sídliště

Kultura : s vypíchanou keramikou, mohylová, pozdní doba bronzová, pozdní doba hradištní

Bergerova pískovna v blízkosti „Panského pole“

Kontext : sídliště

Kultura : mladší fáze doby laténské

Kühnelova pískovna

Kontext : pohřebiště (4 kostrové hroby)

Kultura : k. únětická

Ochranná a bezpečnostní pásma dopravních staveb a technické infrastruktury:

- ochranné pásmo železnice 60 metrů od osy koleje, resp. 30 metrů od obvodu pozemků dráhy
- ochranné pásmo silnice III. třídy mimo současně zastavěné území obce 15 metrů kolmo od osy komunikace
- hranice PHO vodních zdrojů I. a II. stupně
- ochranné pásmo hlavních rozvodů pitné vody a vodovodních přivaděčů
- výtlačné potrubí odpadních vod s čerpací stanicí
- ochranné pásmo splaškové a dešťové kanalizace
- bezpečnostní pásmo VTL plynovou a regulační stanice
- ochranné pásmo vedení VVN 110 kV, VN 22 kV a trafostanice

V řešeném území se nenachází žádné výhradní ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území, ani dobývací prostor, taktéž se zde nevyskytuje žádné sesuvné území ani poddolované území. Z hlediska radonového nebezpečí je řešené území zařazeno v přechodné kategorii radonového indexu geologického podloží.

Okrajově do řešeného území zasahuje hranice „Zóny havarijního plánování“ v okolí areálu Lovochemie, a.s., která byla vydána Krajským úřadem Ústeckého kraje dne 14. 4. 2004. Výše uvedená zóna nezasahuje do ploch bydlení a to ani do stávajících, ani do nově navrhovaných. S opatřeními pro území zóny havarijního plánování, které budou provedeny v případě havárie, se lze seznámit na Městském úřadě v Lovosicích a na Městském úřadě v Litoměřicích.

**Dopravní systém** území je výhradně vázán na vedení silnice II/261 Litoměřice – Ústí nad Labem, která se v prostoru těchto měst napojuje na nadřazenou silniční síť – viz výkres č.5 Širší vztahy řešeného území. Na tuto silnici je vlastní území obce napojeno prostřednictvím jediné silnice III/24714, která tvoří základní komunikační osu celého území a také zde končí. Silnice III/24714 prochází územím ve směru východ – západ a v prostoru Žalhostic se napojuje na silnici II/261. Její dopravní význam spočívá především v zajištění dopravní obsluhy obce. Dopravní zatížení této silnice je minimální, což vyplývá z jejího dopravního významu. Z dopravního hlediska je vedení silnice stabilizováno. Z hlediska kategorizace silniční sítě je vzhledem k současnému i předpokládanému dopravnímu zatížení pro silnici III/24714 odpovídající kategorie S 6,5/50 a z ní vycházející šířkové uspořádání v zastavěné části obce s doplněním chodníků. Na tuto silnici navazují obslužné místní komunikace, které zpřístupňují jednotlivé objekty zastavěného území obce. Tyto komunikace jsou většinou šířkově omezeny stávající zástavbou a je pro ně charakteristické šířkové uspořádání jednopruhových obousměrných komunikací.

V návrhu se předpokládá rozšíření stávající komunikace vedoucí po východním okraji řešeného území, což se dotýká především sousedních katastrů, v řešeném území bude realizován přidružený pás pro chodník, případně zeleň a technickou vybavenost. Ostatní nové přístupové komunikace souvisí vždy s návrhem rozvojových ploch.

Nároky na odstavná stání u individuální obytné zástavby jsou a budou i nadále uspokojovány zásadně výstavbou garáží v rámci vlastních objektů či pozemků. Parkovací možnosti jsou rozmístěny podle svých potřeb po celém území a jejich koncentrace je samozřejmě ve vazbě na rekreační aktivity u jezera. Nově navrhovaná parkoviště pro tyto účely jsou v přímé vazbě na příjezdovou trasu silnice III/24714 a protože se jedná především o sezónní využívání je možné a vhodné u jejich povrchu uvažovat se zatravněním.

Hlavní pěší a cyklistické trasy spojují místa nejsilnějších atraktivit a to především z hlediska potřeb rekreačního pohybu obyvatel a návštěvníků, což je především vazba na jezero. Z cyklistických tras prochází severovýchodní částí území významná cyklotrasa zařazená do hlavní sítě cyklotras České republiky a to č.2 „Labská trasa“. Tato je vedena v trase silnice III/24714, od které se odklání severním směrem kde je vedena po stávající místní komunikaci po hranici řešeného území.

V návrhu je tento systém doplněn o trasy obcházející jezero s využitím navrhované lávky přes vjezd do jezera s dodržení minimální podjezdové výšky (7,0 metrů) od maximální plavební dráhy. Další propojení je navrženo obnovením přivozu do Lovosic dle Rozvojového dokumentu obce Píšťany.

U hromadné dopravy, která výhradně zajišťována autobusovou dopravou, nedochází ke změnám. Umístění zastávek svými docházkovými vzdálenostmi plně pokrývá zastavěné části obce. Z dalších zařízení pro dopravu je na přístupu při silnici III/24714 situována čerpací stanice pohonných hmot.

Okrajově do území zasahuje železniční propojení tratí č.072 a č.090 Praha – Děčín, tedy propojení mezi Litoměřicemi a Lovosicemi a svými ochrannými pásmy i trať č. 072 Lysá nad Labem – Mělník – Štětí – Litoměřice - Děčín. Železniční zastávka na trati č.072 Velké Žernoseky leží sice mimo území obce, ale v poměrně dobré docházkové vzdálenosti (asi 1 km).

Poloha obce na břehu Labe úzce souvisí i z Labskou vodní cestou. Tato je zařazena do sítě evropských vodních cest (E20) s předpokládanou výhledovou kategorií ve třídě VIb, což znamená především změnu parametrů plavebních komor. Tyto úpravy se však řešeného území nedotýkají. V území se předpokládá s vedením trasy v průpichu pravostranného oblouku kolem Žernoseckého jezera, což je odůvodněno nevyhovujícími směrovými podmínkami dnešní trasy. Pro rekreační účely je v jihovýchodní části jezera situováno přístaviště lodí a je též uvažováno s ochranným přístavem na ploše Žernoseckého jezera.

#### Vodní toky a vodní plochy

Jižní, západní a severozápadní hranici řešeného území tvoří koryto řeky Labe. Vlastní zastavěné území obce je vklíněno do úzkého pruhu mezi řeku Labe a vodní plochu Píšťanského jezera vzniklého zatopením bývalé pískovny. Labe je vodohospodářsky významným tokem dle vyhl. č. 470/2001 Sb. ve správě podniku Povodí Labe s.p., z. Dolní Labe. Na Labi se v km 49,29 (v úrovni zástavby Píšťan) nachází pohyblivý jez s výškou horní hladiny udržovanou na kótě 143,80 m n.m. Výška hladiny vody v Píšťanském jezeře se pohybuje kolem úrovně 140,6 m n.m., plocha Píšťanského jezera je cca 100 ha. Průměrný roční průtok je 250 m<sup>3</sup>/s.

Povodňové průtoky Labe (km 50,6 nad soutokem s Modlou) s pravděpodobností výskytu za n-let jsou uvedeny v následující tabulce.

n	1	5	10	20	50	100
Q <sub>n</sub> (m <sup>3</sup> /s)	1290	2526	3164	3735	4507	4992

#### Ochrana vodních zdrojů

Celé řešené území se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída, vyhlášené v nařízení vlády ČR č. 85/1981 Sb.

V řešeném území je situován významný vodní zdroj Vodárenské soustavy severní Čechy. Vodní zdroj je tvořen soustavou vrtů z nichž je voda upravována v úpravně vody (ÚV Velké Žernoseky) umístěné v areálu v západní části řešeného území. Vodní zdroje mají ochranné pásmo I. stupně, jehož hranice se shoduje s oplocením areálu a ochranné pásmo II. stupně, zahrnující území mezi Píšťanským jezerem a obloukem řeky Labe, ochranné pásmo nezasahuje do zastavěného území.

#### Záplavová území, ochrana před povodněmi

Vodní tok Labe má stanoveno záplavové území a aktivní zónu záplavového území. Téměř celé řešené území s výjimkou východního okraje a několika dílčích ostrůvků v zastavěném území obce se nachází uvnitř stanoveného záplavového území. Do zastavěného území na několika místech zasahuje i aktivní zóna záplavového území. Záplavové území a jeho aktivní zóna jsou zakresleny v grafické příloze.

Za uvedených okolností by bylo plánování rozvoje obce bez účinné protipovodňové ochrany problematické. V době zpracování ÚP Píšťany je zpracovávána projektová dokumentace protipovodňových opatření (AZ CONSULT, spol. s r.o. Ústí nad Labem), zapracovaná v návrhu řešení. Jedná se o návrh kombinace protipovodňové hráze a mobilních stěn. Hráz v délce cca 700 m je navrhována od tělesa železniční trati až k jihovýchodnímu okraji zastavěného území obce. Podél jižního okraje zastavěného území je v délce cca 310 m navržena mobilní stěna, v jihozápadním rohu zastavěného území obce je v délce cca 160 m navržena opět hráze. Realizace uvedených protipovodňových opatření je podmínkou pro zástavbu v rozvojových plochách P1 – P7.

**Zásobování pitnou vodou**

Řešené území je zásobováno pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě v rámci Vodárenské soustavy severní Čechy. V řešeném území se nachází jeden z nejvýznamnějších vodních zdrojů vodárenské soustavy - ÚV Velké Žernoseky. Z úpravny vody vedou dva nadřazené vodovodní přivaděče – jeden DN 700 do vodojemu Michalovice a druhý DN 300 do Lovosic.

Uvedené vodovodní přivaděče neslouží k zásobování řešeného území pitnou vodou. Vodovodní síť obce je napojena na zásobovací řady Žalhostic. K okraji zastavěného území Píšťan vede vodovodní řad LT DN 200, uvnitř zastavěného území se nacházejí zásobovací vodovodní řady PE DN 90 a PE DN 63.

Návrhy na úpravy vodovodní sítě v řešeném území vycházejí z nutnosti zajištění zásobování rozvojových ploch vymezených územním plánem pitnou vodou. Rozvojové plochy nacházející se v kontaktu se stávající zástavbou nebo při komunikaci vedoucí od Žalhostic (Z1,2 a P1-7) jsou napojitelné na stávající vodovodní řady. Větší rozvojové plochy (Z3,4) budou napojeny prostřednictvím navrhovaných vodovodních řadů napojených z přírodního řadu DN 200 vedoucího podél komunikace. Nové vodovodní řady budou kladeny ve veřejně přístupných plochách – v navrhovaných komunikacích nebo zelených pásích dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou pokud možno zaokružovány.

**Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch**

Číslo plochy	Lokalita	Počet			Průměrná denní potřeba [m³/d]	Max. denní potřeba [m³/d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
		obyv.	RD	rekr. lůžek			
P1	RD	80	20		12,0	16,2	0,34
Z2	kempink	50		50	7,5	10,1	0,21
P4	RD	16	4		2,4	3,2	0,07
P2	RD	8	2		1,2	1,6	0,03
P3	RD	8	2		1,2	1,6	0,03
Z1	RD	4	1		0,6	0,8	0,02
P6	RD	4	1		0,6	0,8	0,02
Z3,4	RD	160	40		24,0	32,4	0,68
Z3	Smíř. obytné území	170	10	130	25,5	34,4	0,71
Celkem		500	80	180	75,0	101,3	2,11

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

(1) specifická potřeba pitné vody : 150 l · os<sup>-1</sup> · den<sup>-1</sup>

(2) koeficient denní nerovnoměrnosti k<sub>d</sub> : 1,35

(3) koeficient hodinové nerovnoměrnosti k<sub>h</sub> : 1,80

(4) u rodinných domů je počítáno s obsazením 4 obyvatel na 1 RD

**Zásobování požární vodou**

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

**Nouzové zásobování obyvatelstva vodou**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bylo řešeno v rámci zpracovaného Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Usteckého kraje. Pro zajištění krizového zásobování pitnou vodou jsou vytipovány podzemní zdroje Vlastislav Kaple, Velké Žernoseky, Malešov vrt 03a, 02, 04a, 014a a Malešov vrt RD3, RD-1, RD-2. Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/denxobyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z veřejného vodovodu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

**Kanalizace**

V obci byla realizována splašková kanalizační síť. Jednotlivé větve kanalizace vedené v místních komunikacích jsou gravitačně svedeny do čerpací stanice na břehu Labe, odkud jsou odpadní vody přičerpávány do výtlačného kanalizačního potrubí vedoucího podél pravého břehu Labe a přivádějícího odpadní vody z Lovosic na Litoměřickou ČOV.

Odpadní vody z lokality Nové Píšťany jsou zaústěny rovněž do čerpací stanice odpadních vod umístěné v nejnižším bodě lokality u tělesa železniční trati. Z čerpací stanice je vedeno výtlačné potrubí zpět k hlavní komunikaci a dále ke kanalizační šachtě u posledního objektu v Žalhosticích. Kanalizační síť je v dobrém technickém stavu a umožňuje napojení všech stavebních objektů v obci.

Hlavním úkolem k řešení zůstává odkanalizování rozvojových ploch vymezených v konceptu územního plánu. Rozvojové plochy nacházející se v přímém kontaktu se stávající zástavbou (P2-7, Z1,2) jsou napojitelné na stávající splaškové stoky. Rozvojová plocha P1 je navržena k odkanalizování novou gravitační kanalizační větví vedoucí po východním okraji lokality a ukončenou v navrhované čerpací stanici odpadních vod. Z čerpací stanice bude vedeno výtlačné potrubí zpět do gravitační stoky v hlavní komunikaci, navrhovaná čerpací stanice bude realizována v šachtě umístěné v komunikaci, proto není součástí veřejně prospěšných staveb.

Rozvojové plochy Z3 a 4 budou vzhledem k terénní konfiguraci a značné vzdálenosti od stávající kanalizační sítě řešeny tlakovou kanalizací. Způsob konkrétního řešení tlakové kanalizace (čerpací jímky u každého odkanalizovaného objektu nebo sdružené čerpací stanice ve veřejném prostoru) bude stanoven v podrobnější dokumentaci na základě znalosti vnitřního členění jednotlivých rozvojových lokalit.

Nové splaškové stoky a řady tlakové kanalizace budou kladeny ve veřejně přístupných plochách – v navrhovaných komunikacích nebo zelených pásích dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

U rozvojové plochy Z5 – lokality pro výstavbu malé vodní elektrárny dojde ke střetu se stávajícím dvojitým trubním vedením tlakového kanalizačního přivaděče vedoucího podél labského břehu na ČOV Litoměřice. Přivaděč bude přeložen podél navrhované rozvojové plochy v délce cca 230 m.

**Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch**

Číslo plochy	Lokalita	Počet			Max. produkce splasků [l/s]
		obyv.	RD	rekr. lůžek	
P1	RD	80	20		0,68
Z2	kempink	50		50	0,42
P4	RD	16	4		0,14
P2	RD	8	2		0,07
P3	RD	8	2		0,07
Z1	RD	4	1		0,03
P6	RD	4	1		0,03
Z3,4	RD	160	40		1,35
Z3	smíšené obytné území	170	10	130	1,44
Celkem		500	80	180	4,22

Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaskových vod: 2,0.

**Dešťové odvodnění území**

Stávající zastavěné území je odvodněno prostřednictvím původní dešťové kanalizace. Tři větve dešťové kanalizace provedené z betonových trub DN 1000 jsou zaústěny do Labe. Dešťové vody v rozvojových plochách budou vsakovány na jednotlivých pozemcích. Vzhledem ke geologickému složení (štěrkopísky) jsou pro vsakování v území dobré podmínky. U rozsáhlejších rozvojových ploch 15.1 a 15.4 se budou srážkové vody z nově budovaných místních komunikací vsakovat prostřednictvím vsakovacích příkopů. Vzhledem k tomu že v rámci územního plánu není známa struktura budoucí zástavby v rozvojových plochách, není možné navrhovat polohu vsakovacích příkopů a přesněji bilancovat množství vsakovaných dešťových vod.

**Zásobování plynem**

Řešené území je plynofikováno zemním plynem. Rozvodné středotlaké plynovodní řady jsou napájeny z regulační stanice VTL/STL umístěné u křižovatky přívodní komunikace do Píšťan s komunikací vedoucí kolem jezera směrem na velké Žernoseky. Regulační stanice je napojena z vysokotlakého plynovodního řadu DN 200 PN 40 Hlinná – Lovosice procházejícího řešeným územím v severojižním směru v těsném sousedství regulační stanice. Distribuční středotlaká plynovodní síť je vedena v místních komunikacích a umožňuje napojení všech obytných objektů v obci na zemní plyn.

Z důvodů nutnosti uvolnění rozvojových ploch nejsou v konceptu územního plánu navrhovány přeložky VTL ani jiných plynovodních rozvodů. Nové trasy plynovodních sítí jsou navrhovány z důvodů zásobování vymezených rozvojových ploch zemním plynem. Rozvojové plochy nacházející se v kontaktu se stávající zástavbou nebo při komunikaci vedoucí od Žalhostic (P1-7, Z1,2) jsou napojitelné na stávající středotlaké plynovodní řady, rozvojové plochy Z3,4 budou napojeny prostřednictvím dvou navrhovaných plynovodních větví napojených z řadu vedoucího v hlavní komunikaci.

**Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch**

Číslo plochy	Lokalita	Počet			Průměrná potřeba [tis.m <sup>3</sup> /rok]	Maximální potřeba [m <sup>3</sup> /h]
		obyv.	RD	rekr. lůžek		
P1	RD	80	20		80	54
Z2	kempink	50		50	10	6
P4	RD	16	4		16	11
P2	RD	8	2		8	5
P3	RD	8	2		8	5
Z1	RD	4	1		4	3
P6	RD	4	1		4	3
Z3,4	RD	160	40		160	108
Z3	smíš.obytné území	170	10	130	80	41
Celkem		500	80	180	378	236

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

- (5) průměrná specifická potřeba ZP – pro RD : 4 000 m<sup>3</sup> · rok<sup>-1</sup>
- (6) DTTO pro objekty smíšené funkce : 8 000 m<sup>3</sup> · rok<sup>-1</sup>
- (7) maximální hodinová potřeba ZP pro RD : 2,7 m<sup>3</sup> · hod<sup>-1</sup>
- (8) DTTO pro pro objekty smíšené funkce : 3,6 m<sup>3</sup> · hod<sup>-1</sup>
- (9) u ploch Z2 a Z3 je potřeba plynu stanovena odborným odhadem

**Zásobování elektrickou energií**

Přes řešené území prochází v severojižním směru v souběhu s již popsáním vysokotlakým plynovodem dvojitě nadzemní vedení VVN 110 kV. Koridor VVN vytváří spolu s vedením vysokotlakého plynu svým ochranným pásmem poměrně významnou bariéru pro budoucí zástavbu a rozděluje zeleným pásem rozvojové plochy Z3 a Z4. Podél severního okraje zastavěného území vede nadzemní vedení VN 22 kV, z něhož jsou napojeny trafostanice 22/0,4 kV sloužící k napájení nízkonapěťových distribučních rozvodů. V řešeném území se nacházejí celkem 3 trafostanice, jejich seznam je uveden v následující tabulce:

Ev.č. SČE	Název trafostanice	Poznámka
06770001	Obec	Distribuční
06770002	U jezera	Distribuční
06770503	Úpravna vody	Odběratelská

Návrhy na úpravy rozvodů VN v konceptu územního plánu vycházejí z nutnosti zásobování nově vymezených rozvojových ploch elektrickou energií. Nové rozsáhlé rozvojové plochy na východě řešeného území Z3 a Z4 není možné zásobovat elektrickou energií bez realizace nové distribuční trafostanice TSN 1. Trafostanice je navržena jako kabelová a je napojena kabelovou smyčkou ze stávajícího sloupu vrchního vedení VN 22kV. Umístění trafostanice je v územním plánu navrženo cca v těžišti předpokládané spotřeby, k trafostanici musí být realizována příjezdová komunikace. Vzhledem k tomu, že poloha místních komunikací v rámci rozvojových ploch není dosud známa může v rámci podrobnějších dokumentací dojít k posunutí navrhované trafostanice TSN 1. Z trafostanice budou vyvedeny kabelové rozvody NN sloužící k zásobování jednotlivých odběratelů elektrickou energií. Kabelové rozvody NN nejsou předmětem územně plánovací dokumentace.



### Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
		obyv.	RD	rekr.lůžek		
P1	RD	80	20		340	136
Z2	kempink	50		50	50	20
P4	RD	16	4		68	27
P2	RD	8	2		34	14
P3	RD	8	2		34	14
Z1	RD	4	1		17	7
P6	RD	4	1		17	7
Z3,4	RD	160	40		680	272
Z3	smiš.obytné území	170	10	130	380	152
<b>Celkem</b>		<b>500</b>	<b>80</b>	<b>180</b>	<b>1440</b>	<b>648</b>

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

- (10) specifický příkon pro rodinný dům : 17 kW
- (11) specifický příkon pro objekt smíšené funkce : 35 kW
- (12) součinitel soudobosti : 0,4
- (13) příkon rozvojových ploch Z2 a Z3 byl stanoven odborným odhadem

### Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií

Elektrorozvodná síť obce je v současné době napojena ze dvou trafostanic, při dílčích výpadcích je v omezené míře umožněno zásobování obyvatel z jiného neporušeného přívodu. V případě rozsáhlejšího výpadku bude pro obyvatelstvo přerušena dodávka elektrické energie, důležité objekty (úpravna vody, krizový štáb v budově obecního úřadu) budou zásobovány elektrickou energií ze záložních zdrojů.

### Spoje

Řešeným územím neprocházejí dálkové telekomunikační kabely.

Rozvody místní telefonní sítě jsou provedeny nově převážně zemními telefonními kabely. Novými kabelovými trasami vedenými v přidruženém pásu místních obslužných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení budou napojeny i objekty v rozvojových plochách. Nové kabely budou napojeny ze stávající sítě dle podmínek stanovených provozovatelem. V rozvojových plochách budou rovněž realizovány slaboproudé rozvody kabelové televize a datové sítě.

Nad k.ú. Píšťany procházejí 2 provozované radioreléové trasy - TVP,BTS Veverí nad Litoměřicemi – Čížkovice a RS Milešovka – Bohušovice n/O. Vzhledem k tomu, že chráněný paprsek trasy č. 1 probíhá v celém rozsahu nad příslušným katastrálním územím ve značné výši nad terénem (více než 100m), nehrozí kolize se záměry navrhovanými v konceptu územního plánu. Tentýž závěr platí i pro trasu č. 2, vzhledem k jejímu průběhu nad řekou.

Dále řešeným územím prochází radioreléový spoj vojenské správy, který je vyznačen v koordinačním výkrese a tím, že jakákoli stavební činnost v tomto koridoru bude projednána s VUSS Litoměřice.

### d) Výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Ke konceptu ÚP Píšťany byla zpracována samostatná dokumentace „Vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (SEA) podle § 10 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (ing. Jan Dřevíkovský, ing. Miloš Andrš, říjen 2006).

Největší vliv na stav a vývoj území a zároveň také největší hrozba řešeného území vyplývá z geografické polohy obce na úzké šíři mezi současným tokem Labe a jeho původní trasou, rozšířenou lidskou činností na dnešní Píšťanské jezero. Tato hrozba byla bohužel potvrzena při katastrofální povodni roku 2002, kdy v zásadě celé zastavěné území bylo hluboko pod hladinou, některé nejnovější stavby vč. čerpací stanice pohonných hmot pak dokonce v aktivní zóně záplavy, výjimku tvořilo několik soliterních ostrůvků a zejména nezastavěné pole k Žernosekům. Paradoxně však tato největší hrozba je zároveň asi i největší příležitostí obce a to v oblasti krátkodobé i střednědobé rekreace s vazbou na vodní sporty, které jinde v dostupném okolí nemají srovnatelnou možnost rozvoje.

Již na základě provedených průzkumů a rozborů při formulaci Zadání byla diskutována vhodnost resp. správnost stabilizace sídelní struktury v takto problematické oblasti a to vzhledem k potřebných (předpokládaným) nákladům na zabezpečení zastavěného území proti dalšímu možnému ohrožení vodou. Kompromisem pak bylo vytipování zcela nových rozvojových ploch obce na pozemcích, které prokazatelně nebyly zasaženy ani ničivou povodní v roce 2002, deklarovanou jako „tisíciletá voda“. Návrh protipovodňových opatření stávající zástavby je pak diskutabilní jak z hlediska jeho dopadu na další území (zejména protilehlý břeh s areálem chemičky), tak jeho dopad na krajinný ráz a vlastní obraz obce včetně její vazby na vodní tok.

Z geografické polohy vyplývá i další hrozba – ohrožení životního prostředí obce areálem chemičky na druhém břehu Labe, která má mimo jiné i negativní dopad na krajinné zázemí obce (výhledy do chemičky).

Katastrální území obce Píšťany vzhledem k faktu, že jeho převážnou část tvoří vodní plocha, nenabízí ani schopnost rozvoje zemědělské prvovýroby, tak jako je tomu v sousedních obcích (Malé a Velké Žernoseky se specifickou formou zemědělství = vinařství, příp. ovocnářství). Vzhledem k rekreační prioritě využití území nelze předpokládat ani rozvoj průmyslu a služeb, nehledě na špatnou dopravní dostupnost k.ú. a mnohem atraktivnější nabídku těchto ploch v Lovosicích se všemi výhodami.

Demografická struktura obyvatelstva je více než kde jinde (díky poloze) ovlivňována migrací spíše než vlastní vnitřní schopností sídla alespoň prosté reprodukce (viz průzkumy a rozbor) – vzhledem k velikosti obce toto nelze předpokládat ani do budoucna a tak vlastními silami neovlivnitelná vazba demografického potenciálu na sousední území je hrozbou řešeného území.

Další hrozba, která je však opět zároveň i příležitostí, je blízkost dvou velkých měst, tj. Litoměřic a Lovosic – v současné době nedostatek stavebních pozemků v obou městech žene zájem o výstavbu i do obce Píšťany. Tento zájem však může být jen krátkodobý (viz připravované plochy pro výstavbu v Litoměřicích i Lovosicích), na druhou stranu obě tato města přinášejí pro obec stabilizaci zaměstnanecké struktury, tj. dostatek i pestré strukturu pracovních míst v zásadě v docházkové vzdálenosti z obce (po dostavbě jezu s lávkou platí i pro Lovosice).

Urbanistický návrh ploch pro obytnou zástavbu respektuje zásadu, aby tato výstavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky - adjustace těchto ploch, nacházejících se ve vymezeném záplavovém území je však podmíněna realizací protipovodňových opatření. Proto je v Píšťanech rozvoj plánován i na zcela nové plochy, navazující na stávající zástavbu a zohledňující fakt, že toto území nebylo povodní v roce 2002 zasažené.

Priority územního plánování jsou definovány v §18 Stavebního zákona a lze je velmi obecně definovat jako zajištění udržitelného rozvoje území, tj. v územním plánu vytvoření předpokladů k zajištění vyváženého vztahu územních podmínek tří specifických oblastí – příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Udržitelný rozvoj v takto malém území, resp.obci lze posuzovat jedině v širších souvislostech a území. Na první pohled je zde zřejmá nevyrovnanost jeho jednotlivých pilířů, kdy zejména hledisko životního prostředí v nejširším jeho slova smyslu je udržitelné zjevně jen za velkých nákladů (protipovodňová opatření, „přesun“ obce na nové neohrožené plochy). Také otázka sociální soudržnosti a ekonomického potenciálu nevyplývá přímo z vlastností řešeného území, ale spíše ze schopnosti oboustranně výhodně participovat na příležitostech sousedních velkých měst, tj. Litoměřic a Lovosic. Udržitelný rozvoj Píšťan tak závisí zejména na faktorech, které obec při vši snaze nemůže reálně ovlivnit. Návrh rozvoje obce na zcela nové plochy, které prokazatelně nebyly dotčeny povodní a dle dostupných informací ani jinými negativními vlivy a jejich plná za-investovanost společně s návrhem dostatečných ploch veřejné a doprovodné zeleně je tak zřejmě hlavním přínosem územního plánu.

Jeden z cílů územního plánování je koordinace veřejných zájmů (dle zvláštních právních předpisů) se zájmy soukromými, což bylo v ÚP Píšťany naplněno zapracováním požadavků vlastníků pozemků při respektování stanovisek dotčených orgánů.

Jak bylo tedy výše konstatováno, vliv územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území je v předmětném území značně omezený. V ÚP Píšťany je navržen rozvoj sídla na nových plochách, který by měl zajistit minimalizaci definovaných rizik bez ohrožení současné generace i generací budoucích. Ve vztahu k nevyváženosti jednotlivých oblastí, dané zejména historickými přírodními limitami, je však další rozvoj obce minimálně diskutabilní a na hranici zejména ekonomické únosnosti, resp. realizovatelnosti.

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

Návrh územního plánu obce Píšťany předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce podle návrhu ÚP jsou postiženy půdy BPEJ 1.01.00 a 1.56.00. Jedná se o půdy následujících charakteristik:

1. číslo : klimatický region T1 – teplý, suchý
2. a 3. číslo : hlavní půdní jednotka  
01 – Černozemě modální, černozemě karbonátové na spraších, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem.  
56 – Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, kolvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.
4. číslo : 0 - úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
5. číslo : 0 – půda bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

Půdy jsou podle BPEJ rozděleny dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Nejvyšší ochranu má půda I. třídy ochrany, kterou je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně - s ohledem na lokalizaci k.ú. jsou všechny pozemky navržené k rozvoji Píšťan tvořeny půdou I. třídy ochrany.

Řešené území je součástí hlavního povodí Labe od Ohře po Bílinu, hydrologické pořadí 1-13-05 a dílčích povodí hydrologické pořadí 1-13-05-003 a 1-13-05-009. Při navrhovaném rozvoji území zábory zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě, navržené jsou plochy doprovodné a izolační zeleně s trvalým travním porostem a vysokou retenční schopností. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd a je možné tedy konstatovat, že je navrženo takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejpríznivější.

Návrh ÚP Píšťany předpokládá nové funkčního využití vybraných lokalit určených podle požadavků na bydlení, smíšenou zástavbu atd. Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky – zde je však podmínkou realizace protipovodňových opatření, protože všechny tyto plochy byly v roce 2002 postiženy záplavami. Proto je rozvoj sídla umístěn zejména na plochy, navazující na stávající zástavbu, které dosud nikdy nebyly postiženy povodní. Lokalizace rozvojových ploch je řešena se snahou o co nejmenší narušení organizace ZPF.

Při zpracování územního plánu byly respektovány podmínky, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území podle dohody zpracovatele a pořizovatele, která vymezuje hranici současně zastavěného území obce podle platných předpisů.

V následujících tabulkách jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla a plánovaného využití ploch. Využití ploch je značeno následovně:

plochy obytné výstavby	–	OB
plochy smíšené výstavby	–	SM-O
plochy pro rekreaci	–	R
plochy dopravní infrastruktury	–	DI-S
plochy veřejné zeleně	–	VP-Z
plochy technické infrastruktury	–	TI

**Zábory ZPF**

plocha č.	k.ú.	využití	BPEJ	třída ochrany	výměra [m2]	souč. zast. území	výměra celkem [m2]
1	Píšťany	OB	1.01.00	I	46 239		46 239
2	Píšťany	OB	1.01.00	I	34 268		34 268
3	Píšťany	OB	1.01.00	I	10 107		10 107
4	Píšťany	OB	1.56.00	I	3 462	ZÚ	3 462
5	Píšťany	OB	1.56.00	I	2 167	ZÚ	2 167
6	Píšťany	OB	1.56.00	I	18 179	ZÚ	18 179
7	Píšťany	OB	1.56.00	I	3 220	ZÚ	3 220
8	Píšťany	OB	1.56.00	I	1 401	ZÚ	1 401

plocha č.	k.ú.	využití	BPEJ	třída ochrany	výměra [m <sup>2</sup> ]	souč. zast. území	výměra celkem [m <sup>2</sup> ]
9	Píšťany	OB	1.01.00	I	1 970	ZÚ	1 970
10	Píšťany	SM-O	1.01.00	I	48 689		48 689
11	Píšťany	SM-O	1.56.00	I	2 235		2 235
12	Píšťany	SM-O	1.01.00	I	252		
			1.56.00	I	4 252		4 504
13	Píšťany	SM-O	1.01.00	I	660		
			1.56.00	I	2 247		2 907
14	Píšťany	R	1.56.00	I	8 587		8 587
15	Píšťany	DI-S	1.01.00	I	7 200		
		VP-Z	1.56.00	I	332		7 532
16	Píšťany	DI-S	1.56.00	I	2 581		2 581
17	Píšťany	DI-S	1.01.00	I	3 005		3 005
18	Píšťany	VP-Z	1.01.00	I	53 961		53 961
19	Píšťany	VP-Z	1.01.00	I	4 166		4 166
20	Píšťany	VP-Z	1.56.00	I	1 760	ZÚ	1 760
21	Píšťany	VP-Z	1.56.00	I	934	ZÚ	934
22	Píšťany	VP-Z	1.56.00	I	9 312		9 312
23	Píšťany	TI	1.56.00	I	10 906		10 906
CELKEM							282 092

#### Zábory ZPF podle tříd ochrany mimo zastavěné území

	zábor ZPF celkem [m <sup>2</sup> ]	z toho v třídě ochrany [m <sup>2</sup> ]					%
		I	II	III	IV	V	
CELKEM	248 999	248 999	0	0	0	0	
z toho							
OB	90 614	90 614	0	0	0	0	36,39
SM-O	58 335	58 335	0	0	0	0	23,43
R	8 587	8 587	0	0	0	0	3,45
DI-S	9 352	9 352	0	0	0	0	3,76
VP-Z	71 205	71 205	0	0	0	0	28,60
TI	10 906	10 906	0	0	0	0	4,38

#### Zábory ZPF dle BPEJ mimo zastavěné území

BPEJ	třída ochrany	výměra [m <sup>2</sup> ]						
		CELKEM	OB	SM-O	R	DI-S	VP-Z	TI
1.01.00	I	208 547	90 614	49 601	0	6 605	61 727	0
1.56.00	I	40 452	0	8 734	8 587	2 747	9 478	10 906
CELKEM		248 999	90 614	58 335	8 587	9 352	71 205	10 906

Ve vyhodnocení záborů ZPF jsou uvedeny i plochy zeleně, které tvoří přes 28% celkového záboru ZPF navrženého v územním plánu. Tyto zábory však neznamenají ztrátu půdy, plochy budou pouze postupně vyjmuty ze zemědělského obhospodařování.

#### Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Návrh ÚP Píšťany nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa, tyto pozemky se v k.ú. Píšťany nevyskytují.

#### f) Výsledek přezkoumání územního plánu podle ustanovení § 53 odst. 5, písm. a) až d) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

#### Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- I/ Z platné Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády ČR č. 561 dne 17. 5. 2006 se na předmětnou ÚPD vztahuje pouze bod č. 27, kde je uvedeno : „ Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.“ V územním plánu Píšťany jsou některé zastavitelné plochy vymezeny v záplavovém území toku Labe. Regulativem výstavby v těchto plochách je však realizace navržených protipovodňových opatření. Návrh těchto protipovodňových opatření byl do návrhu územního plánu Píšťany převzat na základě požadavku vodoprávního orgánu odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje (KÚ ÚK), a to z dokumentace firmy AZ Konzult zpracované k územnímu řízení. Vedle vlastního protipovodňového valu s mobilními zábranami je do návrhu územního plánu zahrnuta i úprava – změna kultury ploch pod touto technickou zábranou, jejíž cílem je zabezpečení retenčního území pro rozliv vody při případné povodni. Popisovaný způsob ochrany území byl v rámci společného jednání o návrhu odsouhlasen kladným stanoviskem příslušného dotčeného orgánu, kterým je vodoprávní úřad odboru životního prostředí Městského úřadu Litoměřice. Na základě výše uvedeného konstatujeme, že dokumentace územního plánu Píšťany je zpracována v souladu se schválenou PÚR, neboť návrh zastavitelných ploch v záplavovém území podmíněný regulativem realizace protipovodňových opatření, lze považovat za „zvlášť odůvodněný případ“.
- II/ Z hlediska ÚPD vydané krajem konstatujeme, že v současné době je tato dokumentace ve stavu rozpracovanosti. Zadání ZÚR bylo schváleno Zastupitelstvem KÚ ÚK dne 7. 11. 2007 a pořizovatel konstatuje, že zpracovaný návrh územního plánu Píšťany není v rozporu s tímto dokumentem. Do doby vydání ZÚR je platnou nadřazenou dokumentací Územní plán velkého územního celku okresu Litoměřice upravený s platností od 1. 1. 2007 podle ustanovení § 187 odst. 7 platného stavebního zákona, z něhož byly převzaty a jsou respektovány všechny limity a nadřazené systémy technické infrastruktury.

## **Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Pořizovatel prověřil zpracovaný návrh územního plánu Píšťany z hlediska cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení §§ 18 až 19 stavebního zákona a konstatuje, že je s nimi v souladu.

Z hlediska ochrany nezastavěného území respektuje urbanistický návrh zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky. V tomto území je však podmínkou realizace protipovodňových opatření, protože všechny tyto plochy se nacházejí v záplavovém území. Prioritou návrhu se tedy stalo vymezení nového rozvojového území do ploch, které nebyly zasaženy ani ničivou povodní v roce 2002. Po realizaci protipovodňových opatření pak bude možné i využití proluk, resp. dostavba okrajové části plynule navazující na stávající zástavbu s určením pro převážně obytnou funkci. Vlastní lokalizace rozvojových ploch je pak řešena se snahou o co nejmenší narušení organizace ZPF.

### **Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Návrh územního plánu Píšťany je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

### **Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů**

Úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice jakožto pořizovatel územního plánu Píšťany zajistil veřejné projednání územně plánovací dokumentace a to v souladu s ustanovením § 22 odst. 1- 4 stavebního zákona. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu Píšťany podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Píšťany a sousedním obcím dne 4. prosince 2007 dopisem č.j. 92651/07/ROZ/ZKl. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění s upozorněním, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

V rámci nařízeného společného jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány: Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, Praha; Ministerstvo životního prostředí ČR, Praha; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, Ústí n/L; Centrum dopravního výzkumu Praha; Obvodní báňský úřad Most; Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Litoměřice; Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a SR; Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí; Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství; Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče; Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, ÚP Litoměřice; Krajská veterinární stanice pro Ústecký kraj, Ústí n/L; Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje – ÚP Litoměřice; ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj; ČR – MO – Vojenská ubytovací a stavební správa Litoměřice; Agentura ochrany přírody a krajiny – Správa CHKO České středohoří Litoměřice; Městský úřad Litoměřice – odbor životního prostředí; Městský úřad Litoměřice – odbor školství, kultury, sportu

a památkové péče; Městský úřad Litoměřice – odd. obrany a krizového řízení. Dále byly o společném jednání informovány tyto obce : Obec Píšťany, Město Lovosice, Obec Lhotka n/L, Obec Malé Žernoseky, Obec Velké Žernoseky a Obec Žalhostice.

V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasu a bez připomínek tyto dotčené orgány : ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj, Centrum dopravního výzkumu Praha, Obvodní báňský úřad Most, Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Litoměřice, Odbor dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Ústeckého kraje, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Odbor školství, kultury, sportu a památkové péče Městského úřadu Litoměřice, Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí – odpadové hospodářství, vodoprávní úřad, státní správa lesů a Městský úřad Litoměřice, odd.obrany a krizového řízení.

V procesně stanovené lhůtě uplatnily své stanoviska s podmínkami, požadavky, eventuelně nesouhlasu tyto dotčené orgány :

1. Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, který ve svém souhlasném stanovisku uplatnil podmínku na dopracování podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.
2. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO České středohoří se sídlem v Litoměřicích, která požadovala po schválení Zásad územního rozvoje zapracování nadregionálního a regionálního ÚSES a dále vyslovila nesouhlas s vymezením části vodní plochy u firmy CS Beton (tzv. Prasečí zátoka) jako plochy přírodní.

K oběma stanoviskům byly v rámci dohodovacího řízení na základě ustanovení § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, a v návaznosti na ustanovení § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád v platném znění, učiněny dohody, jejichž znění pořizovatel plně respektoval a na jejichž základě nechal dokumentaci návrhu územního plánu upravit.

Po lhůtě stanovené zákonem k uplatnění stanovisek došla stanoviska od Krajské veterinární správy pro Ústecký kraj Ústí n/L (KVS) a od odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje (OŽP a zem. KÚ ÚK), ke kterým se v souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona, nepřihlíží. Odbor životního prostředí a zemědělství sice požádal o prodloužení lhůty pro uplatnění svého stanovisko, ale tato žádost byla uplatněna po zákonem stanoveném termínu k jejímu podání a navíc v době, kdy pořizovatel již podal na krajský úřad žádost o posouzení návrhu územního plánu podle § 51 stavebního zákona. Z dodatečně uplatněných stanovisek KVS a OŽP a zem. KÚ ÚK pak na základě jejich obsahu lze konstatovat, že ani z hlediska ochrany zájmů těchto dotčených orgánů není zpracovaný územní plán v rozporu s platnými právními předpisy, chráněnými těmito dotčenými orgány.

Podle ustanovení § 51 odst. 1 stavebního zákona byl návrh územního plánu včetně zprávy o jeho projednání předložen Krajskému úřadu Ústeckého kraje k posouzení, a tento vydal k návrhu územního plánu Píšťany kladné stanovisko.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že zpracovaná územně plánovací dokumentace je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů i se stanovisky dotčených orgánů.

## Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vliv územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území je řešeném území značně omezený. Důvodem je především skutečnost, že udržitelný rozvoj v takto malém území, resp. obci lze posuzovat jediná v širších souvislostech a území. Na první pohled je zde zřejmá nevyrovnanost jeho jednotlivých pilířů, kdy zejména hledisko životního prostředí v nejširším jeho slova smyslu je udržitelné zjevně jen za velkých nákladů (protipovodňová opatření, „přesun“ obce na nové záplavami nedotčené plochy). Také otázka sociální soudržnosti a ekonomického potenciálu nevyplývá přímo z vlastností řešeného území, ale spíše ze schopnosti oboustranně výhodně participovat na příležitostech sousedních velkých měst, tj. Litoměřic a Lovosic. Udržitelný rozvoj Píšťan tak závisí zejména na faktorech, které obec při vši snaze nemůže reálně ovlivnit. Návrh rozvoje obce na zcela nové plochy, které prokazatelně nebyly dotčeny povodní a dle dostupných informací ani jinými negativními vlivy a jejich plná zainvestovanost společně s návrhem dostatečných ploch veřejné a doprovodné zeleně, je tak zřejmě hlavním přínosem územního plánu.

### Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno

Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje - oddělení ochrany životního prostředí a udržitelného rozvoje v řádně prodloužené lhůtě vydal toto souhlasné stanovisko podmínkami :

1. Veškeré nově navržené plochy nesmí zhoršit kvalitu životního prostředí a veřejného zdraví v obci i v okolí.
2. Při výstavbě souvisejících prvků technické a dopravní infrastruktury dbát na šetrné využití životního prostředí.
3. Pro každé jednotlivé území uvažované ke stavebnímu rozvoji zpracovat regulační plán. Regulační plány mohou stanovit regulativy omezující i kompenzující případné vlivy na životní prostředí.
4. V rámci projektových příprav dbát na ozelenění v návrhových plochách. Pro realizaci zeleně v návrhových plochách, především plochách ÚSES a ploch s prvky ÚSES sousedící či na ně navazující používat výhradně rostliny domácího původu. U prvků ÚSES ctít druhovou skladbu původních přirozených společenstev.
5. V řešeném území nenavrhovat v souladu s územním plánem žádné významné zdroje znečišťování ovzduší. Z hlediska ochrany je nutno respektovat v ÚPD dle § 17, odst. 1 písm. a) zákona č. 86/2002 Sb., požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek.
6. Při rozvoji obce dodržovat stanovené limity, etapizaci, urbanistickou strukturu, řešení rozvoje území s ohledem na zátopové území, řešení dopravy, řešení zásobování vodou, ochranu vodních zdrojů, koncepce nakládání s odpadními vodami, koncepce zásobování teplem a ostatními energiemi a nakládání s odpady.
7. Do návrhu územního plánu budou zahrnuty linie protipovodňové ochrany (dále jen PPO) dle zpracované dokumentace s návrhem prohlášení prvků PPO jako veřejně prospěšné stavby.
8. Plánovanou zástavbu navrhovat zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny nezastavěné proluky, a na plochy navazující na stávající zástavbu. Při vyčerpání ploch uvnitř zastavěných částí sídla je možno využít plochy mimo zástavbu za hranicí záplavového území Q 100 (plochy na severovýchod od obce na pozemcích zemědělské půdy).

Zemědělské pozemky je nutno vyjímat ze zemědělského obhospodařování postupně. Plánovaná výstavba v rozvojových plochách č. 1, 2, 5, 6, 7 a 10 je možná až po ukončení realizace protipovodňových opatření (návrh kombinace protipovodňové hráze a mobilních stěn).

Žádáme, aby tyto podmínky byly zahrnuty do pokynů pro zpracování návrhu územního plánu ⇒ *stanovisko tohoto dotčeného orgánu lze akceptovat pouze částečně a to vzhledem k jeho „zmatečnosti“.* Podmínka uvedená pod bodem 1) je velice obecná a s ohledem na skutečnost, že všechny nově navrhované plochy prošly kladným projednáním, předpokládáme že jejich návrh sám o sobě kvalitu životního prostředí a veřejného zdraví v obci ani v okolí nezhoršuje.

*Podmínka uvedená pod bodem 2) se pak nevztahuje k návrhům územního plánu, ale k „výstavbě souvisejících prvků technické a dopravní infrastruktury“ při níž je třeba „dbát na šetrné využití životního prostředí“.*

*Podmínka uvedená pod bodem 3), která je vztažena k povinnosti „zpracovat pro každé jednotlivé území uvažované ke stavebnímu rozvoji“ regulační plán (RP) je opět formulována opět velmi obecně, což by např. předpokládalo, zpracovat RP i pro výstavbu MVE, což jistě nebylo cílem této podmínky.*

*Nicméně pořizovatel uložil v kapitole j) „Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu“ provést prověření a návrh ploch v nichž bude územním plánem uloženo zpracování územních studií, takže nepochybně tak dojde k částečnému naplnění toho požadavku.*

*Požadavek uvedený pod bodem 4) se opět nevztahuje k vlastnímu řešení územního plánu, ale až k navazujícím projektovým přípravám a k vlastní realizaci ÚSES. Tuto podmínku však lze celkem bezproblémově převzít do odůvodnění územního plánu.*

*Za zmatečné lze považovat požadavek uvedený pod bodem 5), citují: „v řešeném území nenavrhovat v souladu s územním plánem žádné významné zdroje znečišťování ovzduší“, neboť územní plán žádné takové zdroje nenavrhuje. Stejně zmatečný je požadavek respektovat v územně plánovací dokumentaci dle § 17, odst. 1, písm. a) zákona č. 86/2002 Sb., „požadavky na ochranu ovzduší“, neboť příslušné ustanovení § 17, odst. 1, písm. a) citovaného zákona obsahuje informaci, že příslušný orgán ochrany ovzduší vydává stanovisko k územně plánovací dokumentaci v průběhu jejího pořizování. Ustanovení tohoto paragrafu tak bylo naplněno v průběhu procesu projednávání, kdy pořizovatel oznámil projednání územního plánu tomuto příslušnému dotčenému orgánu ochrany ovzduší, kterým je MŽP, odbor výkonu státní správy IV – viz. výše uvedené vyjádření bez připomínek.*

*Požadavky uvedené v bodě 6) na dodržování stanovených limitů, etapizace, urbanistické struktury..atd. budou ve zpracovaném návrhu územního plánu, případně v jeho odůvodnění splněny beze zbytku.*

*Požadavek uvedený pod bodem 7) – „zahrnout linii protipovodňové ochrany do návrhu územního plánu dle zpracované dokumentace s návrhem prohlášení jako veřejně prospěšnou stavbu“ bude splněn v intencích platného stavebního zákona – tzn., že zakres protipovodňového opatření, který byl do dokumentace konceptu převzat z projektové dokumentace pro územní řízení, bude veden jako veřejně prospěšné opatření.*

*Požadavky uvedené v bodě 8) považujeme za problematické, neboť preferují výstavbu „v zastavěném území v nezastavěných prolukách a na plochách navazujících na stávající zástavbu, u nichž je nutná realizace protipovodňových opatření a výstavbu na ploše na severovýchodě obce, která se nachází mimo hranice záplavového území, až jako další v pořadí. Z logiky věci a vzhledem ke skutečnosti, aby byly naplněny požadavky „Politiky územního rozvoje“, schválené usnesením vlády ČR č. 561 dne 17. 5. 2006, pořizovatel obrátil tuto „etapizaci“ výstavby, která bude přicházet v úvahu nejdříve na ploše nacházející se mimo záplavové území. Na plochách, které leží v záplavovém území, bude výstavba omezena regulativem zahájení výstavby až po ukončení realizace protipovodňových opatření.*

Jak je z výše uvedeného textu zřejmé, výsledky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj byly v návrhu územního plánu Píšťany zohledněny beze zbytku a to do té míry, do které to umožňuje platná legislativa upravující obsah a rozsah řešení územních plánů.

#### **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky – zde je však podmínkou realizace protipovodňových opatření, protože všechny tyto plochy byly v roce 2002 postiženy záplavami. Prioritou návrhu se tedy stalo vymezení nového rozvojového území do ploch, které nebyly zasaženy ani ničivou povodní v roce 2002. Po realizaci protipovodňových opatření pak je navrženo využití proluk, resp. dostavba okrajové části plynule navazující na stávající zástavbu s určením pro převážně obytnou funkci. Lokalizace rozvojových ploch je řešena se snahou o co nejmenší narušení organizace ZPF.