

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY **o vydání Územního plánu Píšťany**

Zastupitelstvo obce Píšťany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, v platném znění a § 84 odst. 2 písmene y) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění,

v y d á v á **Územní plán Píšťany.**

a) Vymezení zastavěného území

Na území obce Píšťany jsou vymezena k datu 31.12. 2007 celkem tři zastavěná území – vlastní sídlo s blokem zahrádek a rodinných domů 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 převážně s určením pro 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 odhaditelná 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
- 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

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

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 umístování

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 navrhované propojení je přes navrhovanou lávku přes jez na Labi, resp. 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 Q₁₀₀, 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 řady 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 Píšťany 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 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 krajinařských 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 sledující 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) nepřípustné

- 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) nepřípustné
 - 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) nepřípustné
 - 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 nepřípustné, 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) nepřípustné
 - 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) nepřípustné
 - 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) nepřípustné
 - 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) nepřípustné
 - 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) nepřípustné

- 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) nepřípustné

- 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 kolejí 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 nevylučují 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
 - krmná 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

- 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 povoleny změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

e) nepřípustné

- 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 (§ 170 stavebního zákona)

V samostatném výkrese č. 3 územního plánu 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 (§ 101 stavebního zákona)

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 stavbu 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 prospěšná opatření ke snížení povodňového ohrožení – stavba protipovodňového valu vč. mobilní stěny

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

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 koncepce 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 textové části, grafická část územního plánu obsahuje tyto 3 výkresy :

číslo výkresu	název	měřítko
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5000
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5000

Odůvodnění

1. Postup pořízení územního plánu

Usnesením Zastupitelstva obce Píšťany ze dne 12. 2. 2004 bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu. V dubnu 2005 odevzdal projektant územního plánu Ing. Arch. Petr Vávra I. etapu prací – průzkumy a rozborů územního plánu obce Píšťany. Následně pak v měsíci květnu 2005 požádala Obec Píšťany Městský úřad Litoměřice, jakožto úřad s rozšířenou působností o pořízení této územně plánovací dokumentace. Zpracované a projednané zadání územního plánu bylo na základě kladného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování – odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje č.j. UPS/201/45595/56883/06/B vydaného dne 14. 4. 2006, schváleno v Zastupitelstvu Obce Píšťany a to dne 10. 5. 2006. Na základě schváleného zadání byla v říjnu 2006 zpracována a odevzdána úplná územně plánovací dokumentace konceptu územního plánu a to včetně „Vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví“ zpracované k tomu způsobem osobou – Ing. Janem Dřevíkovským. Koncept územního plánu byl zpracován podle v té době platných předpisů na úseku územního plánování – tedy zákona č. 50/1976Sb. ve znění pozdějších předpisů (starý stavební zákon). Podle požadavků nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů pak byla dopracována kapitola udržitelného rozvoje a koncept územního plánu byl projednáván již v režimu tohoto nového zákona. Na základě výsledků projednání pořizovatel zpracoval „pokyny pro dokončení prací na návrhu územního plánu“, které byly v Zastupitelstvu Obce Píšťany schváleny dne 13. 6. 2007. Na základě těchto „pokynů“ pak projektant vypracoval a v prosinci 2007 odevzdal návrh územního plánu Píšťany, který je na rozdíl od konceptu zpracován již v režimu nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Při projednávání návrhu ÚP pořizovatel postupoval podle ustanovení §§ 50 až 53 stavebního zákona a dále podle §§ 12 až 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a jejich příslušných příloh.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje (PÚR) a územně plánovací dokumentací (ÚPD) vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

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 zvláště 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.

III/ Územní plán Píšťany širší územní vztahy respektuje.

Sousedním obcím Lhotka nad Labem, Malé Žernoseky, Velké Žernoseky, Žalhostice a Městu Lovosice bylo oznámeno podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dne 10. ledna 2008 na Městském úřadě v Litoměřicích a podle § 52 odst. 1 stavebního zákona byly přizvány k veřejnému projednání o upraveném a posouzeném návrhu, které se konalo dne 23. června 2008. Společného jednání se nezúčastnila žádná ze sousedních obcí. Rovněž žádná ze sousedních obcí k tomuto jednání nevyužila možnosti v rámci stanovené lhůty podat připomínky.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

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.

4. Vyhodnocení souladu 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.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – 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. Tato lhůta byla stanovena do 11. února 2008 (včetně) s tím, že dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce pořizovatel upozornil, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Zároveň pořizovatel dotčené orgány, krajský úřad, Obec Píšťany a sousední obce pořizovatel vyrozuměl o vystavení návrhu územního plánu na internetové adrese : <http://radnice.litomerice.cz/uzemniplanovani.html>. Společné jednání se konalo dne 10. ledna 2008 na Městském úřadě v Litoměřicích. Výklad územně plánovací dokumentace byl proveden ve spolupráci s oprávněnou osobou – autorizovaným architektem na úseku územního plánování – Ing. arch. P. Vávrou.

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
- Obec Žalhostice

Dále byly samostatně obeslány i organizace působící v území.

V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasem a bez připomínek tyto dotčené orgány :

- ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj – č.j. 1604/07/42.103/Kb-5/08 ze dne 11. 1. 2008
- Centrum dopravního výzkumu Praha – č.j. S22/2248/07 ze dne 15. 1. 2008
- Obvodní báňský úřad Most – č.j. 5283/07 ze dne 14. 12. 2007
- Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Litoměřice – č.j. 4142/2007 ze dne 11. 1. 2008
- Odbor dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Ústeckého kraje – č.j. 150/DS/08/7879/Zat ze dne 15.1. 2008
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice – č.j. 44803/2007 z 15. 1. 2008
- Odbor školství, kultury, sportu a památkové péče Městského úřadu Litoměřice – č.j. 93157/07/ŠKAS/BZá ze dne 21.1.2008
- Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí – odpadové hospodářství, vodoprávní úřad, státní správa lesů – č.j. 93159/07/ŽP ze dne 14. 1. 2008
- Městský úřad Litoměřice, odd.obrany a kriz.řízení – dopis ze dne 5. 12. 2007

V procesně stanovené lhůtě uplatnily své stanoviska s podmínkami, požadavky, eventuálně nesouhlasy tyto dotčené orgány :

- **Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice - č.j. HSUL-30-05-SP/LT-PREV-ÚP-2008 ze dne 14.1. 2008**

HZS uplatnil ve svém souhlasném stanovisku podmínku, cituji :

„1. Návrh územního plánu Píšťany bude dopracován v souladu se zněním § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., (viz. příloha).“ *Poznámka pořizovatele -Příloha se týkala zóny havarijního plánování Lovochemie.*

- **Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO České středohoří se sídlem v Litoměřicích – č.j. 07123/CS/07 ze dne 7. 2. 2008**

AOPaK ČR, SCHKO České středohoří poskytla následující stanovisko:

1. Z hlediska prvků ÚSES požadujeme po schválení ZÚR zapracování následujících prvků (nynější návrh vychází z platného VÚC okresu Litoměřice jako platného legislativního stavu, kde aktuální prvky postrádáme):
 - v hlavním výkresu chybí zákres regionálního biocentra Píšťany, zasahujícího do katastrálního území při Labi, jižně a JV od zastavěného území obce, včetně přilehlého úseku Labe. Funkční plochy výroby, výrobních a nevýrobních služeb jsou s režimem regionálního biocentra neslučitelné (lokalita u jezu)
 - nadregionální biokoridor Labe (K 10), vodní a nivní – v textu neúplná charakteristika, na hlavním výkresu vyznačena vodní část, v obojím chybí nivní část
2. Nesouhlasíme s vymezením části vodní plochy u firmy CS Beton (tzv. Prasečí zátoka) jako plocha přírodní. Je nutno ponechat jako vodní plochu. V současné době není dosud ukončeno správní řízení, vedené firmou CS Beton ve věci zasypání této zátoky inertním materiálem. Po konečném rozhodnutí bude pořizovateli sdělen výsledek pro možné aktuální uplatnění pro konečné řešení územního plánu.

V ostatních bodech s návrhem územního plánu Píšťany souhlasíme.

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 následující dohody :

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice – dohoda učiněná dne 1.2. 2008 a následně dne 4. 2. 2008 podepsaná, zní, cituji :

1. K návrhu územního plánu nelze uplatňovat další požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., neboť toto ustanovení se vztahuje k návrhu zadání, nikoliv návrhu územního plánu.
2. Z tohoto důvodu bude do návrhu územního plánu dopracován pouze požadavek písm. b) výše citovaného paragrafu, neboť tento je v řešeném území limitem. V grafické části – v koordinační výkresu bude zakreslena 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 navrhovaných).
3. V textové části odůvodnění bude tento limit popsán. V textu bude dále uveden odkaz na místa, kde se lze seznámit s opatřeními pro území zóny havarijního plánování, které budou provedeny v případě havárie, jimiž jsou Městský úřad Litoměřice a Městský úřad Lovosice.

⇒ **Na základě provedené dohody nechal pořizovatel dokumentaci návrhu územního plánu upravit.**

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO České středohoří se sídlem v Litoměřicích – dohoda učiněná dne 3. 3. 2008 a podepsaná S CHKO České středohoří dne 5. 3. 2008 zní, cituji :

1. Pokud se týká požadavku na úpravu nadřazených prvků ÚSES, pořizovatel bere na vědomí, že tento požadavek je vztažen až ke schválení ZÚR. Ve zpracovaném návrhu ÚP Píšťany je v současné době respektován systém nadřazených prvků ÚSES dle dosud platné ÚPD ÚP VÚC okresu Litoměřice upravené dle ustanovení § 187 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), což je současný právní stav. Po schválení dokumentace ZÚR bude samozřejmě i dokumentace ÚP Píšťany upravena.
2. V případě nesouhlasu s vymezením části vodní plochy u firmy CS Beton jako plochy přírodní se jedná pouze o současný právní stav a to podle dosud platné územně plánovací dokumentace, kterou je ÚPN SÚ Píšťany – Žalhostice – Velké Žernoseky, schválený ZO Píšťany dne 9. 3. 1998. Podle této platné ÚPD vedl stavební úřad řízení, které je v současné době ve stavu odvolání z důvodu nesouhlasného stanoviska vydaného Vaší správou. Na základě výše uvedeného se pořizovatel se S CHKO České středohoří dohodl, že v návrhu ÚP Píšťany do doby než padne konečné rozhodnutí, zůstane zachováno vymezení předmětné plochy jako plochy přírodní.

⇒ **Na základě učiněné dohody byly odsouhlaseny a potvrzeny návrhy provedené v dokumentaci návrhu územního plánu Píšťany, takže dokumentaci nebylo dále třeba upravovat.**

Po lhůtě stanovené zákonem k uplatnění stanovisek (11. února 2008) došla stanoviska od těchto dotčených orgánů (k těmto stanoviskům se nepřihlíží) :

- Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj – č.j. KVS/EW/5101-3/07 ze dne 11. 2. 2008 doručené 16.1. 2008
- Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – č.j. 298/18097/ZPZ/2008/UP-129 ze dne 22. 4. 2008 doručené 2. 5. 2008

Podle ustanovení § 51 odst. 1 stavebního zákona byl návrh územního plánu včetně zprávy o jeho projednání předložen Krajskému úřadu Ústeckého kraje k posouzení. Kladné stanovisko krajského úřadu zn. UPS/214/51370/63169/08 ze dne 14. 4. 2008 bylo doručeno pořizovateli dne 18. 4. 2008.

O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu pořizovatel podle ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona nařídil konání veřejného projednání na pondělí 23. června 2008. K tomuto veřejnému projednání byly přizvány výše uvedené dotčené orgány přizvány jednotlivě, písemně na doručenkou a to dopisem č.j. 33826/ROZ/ZKl. ze dne 23. 4. 2008. Územně plánovací dokumentace byla k nahlédnutí u pořizovatele i u obce Píšťany a dále na internetových stránkách <http://www.pistany.cz> a <http://radnice.litomerice.cz/uzemniplanovani.html>.

Pořizovatel před veřejným projednáním obdržel souhlasná stanoviska bez připomínek od těchto dotčených orgánů :

- Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství – č.j. 1980/DS/08/72045/Hou ze dne 28. 4. 2008
- Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Litoměřice – č.j. 1724/2008 ze dne 15. 5. 2008
- Ministerstvo životního prostředí Praha – č.j. 2213/610/08 32332/ENV/08 ze dne 12.5. 2008
- Ministerstvo životního prostředí Ústí nad Labem – č.j. 530/511/08-KRÁ-UL ze dne 22. 5. 2008
- Obvodní báňský úřad Most – č.j. 1809/08 ze dne 2. 6. 2008
- Krajská veterinární správa – č.j. KVS/EW/1828-3/08 ze dne 12. 6. 2008
- Vojenská ubytovací a stavební správa Praha – č.j. 2935-ÚP/2008-7103/41 ze dne 10. 6. 2008

Z ostatních orgánů a organizací se bez připomínek vyjádřila :

- Státní plavební správa pobočka Děčín – č.j. 934/DC/08 ze dne 9. 6. 2008

Dále pořizovatel před veřejným projednáním obdržel „doplnění k závaznému stanovisku“ od :

- Městského úřadu Litoměřice, odboru životního prostředí, který jej vydal pod č.j. 0047107/08/ŽP/MHa dne 18. 6. 2008 jako doplnění k závaznému stanovisku ze dne 14. 1. 2008 pod č.j. 93159/07/ŽP vydanému ke společnému projednání návrhu a v němž nesouhlasí s návrhem trasy cyklostezky přes lávku u MVE a jez.

Přede dnem veřejného projednání pořizovatel obdržel „souhlas“ od:

- Města Lovosice vyslovený v dopise ze dne 17. 6. 2008 bez udání č.j. a podmíněný požadavkem napojení navrhované cyklostezky okolo píšťanského jezera na cyklostezku v Lovosicích v areálu „Lesoparku 8“.

Všechna výše uvedená stanoviska bereme na vědomí s tím, že je považujeme za zmatečná, neboť do řízení podle ustanovení § 52 odst. 1 je předkládán návrh územního plánu projednaný a dohodnutý s dotčenými orgány. Dotčené orgány v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 tak mohou uplatňovat na závěr veřejného projednání svá stanoviska k připomínkám a námitkám uplatněným podle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

S výše uplatněnými stanovisky pořizovatel v rámci veřejného projednání, konaného dne 23. 6. 2008, seznámil všechny zúčastněné a nakonec tato stanoviska připojil k písemnému záznamu z veřejného projednání, který byl veden v průběhu tohoto veřejného projednání. Dále byl, ve smyslu ustanovení § 22 odst. 4 stavebního zákona, proveden Ing. arch. P. Vávrou výklad územního plánu. Po provedení výkladu pořizovatel všechny zúčastněné upozornil na skutečnost, že nejpozději v tento den, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 a 3, může každý podávat připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch mohou podávat odůvodněné námitky s doložením vlastnických práv a s vymezením území dotčeného námitkou. Poté pořizovatel seznámil všechny zúčastněné s opatřením obecné povahy o vydání územního plánu Píšťany a s dalším postupem, který bude následovat podle §§ 53 a 54 stavebního zákona.

Ústní připomínky byly vzneseny k návrhu asanace na levém břehu píšťanského jezera. Dvě z těchto připomínek byly uplatněny i písemnou formou. S ohledem na skutečnost, že se jedná o připomínky ze strany vlastníka a spoluvlastníka pozemku, pořizovatel tyto s ohledem na jejich charakter přehodnotil na námitky.

K vyjádření k těmto podaným návrhům na zakreslení zájmového území levého břehu píšťanského jezera pro plochy k rekreaci, pořizovatel vyzval příslušný dotčený orgán – Agenturu ochrany přírody a krajiny ČR, Správu CHKO České středohoří, který se tohoto veřejného projednání zúčastnil. Zástupce tohoto dotčeného orgánu sdělil, že stanovisko S CHKO ČS je neměnné, což znamená, že v územním plánu zůstane zachován návrh asanací na „plochy přírodní (P)“, jejichž převažujícím účelem je zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součásti chráněných území přírody.

Na závěr veřejného projednání uplatnili své písemné „připomínky“ p. J. Vlček a p. J. Adámková. Pořizovatel s ohledem na charakter podaných „připomínek“ (vlastnictví a spoluvlastnictví pozemků určených návrhem územního plánu k asanaci) vyhodnotil jejich podání jako námitky a veřejné projednání ukončil.

Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných ke konceptu i návrhu územního plánu.

Vyhodnocení výsledku projednání:

Po vyhodnocení problematiky vedení „cyklostezky“ (po termínu podaný nesouhlas odboru ŽP Městského úřadu Litoměřice, citovaný výše) a po termínu uplatněné připomínky sousední obce – Města Lovosice bylo rozhodnuto, že návrh vedení cyklostezky přes lávku u MVE a jez bude vypuštěn a napojení na Město Lovosice bude provedeno přes navrhovaný přívoz. Do územního plánu proto pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem nechal zapracovat chybějící propojení navrhované

trasy na přívoz. Předmětná pozemková parcela, které se nový návrh dotýká (p.p.č. 323 v k.ú. Píšťany), je ve vlastnictví obce. Tato trasa je i součástí dosud platné územně plánovací dokumentace – územního plánu sídelních útvarů Píšťany – Žalhostice – Velké Žernoseky, schváleného ZO Píšťany dne 9. 3. 1998. Vzhledem k těmto skutečnostem lze konstatovat, že se jedná o nepodstatnou úpravu územního plánu, která v podstatě přebírá projednaný, odsouhlasený a dosud platný záměr, kdy s ohledem na obecní vlastnictví pozemku, nebude tímto návrhem nikdo krácen na svých právech, a proto opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů není nutné.

Návrh na rozhodnutí o námitkách je součástí bodu 11. odůvodnění.

6. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu ÚP

Pokyny pořizovatele pro zpracování návrhu ÚP Píšťany z května 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 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.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

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 a následně schválených pokynů pro dokončení prací na návrhu 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 po demolcích, 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 vzneseny 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 přivaděč). 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 je pak snaha o zamezení spekulace s pozemky, tzn. zamezení chaotické urbanizace rozvojového území podle okamžité dostupnosti pozemků („restituční urbanismus“).

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 technickou 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 mikroprostředí. 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 pěší 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.

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 limity využití území, které znázorňují jednotlivá správní rozhodnutí, týkající se ochrany území a jeho hodnot.

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.

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.

Návrh celkového urbanistického řešení ÚP byl zpracován podle schválených pokynů pro dokončení prací na návrhu. Nebyly řešeny situace, které by vyžadovaly rozhodnutí o výběru jedné varianty nebo alternativy řešení.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

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. Ke 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 zástavbou 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 tedy 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 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), cituji: „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 zákres 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 Pišťany zohledněny beze zbytku, a to do té míry, do které to umožňuje platná legislativa upravující obsah a rozsah řešení územních plánů.

9. 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.

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

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, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podloží 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 záborů zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá

všude zasakování dešťových srážek v místě, navrženy 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 nejprůpustnější.

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
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 ²]	z toho v třídě ochrany [m ²]					%
		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 ²]						
		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.

11. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Ke konceptu územního plánu obce Píšťany zpracovaného v září 2006 ještě podle ustanovení zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a projednávaného již v režimu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů byla ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 stavebního zákona podána vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch pouze jedna níže uvedená námitka :

W. a H. Selwesiukovi

„Podáváme námitku proti projednávanému konceptu územního plánu obce Píšťany, konkrétně proti části 2.7.1.1 Silniční doprava. V této kapitole je uvažováno s rozšířením místní komunikace vedoucí k objektu Povodí Labe, šířka této komunikace včetně krajnic je v nynějším stavu cca 4,5 metru. Dle informace Ing. Vávry při projednávání tohoto konceptu 12. 4. 07 má navrhovaný typ komunikace šířku 7-8 metrů. Na výkresové dokumentaci je toto rozšíření zakresleno tak, že zasahuje do okolních soukromých pozemků. Důvody námitky : Parcela 63/1 je v původním i v nově zřizovaném územním plánu obce na ploše pro plánovanou výstavbu rodinných domků. Na parcele je v současné době vybudovaná studna, přípojka el. energie a vodovodní šachta s přípojkou pitné vody, všechny tyto stavby jsou situovány v části parcely, která by byla rozšířením komunikace dotčená. Rozšířením komunikace by došlo k jejímu zúžení a umístění RD by nebylo možné, nebo velmi obtížné. Zakreslením plánovaného rozšíření komunikace do územního plánu (i kdyby nedošlo k realizaci této stavby) by vzniklo na parcele 63/1 věčné břemeno a tím by byl tento pozemek znehodnocen vzhledem k jeho dalšímu využití. Z těchto důvodů, jako majitelé parcely 63/1 do které by tato změna zasahovala, nesouhlasíme se zakreslením rozšířené komunikace do nového územního plánu obce Píšťany.“: **Podané námitce se vyhovuje.** *Důvodem tohoto rozhodnutí jsou nové objektivní skutečnosti, které v území nastaly, neboť přístupová komunikace navrhovaná v území pro MVE (Pozn.- vydané rozhodnutí o umístění stavby s nabytím právní moci) vyřešila přístup po výše uvedené stávající komunikaci bez nároku na její rozšíření. Územní plán proto tento způsob dopravního řešení převzal návrh na rozšíření místní komunikace i její určení jako veřejně prospěšné stavby byl z návrhu územního plánu vypuštěn. Sdělení o způsobu řešení podané námitky bylo jejím autorům zasláno dopisem č.j. 50044/07-ROZ dne 2. července 2007.*

V rámci veřejného projednání návrhu byly uplatněny tyto námitky:

J. Adámková

„Já jako vlastnice pozemku 44/14 v k.u. Píšťany vznáším připomínku k územnímu plánu obce Píšťany, jelikož pozemek zapsaný na K.U. jako rekreační není v tomto plánu zakreslen jako rekreační. Dále pak zásadně nesouhlasíme s asanací našeho pozemku.“ : *s ohledem na skutečnost, že připomínku podal vlastník pozemku dotčený návrhem veřejně prospěšných staveb a asanací, vyhodnotil pořizovatel podanou připomínku jako námitku. Po zjištění informací o parcele, jejíž vlastnictví nebylo doloženo, přestože na tuto skutečnost bylo na veřejném projednání*

upozorněno, jsme dospěli k závěru, že předmětný pozemek je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha. Jako způsob využití je uvedeno sportoviště a rekreační plocha. Na základě konzultace s katastrálním úřadem nám bylo sděleno, že rozhodující je v tomto případě druh pozemku a pokud se týká způsobu využití nemovitostí, to co je v katastru zapsáno, nemusí odpovídat skutečnosti. Předmětný pozemek se nachází na území Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Dotčeným orgánem hájícím své zájmy podle zvláštního právního předpisu je Správa CHKO České Středohoří se sídlem v Litoměřicích, která podle vyjádření jejího zástupce, který byl přítomen veřejnému projednání, trvá na svém původním stanovisku, které v rámci společného jednání o návrhu podle § 50 odst. 2 odsouhlasilo zpracovaný návrh územního plánu. V tomto konkrétním případě jde o plochu, která byla ve smyslu ustanovení § 16 vyhlášky č. 501/ 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezena jako plocha přírodní, a to za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Pořizovatel dále ověřoval skutečnosti z hlediska rozpracované nadřazené územně plánovací dokumentace a konstatuje, že v návrhu zásad územního rozvoje Ústeckého kraje jsou Píšťany navrženy jako součást rozvojové osy nadmístního významu „NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko“ a pro plánování a usměrňování územního rozvoje této rozvojové oblasti je mimo jiných navržen následující úkol, cituji:

„Kultivovat a rozvíjet rekreační lokality nadmístního významu zahrnuté v rozvojové oblasti v koridoru Labe : jezero Píšťany a sportovní areál Račice.“ Z uvedeného textu je patrné, že i v případě souhlasu S CHKO České středohoří s rekreačním využíváním pozemků, by bylo velmi problematické jejich určení pro rodinnou rekreaci, neboť toto by bylo v rozporu s návrhem nadřazené dokumentace, kdy s ohledem na charakteristiku území, bude v rámci „nadmístního významu“ zcela logické upřednostňovat rekreaci veřejnou.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se podané námitce **nevyhovuje**.

J. Vlček

„Já jako vlastník pozemku v k.u. Píšťany vznáším připomínku k územnímu plánu obce Píšťany. Pozemek byl zakoupen k rekreaci, ale né jak je zakresleno v uvedeném územním plánu jako plochy přírodní, s čímž nesouhlasím! Proto žádám o přezkoumání a uvedení věci na správnou míru.“ : s ohledem na skutečnost, že připomínku podal spoluvlastník pozemku dotčený návrhem veřejně prospěšných staveb a asanací, vyhodnotil pořizovatel podanou připomínku jako námitku. Pořizovatel zjistil informace o parcele, jejíž číslo nebylo v písemném podání uvedeno a jejíž vlastnictví nebylo doloženo, přestože na tuto skutečnost bylo na veřejném projednání upozorněno. Předmětný pozemek č. 288/2 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití „neplodná půda“. V návrhu územního plánu se jedná o plochu, která byla ve smyslu ustanovení § 16 vyhlášky č. 501/ 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezena jako plocha přírodní, a to za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Vzhledem ke skutečnosti, že se předmětný pozemek se nachází na území Chráněné krajinné oblasti (CHKO) České středohoří, je dotčeným orgánem oprávněným vyjadřovat se k navrhovanému způsobu využití Správa CHKO České Středohoří se sídlem v Litoměřicích. Podle vyjádření jejího zástupce, které sdělil všem přítomným na veřejném projednání návrhu, trvá Správa CHKO na svém

původním stanovisku vydanému k návrhu územního plánu podle § 50 odst. 2 stavebního zákona, v němž byl návrh územního plánu pro tuto plochu odsouhlasen. Pořizovatel dále ověřoval skutečnosti z hlediska rozpracované nadřazené územně plánovací dokumentace a konstatuje, že v návrhu zásad územního rozvoje Ústeckého kraje jsou Píšťany navrženy jako součást rozvojové osy nadmístního významu „NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko“ a pro plánování a usměrňování územního rozvoje této rozvojové oblasti je mimo jiných navržen následující úkol, citují:

„Kultivovat a rozvíjet rekreační lokality nadmístního významu zahrnuté v rozvojové oblasti v koridoru Labe : jezero Píšťany a sportovní areál Račice.“ Z uvedeného textu je patrné, že i v případě souhlasu S CHKO České středohoří s rekreačním využíváním pozemků, by bylo velmi problematické jejich určení pro rodinnou rekreaci, neboť toto by bylo v rozporu s návrhem nadřazené dokumentace, kdy s ohledem na charakteristiku území, bude v rámci „nadmístního významu“ zcela logické upřednostňovat rekreaci veřejnou.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se podané námitce **nevyhovuje**.

12. Vyhodnocení připomínek

K upravenému a posouzenému návrhu územního plánu projednávanému ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona, nebyla ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, uplatněna žádná připomínka.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

	Číslo výkresu měřítko	název
4.	koordinační výkres	1 : 5 000
5.	výkres širších vztahů (str.15 textové části ÚP)	1: 25 000
6.	výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

P o u č e n í:

Proti Územnímu plánu Píšťany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek.

Milan Šedina

.....
starosta obce

František Pokorný

.....
místostarosta obce

Územní plán Píšťany bude uložen na Obecním úřadě Píšťany, dále na stavebním úřadě Městském úřadu Litoměřice, na úřadě územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice a na odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje.