



**MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**  
Odbor územního rozvoje -  
Úřad územního plánování

Litoměřice

Vaše značka:

Ze dne: 22. 03. 2021

Č. j.: MULTM/0025368/21/ROZ/MKř

Sp. zn.:

Vyřizuje: Ing. Michal Kříž

Telefon: +420 416 916 160

E-mail: michal.kriz@litomerice.cz



281 63 Kostelec nad  
Černými Lesy

Litoměřice 21. 04. 2021

### **Územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití**

Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, jako příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 22.3.2021 žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití podle ustanovení § 21 odst. 1, písm. a) stavebního zákona a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, k pozemku parc.č. 2355/134 v k.ú. Litoměřice.

V žádosti je uvedeno, že pozemky jsou v současné době nevyužívány. Záměrem na pozemcích je stavba bytových domů včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

#### O podmínkách využívání území a změn jeho využití

Dle platné územně plánovací dokumentace, kterou je Územní plán Litoměřice ve znění po změně č.2 (dále jen „ÚP“) je výše uvedený pozemek zahrnut do zastavěného území, konkrétně do lokality označené jako lokalita 1 – Miřejovická stráž. V rámci této lokality je pozemek zahrnut do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako SM - smíšené využití území městského typu.

V ÚP je pro lokalitu 1 stanovena podmínka pro rozhodování v území a tou je vypracování územní studie pro centrální část lokality 1 a zapsání údajů o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Studie pro centrální část byla zpracována jako Urbanistická studie Litoměřice - Miřejovická stráž (Ing. arch. Petr Vávra - Studio KAPA). Naposledy v roce 2018 byla pořizovatelem ověřena aktuálnost této studie a tato informace byla rovněž zanesena do evidence územně plánovací činnosti. Do území řešeného zmíněnou studií je zahrnut i pozemek parc. č. 2355/134 v k.ú. Litoměřice.



V plochách SM je jako hlavní využití uvažováno mimo jiné bydlení v bytových domech. I ve zmíněné studii je pozemek uvažován jako území určené pro realizaci městských polyfunkčních domů. Předpokladem tedy je, že v přízemním podlaží by měly být i s ohledem na návaznost plánované páteřní komunikace nebytové prostory a v ostatních podlažích pak případně bytové jednotky.

V ÚP jsou pro plochy SM stanoveny mimo jiné prostorové regulativy a to následovně:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby.  $KZ = 0,30 / 0,45$ . Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případné vodní plochy musí být přírodního charakteru). KZ je součástí příslušného regulativu a je specifikován dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum. Vyšší hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezpevněné plochy pozemku v rámci příslušné plochy.

Ve zmíněné studii jsou pak stanoveny zejména následující regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení:

- Uliční čára – vymezuje hranici nových parcel a tím zároveň veřejný prostor definovaný zejména trasami obslužných komunikací, je navržena tak, aby tvary pozemků a případné budoucí oplocení respektovalo v maximální míře rozhledová pole křižovatek.
- Stavební čára hlavní – čára udávající závaznou polohu výstavby hlavního objektu (objemu stavby), vzdálenost od uliční čáry je obecně 5,0m tak, aby před vjezdem do případné garáže bylo umožněno zastavení na vlastním pozemku.
- Stavební hranice – vymezuje polohy budoucího objektu s tím, že hlavní stavební čára je v celém rozsahu závazná, tzn. objekt hlavní musí stát svou uliční frontou na této čáře. Je to hranice maximální zastavitelnosti pozemku.

Na základě údajů z územně plánovacího podkladu lze dojít k závěru, že přípustné budou objekty s až 4 NP. Upozornit je však třeba na podmínku prostorového uspořádání stanovenou v ÚP a sice, že objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby. Jednotlivé záměry tak budou posuzovány individuálně a z tohoto důvodu je doporučeno záměry již ve fázi rozpracovanosti konzultovat s orgánem územního plánování a městským architektem. V rámci těchto konzultací bude rovněž řešena koordinace se záměrem realizace páteřní komunikace.





**MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**  
Odbor územního rozvoje -  
Úřad územního plánování

Litoměřice

Vzhledem k tomu, že platná územně plánovací dokumentace ani územně plánovací podklad nspecifikuje a nevymezuje plochy pro dopravu v klidu sloužící pro uvažovanou zástavbu v lokalitě, je třeba v rámci záměru řešit na pozemku i plochy parkování při splnění výše uvedených podmínek prostorového uspořádání.

Lze tak konstatovat, že, pokud budou splněny podmínky prostorového uspořádání dané územním plánem a pokud budou splněny podmínky dané prováděcími vyhláškami stavebního zákona (např. umístění stavby v rámci pozemku, dopravní napojení) a záměr bude kladně konzultován, **nebude v rozporu** s platnou územně plánovací dokumentací a územně plánovacím podkladem.

V příloze dále přikládáme kopii výřezu hlavního výkresu platné územně plánovací dokumentace a územně plánovacího podkladu. Do té je možné nahlédnout mimo jiné na MěÚ Litoměřice – odboru územního rozvoje – úřad územního plánování, stavebním úřadě MěÚ Litoměřice, nebo na internetové adrese <https://www.litomerice.cz/uzemni-plany>.

Dle ustanovení § 21 odst. 3 stavebního zákona tato poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud Vám v této lhůtě nesdělíme, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

S pozdravem

**Městský úřad  
Litoměřice**



úřad  
územního plánování -2-

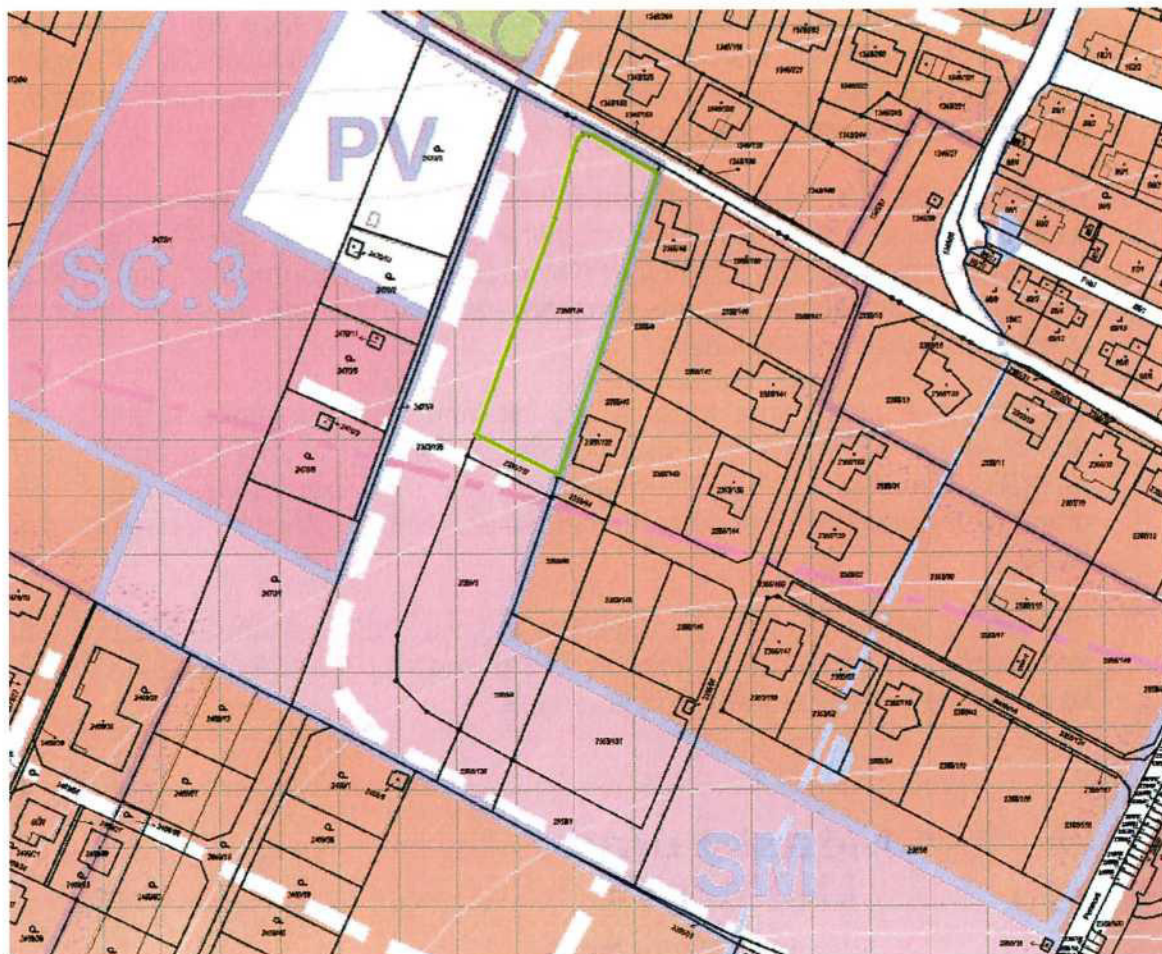
**Ing. Michal Kříž**

referent úřadu územního plánování



**MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**  
Odbor územního rozvoje -  
Úřad územního plánování

Litoměřice



Obrazek 1 zakres pozemků na podkladu výkresu platné územně plánovací dokumentace

Městský úřad Litoměřice  
Mírové náměstí 15/7  
412 01 Litoměřice

podatelna@litomerice.cz  
ID datové schránky: tpebfnu  
www.litomerice.cz

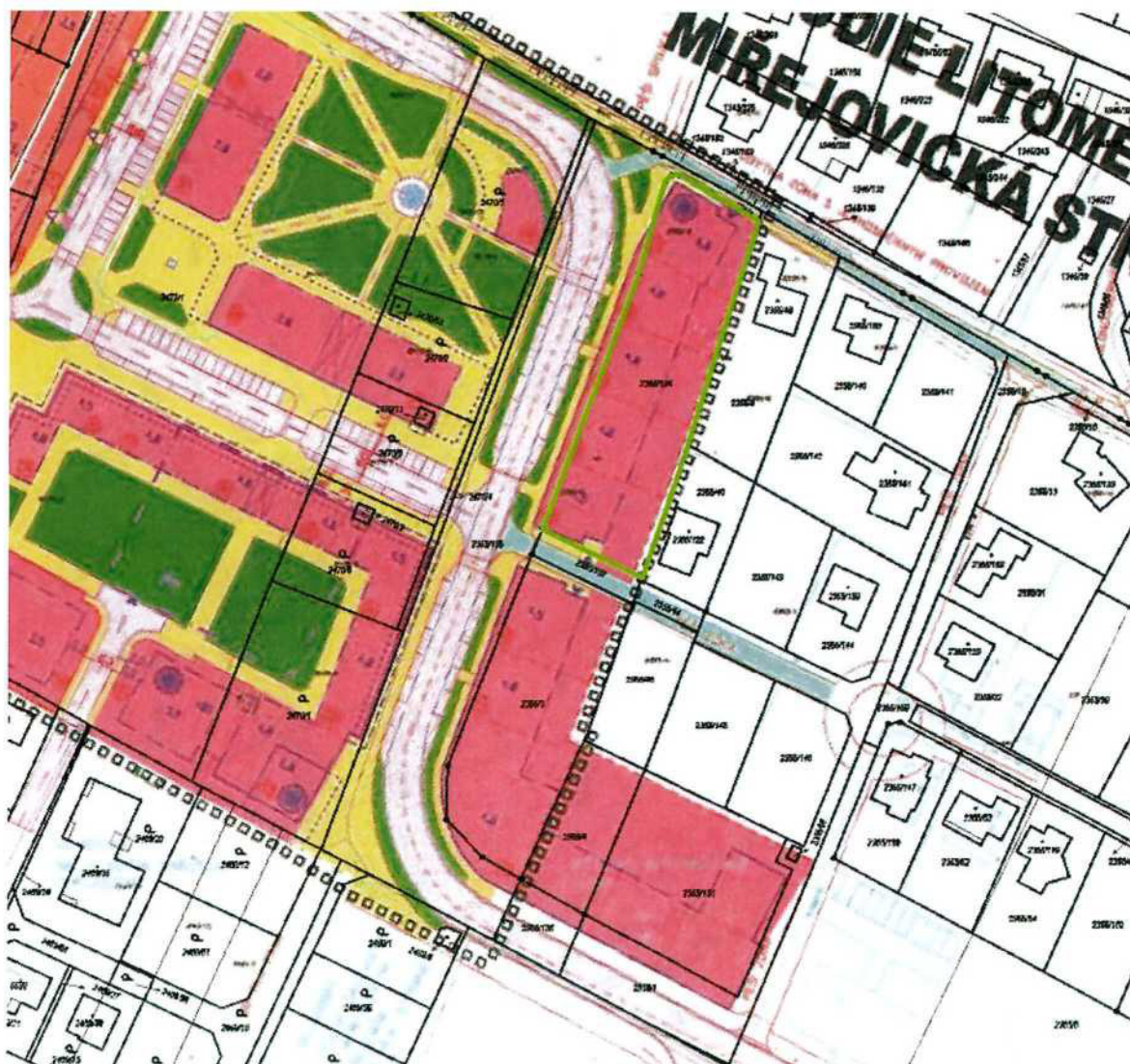
T: 416 916 111  
IČO: 263958, DIČ: CZ00263958  
Č. účtu: 19-1524471/0100





**MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**  
Odbor územního rozvoje -  
Úřad územního plánování

Litoměřice



Obrázek 2 - zakres pozemků na podkladu výkresu platného územně plánovacího podkladu

Městský úřad Litoměřice  
Mírové náměstí 15/7  
412 01 Litoměřice

podatelna@litomerice.cz  
ID datové schránky: tpebfnu  
www.litomerice.cz

T: 416 916 111  
IČO: 263958, DIČ: CZ00263958  
Č. účtu: 19-1524471/0100

č.j.: MULTM/0025368/21/ROZ/MKř  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**  
Odbor územního rozvoje -  
Úřad územního plánování



Obrázek 3 orientační zakres hlavních tras technické infrastruktury

Městský úřad Litoměřice  
Mírové náměstí 15/7  
412 01 Litoměřice

podatelna@litomerice.cz  
ID datové schránky: tpebfmu  
www.litomerice.cz

T: 416 916 111  
IČO: 263958, DIČ: CZ00263958  
Č. účtu: 19-1524471/0100





**MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**  
Odbor územního rozvoje -  
Úřad územního plánování

**Litoměřice**

	kanalizační stoka - stav
	vodovodní řad - stav
	vedení elektrické sítě VN - stav
	vedení elektrické sítě VN - návrh
	vedení elektrické sítě NN - stav
	vedení elektrické sítě NN - záměr
	OP vedení elektrické sítě - stav
	OP vedení elektrické sítě - záměr
	OP plynovodu - stav
	plynovod STL - stav
	plynovod NTL - stav
	místní (primární) rozvod tepla - návrh
	OP radioreléové trasy (RRT) - stav
	OP objektu na elektronickém komunikačním zařízení - stav
	OP komunikačního vedení - stav
	komunikační vedení - stav

Obrázek 4 legenda k zákrese tras technické infrastruktury

Městský úřad Litoměřice  
Mírové náměstí 15/7  
412 01 Litoměřice

podatelna@litomerice.cz  
ID datové schránky: tpebfnu  
www.litomerice.cz

T: 416 916 111  
IČO: 263958, DIČ: CZ263958  
Č. účtu: 19-1524471

Ing. Michal Kříž  
2021.04.21 14:25:54

Signer:  
CN=Ing. Michal Kříž  
C=CZ  
O=Město Litoměřice  
263958  
Public key:  
RSA/2048 bits