



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje – úřad územního plánování

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚŠTĚK V UPLYNULÉM OBDOBÍ

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

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

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

Zastupitel města Ústěk určený pro spolupráci – p. Petr Elísek, místostarosta

Listopad 2017 – vyhodnocení Duben 2018

Územní plán Úštěk (dále také ÚP Úštěk) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo města Úštěk vydalo územní plán formou opatření obecné povahy dne 7. 6. 2010 a tento nabyl účinnosti dne 29. 6. 2010. Pořizovatelem územního plánu byl v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje jako příslušný úřad územního plánování. Na základě žádosti města Úštěk je v současné době pořizována zdejším úřadem územního plánování Změna č. 1 ÚP Úštěk, přičemž její pořízení je ve fázi úpravy návrhu pro jeho veřejné projednání ve smyslu ustanovení § 52 stavebního zákona. Současně úřad územního plánování obdržel v 04/2016 žádost o pořízení Změny č. 2 ÚP Úštěk, avšak tuto bude možné pořizovat teprve po vyhotovení Územního plánu Úštěk zahrnujícího právní stav po vydání Změny č. 1 ÚP Úštěk.

Zpráva o uplatňování ÚP Úštěk v uplynulém období (dále také „Zpráva“) vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V případě ÚP Úštěk byla takováto Zpráva pořízena, projednána a zastupitelstvem města schválena v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona v 05/2013. Z tohoto důvodu pořizovatel svým opatřením z 03/2017 vyzval Město Úštěk ke jmenování zastupitele určeného pro spolupráci s pořizovatelem při zpracování a projednání Zprávy a za tímto účelem současně předložil zpracovaný návrh usnesení zastupitelstva města. Dne 9. 5. 2017 obdržel pořizovatel usnesení Zastupitelstva města Úštěk ze dne 26. 4. 2017 o jmenování pana Petra Elíška, místostarosty města určeným zastupitelem pro zmíněnou spolupráci. Na základě uvedených skutečností přistoupil pořizovatel ÚP Úštěk ke zpracování Zprávy, která bude zároveň obsahovat pokyny pro zpracování Změny č. 2 ÚP Úštěk.

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

A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu obce

- Město Úštěk se nachází cca 17 km východně od města Litoměřice při silnici č. I/15. Město Úštěk je subregionálním centrem z hlediska hierarchického uspořádání sídelní struktury v rámci Ústeckého kraje a svým správním územím představuje severovýchodní část správního území ORP Litoměřice. Východní hranice správního území města Úštěk tak leží na společné hranici Ústeckého a Libereckého kraje.
- Část správního území města Úštěk nacházející se severně od silnice č. I/15 zasahuje do správního území AOPK CHKO České středohoří a jen malá část správního území města Úštěk, představující východní část katastrálního území Rašovice u Kalovic, zasahuje do správního území AOPK CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.
- Ve správním území města Úštěk se nachází vyhlášená Městská památková rezervace Úštěk – jedná se o ucelený komplex historického jádra města včetně jeho ochranných

pásem, dále vyhlášená Vesnická památková zóna Rašovice a vyhlášená Vesnická památková rezervace Starý Týn.

- Správní území města Úštěk tvoří celkem 19 následující katastrálních území: Bílý Kostelec, Brusov, Konojedy u Úštěku, Držovice, Starý Týn, Ličenice, Dubičná, Dolní Vysoké, Habřina u Úštěku, Lukov u Úštěku, Úštěk, Lhota u Úštěku, Ostré, Rašovice u Kalovic, Kalovice, Robeč, Tetčiněves, Rochov u Tetčiněvsi a Vědllice. Plán dokončení digitalizace všech katastrálních území je stanoven ke konci roku 2017.
- Rozloha území je 7493,2748 ha, tedy 74,93 km². Ve smyslu údajů Českého statistického úřadu ke dni 31. 12. 2016 žilo v tomto území 2 881 obyvatel.
- V současné době pořizuje úřad územního plánování Změnu č. 1 ÚP Úštěk, jejíž návrh je nyní upravován pro možnost jeho projednání v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona (viz výše). Pořizovatel zároveň eviduje žádost města Úštěk o pořízení Změny č. 2 ÚP Úštěk, jejíž vyhodnocení je součástí kapitol D. a E. této Zprávy.
- Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je uvedeno v následující kapitole:

A.1.1 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy:

- Lokalita N11: Úštěk – U Lučního mlýna
 - Navrhované využití – část bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI); část bydlení městské (BM), část silniční doprava – garáže (DS.1)
 - Lokalita je největší navrhovanou zastavitelnou plochou v rámci celého správního území města a tato je vymezena a ohraničena komunikací na Svobodnou Ves, okrajem stávající zástavby Úštěku a Svobodné Vsi a vodotečí.
 - Z hlediska koncepce ÚP Úštěk je tato plocha určena pro postupnou etapizaci výstavby a nabídku různých typologických druhů zástavby a bydlení (malé bytové domy, viladomy, řadové RD, izolované RD) s doporučenou podlažností 3-4 NP v případě bytových domů, 3 NP v případě viladomů a 2 NP v případě rodinných domů.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie, která byla již vypracována, pořizovatelem schválena v 03/2011 a vložena do evidence územně plánovací činnosti v 04/2011.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že dosud nebylo započato s využitím předmětné lokality ve smyslu zpracované územní studie.***
- Lokalita N12: Úštěk – U křižovatky
 - Navrhované využití – část výroba drobná (VD); část výroba a služby (VS)
 - Lokalita je návrhovou plochou pro situování současných obslužných ploch (služeb, výrobních služeb, drobné výroby) a nachází se severovýchodně od křižovatky silnice č. I/15 se silnicí č. III/24081.
 - Z hlediska koncepce ÚP Úštěk je lokalita určena pro vytvoření výrobní a obslužné zóny města za silnicí č. I/15 umožňující přesun a rozvoj potřebných městských funkcí do dostatečné vzdálenosti od chráněného historického centra města. Spolu s

dopravním řešením lokality bude řešena okružní křižovatka na silnici č. I/15 a dopravní propojení stávající čerpací stanice u silnice č. I/15.

- Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie, která byla již vypracována, pořizovatelem schválena v 03/2011 a vložena do evidence územně plánovací činnosti v 04/2011.
- ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že dosud nebylo započato s využitím předmětné lokality ve smyslu zpracované územní studie.***
- ***Část lokality je dotčena koridorem ZÚR technické infrastruktury E1, který není územním plánem zpřesněn. Do nabytí účinnosti toho času pořizované Změny č. 1, která mj. řeší i zpřesnění koridorů ZÚR, tak nelze v dotčené části lokality s odkazem na § 54 odst. 6 stavebního zákona rozhodovat v území.***

- Lokalita N13: Úštěk – Za Rackem

- Navrhované využití – část bydlení individuální – zástavba izolovanými RD (BI.1); část veřejná prostranství – parky (PP); část drážní doprava (DZ); část zeleň sídelní specifická – ostatní sídelní zeleň s podílem vysoké zeleně (ZS.2). Lokalita zahrnuje též stabilizovanou plochu občanské vybavenosti komerčního charakteru – služby cestovního ruchu (OK.3) a stabilizovanou plochu zeleně sídelní specifické – ostatní sídelní zeleň s podílem vysoké zeleně (ZS.2), ty však nejsou předmětem Zprávy.
- Lokalita pro výstavbu RD spolu s urbanistickým motivem využití navrhovaného parku Habuš a dále s plochou sídelní zeleně, v níž je situován koridor pro obnovu trasy a tělesa historické železnice Úštěk – Zubrnice, se nachází podél silnice č. II/260 při výjezdu z Úštěku ve směru na Habřinu. Z této silnice je navrhováno i dopravní napojení.
- ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že část lokality navrhovaná pro individuální bydlení je již využita – RD na stavebním pozemku parcelní číslo 3180/3 v k.ú. Úštěk spolu s okolní zahradou. Ostatní navrhované plochy ve smyslu ÚP Úštěk dosud využity nejsou.***
- ***Prověření změny možnosti rozšíření plochy N13 v rozsahu plochy pro 1RD a související plochy veřejného prostranství je jedním z předmětů řešení toho času pořizované Změny č. 1.***

- Lokalita N14: Úštěk – Údolní (U hřiště)

- Navrhované využití – tělovýchova a sport – sportoviště otevřená (OS.1)
- Lokalita pro rozšíření stávajícího hřiště – sportoviště navazuje na severozápadní stranu fotbalového hřiště dopravně napojeného na silnici č. III/2609. V rámci navrhované plochy je předpokládána vybavenost pro obě hřiště (šatny, sociální zařízení) v podobě objektu nacházejícího se mezi hřišti (s max. 1 NP).
- ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N21: Habřina – U hřbitova

- Navrhované využití – část bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI), část veřejná prostranství – parky (PP), část zeleň sídelní specifická – ostatní sídelní zeleň s podílem vysoké zeleně (ZS.2) a část silniční doprava – parkoviště (DS.3). Lokalita zahrnuje též stabilizovanou plochu hřbitova (ZH), ta však není předmětem Zprávy. Současně se v části plochy navrhované pro bydlení nachází areál

- objektu č.p. 51 určeného pro rodinnou rekreaci na pozemku stavební parcely č. 2, který taktéž není předmětem Zprávy.
- Celá lokalita se nachází po obou stranách silnice č. II/260, přičemž se z jihovýchodní strany přimyká k zastavěnému území sídla Habřina a jihozápadně sousedí se stabilizovanou plochou individuální rekreace na Habřinské stráni. V rámci předmětné lokality je předpokládána realizace parku okolo hřbitova, vybudování parkoviště pro návštěvníky hřbitova, parku, chat na Habřinské stráni a uvažované železniční zastávky.
 - Ve smyslu ÚP Ústěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území (včetně části plochy P21) zpracování územní studie, která však dosud nebyla vypracována.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***
 - ***Celá lokalita je dotčena koridory ZÚR technické infrastruktury E1 a E10b (1.A), které nejsou územním plánem zpřesněny. Do nabytí účinnosti toho času pořizované Změny č. 1, která mj. řeší i zpřesnění koridorů ZÚR, tak nelze v dotčené lokalitě s odkazem na § 54 odst. 6 stavebního zákona rozhodovat o změnách v území.***
- Lokalita N31: Starý Týn – V Sadu
 - Navrhované využití – převážná část bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI), částečně pak občanská vybavenost veřejného charakteru v rámci části areálu objektu rodinného domu č.p. 54. V lokalitě podél silnice č. III/24080 se nachází areál objektu rodinného domu č.p. 10 evidovaného jako nemovitá kulturní památka se zahradou, ten však není předmětem Zprávy.
 - Lokalita svou polohou obepíná východní část zastavěného území sídla.
 - Ve smyslu ÚP Ústěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie projednané s MK ČR. Předmětná územní studie byla zpracována v 01/2011, avšak dosud nedošlo k jejímu zápisu do evidence ÚPČ. Lhůta pro její zpracování a vložení do evidence územně plánovací činnosti, která byla stanovena na dobu 3 let, již marně uplynula. Tato podmínka je již s ohledem na uvedené neplatná.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***
 - Lokalita N32: Starý Týn – Na Vyhlídce
 - Navrhované využití – bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI) s doplněním plochy veřejného prostranství (PV) zajišťujícího přístup k budoucím stavebním pozemkům v dané lokalitě.
 - Předmětná lokalita doplňuje jihozápadní část sídla, přičemž svým segmentem vyplňuje proluku zastavěného území, na kterou navazuje západním směrem.
 - Ve smyslu ÚP Ústěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie projednané s MK ČR. Předmětná územní studie byla zpracována v 01/2011, avšak dosud nedošlo k jejímu zápisu do evidence ÚPČ. Lhůta pro její zpracování a vložení do evidence územně plánovací činnosti, která byla stanovena na dobu 3 let, již marně uplynula. Tato podmínka je již s ohledem na uvedené neplatná.

- ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
- Lokalita N33: Starý Týn – Na Rozhledně
 - Navrhované využití – rekreace individuální – chaty (RI.2) a ostatní krajinná zeleň (KO).
 - Lokalita představuje dostavbu nezastavěného území v sousedství areálu zemědělské výroby v západní části sídla spolu s návrhem zeleně podél jihozápadní části zmíněného areálu.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie řešící stanovení regulačních podmínek budoucí zástavby. Územní studie nebyla dosud pořízena. Lhůta pro její zpracování a vložení do evidence územně plánovací činnosti, která byla stanovena na dobu 3 let, již marně uplynula. Tato podmínka je již s ohledem na uvedené neplatná.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
- Lokalita N34: Držovice – U Sadu
 - Navrhované využití – výroba zemědělská – stáje (VZ).
 - Lokalita se nachází západně od stávající vodní nádrže situované v údolním úžlabí mimo zastavěné území severozápadně od samotného sídla.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk již bylo započato, neboť zde již byla zrealizována stavba otevřeného přístřešku pro koně. Současně lze konstatovat, že i jižním směrem od vymezené lokality byl zrealizován další objekt přístřešku.***
- Lokalita N41: Konojedy – U Poplužáku
 - Navrhované využití – bydlení individuální (BI). Lokalita pak z části, jako stav, zahrnuje též plochu rekreace individuální – zahrádkářské osady (RI.1), která však není předmětem této Zprávy.
 - Lokalita je situována na jihozápadním okraji sídla a vyplňuje tak klín mezi současnou zástavbou bytových domů (BM) a domů rodinných (BV) s návazností na areál zahrádkářské osady nacházející se severozápadně od vymezené lokality.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie řešící možnosti využití dané lokality. Územní studie nebyla dosud pořízena.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
- Lokalita N42: Konojedy – Ke Kostelci
 - Navrhované využití – bydlení individuální (BI).
 - Lokalita se nachází mezi silnicí č. III/24081, na kterou je dopravně napojená, a centrální částí sídla a navazuje tak na jeho zastavěné území.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie řešící možnosti využití dané lokality. Tato územní studie byla zpracována v 09/2010 a do evidence ÚPČ vložena v 03/2011 pod chybným označením „Územní studie Konojedy – lokalita N41 pro bydlení“.

- *Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk již bylo započato – byl zrealizován objekt RD s příslušenstvím. Současně je však třeba konstatovat, že předmětný objekt RD neodpovídá způsobem svého umístění, respektive orientací, zpracované územní studii.*
- Lokalita N51: Dubičná – U potoka
 - Navrhované využití – bydlení venkovské (BV).
 - Lokalita se nachází vpravo od silnice č. III/24087 při příjezdu od Konojed, a to v severní části sídla. Samotná lokalita představuje proluku v původní zástavbě.
 - *Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk již bylo započato – byl zrealizován objekt RD.*
- Lokalita N52: Dubičná – Nad silnicí
 - Navrhované využití – bydlení individuální – zástavba izolovanými rodinnými domy (BI.1).
 - Jedná se o lokalitu, která navazuje na zastavěné území sídla z jeho západní strany a je dopravně napojená na silnici č. III/24087.
 - *Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.*
- Lokalita N53: Dubičná – U dráhy
 - Navrhované využití – část bydlení individuální – zástavba izolovanými rodinnými domy (BI.1) a část bydlení venkovské (BV).
 - Lokalita se nachází po obou stranách silnice č. III/24087 na jižním okraji sídla v sousedství železniční trati č. 087 Lovosice – Česká Lípa.
 - *Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.*
- Lokalita N54: Lukov – U potoka
 - Navrhované využití – bydlení individuální – zástavba izolovanými rodinnými domy (BI.1).
 - Lokalita se nachází na západní straně sídla a svým vymezením tak doplňuje jeho tvar.
 - *Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.*
- Lokalita N55: Lukov – Nad cestou
 - Navrhované využití – bydlení individuální – zástavba izolovanými rodinnými domy (BI.1).
 - Lokalita se nachází v jihovýchodní části sídla a svou polohou kopíruje silnici III. tř., ze které je uvažováno s jejím dopravním napojením.
 - *Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.*
- Lokalita N56: Lukov – Svobodná Ves
 - Navrhované využití – kombinované bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI) a bydlení městské (BM).

- Lokalita se nachází východně od města Úštěk a navazuje na vymezenou lokalitu N11 Úštěk – U Lučního Mlýna. Svoji severní stranou přiléhá ke komunikaci na Svobodnou Ves.
- Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie, která byla již vypracována, pořizovatelem schválena v 03/2011 a vložena do evidence územně plánovací činnosti v 04/2011.
- ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že dosud nebylo započato s využitím předmětné lokality ve smyslu zpracované územní studie.***

- Lokalita N61: Ostré
 - Navrhované využití – kombinované – část lokality severně od silnice č. II/260 je vymezena pro bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1), část lokality jižně od zmíněné silnice pak pro bydlení venkovské (BV).
 - Lokalita se nachází na východní straně sídla a svým vymezením tak vyplňuje stávající proluku v zastavěném území. Jako přechod mezi sídlem a volnou krajinou by měly sloužit sady navrhované podél východní hranice sídla.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N71: Kalovice – Nad Silnicí
 - Navrhované využití – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1).
 - Lokalita se nachází v jihozápadní části sídla podél silnice č. III/2604, ze které je navrhováno napojení obslužné komunikace pro lepší dostupnost pozemků. Lokalita tak dotváří kompaktnost sídla z hlediska zástavby.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N72: Robeč – U hřiště
 - Navrhované využití – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1).
 - Lokalita se nachází při silnici č. III/2604 (severně od této komunikace) v severozápadní části sídla a navazuje na stávající plochu sportoviště – hřiště.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N73: Robeč – Za Farou
 - Navrhované využití – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1).
 - Lokalita se nachází při silnici č. III/2604 v bezprostředním okolí kostela a fary.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N81: Tetčiněves – U červené hájovny
 - Navrhované využití – kombinované – bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI) a ostatní krajinná zeleň (KO).
 - Lokalita se nachází v severní části sídla po obou stranách silnice III/2609.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie řešící stanovení regulačních podmínek budoucí zástavby. Územní studie nebyla dosud pořizena. Lhůta pro její zpracování a vložení do

evidence územně plánovací činnosti, která byla stanovena na dobu 3 let, již marně uplynula. Tato podmínka je již s ohledem na uvedené neplatná.

- ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***
- ***Prověření změny možnosti využití jižní části plochy N81 na funkci bydlení v izolovaných RD s doplněním pásu zeleně při silnici III/2609 je jedním z předmětů řešení toho času pořizované Změny č. 1.***

- Lokalita N82: Tetčiněves – U potoka
 - Navrhované využití – tělovýchova a sport – sportoviště otevřená (OS.1)
 - Lokalita se nachází uvnitř sídla. Jedná se o obnovu bývalého hřiště.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N83: Tetčiněves – Na Vamberku
 - Navrhované využití – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1).
 - Lokalita se nachází na východním okraji sídla. Využití lokality je podmíněno zřízením odpovídající příjezdové komunikace.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N91: Rochov – rybník Mittleteich
 - Navrhované využití – plochy vodní a vodohospodářské (VV).
 - Lokalita se nachází severně od sídla. Jedná se o obnovu historického rybníka.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N92: Rochov – Ke Strážišti
 - Navrhované využití – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1).
 - Lokalita se nachází v jihozápadní části sídla a svým vymezením vyplňuje stávající proluku a spojuje tak odtrženu zástavbu se zbytkem sídla.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N93: Vědlice – U potoka
 - Navrhované využití – bydlení venkovské (BV).
 - Lokalita se nachází v jižní části sídla, kde navazuje na stávající zástavbu.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita N94: Vědlice – Na návsi
 - Navrhované využití – bydlení venkovské (BV).
 - Lokalita se nachází uvnitř sídla při silnici II/269 a vyplňuje proluku. Lokalita má přímou návaznost na veřejný prostor v podobě návsi.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že lokalita je již využita, a to areálem, který sdružuje funkci obytnou a funkci drobné výroby.***

- Lokalita N95: Julčín – Sever

- Navrhované využití – kombinované – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1) s doplněním plochy veřejného prostranství (PV).
 - Lokalita se nachází v jižní části sídla a má za funkci vyplnit prostor mezi dvěma od sebe vzájemně odtrženými lokalitami.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
- Lokalita N96: Julčín – jih
 - Navrhované využití – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1).
 - Lokalita se nachází v centrální části sídla, navazuje z jihu na stávající zástavbu a přimyká se ke stávající místní obslužné komunikaci.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

Plochy přestavby:

- Lokalita P11: Úštěk – Elitka
 - Navrhované využití – kombinované – plochy občanské vybavenosti komerčního charakteru (OK), plochy občanské vybavenosti veřejného charakteru (OV) a plochy ostatní sídelní zeleně s podílem vysoké zeleně (ZS.2).
 - Lokalita se nachází v ploše bývalého výrobního závodu Elite na východě města. Základem navržené koncepce je transformace předmětné lokality do lokálního městského centra v návaznosti na stávající přílehlou sídlištní zástavbu.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
- Lokalita P12: Úštěk – U dráhy
 - Navrhované využití – kombinované – plochy občanské vybavenosti komerčního charakteru – obchodní plochy do 1200 m² (OK.2), plochy bydlení smíšené městské (SM) a plochy ostatní sídelní zeleně s podílem vysoké zeleně (ZS.2).
 - Lokalita se nachází v trojúhelníku určeném železniční tratí č. 087 a silnicemi I/15 a III/24081 a je určena pro situování soudobých komerčních a obslužných ploch v dostatečné vzdálenosti od chráněného městského centra města.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie, která byla již vypracována, pořizovatelem schválena v 03/2011 a vložena do evidence územně plánovací činnosti v 04/2011.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že dosud nebylo započato s využitím předmětné lokality ve smyslu zpracované územní studie.***
- Lokalita P13: Úštěk – Konojedská
 - Navrhované využití – bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI).
 - Lokalita se nachází při Konojedské ulici a je vymezena stávajícím areálem zemědělského družstva. Dle stávajícího ÚP je předpokládáno doplnění zástavby městského bloku do uzavřené nebo polouzavřené formy se zachováním historické sítě komunikací.

- Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie řešící stanovení regulačních podmínek budoucí zástavby. Územní studie nebyla dosud pořízena.
- ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
- Lokalita P14: Úštěk – Rybniční
 - Navrhované využití – bydlení individuální městského a příměstského charakteru (BI).
 - Lokalita se nachází při Rybniční ulici. Předpokládá se dostavba formou uzavřeného nebo polouzavřeného bloku.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie řešící stanovení regulačních podmínek budoucí zástavby. Územní studie nebyla dosud pořízena. Lhůta pro její zpracování a vložení do evidence územně plánovací činnosti, která byla stanovena na dobu 3 let, již marně uplynula. Tato podmínka je již s ohledem na uvedené neplatná.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
 - ***Prověření změny možnosti využití části plochy P14 na funkci výroby a skladování (dle současného využití) je jedním z předmětů řešení toho času pořizované Změny č. 1.***
- Lokalita P15: Úštěk – Vilová čtvrť
 - Navrhované využití – kombinované – plochy občanské vybavenosti komerčního charakteru – obchodní plochy do 1200 m² (OK.2) a plochy tělovýchovy a sportu – sportoviště otevřená (OS.1).
 - Lokalita se nachází ve volné ploše jižně od silnice I/15 a doplňuje tak území vhodnou komerční vybaveností a plochou otevřeného sportovního hřiště.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
 - ***Prověření změny možnosti využití části plochy P15 určené pro sport na funkci plochy určené pro park s volnočasovými aktivitami je jedním z předmětů řešení toho času pořizované Změny č. 1.***
- Lokalita P16: Úštěk – U nádraží
 - Navrhované využití – kombinované – plochy dopravní drážní (DZ) a silniční – parkoviště (DS.3).
 - Lokalita se nachází v blízkosti stávající železniční stanice. Vymezení plochy spočívá v obnově Horního nádraží v souvislosti s plánovanou obnovou železniční trati Zubrnice – Úštěk. Zároveň je navrhováno pěší propojení obou stanic a dvou parkovišť.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
- Lokalita P17: Úštěk – Centrální park
 - Navrhované využití – kombinované – plochy veřejných prostranství – parky (PP) a plochy tělovýchovy a sportu – sportoviště otevřená (OS.1).

- Lokalita se nachází při severní straně městských hradeb. Účelem je vytvořit páteří centrální park s plochami sportoviště v podobě tenisových kurtů v severní části lokality.
 - Ve smyslu ÚP Ústěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie, která byla již vypracována, pořizovatelem schválena v 03/2011 a vložena do evidence územně plánovací činnosti v 04/2011.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že vymezené plochy sportoviště jsou v souladu s územním plánem využívány jako tenisové kurty. Plochy určené pro parkovou úpravu jsou v zásadě jako městský park užívány, nicméně ve smyslu schválené a evidované územní studie nebyly tyto plochy dosud plně využity.***
- Lokalita P18: Ústěk – Polské lidové armády
 - Navrhované využití – kombinované – plochy veřejných prostranství – parky (PP), plochy sportoviště – krytá (OS.2), plochy silniční dopravy – parkoviště (DS.3) a plochy veřejných prostranství (PV).
 - Lokalita se nachází po obou stranách ulice Polské lidové armády. Koncept je stanoveno vymezení ploch určených k parkování s velkým podílem ploch veřejných prostranství. Součástí lokality je i plocha určená pro výstavbu tělocvičny.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***
 - Lokalita P19: Ústěk – U háje
 - Navrhované využití – plochy veřejných prostranství – parky (PP).
 - Lokalita se nachází v ulici Hřbitovní a je určena jako plocha pro výstavbu parkoviště pro potřeby blízké obřadní síně.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***
 - Lokalita P20: Ústěk – U hřbitova
 - Navrhované využití – plochy vodní a vodohospodářské (VV).
 - Lokalita se nachází při městském hřbitovu z jeho jižní strany. Jedná se o rozšíření parku, který má oddělovat hřbitov od stávajících zahrádek.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***
 - Lokalita P21: Habřina – železnice
 - Navrhované využití – kombinované – plochy dopravní drážní (DZ), plochy veřejných prostranství (PV) a plochy zeleně sídelní specifické – ostatní sídelní zeleň s podílem vysoké zeleně (ZS.2).
 - Lokalita se nachází v tělese zrušené železniční trati Zubrnice – Ústěk a je určena k jejímu obnovení včetně souvisejících ploch.
 - Ve smyslu ÚP Ústěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v rozsahu ploch PV zpracování územní studie pro lokalitu N21, která však dosud nebyla vypracována
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Ústěk dosud nebylo započato.***
 - ***Část lokality je dotčena koridory ZÚR technické infrastruktury E1 s E10b (1.A), které nejsou územním plánem zpřesněny. Do nabytí účinnosti toho času pořizované Změny č. 1, která mj. řeší i zpřesnění koridorů ZÚR, tak nelze v dotčené***

části lokality s odkazem na § 54 odst. 6 stavebního zákona rozhodovat o změnách v území.

- Lokalita P22: Dolní Vysoké – železnice
 - Navrhované využití – plochy dopravní dráží (DZ).
 - Lokalita se nachází v tělese zrušené železniční trati Zubrnice – Úštěk a je určena k jejímu obnovení včetně souvisejících ploch – navazuje na lokalitu P21.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita P31: Starý Týn – U držovické silnice
 - Navrhované využití – bydlení venkovské (BV).
 - Lokalita se nachází při silnici III/24053 a je vymezena z důvodu zastavení proluky a doplnění urbanistické struktury sídla.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita P32: Starý Týn – U levínské cesty
 - Navrhované využití – bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI.1).
 - Lokalita se nachází na severu sídla v proluce. Dostavba čistého bydlení by zapojila stávající objekty rodinných domů do urbanistické struktury sídla.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***

- Lokalita P41: Konojedy – park
 - Navrhované využití – kombinované – plochy veřejných prostranství – parky (PP), plochy silniční dopravy – parkoviště (DS.3) a plochy veřejných prostranství (PV).
 - Lokalita se nachází v areálu zámeckého parku. Cílem je obnova areálu jako funkčního zázemí parku a historické přírodní atraktivita sídla. Na severu lokality jsou vymezeny kontextuální plochy veřejných prostranství s možností parkování.
 - Ve smyslu ÚP Úštěk je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území zpracování územní studie řešící stanovení regulačních podmínek budoucí zástavby. Územní studie nebyla dosud pořízena.
 - ***Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.***
 - ***Změna funkčního využití severní část lokality (zhruba v rozsahu ploch veřejných prostranství a parkování) na plochy občanské vybavenosti bude předmětem prověření navrhovanou změnou č. 2 ÚP (dále viz kapitoly D. a E. této Zprávy).***

- Lokalita P51: Lukov – Sluneční stráně
 - Navrhované využití – plochy rekreace – chatové osady (RI.2).
 - Lokalita se nachází po obou stranách silnice III/24087 mezi sídly Lukov a Dubičná. Jedná se o lokalitu zatíženou neregulovanou a živelnou přestavbou hospodářských objektů na objekty rekreační. Důvodem jejího vymezení je stanovit v této lokalitě plošnou regulaci.
 - ***Vzhledem k tomu, že vymezení lokality P51 je především z důvodu prostorové regulace stávající zástavby, lze konstatovat, že tato lokalita je ve smyslu územního plánu využita.***

- *Jedním z předmětů řešení toho času pořizované Změny č. 1 je v této lokalitě úprava stávajících regulativů.*
- *Jižní část lokality je dotčena koridorem ZÚR technické infrastruktury E1, který není územním plánem zpřesněn. Do nabytí účinnosti toho času pořizované Změny č. 1, která mj. řeší i zpřesnění koridorů ZÚR, tak nelze v dotčené části lokality s odkazem na § 54 odst. 6 stavebního zákona rozhodovat o změnách v území.*
- Lokalita P81: Tetčiněves – U sušárny
 - Navrhované využití – plochy výroby a služeb (VS).
 - Lokalita se nachází v jižní části sídla v neuspořádaném prostoru mezi stavbami převážně zemědělské výroby a má za úkol zaplnit tento areál dalšími stavbami určenými pro výrobu a služby.
 - *Při provedeném místním šetření v 04/2017 bylo ověřeno, že s využitím předmětné lokality ve smyslu ÚP Úštěk dosud nebylo započato.*

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že v převážné části lokalit dosud nedošlo k jejich využití ve smyslu územního plánu.

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

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

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.

ÚAP ORP Litoměřice

Od doby vydání Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíhož správního území je město Úštěk součástí, byly pořizeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány ve dvouletém cyklu. Poslední úplná aktualizace, celkově 4. v pořadí, proběhla v prosinci 2016.

Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro město Úštěk doplnit (či aktualizovat) všechny jevy (především limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 4. aktualizace ÚAP vyplývají pro město Úštěk následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

USTE-01	Zastavěné území/zastavitelné plochy obce zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
popis	Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do ochranného pásma vodního zdroje. Z tohoto důvodu je nutné prověřit, aby rozvoj sídla nebyl v konfliktu s předmětem ochrany zdrojů pitné vody.

USTE-02	Návrh zastavitelných ploch zasahuje do zóny CHKO s vyšším stupněm ochrany
popis	Rozvoj sídla vyplývající z platné ÚPD zasahuje do velkoplošného chráněného území s vyšším stupněm ochrany (I., II. a III. zóna CHKO). Z tohoto důvodu je nutné prověřit potřebu vymezení těchto rozvojových ploch.
USTE-03	Zastavěné území/zastavitelné plochy obce zasahuje do záplavového území Q100
popis	Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do záplavového území s periodicitou 100 let. Z tohoto důvodu je nutné v území prověřit potřebu vymezení těchto rozvojových ploch včetně ochrany zastavěných a zastavitelných ploch.
USTE-04	Silnice II. třídy prochází ochranným pásmem vodního zdroje
popis	Silnice II. třídy prochází ochranným pásmem vodního zdroje. Z tohoto důvodu je nutné prověřit, aby vedení komunikace nebylo v konfliktu s předmětem ochrany zdrojů pitné vody.
USTE-05a, USTE-05b	Silnice I. třídy prochází zastavěným územím obce
popis	Silnice I. třídy představuje pro zastavěné území sídla intenzitou dopravy především hygienickou a bezpečnostní závadu. Je vhodné prověřit možnosti opatření, která by měla za následek snížení či eliminaci negativních faktorů.
USTE-06	Silnice I. třídy křížuje úrovně železniční trat'
popis	Úrovně křížení železnice a silnice I. třídy představuje bezpečnostní riziko a zároveň ovlivňuje plynulost dopravy. Je vhodné prověřit možnosti opatření, která by měla za následek snížení či eliminaci negativních faktorů provozu na pozemních komunikacích.
USES-xx	Vzájemná nenávaznost skladebných prvků ÚSES vmezených v ÚP, ÚPO
popis	Navržená řešení lokálního ÚSES v rámci ÚP či ÚPO mnohdy nerespektují návaznost na ÚSES navržený ÚPD v okolních obcích. Projektant zaměří svoji pozornost na zajištění konzistentnosti územního systému ekologické stability prověřením možností propojení s ÚSES v sousedních obcích.

ÚAP Ústeckého kraje

V ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 4. aktualizace byla projednána dne 26. 6. 2017 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, stanovují pro území města Ústěk, tyto problémy určené k řešení:

Urbanistické závady

Velký rozsah území tzv. brownfieldů (tj. nedostatečně využitých a zanedbaných areálů bývalé průmyslové nebo zemědělské výroby, těžby, dopravy apod.) vhodných pro přednostní nové funkční využití

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu

brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavené území, kvalitní zemědělskou půdu.“

Rozvojové záměry přednostně lokalizovat do ploch brownfields.

Závady v dopravní a technické infrastruktuře

Problémy propojení Ústeckého kraje s okolními kraji ČR na úseku dopravy a technické infrastruktury – ve vazbě ke Středočeskému kraji (dostavba dálnice D7), ve vazbě k Libereckému kraji (zejm. dostavba silnice I/13, vedení VVN), ve vazbě ke Karlovarskému kraji (zejm. přestavba silnice I/13, dostavba dálnice D6), ve vazbě k Plzeňskému kraji (zejm. přestavba silnice I/27).

„ZÚR ÚK vymezují koridory přeložek a zkapacitnění silnic D6, D7, I/13, I/27 a koridory modernizace a optimalizace hlavních a regionálních železničních tratí. Jedná se zejména o koridory VPS – a, VPS – a1, VPS – b, VPS – b1, VPS – b3, VPS – c2 – VPS – c5, VPS – PK1, VPS – PK2, VPS – PK3, VPS – PK4, VPS – e9, VPS – PK12, VPS – g4, VPS – c1, VPS – g3, VPS – PK11, VPS – g1, VPS – i, VPS – z5, VPS – z1, VPS – z2, VPS – z3, územní rezervu PKR1, úkoly ÚP1 – ÚP7, ÚP17, ÚP 18. Dále ZÚR ÚK a 1. A ZÚR ÚK vymezují koridory E1, E6, E2 (1.A), E10b (1.A) a územní rezervu ER8 pro posílení propojení území kraje z hlediska zásobení elektrickou energií.“

Koridory je třeba zpřesnit a vymezit v územních plánech dotčených obcí.

Nedostatky týkající se spolehlivosti a efektivnosti energetické soustavy, dostavba nebo modernizace systémových energetických vedení VVN.

„ZÚR ÚK a 1. A ZÚR ÚK vymezují koridory E1, E2, E3, E4, E5, E6 E2 (1.A), E10a (1.A), E10b (1.A) a územní rezervu ER8 pro posílení propojení území kraje z hlediska zásobení elektrickou energií.“

Koridory je třeba zpřesnit a vymezit v územních plánech dotčených obcí.

Velký rozsah záměrů na výstavbu systémových VVN 110 kV, 220 kV, 400 kV, zdůvodněných potřebou spolehlivosti dodávek a zvýšením dodávaného výkonu, ale i zvýšením kapacity mezistátní přenosové soustavy pro komerční využití (riziko omezování územního rozvoje dotčených sídel, negativní vlivy na přírodu a krajinu).

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (33) Ve všech výše uvedených bodech (priority 19 až 32) musí být územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměru, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků. Dále potom stanovením úkolů pro jednotlivé vymezené krajinné celky.“

Při umísťování technických záměrů upřednostňovat ochranu přírody a krajiny a kulturní hodnoty území.

Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území

El. vedení VVN 400 kV, 110 kV – střet s ochranou přírody, zejména průchod přes CHKO Lužické hory (vedení 100 kV Liberecký kraj – Varnsdorf) a České středohoří (vedení 400 kV – V450, 110 kV Liberecký kraj – Děčín, Štětí), průchod přes nadregionální biokoridory a biocentra.

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

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, tedy před nabytím účinnosti ÚP Úštěk. ÚP Úštěk tak byl pořízen v souladu s PÚR ČR 2008 a toto je uvedeno v odůvodnění územního plánu na straně 3.

Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

Dle kapitoly 2 („Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“) Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (aPÚR) se území města Úštěk týkají především body:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.
Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umístit tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí,

nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Pořizovatelem nebyl shledán zásadní rozpor ÚP Úštěk s výše uvedenými ani s ostatními republikovými prioritami aPÚR.

Na základě kapitoly 3 („Rozvojové oblasti a rozvojové osy) aPÚR je území města Úštěk jakožto součást ORP Litoměřice zařazeno do rozvojové osy OS2:

- (52) **OS2** Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden)

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090.

Důvody vymezení:

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

Úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe,
- b) vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.

Vzhledem k tomu, že na základě vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje došlo ke zpřesnění osy OS2 mimo území města Úštěk, není pro ÚP Úštěk tento bod uplatňován.

Dle kapitoly 6 („Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“) aPÚR se území města Úštěk dotýká tento bod:

- (149) **E10**

Vymezení:

Koridory pro vedení 400 kV Výškov–Chotějovice a dále koridory pro dvojitá vedení 400 kV v trasách Výškov–Babylon, Výškov–Čechy-střed a Babylon–Bezděčín, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic.

Důvody vymezení:

Koridory a plochy umožňující připojení elektrických stanic Chotějovice a Výškov a tím zajištění vyvedení výkonu z nových plánovaných zdrojů (elektráren) do přenosové soustavy ČR s cílem zvýšení spolehlivosti systému v oblasti severních Čech.

Úkoly pro územní plánování:

Upřesnit plochy a koridory pro uskutečnění záměru v navazující územně plánovací dokumentaci formou umožňující realizaci

*Tento koridor byl upřesněn v rámci Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje mj. jako koridor **E10b (1.A)** (dále viz kapitola C2).*

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) byly vydány dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011. Dne 20. 10. 2011 nabyly účinnosti. Dne 20. 5. 2017 nabyly účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR UK.

Platný ÚP Úštěk byl vydán před nabytím účinnosti ZÚR UK, tedy v době, kdy byl platný VÚC okresu Litoměřice.

V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území [1-10] Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 (aZÚR) se na správním území města Úštěk uplatňují mimo jiné tyto body:

- (1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.
- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.
- (17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.
- (27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.
- (31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.
- (33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.
- (34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.
- (38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

- (41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Pořizovatelem nebyl shledán zásadní rozpor ÚP Úštěk s výše uvedenými ani s ostatními prioritami územního plánování aZÚR

Území města Úštěk je dle aZÚR zařazeno do vymezené specifické oblasti nadmístního významu **NSOB5 – ÚŠTĚCKO**, z čehož vyplývají pro řešené území úkoly [47, 48] především v oblasti primárního sektoru hospodářství. *(V ÚP Úštěk nebyl shledán zásadní rozpor s uvedenými úkoly.)*

V oblasti silniční dopravy nadmístního významu je stanoven požadavek [129] prověřit přestavbu silnice I/15 (**ÚP9**). *(Tento úkol není ÚP Úštěk ani jeho v současné době pořizovanou Změnou č. 1 po domluvě s Ministerstvem dopravy ČR řešen, a to především z důvodu, že se nejedná o problematický úsek silnice I/15. I na základě výše uvedeného je mj. i požadavek na vypuštění úkolu ÚP9 součástí pokynů pro Aktualizaci č. 2 ZÚR ÚK obsažených ve Zprávě o uplatňování ZÚR ÚK.)*

ZÚR ÚK vymezují v řešeném území koridor cyklostezky C25 „Chemnitz – Most – Doksy“ [148, 149]. *(Tyto úkoly jsou mj. předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Úštěk.)*

Na základě bodu 149 aPÚR vyplývají úkoly [158, 159] pro vymezení a zpřesnění koridoru technické infrastruktury **E10b (1.A)** pro dvojité vedení VVN 400 kV v úseku TR Výškov – hranice ÚK – (TR Babylon), a to včetně vymezení předmětného koridoru jako VPS [220]. *(Tyto úkoly jsou mj. předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Úštěk.)*

Na základě úkolů [164] a [170] je nutné vymežit koridor technické infrastruktury nadmístního významu **E1** pro výstavbu vedení VVN 110 kV TR Štětí – Hoštka – Úštěk – (TR Babylon), a to včetně vymezení předmětného koridoru jako VPS [220]. *(Tyto úkoly jsou mj. předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Úštěk.)*

aZÚR zároveň stanovuje požadavky na vzájemnou koordinaci výše uvedených koridorů [235].

Pro území města Úštěk je stanoveno vymežit a chránit tyto následující skladebné prvky ÚSES [192, 193], a to včetně jejich vzájemné koordinace [236]:

- nadregionální biocentrum **NRBC 3** Vědlice
- nadregionální biokoridor **NRBK K 15** Vědlice (3) – Kokořínský důl (41)
- regionální biocentrum **RBC 1303** Velké Háje
- regionální biocentrum **RBC 1305** Bobří potok (Bínov)
- regionální biocentrum **RBC 1310** Bukovinská Hora
- regionální biokoridor **RBK 598** Sedlo – Bukovinská hora
- regionální biokoridor **RBK 599** Bukovinská hora – Bobří potok (Bínov)
- regionální biokoridor **RBK 607** Vědlice – Velké Háje
- regionální biokoridor **RBK 608** Velké Háje – Vlhošť

Vymezení a vzájemná koordinace výše jmenovaných prvků ÚSES je mj. předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Úštěk.

Z kapitoly upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních [196, 197], kulturních [198, 199] a civilizačních [200, 201] hodnot území kraje se správního území města Úštěk týkají především tyto body:

- (10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.
- (11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).
- (17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.
- (18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.
- (20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VVTL).
- (25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.
- (30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.
- (31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Pořizovatelem nebyl shledán zásadní rozpor ÚP Úštěk s výše uvedenými ani s ostatními úkoly pro upřesnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území kraje.

Z hlediska naplňování cílových charakteristik krajiny zasahuje správní území města Úštěk do dvou stanovených krajinných celků, kterými jsou [207] **KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)** a [216] **KC Ralská pahorkatina (11)**. Oba krajinné celky jsou charakteristické členitou krajinou venkovského rázu s vysokým zastoupením lesních nebo zemědělských ploch.

Pořizovatelem nebyl shledán zásadní rozpor ÚP Úštěk s dílčími kroky naplňování cílových charakteristik krajiny.

Uvedení ÚP Úštěk do souladu s nadřazenou dokumentací je předmětem pořizované jeho Změny č. 1.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Na území města se stále nachází velké množství nevyužitých vymezených zastavitelných ploch (viz kapitola A.1.1 Zprávy). V současné době je navíc v rámci pořizování Změny č. 1 ÚP Úštěk vymežováno v celém správním území celkem zhruba 2,5 ha nových zastavitelných ploch. V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch.

Potřeba vymežování nových ploch tak nemůže být v současné době prokázána.

D.1 Vyhodnocení podané žádosti na změnu územního plánu

Dne 20. 4. 2016 byl Městu Úštěk podán návrh na pořízení změny územního plánu. Navrhovatel v něm žádá o změnu využití pozemků parc.č. st. 3/1, st. 3/2, st. 3/3, st. 3/4 a st. 3/6 v k.ú. Konojedy u Úštěku ze současné návrhové plochy veřejného prostranství (VP) a plochy parkoviště (DS.3) na plochu umožňující realizovat „nezbytně nutné technické zázemí pro připravovanou opravu zámku – kotelna, rekuperační jednotka, sklady dílna“, a to se zachováním současné trasy pro cyklisty. Navrhovatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny ÚP.

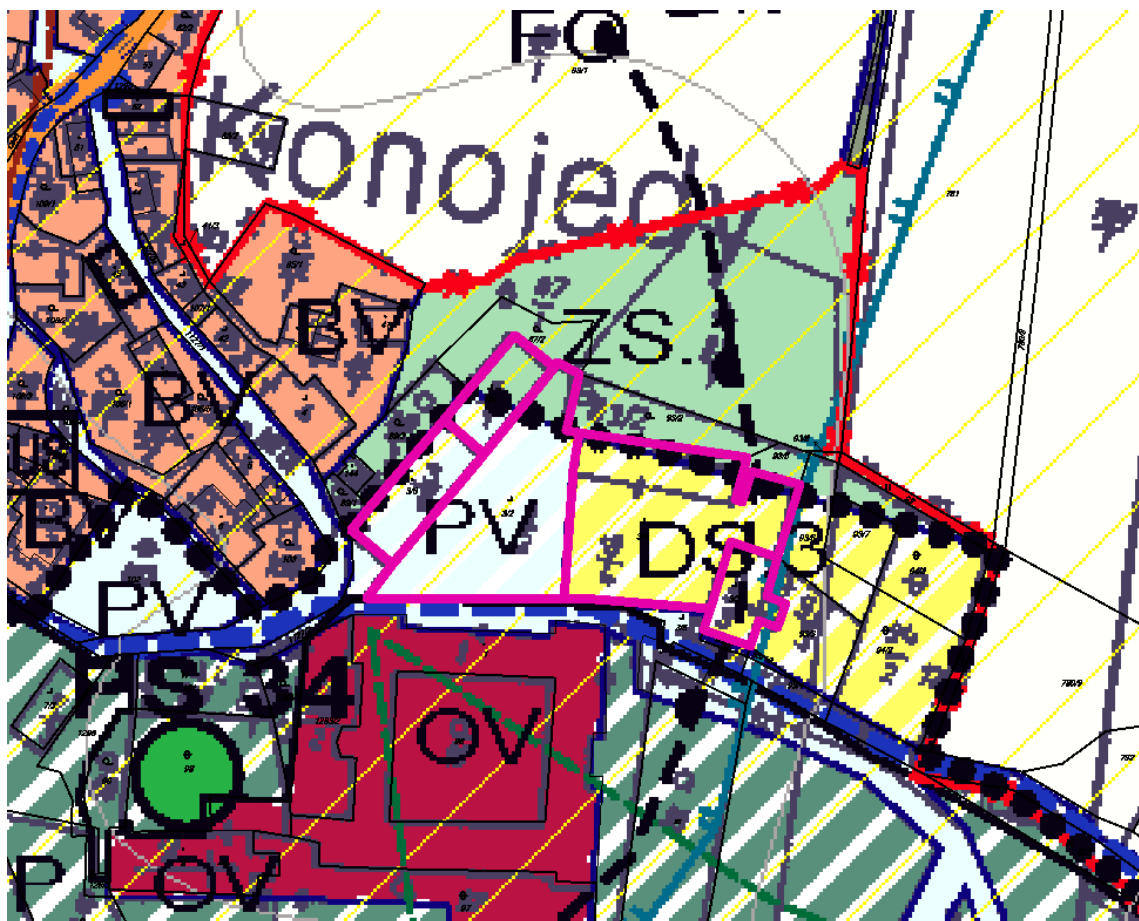
Zastupitelstvo města Úštěk téhož dne rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚP Úštěk v rozsahu uvedené žádosti (č. usnesení: 82/2016).

Vyhodnocení pořizovatele:

Předmětné pozemky se dle platné ÚPD nachází ve vymezeném zastavěném území sídla Konojedy, a to v návrhových plochách přestavby (P41) na veřejné prostranství (VP) a plochy dopravní – parkoviště (DS.3), jak je v žádosti správně uvedeno, a také částečně ve stavové ploše nezastavitelných zahrad a sadů (ZS.1).

Vzhledem k tomu, že uvedený záměr se nachází uvnitř vymezeného zastavěného území, nedocházelo by tak v případě změny územního plánu k vymezení nové zastavitelné plochy.

Znamé významné limity využití území: IV. zóna CHKO České středohoří, sousedství s nemovitou kulturní památkou zámku Konojedy



obr. D.1 výřez koordinačního výkresu ÚP Ústěk s vymezením navrhované změny

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Ústěk (č. usn. 82/2016) následují pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Ústěk v k.ú. Konojedy u Ústěku:

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Ústěk:

Ea) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Podkladem pro zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Ústěk bude ÚP Ústěk v právním stavu po Změně č. 1 ÚP, jehož vyhotovení je podmínkou k zahájení práce na návrhu změny ÚP.

Eaa) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Změna územního plánu bude zpracována všeobecně v souladu s aPÚR, a to zejména s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 2).

Návrhem změny ÚP nebude omezeno vymezení koridoru E10 - bod (149) aPÚR. (pozn. pořizovatele: *Vzhledem k povaze navrhované změny lokálního významu by nemělo dojít ke kolizi s uvedeným a ani s žádným jiným bodem aPÚR v oblasti technické a dopravní infrastruktury.*)

Eab) Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje

Změna územního plánu bude zpracována všeobecně v souladu s aZÚR

Vzhledem k malému plošnému rozsahu budou v rámci návrhu změny územního plánu zejména respektovány priority [1-10] územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 1 aZÚR) a také zejména úkoly plynoucí z upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (kapitola 5 aZÚR).

Město Úštěk se nachází ve vymezené specifické oblasti nadmístního významu **NSOB5 – ÚŠTĚCKO**, proto budou respektovány úkoly uvedené v bodu [48] aZÚR.

Z hlediska vymezení cílových charakteristik krajiny bude pro řešenou lokalitu uplatňován bod [207] aZÚR (**KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)**).

Eac) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů jsou uvedeny v kapitole B této zprávy.

Doplní se všechny relevantní jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Ead) Další požadavky

Bude prověřena možnost změny využití území na pozemcích parc.č st. 3/1, st. 3/2, st. 3/3, st. 3/4 a st. 3/6 v k.ú. Konojedy u Úštěku ve smyslu návrhu na pořízení změny územního plánu uvedeného v kapitole D. této Zprávy.

Vzhledem k poloze řešené plochy v území se zvýšenou ochranou přírody a krajiny (IV. zóna CHKO České středohoří) zohlední projektant při řešení návrhu změny ÚP soubor požadavků Správy CHKO České středohoří „Obecné požadavky Agentury k zadání územních plánů“, které jsou součástí této Zprávy jako Příloha č. 1.

Eb) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou stanoveny.

Ec) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na prověření vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo nejsou stanoveny.

Ed) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nejsou stanoveny.

Ee) Požadavky na zpracování variant řešení

Požadavky na zpracování variant řešení nejsou stanoveny.

Ef) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny územního plánu bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro společné jednání podle ustanovení § 50 stavebního zákona, a dále 1 upravené paré územně plánovací dokumentace pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona. Změna územního plánu vydaná podle § 54 stavebního zákona bude odevzdána ve 4 tiskových vyhotoveních.

Textová část změny územního plánu a textová část odůvodnění změny územního plánu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu budou návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce.

Měněné výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem aktuální katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR). Výkresy (či jejich výřez(y)) budou vydány v měřítku 1: 5000. Výkres širších vztahů bude vydán v měřítku ZÚR či větším.

Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Souřadnicový systém jednotný pro všechny výkresy bude S-JTSK.

Výsledný návrh změny územního plánu bude předán kromě tištěné podoby i na datovém nosiči ve formátu *.pdf spolu s elektronickou podobou výkresů ve standardním vektorovém formátu (*.dgn, *.dwg nebo *.shp).

Návrh změny územního plánu (textová i grafická část) bude opatřen předtištěným „Záznamem o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. Grafickou podobu „Záznamu o účinnosti“ předá pořizovatel projektantovi v průběhu procesu pořizování změny územního plánu.

Projektantem bude následně vypracována grafická část právního stavu (úplného znění) územního plánu po vydané změně a ta bude odevzdána ve 4 tiskových vyhotoveních, které budou dle potřeby obsahovat:

- výkres základního členění území
- hlavní výkres
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- koordinační výkres

(pozn.: Vzhledem k tomu, že v rámci ÚP Úštěk jsou jednotlivé výkresy z důvodu velké rozlohy řešeného území rozděleny podle měřítka na 2 nebo 4 části, postačí v rámci vypracování právního stavu (úplného znění) vyhotovit výkresy, které budou změnou přímo dotčeny. Případné nezměněné výkresy právního stavu (úplného znění) po Změně č. 1 opatří pořizovatel „záznamem o účinnosti po vydání Změny č. 2“.)

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu projektant změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Eg) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V blízkosti řešeného území (cca 1 km severovýchodním směrem) se nachází Evropsky významná lokalita Bínov – Bobří soutěska (CZ0510441), kde je předmětem ochrany několik typů evropských stanovišť, a to včetně několika prioritních typů převážně lesního charakteru. Vzhledem k povaze navrhované změny uvnitř zastavěného území lze předpokládat, že tento záměr nebude mít významný negativní vliv na předmět ochrany evropsky významné lokality.

(Pozn. pořizovatele: Významný vliv koncepce stanovené touto Zprávou na evropsky významné lokality nebo ptací oblasti byl postupně vyloučen stanoviskem Agentury ochrany přírody ČR, Správy CHKO České středohoří (č.j. SR/2507/UL/2017-2) doručeného dne 30. 11. 2017, stanoviskem Agentury ochrany přírody ČR, Správy CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (č.j. 02371/KK/17) doručeného dne 5. 12. 2017 a stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. 4193/ZPZ/2017/UP-160) doručeného dne 8. 12. 2017.)

Návrh změny územního plánu dále nepředpokládá žádné nové záměry uvedené v příloze 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).

(Pozn. pořizovatele: Stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. 4565/ZPZ/2017/SEA) doručeného dne 5. 12. 2018 bylo konstatováno, že koncepci stanovenou touto Zprávou není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.)

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Na základě skutečností uvedených v předchozí kapitole Eg) této zprávy není požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani se nepředpokládá významný vliv na evropsky významnou lokalitu.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny/nového ÚP, proto není tato kapitola zpracována.

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

Ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. Zprávy o uplatňování ÚP Úštěk vyplývá zejména z bodu D. požadavek na pořízení změny územního plánu. Konkrétní žádost na změnu ÚP byla v uvedeném bodu pořizovatelem posouzena. Vzhledem k malému rozsahu uvedeného záměru lze konstatovat, že požadavky uvedené v této kapitole zásadně neovlivní koncepci územního plánu, a tudíž není vyvolána potřeba pořízení nového územního plánu. Proto není tato kapitola zpracována.

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

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

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Město Úštěk neuplatňuje žádné nové návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Příloha č. 1: Obecné požadavky Agentury k zadání územních plánů

Agentura při uplatnění požadavků k zadání ÚP či změny vychází ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, z Plánu péče o CHKO ČS 2014-2025, ze studií preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO ČS, ze zřizovacího výnosu CHKO České středohoří MK ČSR ze dne 19.3.1976, č.j. 6883/76 a dalších odborných podkladů (biologické průzkumy, apod.). Plán péče o CHKO ČS je ve smyslu § 38 odst. 1 zákona odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, např. územně plánovací dokumentaci.

Řešené území neleží celé v CHKO České středohoří. V souladu s § 25 odst. 2 zákona se hospodářské využívání CHKO provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí.

Ve smyslu § 1 výnosu vydaného MK ČSR pod č. 6883/76 ze dne 19. 3. 1976 o zřízení CHKO České středohoří je posláním oblasti ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu. Dle § 2 zřizovacího výnosu se vodní, lesní a zemědělské hospodářství, průmysl, doprava, výstavba a rekreace provádějí v souladu s posláním oblasti.

a) Požadavky na rozvoj území obce

Obecně Agentura požaduje do územního plánu uplatnění cílů územního plánování uvedených v § 18 stavebního zákona s ohledem na § 2 odst. 2, písm. g) zákona, tj. prověření míry veřejného zájmu na rozvoji sídla v porovnání s veřejnými zájmy chráněnými zákonem a v této souvislosti stanovení podmínek pro hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Nové zastavitelné plochy vymezit pouze v případě, že stávající zastavěné a zastavitelné území je s ohledem na vyhodnocený potenciál rozvoje nedostatečné. Určit účelné využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu § 18 odst. 4 stavebního zákona, tj. vyhodnotit faktické využití zastavitelných ploch dle platného územního plánu.

Dále Agentura požaduje

- v cílech zohlednit ochranu přírody a krajiny na území obce, uchování stávajících přírodních a krajinných hodnot, přírodních funkcí krajiny, příp. obnovu jejich narušených částí;
- zohlednit zásady vyplývající z Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010);
- zohlednit zásady vyplývající ze studie Chráněná krajinná oblast České středohoří - Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000), tj. respektovat přírodní, kulturní a historické charakteristiky oblastí a míst krajinného rázu a diferencovaně přistupovat k rozvoji v jednotlivých oblastech krajinného rázu.

b) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- urbanistickou koncepci přizpůsobit dochovanému charakteru sídla resp. jeho částí;
- podporovat soustředění nové zástavby ve stávajících souvisle zastavěných částech sídla a bezprostřední návaznosti na toto území; umístění obce v krajinném kontextu a přírodní podmínky místa považovat za zásadní limit pro návrh nových rozvojových ploch;
- promítnout zásady ochrany krajinného rázu, zpracované v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010) a ve Studii Chráněná krajinná oblast České středohoří - Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000) do podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu;
- podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovit tak, aby byl zajištěn soulad nové zástavby s obvyklým uspořádáním ploch v sídle (veřejná prostranství, komunikace, velikost pozemků), umístěním objektů (umístění objektů ve vztahu k veřejným prostranstvím, komunikacím apod.) a s hmotovým uspořádáním a měřítkem okolní zástavby; pro tyto účely doporučuje Správa popsat v kapitole týkající se hodnot území charakter zástavby.

- v návrhu respektovat zonaci CHKO ČS, prvky ÚSES, významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, jezera, rašeliniště, údolní nivy), lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a botanicky významné lokality - viz též kap. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území;
- obecně vytvořit předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti, ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny;
- při návrhu opatření k ochraně před povodněmi, protierozních opatření erozí apod. preferovat přírodě blízká opatření;
- zajistit prostupnost krajiny (sít funkčních cest) a migrační propustnost pro organismy (zejména nepropojování sídel, zachování enkláv zeleně mezi obdělávanými plochami, případně jejich spojitosti a obecně nezvyšovat fragmentaci krajiny vytvářením nepropustných či těžko překonatelných bariér včetně oplocení);
- řešit problematiku zalesňování nelesních ploch či výsadeb energetických dřevin (z hlediska ochrany krajinného rázu a uchování charakteru krajiny je zalesňování či výsadby energetických nutno považovat za nevhodné).

c) Požadavky na řešení veřejné aj. infrastruktury

- stabilizovat komunikační systém diferencovaný pro motorovou (dle kategorií) a nemotorovou dopravu (pěší, cyklo, apod.),
- vyloučit, případně výrazně minimalizovat, návrhy nových komunikací pro zpřístupnění nových zastavitelných ploch a obecně mimo zastavěné území,
- u nových tras komunikací navrhnout řešení, která mají minimální negativní vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz,
- obnovu systému cest mimo zastavěné území navrhnout v souladu s urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny,
- záměry na umístování fotovoltaických a větrných elektráren vyloučit, přípustná je fotovoltaika na střechách objektů,
- specifikovat potřebu rekreačně sportovních ploch a jejich infrastruktury a minimalizovat jejich vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- v podmínkách využití respektovat zákonná ustanovení v souladu s § 26 zákona,
- respektovat botanicky a zoologicky významné lokality jako součást přírodního bohatství území v souladu se zřizovacím výnosem CHKO ČS,
- respektovat ÚSES, biocentra zařadit do ploch přírodních, v podmínkách využití zajistit uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny ve smyslu § 4 odst. 1 zákona; další vybrané plochy (remízy, křovinaté stráně, lemy apod., viz např. tabulka níže) zařadit do tzv. interakčních prvků (prvky k podpoře ÚSES, podpora migrační prostupnosti krajiny),
- doplnit do velkých celků polností strukturami zeleň (případně i v kombinaci s protierozními opatřeními);
- při stanovení prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu respektovat preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO ČS (viz výše).

e) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Eventuelní navržené a fakticky nefunkční součásti ÚSES (tj. ty, které bude nezbytné založit) zařadit do veřejně prospěšných opatření.

f) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- požadavky vyplývající z obecné ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., nejsou-li uvedeny výše,
- požadavky vyplývající ze zřizovacího výnosu CHKO ČS (č. 6883/76 MK ČSR ze dne 19.3.1976), nejsou-li uvedeny výše.