

# **Změna č. 1 územního plánu Litoměřice**

## **Opatření obecné povahy**

### **Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo Města Litoměřice
Číslo jednací :	96144/10/ROZ/IPe
Datum vydání územního plánu:	16. 12. 2010
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	18. 1. 2011
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné Úřední osoby pořizovatele :	Zdeňka Klenorová Zastupující pověřená vedoucí odboru územního rozvoje
Otisk úředního razítka :	

Obsah:

## **ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU LITOMĚŘICE**

**Textová část – výrok**

str. 3- 9

### **Grafická část (přílohy)**

- 1. Výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000
- 2.1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce v měřítku 1 : 5 000
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000

## **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU LITOMĚŘICE**

### **Textová část odůvodnění**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Postup při pořízení územního plánu   | str. 10 |
| 2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů | str. 12 |
| 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování  | str. 14 |
| 4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů   | str. 15 |
| 5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. výsledkem řešení rozporů      | str. 15 |
| 6. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu  | str. 22 |
| 7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení  | str. 22 |
| 8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí                              | str. 24 |
| 9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch  | str. 24 |
| 10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zem. půdní fond (ZPF) a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)                              | str. 25 |
| 11. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění  | str.25  |
| 12. Vyhodnocení připomínek  | str.34  |

### **Grafická část (přílohy)**

- O.1 Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000
- O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

## MĚSTO LITOMĚŘICE

Č.j.: 96144/10/ROZ/IPe

v Litoměřicích, dne 16. 12. 2010

### Změna č. 1 územního plánu LITOMĚŘICE

Zastupitelstvo Města Litoměřice, příslušné podle ustanovení § 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 x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění,

#### v y d á v á

tuto **změnu č. 1 územního plánu Litoměřice**, schválenou usnesením Zastupitelstva Města Litoměřice dne 16. 12. 2010, jež byla vydána formou opatření obecné povahy č.j. 96144/10/ROZ/IPe.

1/.

#### **c. Urbanistická koncepce**

*kapitola se doplňuje pod nadpisem – v bodu – doplněním odrážky:*

##### Základní členění území města

- **území rozvojová** – plochy (převážně mimo zastavěné území města) určené pro novou zástavbu:
  - Želetice nábreží [Z01]

2/.

#### **c.01 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

##### **c.01.1 Zastavitelné plochy**

*kapitola se doplňuje o údaje:*

- Změnou č.01 ÚP Litoměřice je doplněna zastavitelná, resp. rozvojová plocha města v následující lokalitě:

<b>lokalita Z01 – ŽELETICE NÁBŘEŽÍ</b>
--

- využití plochy (*viz kód regulativu – kap. f*):
  - OK.1 – komerční areály – velkoprodejny, marketyPlochy určené pro zástavbu jsou přístupné ze zásobovacích komunikací a parkoviště marketů Interspar a OBI napojených na silnici I/15.
- specifické podmínky využití:
  - při využití lokality je nutno respektovat vymezení záplavového území Q<sub>100</sub> toku

Labe a Ohře a podmínky vodoprávního úřadu;

- podmínkou je výstavba vlastní trafostanice;
- lokalita musí být napojena na systém místních obslužných a propojovacích komunikací komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro komerční využití; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
- formování staveb a směru stavebních čar je nutno podřídít kompozičním vztahům k dominantám a panoramatu historického jádra města a přírodnímu charakteru nábřeží; dále je nutno zohlednit směr proudnice vod v záplavovém území;
- podmínka pro rozhodování:
  - vypracování územní studie (zadání územní studie a návrh územní studie budou projednány s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury ČR a orgánem památkové péče – Národním památkovým ústavem)
- lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti:
  - 20 let

3/.

### c.03 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie

*kapitola se doplňuje o údaje:*

□ Změnou č.01 ÚP Litoměřice jsou vymezeny plochy pro vypracování územní studie v lokalitách (viz výřez výkr.č.1 Základní členění území):

- Lokalita **Z01 Želetice nábřeží**; lhůta pro zpracování územní studie vymezené včetně kontextuálních ploch a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti – 20 let;
  - územní studie jako podmínka pro rozhodování o využití území zahrne:
    - vymezení ploch a zpřesnění objemových regulativů a podmínek pro novou zástavbu se zvláštním důrazem na kompoziční vztahy k historickému jádru města; prostorové uspořádání bude respektovat podmínky stanovené dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury ČR a příslušnými orgány památkové péče a bude vycházet z podmínek vyhlášeného ochranného pásma městské památkové rezervace; regulativy musí být stanoveny v souladu s uvedenými hodnotami území, s ohledem na pohledově exponovaný prostor soutoku řek Labe a Ohře – návrh je nutno dokumentovat v panoramatických pohledech, případně ve vizualizaci dokumentující vztah k panoramatu historického jádra města a příměstské krajiny;
    - vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení v bezprostřední návaznosti na zastavěné území v předmětné lokalitě mimo plochy aktivního záplavového území s cílem dotvořit dosud roztržštěný severní okraj lokálního obchodního centra Želetice;
    - vymezení veřejných prostorů a kostry dopravní a technické infrastruktury území, územní a technické limity (zachování podmínek přirozeného odtoku a retence dešťových vod v území, respektování ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury);
  - rozsah územní studie bude rozšířen i na část stávajícího území OK.1 (viz výřez výkr.č.1 Základní členění území) při silnici I. třídy č. 15 s cílem dotvořit lokální centrum Želetic s vyváženými kompozičními a pohledovými vazbami na historické jádro města a jeho výškové a architektonické dominanty; předmětem řešení bude mj. i problematika zachování (nebo likvidace) dvou nevyužívaných objektů u

stávajícího parkoviště a stanovení požadavků na řešení veřejné dopravní infrastruktury včetně návaznosti na stávající obchodní centrum; na základě prověření územní studií budou stanoveny příslušné podmínky, plošné a prostorové regulativy pro zástavbu a prvky protipovodňové ochrany. Vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území lze z výše uvedených důvodů považovat za zdůvodněné;

- Lokalita **severní předmostí mostu gen Chábery – Písečný ostrov – centrum**; lhůta pro zpracování územní studie vymezené včetně kontextuálních ploch a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti – 20 let;
  - Územní studie jako podmínka pro rozhodování o využití území zahrne:
    - Ověření vedení cyklistické stezky nebo trasy, případně pěšího propojení uvedených lokalit na ploše vymezené zákresem ve výřezu výkr.č.1 Základní členění území.
    - vymezení veřejných prostorů a kostry dopravní a technické infrastruktury území, územní a technické limity (zachování podmínek přirozeného odtoku a retence dešťových vod v území, respektování ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury);

4/.

## **d. Koncepce veřejné infrastruktury**

### **d.02 Dopravní infrastruktura**

#### **d.02.1 Silniční doprava**

*kapitola se doplňuje pod nadpisem – v bodu – doplněním odrážky:*

- Základní nosný skelet průjezdních úseků silniční sítě dále doplňují místní komunikace - a dále komunikace propojovací obslužného charakteru, které zároveň zajišťují obslužnou funkci pro přilehlou zástavbu:
  - prodloužení ulice K Radobýlu západně od silnice III/24719;
  - rozšíření plochy OK.1 v lokalitě Z01 změny č.01 ÚP Litoměřice bude dopravně připojeno ke stávajícím obslužným komunikacím a plochám parkoviště u marketů Interspar a OBI; řešení bude ověřeno územní studií.

5/.

#### **d.02.5 Cyklistická doprava**

*kapitola se doplňuje o údaje:*

- V rámci změny č.01 ÚP Litoměřice je vymezen koridor pro ověření návrhu cyklostezky, cyklotrasy, případně pěšího propojení severního předmostí mostu gen. Chábery, Písečného ostrova (plochy pro hromadnou rekreaci) a centra města. Plocha vymezená pro ověření trasy územní studií je vyznačena ve výkresu č.1 Výkres základního členění území.

6/.

#### **d.02.7 Doprava v klidu**

*kapitola se doplňuje o údaje:*

- Součástí rozšíření plochy OK.1 v lokalitě Z01 v rámci změny č.01 ÚP Litoměřice bude odpovídající rozšíření parkovacích ploch pro zákazníky i personál;

7/.

#### **d.03.3 Zásobování elektrickou energií**

*kapitola se doplňuje o údaje:*

- Pro zajištění záměrů na rozšířené ploše OK.1 v rámci změny č.01 ÚP Litoměřice se předpokládá realizace nové TS připojené zasmyčkováním k TS Interspar.

8/.

## **e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**

### **e.05 Ochrana před povodněmi**

*kapitola se doplňuje o údaje:*

- Rozšíření plochy OK.1 v rámci změny č.01 ÚP Litoměřice je omezeno na plochu mimo stanovenou hranici aktivní zóny záplavového území  $Q_{100}$  –Těleso stávající obslužné komunikace vzhledem k uvažovanému navýšení upraveného terénu bude upraveno tak, aby opevnění jeho svahů na předpokládanou rychlost proudění velkých vod vytvořilo novou hranici aktivní zóny záplavového území.
- Podmínkou realizace zástavby na ploše Z01 vymezené změnou č.01 ÚP Litoměřice bude realizace protipovodňových opatření v návaznosti na **protipovodňový val Litoměřice - Želetice** ( $Q_{20}$ ). Tvar a zasedání nových staveb v území je nezbytné řešit s ohledem na tvar proudnice průtoku velkých vod.

9/.

## **f. Plochy s rozdílným způsobem využití**

### **REGULATIVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

#### **I. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

##### **PLOCHY BYDLENÍ**

*... rozvojová plocha Z01 je zařazena do ploch:*

#### **KOMERČNÍ AREÁLY – VELKOPRODEJNY, MARKETY**

**OK.1**

Doplňují se podmínky využití plochy zařazením nové odrážky:

- v rámci projektové dokumentace k územnímu, popř. stavebnímu řízení bude zpracována analýza rizika výskytu chrómu, popř. jiných rizikových ukazatelů v této lokalitě

Mění se podmínky prostorového uspořádání :

#### **c) prostorové uspořádání**

***KZ bude stanoven individuálně v územní studii***

10/.

V kapitole g. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, g.01 Veřejně prospěšné stavby se nově doplňuje tabulka :

<b>D28</b>	Místní propojovací komunikace	Prodloužení ulice K Radobýlu západně od silnice III/24719	Litoměřice, Pokratice
------------	-------------------------------	---	-----------------------

11/.

## g.02 Veřejně prospěšná opatření

### Protipovodňová opatření

Z tabulky se vypouští 01 – Protipovodňový val Litoměřice – Želetice (stavba ukončena)

12/.

### h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo

Z pozemků pro které bylo v územním plánu Litoměřice uplatněno předkupní právo se vypouští:

#### h.01 Veřejně prospěšné stavby

#### Dopravní infrastruktura

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	čísla dotčených pozemků
D2	Silnice II/247 – přivaděč průmyslové zóny Prosmky 1. a 2. část	Ústecký kraj	Litoměřice	2027/1, 2027/3, 2028/1, 2029/1, 2030/1, 2031/1, 2031/3, 2050/2, 2188/9, 2228/1, 2229/1, 2229/4, 2229/5, 2229/6, 2608/2
D4	Místní propojovací komunikace v prostoru Mířejovická Stráž	Město Litoměřice	Litoměřice,	1267/1, 2336, 2338/1, 2354/8, 2355/43, 2357/2, 2358, 2359, 2365/8, 2447/3, 2447/4, 2448/2, 2448/3, 2449/2, 2449/3, 2452/2, 2453/2, 2457/2, 2466/4, 2466/6, 2490/1
D4			Pokratice	427, 428, 432, 1265/17, 1345/8, 1345/28, 1345/59, 1345/60, 1345/85, 1345/86, 1345/148, 1345/160, 1345/161, 1345/167, 1345/169, 1345/185, 1345/189, 1345/190, 1345/191, 1345/196, 1345/197, 1345/203, 1345/205, 1345/206, 1345/207, 1345/208, 1345/209, 1345/210, 1345/211, 1345/212, 1345/214, 1345/215, 1345/216, 1345/217, 1345/218, 1345/219, 1345/220, 1345/222, 1345/223, 1345/250, 2490/1, 2490/12, 2490/14, 2490/13, 2490/15, 2490/18
D5	Místní propojovací komunikace v prostoru Pod Radobylem	Město Litoměřice	Litoměřice	2188/1, 2483/1, 5227/1, 5251/1, 5251/5, 5251/3, 5251/10, 5251/13, 5254/2, 5227/25, 5227/26, 5227/27, 5227/28, 5227/29, 5227/37, 227/38, 5227/48, 5227/49, 5227/53
D7	Místní propojovací komunikace v prostoru Za Plynámou	Město Litoměřice	Litoměřice	4025/87, 4025/88, 4025/89, 4039, 4042
D8	Místní propojovací komunikace v prostoru severně a jižně od železniční stanice Litoměřice Horní nádraží	Město Litoměřice	Litoměřice	3210, 3331/4, 3332, 3350, 3478, 3536, 3537, 3540, 3586/2, 3588, 3589, 3531/1, 3531/2, 3533, 3532/1, 3532/2, 3532/3, 3590, 3591, 3586/3, 3535/1, 3538/1, 3534/1, 3408/1
D12	Prostor křižovatky II/247 – rameno Michalovická	Ústecký kraj	Litoměřice	2563/16, 2563/17, 2563/18, 2563/19, 2563/25, 2563/36, 2563/37, 2563/38, 2563/66, 2563/67, 2563/68, 2563/69,

				2563/70, 2563/71, 2563/102, 2563/103, 2563/104, 2563/105, 2563/106, 2563/107, 2563/108, 2563/109, 2563/110, 4958/2
D15	Prostor křižovatky II/247 – Masarykova, Pokratická	Ústecký kraj	Litoměřice	2258, 2259, 2261, 2490/3, 3294/1, 3294/3
D19	Prostor křižovatky propojovací komunikace v lokalitě Pod Radobýlem	Město Litoměřice	Litoměřice	5227/24
D23	Prostor křižovatky Michalovická – propojovací Pod Radobýlem	Město Litoměřice	Litoměřice	4956/1, 4958/8, 4958/17, 4961, 5198, 5204, 5205/1, 5205/4, 5205/5, 5208/4
D24	Prostor křižovatky Kamýcká – propojovací Pod Radobýlem	Město Litoměřice	Litoměřice	2188/1, 2188/3, 2478, 2479/1, 2483/1, 2490/28, 2490/29, 2490/30, 5251/13, 5254/2
D51	Cyklistická trasa podél Ohře – úsek Želetice - Terezín	Město Litoměřice	Litoměřice	448, 2693/2, 2695/3, 2702, 4750, 4762, 4763, 4764, 4816/2, 4826/4, 4827, 4830/1, 4830/2, 4853, 4858/2
D52	Cyklistická trasa podél Labe – úsek podél vodní elektrárny k hranici katastru Třeboutice	Město Litoměřice	Litoměřice	4687/1

12/.

Z kapitoly **h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo, h.01 Veřejně prospěšné stavby**, se z tabulek jako nepotřebné vypouští tyto stavby:

- D6 - silnice I/15 – jižní obchvat města
- D18 - prostor křižovatky obchvat I/15 Českolipská
- D20 - prostor křižovatky jižní předmostí Tyršova mostu – I/15
- D21 - prostor křižovatky obchvat I/15 – Želetice jihozápad
- D25 - prostor křižovatky obchvat I/15 – II/261
- D26 - prostor křižovatky Na Kocandě - Nádražní
- D27 - prostor křižovatky předmostí Tyršova mostu - Mezibraní

13/.

Z kapitoly **h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo, h.01 Veřejně prospěšné stavby**, se z tabulek jako nepotřebná vypouští parcelní čísla:

**Technická infrastruktura**  
(energetika-teplo)

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	čísla dotčených pozemků
T2	Lok.č.7 – ŽITENICKÁ; nový přívod od VS nemocnice	Město Litoměřice	Litoměřice	3900/6, 3869
T7	Propojení výtopy Kocanda s termálním zdrojem tepla horkovodem	Město Litoměřice	Litoměřice	3995, 3997/1, 4000/1, 4002, 4004/5, 4008/76

14/.

Do kapitoly **h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo, h.01 Veřejně prospěšné stavby** se nově vkládá předkupní právo:

**Dopravní infrastruktura**

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	čísla dotčených pozemků
D 4	Místní propojovací komunikace	Město Litoměřice	Pokratice	1345/246, 1345/248

	v prostoru Mířejovická Stráž			
<b>D28</b>	Místní propojovací komunikace	Město Litoměřice	Litoměřice	5474

15/.

#### **h.02 Veřejně prospěšná opatření**

Vypouští se celá část týkající se prvků ÚSES

16/.

Z kapitoly **g. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo, h.02 Veřejně prospěšná opatření se vypouští parcelní čísla:**

#### **Protipovodňová opatření**

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	čísla dotčených pozemků
<b>O 1</b>	Protipovodňový val Litoměřice – Želetice	Město Litoměřice	Litoměřice	4768/7, 4768/11, 4768/29, 4768/31, 4768/32, 4791/1, 4791/2, 4802/24, 4802/27, 4806/1, 4806/3,=

17/.

Z kapitoly **g. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo, h.03 Plochy a koridory výhradně s možností uplatnění předkupního práva se vypouští parcelní čísla:**

#### **Vybraná veřejná infrastruktura**

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	čísla dotčených pozemků
<b>X2</b>	Plocha veřejného prostranství – lokální centrum Mířejovická Stráž	Město Litoměřice)	Litoměřice	2470/10
<b>X12</b>	Plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň – městský park Pokratice	Město Litoměřice	Pokratice	363/13, 402, 3718/94
<b>X14</b>	Plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň – městský park Střelecký ostrov	Město Litoměřice	Litoměřice	2712/2, 2723/3
<b>U1a, b, c, d,</b>	Plocha občanského vybavení s funkcí zdravotních služeb – městská nemocnice	Město Litoměřice	Litoměřice	3886/18, 3886/19, 3900/10
<b>U2a, b</b>	Plocha občanského vybavení specifická – veřejná pohřebiště a související služby	Město Litoměřice	Litoměřice	1594/1, 1594/2, 2586/11

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

**Textová část** změny č. 01 územního plánu Litoměřice je vypracována v rozsahu **13 stran** textu včetně titulní strany a obsahu.

**Grafická část** změny č. 01 územního plánu Litoměřice obsahuje výřezy následujících výkresů v měřítcích:

- 1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ.....1 : 5 000
2. 1 HLAVNÍ VÝKRES – urbanistická koncepce.....1 : 5 000
3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ.....1 : 5 000

## **ODŮVODNĚNÍ**

---

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

#### **1. Postup při pořízení změny územně plánovací dokumentace**

Dne 14. 10. 2009 podali návrh na pořízení změny Územního plánu Litoměřice (ÚP) manželé Jiří a Naděžda Prejzovi (plocha v západní části sídla Litoměřice ke změně na plochy bydlení individuální v rodinných domech – specifické (BI.1) a fotovoltaiické elektrárny – plocha označena pořizovatelem L1) a dne 25. 11. 2009 další návrh na pořízení této změny ÚP doručili manželé Jaroslav a Lenka Třešňákoví (plocha v jižní části sídla Litoměřice ke změně na plochy občanského vybavení - komerční areály – velkoprodejny, markety (OK.1) – plocha označena pořizovatelem L2).

Na základě těchto předložených návrhů zpracoval úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice stanovisko pořizovatele ve smyslu ustanovení § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a předložil ho k rozhodnutí Zastupitelstvu města Litoměřice. Zastupitelstvo města Litoměřice rozhodlo dne 21. 1. 2010 o pořízení 1. změny ÚP pro oba dva návrhy L1 a L2. V případě plochy L1 bylo rozhodnuto, že změna bude pořízena pouze v části pro návrh výstavby RD. Zastupitelstvo města dále podmínilo pořízení změny č. 1 ÚP částečnou úhradou nákladů na její zpracování ze strany navrhovatele změny, a to ve výši 75 % z ceny díla hrazené projektantovi. Město uhradilo zbývající část nákladů související s návrhem veřejně prospěšné stavby komunikace v prostoru lokality RD pod Mířejovicemi, prověřením návrhu cyklostezky (cyklotrasy) v prostoru u „starých mrazíren“ a aktualizací předkupního práva.

Jako projektant změny č. 1 ÚP Litoměřice byl určen autor platné územně plánovací dokumentace ing. arch. Pavel Koubek, autorizovaný architekt ČKA 00 435, z ateliéru UK-24 Urbanistická kancelář, Praha.

### **Etapy územně plánovací dokumentace**

#### **I. etapa – doplňující průzkumy a rozbor, zadání změny č. 1 územního plánu Litoměřice**

Vzhledem ke skutečnosti, že práce na předmětné změně byly zahájeny téměř bezprostředně po vydání nového územního plánu (Pozn. ÚP Litoměřice byl vydán dne 22. 10. 2009) a v době územně analytických podkladů z roku 2008, které ÚP obsahuje, bylo na základě dohody projektanta s pořizovatelem rozhodnuto ověřit platnost těchto podkladů a po jejich prověření zpracovat problémový výkres změny obsahující všechny limity řešeného území.

Následně úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a ustanovení § 11 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky zpracoval návrh zadání změny č. 1 ÚP Litoměřice, který doplnil grafickou přílohou – zákresem území řešeného změnou.

Veřejnou vyhláškou zn. 11357/10/ROZ/LKl ze dne 11. 2. 2010 bylo oznámeno vystavení návrhu zadání změny č. 1 ÚP k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úřední desce Městského úřadu Litoměřice, a dále na internetových stránkách <http://radnice.litomerice.cz/uzemniplanovani.html>. Lhůta k veřejnému nahlédnutí a pro uplatnění připomínek podle § 47 odst. 2 stavebního zákona byla stanovena od 12. 2. 2010 do 15. 3. 2010 (včetně). Oznámení o vystavení návrhu zadání změny č. 1 ÚP zn. 10197/10/ROZ/LKl ze dne 11. 2. 2010 obdrželo v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona na doručenkou Město Litoměřice, sousední obce (Město Terežín, Obec Hlinná, Obec Kamýk, Obec Křešice, Obec Malíč, Obec Michalovice, Obec Mířejovice, Obec Mlékojedy, Obec Trnovany, Obec Žalhostice a Obec Žitenice), dále dotčené orgány a krajský úřad (Ministerstvo dopravy ČR Praha, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha, Obvodní báňský úřad v Mostě, Ministerstvo zemědělství - Pozemkový úřad Litoměřice, Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV Ústí nad Labem, Ministerstvo životního prostředí ČR Praha, Ministerstvo kultury ČR Praha, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR – Správa Chráněné krajinné oblasti České středohoří Litoměřice, Krajský úřad Ústeckého kraje -odbor územního plánování a stavebního řádu, odbor životního prostředí a zemědělství, odbor dopravy a silničního hospodářství, odbor kultury a památkové péče, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, ČR- Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Městský úřad Litoměřice- odbor životního prostředí, odbor kultury, školství, sportu a památkové péče, odbor dopravy a silničního hospodářství, oddělení obrany a krizového řízení).

Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání změny č. 1 ÚP, a to do 30ti dnů ode dne obdržení návrhu zadání. Sousední obce byly vyzvány k podání svých podnětů ve stejné lhůtě. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Dále byl návrh zadání zaslán těmto ostatním orgánům a organizacím spolupůsobícím v území -Centrum dopravního výzkumu Praha, Správa železniční dopravní cesty Praha, Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha, Státní plavební správa Praha, Státní plavební správa Děčín, Zemědělská vodohospodářská správa Litoměřice, Národní památkový ústav Praha, Okresní vlastivědné muzeum Litoměřice, České radiokomunikace, a. s., Praha, Povodí Labe s. p., Hradec Králové, Povodí Ohře s. p., Chomutov, ČEZ Distribuce a. s., Děčín, Severočeská plynárenská a. s., Ústí nad Labem, Severočeské vodovody a kanalizace a. s., Litoměřice, Severočeská vodárenská společnost a. s., Teplice.

Vyhodnocení průběhu procesu projednání návrhu zadání bylo uvedeno v samostatné „Zprávě o vyhodnocení připomínek, požadavků a podnětů“ datované březen 2010. Z důvodu nesouhlasných stanovisek

1. Správy CHKO České středohoří č.j. 00888/CS z 15. 3. 2010 (existence chráněného biotopu zvláště chráněných živočichů),
2. Krajského úřadu Ústeckého kraje – odboru životního prostředí a zemědělství, ochrany zemědělského půdního fondu č.j. 462/ZPZ/2010/UP-411 z 11. 3. 2010 (rozpor návrhu se zákonem o ochraně ZPF),

byla z výsledné verze zadání vypuštěna lokalita L1 navrhovaná pro bydlení.

Rovněž ostatní požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů uplatněných v termínu, jejichž řešení je podle příslušných ustanovení stavebního zákona přípustné, byly zapracovány do výsledné verze zadání.

Žádná ze sousedních obcí neuplatnila ve stanovené lhůtě své podněty na obsah změny č. 1 ÚP Litoměřice. Obec Křešice pak svým sdělením ze dne 22. 2. 2010 č. j. OU Křešice – 0094/2010

uvedla, že nemá žádný podnět ani připomínku k projednávanému návrhu zadání této změny ÚP.

Ze strany občanů byla ve smyslu § 47 odst. 2 stavebního zákona podána jedna připomínka, která požadovala rozšíření zastavitelných ploch pro výstavbu RD. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné území bylo a je mimo hranice zastavěného území města, (i mimo jeho bezprostřední návaznost) a předmětné pozemky nebyly ve vlastnictví navrhovatele, ale Pozemkového fondu ČR, nebylo této připomínce vyhověno.

Výslednou verzi zadání z března 2010 schválilo ZM Litoměřice na svém zasedání dne 15. 4. 2010.

## II. etapa – návrh změny č. 1 územního plánu Litoměřice

Návrh změny č. 1 územního plánu Litoměřice zpracovaný na základě schváleného zadání, byl odevzdán v květnu 2010.

Následně pak úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice, jakožto pořizovatel předmětné změny územně plánovací dokumentace oznámil podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu: krajskému úřadu, dotčeným orgánům, Městu Litoměřice a sousedním obcím dopisem ze dne 10. 5. 2010 č.j. 35565/10(ROZ/LKl. Oznámení o společném jednání bylo zasláno rovněž ostatním orgánům a organizacím spolupůsobícím v území. Obsahem oznámení byla i výzva k uplatnění stanovisek a připomínek, a to včetně stanovení lhůty pro jejich podávání. Tato lhůta byla stanovena do 30. 6. 2010(včetně) s upozorněním, že ke stanoviskům a připomínkám uplatněným po termínu se nepřihlíží. O prodloužení lhůty k uplatnění stanoviska ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 nepožádal žádný dotčený orgán. Zároveň dotčené orgány, krajský úřad, Město Litoměřice a sousední obce a ostatní orgány a organizace pořizovatel vyrozuměl o vystavení návrhu změny územně plánovací dokumentace na internetové adrese <http://radnice.litomerice.cz/uzemniplanovani.html>. a o možnosti nahlédnutí na zdejším úřadě územního plánování.

Společné jednání se konalo dne 31. 5. 2010 v zasedací místnosti Městského úřadu Litoměřice v Pekařské ulici.

Před řízením o vydání změny č. 1 ÚP Litoměřice požádal pořizovatel Krajský úřad Ústeckého kraje (odbor územního plánování a stavebního řádu) o vydání stanoviska tohoto orgánu. Krajský úřad návrh předmětné změny posoudil a podle § 51 odst. 3 stavebního zákona k takto zpracované a projednané změně vydal dne 16.7. 2010 pod č.j. 94/UPS/2010 kladné stanovisko.

## **2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

**2.1 Z platné Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009 se řešeného území týkají republikové priority uvedené v kapitole 2.2. Jedná se zejména a tyto body:**

- bod 14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ ⇒ Navrhovaná plocha Z01 byla z těchto hledisek prověřena a na základě výsledků prověření byly stanoveny podmínky pro využití plochy. Plocha Z01 se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace, na archeologickém nalezišti a v pohledově exponovaném prostoru soutoku řek Labe a Ohře. Návrh změny č. 1 ÚP byl

v rozpracovanosti konzultován s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury a poradním orgánem – Národním památkovým ústavem. Byl stanoven požadavek na zpracování územní studie, která zpřesní objemové regulativy a podmínky pro novou zástavbu, a to právě s ohledem na kompoziční vztahy k historickému jádru města. V průběhu procesu projednávání takto zpracované změny pak pořizovatel obdržel od tohoto dotčeného orgánu stanovisko bez zásadních připomínek. Bez zásadních připomínek bylo i vyjádření Národního památkového ústavu.

- bod 24) „Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy.“ ⇒ Předmětná plocha je dopravně přístupná z místní komunikace vedoucí k parkovišti stávajících marketů Interspar a OBI, které jsou dále napojené na silnici I/15. Podrobnější řešení veřejné dopravní infrastruktury včetně návaznosti na stávající obchodní centrum a okolní plochy bude provedeno v navazující územní studii.
- bod 25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod,“ a bod 26) „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“  
⇒ *pro body 25) i 26)* ⇒ Plocha Z01 se nachází v záplavovém území řek Labe a Ohře. Plocha byla z těchto hledisek prověřena a na základě výsledků prověření byly v návrhu změny č. 1 ÚP stanoveny příslušné specifické podmínky. Rozšíření plochy OK.1 v rámci řešené změny ÚP je omezeno na plochu mimo stanovenou hranici aktivní zóny záplavového území (východní část plocha, která zasahovala do aktivní zóny záplavového území, bude na základě připomínky dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství Krajského úřadu Ústeckého kraje – odboru životního prostředí a zemědělství, vypuštěna). Pořizovatel konstatuje, že vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území lze z výše uvedených důvodů považovat za zdůvodněné.

### **Z kapitoly 3 Rozvojové oblasti a rozvojové osy se jedná o:**

- bod 53) „OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden) – obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090 (I. tranzitní železniční koridor)“ ⇒ Město Litoměřice se nachází v území ovlivněné zejména dálnicí D8. Na dálnici je město napojeno dálničním přivaděčem, který byl na konci loňského roku 2009 v I. etapě ukončen novým mostem gen. Chábery. V rozvojových osách je nutné vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území včetně zachování hodnot území. Vytváření nových zastavitelných ploch v blízkosti tohoto dálničního přivaděče je proto v souladu s východisky rozvojových oblastí tohoto republikového dokumentu. Plocha Z01 byla prověřena a na základě výsledků tohoto prověření byly navrženy podmínky – plošné a prostorové regulativy vycházející z limitů území a požadavků dotčených orgánů.

**2.2Z hlediska ÚPD vydané krajem konstatujeme,** že v současné době je tato dokumentace ve stavu rozpracovanosti. Zadání Zásad územního rozvoje Ústeckého Kraje (ZÚR) bylo schváleno Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 7. 11. 2007 a v září 2008 proběhlo projednání návrhu ZÚR a v současné době se připravuje řízení o zásadách územního rozvoje. Pořizovatel konstatuje, že zpracovaný návrh výše uvedené změny není v rozporu s tímto dokumentem. Do doby vydání ZÚR je platnou nadřazenou dokumentací územní plán velkého územního celku okr. Litoměřice schválený usnesením vlády ČR č. 110 ze dne 7. 2. 1996, a od 1. 1. 2007 upravený podle ust. § 188 odst. 7 SZ, z něhož vyplývá respektovat níže uvedené limity, které jsou řešenou změnou respektovány:

- Chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída,
- hranice inundace  $Q_{100}$ ,
- velkoplošná ochranná památková pásma,

• prvky územního systému ekologické stability.

Výše uvedené skutečnosti byly potvrzeny stanoviskem odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje č.j. 94/UPS/2010 z 16. 7. 2010.

### **3. Vyhodnocení s cíli a úkoly územního plánování**

Pořizovatel ověřil, že zpracovaná změna č. 1 územního plánu Litoměřice není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování uvozenými v jednotlivých ustanoveních §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Ve vztahu k cílům územního plánování, které jsou uvedeny v § 18 stavebního zákona konstatujeme, že předmětná změna se dotýká zejména odst. 1, kdy svým návrhem vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a soudržnost společenství obyvatel území, kdy právě s ohledem na dotvoření příznivého životního prostředí na území Želetic je tato změna přínosná, neboť prostor jižního předmostí Tyršova mostu má ty nejlepší předpoklady – urbanistický potenciál, pro postupné vytvoření charakteristického lokálního centra s jedinečnými kompozičními a pohledovými vazbami na historické jádro města a jeho výškové a architektonické dominanty.

Naplnění § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona o koordinaci veřejných a soukromých zájmů bylo dosaženo tím, že zpracovaná změna reagovala na veřejný zájem, chráněný dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů a stanovila takové podmínky popř. regulativy (viz. podmínky týkající se protipovodňové ochrany a ochrany zájmů orgánů památkové péče), za kterých je přípustná.

Požadavek na hospodárné využívání zastavěných území a vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území uvedený v § 18 odst. 4 byl brán v potaz již v okamžiku posuzování podaného návrhu na změnu, kdy bylo konstatováno, že pro požadovaný účel nejsou v platném územním plánu navrhovány žádné další zastavitelné plochy a z tohoto pohledu (dle § 55 odst. 3 stavebního zákona) lze návrh považovat za přípustný.

Z hlediska úkolů územního plánování uvedených v § 19 předmětná změna s ohledem ke své povaze reaguje především na úkoly uvedené pod bodem 1) písm. c) až e) kdy může kladně ovlivnit stávající charakter území. Vymezení nové zastavitelné plochy občanského vybavení v bezprostřední návaznosti na zastavěné území v předmětné lokalitě (lokální komerční centrum) může pomoci dotvořit doposud roztržštěný severní okraj obchodního centra Želetice. Dojde k úpravě kompozičních vztahů. Úprava zástavby v uvedeném prostoru by měla přispět k celkové kultivaci komerčního centra a z tohoto důvodu byl rozsah řešeného území pro následné řešení v územní studii stanoven tak, že zahrnuje i stávající území plochy OK.1 až po komunikaci I/15. ( zahrne i finální řešení dvou opuštěných objektů ve frontální poloze před parkovištěm supermarketů). V územní studii dále budou stanoveny podmínky pro důkladné prověření záměru využití uvedené lokality se zaměřením na urbanisticko-architektonické řešení zástavby a kompoziční vztahy.

Zbývající úkoly uvedené v odst. 1 § 19 nejsou vzhledem k povaze změny jejím návrhem dotčeny. V případě úkolu uvedeného v bodě 2 § 19, který se týká vyhodnocení vlivů územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území tzv. „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ konstatujeme, že opět vzhledem k rozsahu a povaze předmětné změny, nebylo toto vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováváno, neboť

příslušný orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na posuzování vlivu na životní prostředí vyloučil. (viz. bod 8 tohoto odůvodnění)

#### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek**

Změna č. 1 územního plánu Litoměřice je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavením řádu, v platném znění (stavební zákon), dále v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací činnosti a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a v souladu s vyhláškou 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 předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

**5/1 V rámci nařízeného společného jednání předmětné změny byly jednotlivě obeslány – Město Litoměřice a tyto dotčené orgány, instituce a organizace spolupůsobící v území:**

- Ministerstvo dopravy, odbor strategie, nábr. L. Svobody 12, POBOX 9, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha
- Obvodní báňský úřad v Mostě, U Města Chersonu 1429, 434 61 Most
- Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad, Velká Krajská 1, 412 01 Litoměřice
- Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV., Mírové nám. 36, 400 01 Ústí nad Labem
- Ministerstvo životního prostředí, odbor péče o krajinu, Vršovická 65, 110 10 Praha 10
- Ministerstvo kultury, odbor památkové péče, Maltézské nám. 1, 118 11 Praha 1
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem 1
  - odbor územního plánování a stavebního řádu
  - odbor životního prostředí a zemědělství
  - odbor dopravy a silničního hospodářství
  - odbor kultury a památkové péče
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Mírové nám. 35, 412 01 Litoměřice
- Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Sebužinská 38, 403 21 Ústí nad Labem
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Českolipská 1997, 412 01 Litoměřice
- ČR- Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj, W. Churchilla 12, 400 01 Ústí nad Labem
- Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 772/12, 111 21 Praha
- Městský úřad Litoměřice
  - odbor životního prostředí (Pekařská 2, 412 01 Litoměřice)
  - odbor kultury, školství, sportu a památkové péče (Pekařská 2, 412 01 Ltm)
  - odbor dopravy a silničního hospodářství (Topolčianská 1, Litoměřice)
  - oddělení obrany a krizového řízení (Mírové nám. 15/7, Litoměřice)
- Centrum dopravního výzkumu, Thámová 7, 186 00 Praha 8
- Správa železniční dopravní cesty, s. o., Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1
- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha
- Státní plavební správa, Jankovcova 6, 170 00 Praha 7
- Státní plavební správa, Labská 694/21, 405 01 Děčín
- Zemědělská vodohospodářská správa, Velká krajská 1, 412 01 Litoměřice

- Národní památkový ústav, Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1
- Okresní vlastivědné muzeum, PO BOX 100, 412 01 Litoměřice
- České radiokomunikace, a. s., Skokanská 1, 169 00 Praha 6
- Povodí Labe, s. p., Víta Nejedlého 951, 500 82 Hradec Králové
- Povodí Ohře, s. p., Bezručova 4219, 430 26 Chomutov
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 8, 405 49 Děčín
- RWE Distribuční služby, s. r. o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
- Severočeské vodovody a kanalizace, a. s., U Katovny 724/2, 412 01 Litoměřice
- Severočeská vodárenská společnost, a. s., Přítkovská 1689, 415 50 Teplice

**5/2 Dále byly o společném jednání informovány tyto obce :**

- Město Terežín
- Obec Hlinná
- Obec Kamýk
- Obec Křešice
- Obec Malíč
- Obec Michalovice
- Obec Miřejovice
- Obec Mlékojedy
- Obec Trnovany
- Obec Žalhostice
- Obec Žitenice

**5/3 V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasu a bez připomínek tyto dotčené orgány:**

- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, č. j. HSUL-509-41-ÚP/LT-PREV-Če-2010 ze dne 10. 6. 2010,
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, oddělení hygieny obecné a komunální, č. j. KHSUL 16401/2010 ze dne 8. 6. 2010,
- Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, č. j. 2476/DS/2010 ze dne 11. 6. 2010,
- Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství zn. 1467/ZPZ/2010/UP-482 ze dne 25. 6. 2010 - státní správa lesů, ochrana zemědělského půdního fondu. *Upozornění ochrany ovzduší na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle nařízení vlády č. 597/2006 Sb. o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší, v platném znění, bereme na vědomí jako zmatečné, neboť tyto skutečnosti nejsou náplní a předmětem řešení územního plánu.*
- Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí č. j. 0035849/10/ŽP ze dne 29. 6. 2010 -lesní hospodářství, vodní hospodářství, ochrana přírody a krajiny,
- Ministerstvo kultury, odbor památkové péče, oddělení regenerace kulturních památek a památkově chráněných území ze dne 18. 6. 2010 zn. MK 8071/2010 OPP,
- Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Litoměřice, č. j. 887/2010 ze dne 27. 5. 2010,
- Obvodní báňský úřad v Mostě, zn. 1814/10 ze dne 1. 6. 2010,
- Vojenská ubytovací a stavební správa Praha čj. 7482/40204-ÚP/2010-7103/44 ze dne 15. 6. 2010 (Souhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP Litoměřice a přikládají vyjmenované druhy staveb pro potřeby stavebního úřadu k územnímu a stavebnímu řízení. – *Vyhodnocení pořizovatele: Přílohu s uvedenými druhy staveb považujeme za zmatečné, neboť nesouvisí se zpracováním územně plánovací dokumentace.*).

- Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 25. 6. 2010 zn. 1467/ZPZ/2010/UP-482 ( Pozn.: Informaci, že z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, bylo k návrhu zadání změny č. 1 ÚP Litoměřice vydáno samostatné stanovisko ze dne 4. 3. 2010 č. j. 462/ZPZ/2010/SEA, JID: 40527/2010/KUUK, podle kterého změnu č. 1 územní plán Litoměřice nebylo nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, bereme na vědomí).

**5/4 V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska s připomínkami tyto dotčené orgány:**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství** ze dne 25. 6. 2010 zn. 1467/ZPZ/2010/UP-482:

#### **ochrana přírody a krajiny**

- Podle textové části spočívá změna ve vymezení plochy Z01 – komerční areály – velkoprodejny, markety. Plocha se podle přiložených zákresů nachází na pozemcích 4808, 4807/1, 4809/5, 4809/2, 4809/3, 4809/1, 4815/1, 4815/2 na k. ú. Litoměřice. Z těchto důvodů se Krajský úřad z pohledu ochrany přírody vyjadřuje pouze k této ploše, i přesto, že v grafické části je uvedeno větší množství návrhů, v textové však pouze plocha Z01. – **Vyhodnocení pořizovatele:** Pořizovatel tvrzení dotčeného orgánu „v grafické části je uvedeno větší množství návrhů“ považuje za zmatečné, neboť tato změna č. 1 ÚP řeší změnu funkčního využití pouze u plochy Z01 a ta je zakreslena do grafické části již vydaného ÚP. Na tuto skutečnost projektant upozorňuje v úvodu textové části předmětné změny (str. 4).
- Maloplošné zvláště chráněné území, ptačí oblast ani evropsky významné lokality se v uvedené ploše nenachází, stejně jako prvky regionálního ÚSES. S ohledem na blízkost řeky, která je využívána některými druhy obojživelníků k rozmnožování a některé tyto druhy se pak zdržují na souši i ve větší vzdálenosti od vody, kde i zimují, je nutné před realizací stavby prověřit tento možný výskyt na uvedené ploše. Tato skutečnost se však spíše vztahuje již k samotné realizaci konkrétních staveb. – **Vyhodnocení pořizovatele:** Skutečnost o limitech nezasahujících do řešené plochy bereme na vědomí. Upozornění na blízkost některých druhů obojživelníků považujeme pro zpracování územně plánovací dokumentace za nadbytečnou, neboť jak již tento dotčený orgán uvádí, týká se až následných územních a stavebních řízení.

#### **vodní hospodářství**

- Změna č. 1 se týká lokality Z01 – Želetice nábřeží, která bude využita k výstavbě komerčního areálu – velkoprodejny, markety. Navrhovaná lokalita Z01 se nachází v záplavovém území Labe, a to v záplavovém území pro Q<sub>5</sub> a současně i v záplavovém území Ohře, a to v záplavovém území pro Q<sub>10</sub>. V předložené dokumentaci je navrženo rovněž vybudování protipovodňového opatření – protipovodňového valu Litoměřice – Želetice s ochranou na Q<sub>20</sub> respektive do úrovně 149 m n. m. Za předpokladu, že z navržené plochy budou vyčleněny pozemky v aktivní zóně, lze s takto navrženým využitím území souhlasit. – **Vyhodnocení pořizovatele :**Řešená plocha Z01 bude zmenšena o východní část (dopravní přístup plochy navazující na stávající obslužnou komunikaci), která v malé části zasahuje do aktivní zóny záplavového území. Stávající komunikace není předmětem řešení změny č. 1 ÚP Litoměřice. Dopravní připojení ke stávajícím obslužným komunikacím a plochám parkoviště u stávajících marketů Interspar a OBI bude ověřeno územní studií.

- Dále upozorňujeme, že k provádění staveb a jiné činnosti v záplavovém území mimo aktivní zónu záplavového území je třeba povolení podle zákona o vodách – souhlasu dle § 17 odst. 1, který uděluje příslušný vodoprávní úřad, který jej může vázat na podmínky k minimalizaci ovlivnění povodňových průtoků. – **Vyhodnocení pořizovatele:** *Upozornění dotčeného orgánu bereme na vědomí s tím, že vydání případného souhlasu ke stavbám a jiným činnostem se vztahuje až k následnému územnímu popř. stavebnímu řízení.*

- **Ministerstvo dopravy ČR Praha, oddělení infrastruktury pozemních komunikací a speciálního stavebního úřadu** ze dne 25. 6. 2010 zn. 424/2010-910-UPR/2 (koordinované stanovisko):

V případě požadavku na napojení lokality Z01 do nové křižovatky na silnici I/15, by s ohledem na blízkost napojení navrhované přeložky silnice I/15 (přes Mlékojedy), musela projektová dokumentace této nové křižovatky, příp. kruhového objezdu prokázat proveditelnost případného přímého nového napojení lokality Z01 do místa křížení z hlediska plynulosti a bezpečnosti silničního provozu. Náklady s takovýmto řešením by finančně musel zajišťovat soukromý investor komerční plochy. – **Vyhodnocení pořizovatele:** *Dopravní napojení řešené plochy Z01 je navrženo ze stávajících komunikací napojených na silnici I/15. Územně plánovací dokumentace tudíž neřeší žádnou „novou křižovatku“ s napojením na silnici I/15.*

- **Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV Ústí n/L** ze dne 14. 5. 2010 zn. 1008/530/10, 41601/ENV/10:

- Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí je v návrhu řešeného území nutné respektovat výskyt CHLÚ: Litoměřice č. 00200000 a výhradního ložiska: Želetice č. 3002000 (viz. mapa Geofondu ČR „Mapa ložiskové ochrany“, list č. 02-43). – **Vyhodnocení pořizovatele:** *Zmatečné vyjádření dotčeného orgánu bereme na vědomí s tím, že uvedené chráněné ložiskové území i výhradní ložisko do plochy Z 01 řešené v změně č. 1 ÚP Litoměřice nezasahují, což potvrzuje i dohoda uzavřená s tímto dotčeným orgánem dne 24. 6. 2010.*

- V území charakterizovaných zvláštními podmínkami geologické stavby (s ložisky nerostných surovin, CHLÚ, dobývacími prostory, poddolovanými územími, sesuvy) je při vydávání územního rozhodnutí třeba postupovat podle § 13 odst. 3 zákona č. 62/1998 Sb. o geologických pracích. – **Vyhodnocení pořizovatele:** *Tento obecný požadavek, který se netýká územně plánovací dokumentace, ale až následných územních rozhodnutí, považujeme za bezpředmětný, neboť v území řešeném změnou se žádné z výše popisovaných jevů nevyskytují.*

- **Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí** ze dne 29. 6. 2010 č. j. 0035849/10/ŽP

#### Odpadové hospodářství

Z hlediska nakládání s odpady dle ustanovení § 79 odst. 1 písm. j) zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, není námitek.

V dalších stupních projektové dokumentace budeme požadovat zpracování analýzy rizika vzhledem k možnému výskytu chrómu, popř. jiných rizikových ukazatelů v lokalitě Želetice pod Intersparem. Při záplavách v roce 2002 došlo k úniku

odpadních vod z usazovacích lagun Koželužny. Tato voda s sebou vynesla i kal zařazený dle Katalogu odpadů jako kal s obsahem chrómu, kategorie N nebezpečný odpad. Tímto odpadem by mohly být znečištěny pozemky pod bývalým areálem Koželužny Želetice. - *Vyhodnocení pořizovatele: Mezi pořizovatelem ÚP a dotčeným orgánem došlo k této dohodě: požadavek zpracování analýzy rizika vzhledem k možnému výskytu chrómu, popř. jiných rizikových ukazatelů v lokalitě Z01 bude zařazen do specifických podmínek využití „lokality Z01 – ŽELETICE NÁBŘEŽÍ“ v kapitole c.01.1, a dále do podmínek využití plochy „KOMERČNÍ AREÁLY – VELKOPRODEJNY, MARKETY (OK.1)“ uvedených v kapitole f.*

#### **5. 5 V procesně stanovené lhůtě uplatnily připomínky tyto ostatní orgány a organizace působící v území:**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče** ze dne 14. 6. 2010 zn. 115/KP/2010:

Na území města Litoměřice, které je řešeno v návrhu změny č. 1 Územního plánu Litoměřice, okres Litoměřice, Ústecký kraj, se nenachází žádná nemovitá národní kulturní památka, ale v řešeném území se nachází městská památková rezervace Litoměřice prohlášená Výnosem MK ČSR čj. 22 260/1978 ze dne 27. 10. 1978, proto v dané věci je dotčeným orgánem MK ČR ve smyslu ustanovení § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. - *Vyhodnocení pořizovatele: Informaci bereme na vědomí s tím, že Ministerstvo kultury ČR bylo obesláno – viz. výsledek projednání (bez připomínek).*

- **Státní plavební správa, pobočka Děčín** ze dne 2. 6. 2010 zn. 1361/DC/10:

S návrhem změny č. 1 ÚP Litoměřice souhlasí. Dále uvádějí, že ve smyslu § 4 zákona č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě, působnost v oblasti péče o rozvoj vodních cest dopravně významných a jejich modernizaci vykonává Ministerstvo dopravy a v této působnosti též uplatňuje stanoviska k politice územního rozvoje a k územně plánovací dokumentaci. - *Vyhodnocení pořizovatele: Bereme na vědomí. Ministerstvo dopravy bylo obesláno – viz. výsledek projednání uvedený výše. —*

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství** ze dne 25. 6. 2010 zn. 1467/ZPZ/2010/UP-482:

##### ochrana přírody a krajiny

Z hlediska prvků ÚSES lokální úrovně, krajinného rázu, VKP, je příslušným k projednání odbor životního prostředí Městského úřadu Litoměřice. - *Vyhodnocení pořizovatele: Informaci bereme na vědomí - tento dotčený orgán byl obeslán a nemá připomínky – viz výsledek projednání uvedený výše.*

- **Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí** ze dne 29. 6. 2010 č. j. 0035849/10/ŽP

##### ochrana ZPF

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF je k vyjádření příslušný Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán podle § 17a písm. a) zákona. - *Vyhodnocení pořizovatele: Informaci bereme na vědomí – uvedený dotčený orgán byl obeslán a nemá připomínky - viz výše.*

##### ochrana ovzduší

Z hlediska ochrany ovzduší dle zákona 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší je dotčeným orgánem Ministerstvo životního prostředí dle § 43 písm. l) uplatňuje stanovisko obsahující podmínky ochrany ovzduší podle § 17 odst. 1 písm. a) k politice územního rozvoje a k zásadám územního rozvoje. – **Vyhodnocení pořizovatele:** *Zmatečnou informaci o uplatňování stanoviska Ministerstva životního prostředí k politice územního rozvoje a zásadám územního rozvoje považujeme pro pořízení změny ÚPD jako nepotřebnou.*

- **Povodí Labe, s. p., odbor péče o vodní zdroje** ze dne 15. 6. 2010 zn. PVZ/10/12004/Ko/0 (postoupeno Městským úřadem Roudnice nad Labem, odborem majetku a rozvoje města, úřadem územního plánování, usnesením ze dne 24. 6. 2010 č. j. OMRM/46007/2010):

Řešeným územím protéká významný vodní tok Labe, který je ve správě Povodí Labe, s. p.. Dle § 49 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) bude podél Labe, jako vodní cesty dopravně významné, respektován manipulační pruh pro potřeby správy a údržby toku v šíři 10 m od břehové hrany.

Na základě zpracované „Studie odtokových poměrů toku Labe v úsek Hřensko – Mělník“ Krajský úřad Ústeckého kraje stanovil záplavové území toku Labe (ř. km 0,0 – 97, 0) a aktivní zónu záplavového území dne 18. 3. 2004 pod č. j. 3282/03/ZPZ/Ko. Vymezenou hranici záplavového území  $Q_{100}$  a aktivní zónu záplavového území je třeba v rámci rozvojových lokalit respektovat.

Navrhovaná lokalita Z01 se nachází v záplavovém území  $Q_5$  a částečně ve stanovené aktivní zóně záplavového území toku Labe. S jakoukoliv realizací staveb, které nesplňují výjimku dle § 67 vodního zákona pro výstavbu, v aktivní zóně záplavového území, nesouhlasí.

Všechny činnosti dotýkající se vodního toku Labe nebo jeho záplavového území požadují již v záměru stavby individuálně projednat s Povodím Labe, s.p. Požadují zachovat stávající niveletu terénu v záplavovém území.

Zdůrazňují, že Povodí Labe, s. p., nenese zodpovědnost za škody vzniklé povodňovými průtoky.

Upozorňují, že veškeré stavby a činnosti v záplavovém území podléhají souhlasu vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

Realizaci nové zástavby podmiňují řádným odkanalizováním v souladu s § 5 vodního zákona.

**Vyhodnocení pořizovatele:** *Citovaný manipulační pruh pro potřeby správy a údržby vodního toku nezasahuje do plochy Z01. Východní část plochy Z01, která částečně zasahuje do aktivní zóny záplavového území, byla na základě připomínky dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství – Krajského úřadu Ústeckého kraje- odboru životního prostředí a zemědělství, vypuštěna. Obecné konstatování stanovených limitů území bereme na vědomí. Upozornění na souhlas vodoprávního úřadu pro stavby a činnosti v záplavovém území bereme na vědomí s tím, že se nevztahuje ke zpracované změně územně plánovací dokumentace, ale až k následným územním, popř. stavebním řízením.*

- **RWE GasNet, s. r. o.** ze dne 15. 6. 2010 zn. 390/10/280:

Sdělují, že je obec plynofikována STL a NTL plynovodem z VTL regulační stanice. Tato plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství, jsou součástí distribuční soustavy plynu. V ÚP požadují respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.,

energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů v rozsahu (VTL plynovod: do DN 100 - 15 m na obě strany plynovodu, do DN 250 – 20 m na obě strany od plynovodu, nad DN 250 – 40 m na obě strany od plynovodu), bezpečnostní pásmo VTL regulační stanice v rozsahu 10 m, ochranné pásmo plynovodů a technologických objektů činí 4 m na obě strany od půdorysu plynovodu, ochranné pásmo STL plynovodů a NTL plynovodů v zastavěném území činí 1 m na obě strany od půdorysu plynovodu.

Dále požadují zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech části ÚP. Při řešení ÚP je nezbytné dodržet

a) v ochranném pásmu zejména:

- může být realizována běžná zemědělská činnost bez omezení (neporušit orientační sloupky a ostatní případná nadzemní zařízení na trase),
- je nutno keře, nízkokořenné stromy vysazovat 2 m od osy plynovodu na každou stranu,
- je nutno hlukokořenné stromy vysazovat 4 m od osy plynovodu na každou stranu,
- v ochranném pásmu 4 m musí zůstat volně přístupný zelený pás,
- oplocení pozemku, stavbu parkoviště apod. umístit mimo ochranné pásmo,

b) v bezpečnostním pásmu zejména:

- výstavbu objektů provádět mimo bezpečnostní pásmo, mimo otevřených staveb např. parkoviště nebo skladové otevřené plochy,
- sklady hořlavin, čerpací stanice PHM apod. umístit mimo bezpečnostní pásmo,

dále:

- styk plynárenského zařízení se stavbou jiných inženýrských sítí řešit zásadně dle ČSN EN 1594,
- přejezdy na staveniště přes VTL plynovod zásadně zabezpečit silničními panely.

Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí dat o jejich zařízení jsou k dispozici na mailové adrese: [gis.data@rwe.cz](mailto:gis.data@rwe.cz).

**Vyhodnocení pořizovatele:** v územně plánovací dokumentaci jsou obsažena veškerá data o plynárenských zařízeních, která byla v rámci územně analytických podkladů ORP Litoměřice poskytnuta oprávněným poskytovatelem údajů o území (Severočeská plynárenská, a. s. a RWE GasNet, s. r. o.) z portálu <http://portal.geostore.cz/uap>. Pořizovatel konstatuje, že změna ÚP nenavrhuje žádné nové plynovodní vedení, kapitola d.03.4 územního plánu není změnou č. 1 ÚP dotčena.

Obecné požadavky k umístění nových staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu, výsadbě stromů v ochranném pásmu atp. považujeme s ohledem na jejich povahu za bezpředmětné. (týkají se až navazujících úz. popř. stavebních řízení).

## **5.6 Ve stanovené lhůtě uplatnily vyjádření bez připomínek tyto ostatní orgány a organizace působící v území:**

- **Národní památkový ústav, ústřední pracoviště** ze dne 15. 6. 2010 č. j. NPÚ-302/4277/2010:

Uvádějí, že požadavky formulované v písemném odborném vyjádření k návrhu zadání změny č. 1 ÚP Litoměřice (č. j. NPÚ-302/1220/2010 ze dne 16. 3. 2010) byly akceptovány a záměr změny byl pořizovatelem s NPÚ konzultován, nemají k Návrhu změny č. 1 ÚP Litoměřice další zásadní připomínky. – **Vyhodnocení pořizovatele:** Bereme na vědomí.

- **Správa železniční dopravní cesty, s. o., odbor koncepce a strategie** ze dne 24. 6. 2010 zn. 25 218/10-OKS:

K návrhu změny č. 1 ÚP Litoměřice nemají připomínky. Železniční infrastruktura je územně stabilizovaná a pro výhledové období se nepředpokládá změna tohoto stavu. Pro případnou výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo dráhy, výstavbu objektů k trvalému bydlení v ochranném pásmu dráhy nedoporučujeme vzhledem k negativním vlivům způsobeným provozem železniční dopravy, s upozorněním na zákon č. 274/2003 Sb. Správa železniční dopravní cesty, s. o., nebude hradit případná protihluková či jiná opatření vyvolaná provozem dráhy a drážní dopravy. ***Vyhodnocení pořizovatele:** Bereme na vědomí, řešená plocha Z01 se nachází mimo ochranné pásmo železnice, v dostatečné vzdálenosti od železniční tratě.*

#### **5.7 Ze strany obeslaných sousedních obcí pořizovatel neobdržel žádné písemné připomínky.**

⇒ **VYHODNOCENÍ PROCESU PROJEDNÁVÁNÍ ÚPD** ve vztahu k vyhodnocení výše uvedených stanovisek dotčených orgánů pořizovatel konstatuje, že:

- **předmětná změna není v rozporu se stanovisky dotčených orgánů,**
- **nebylo nutno řešit žádné rozpory.**

#### **5/8 Návrh předmětné změny ÚP byl posouzen podle § 51 odst. 2 písm. a) a b) a v souladu s ust. § 51 odst. 3 stavebního zákona Krajský úřad Ústeckého kraje (KÚ ÚK) dne 16. 7. 2010 pod č.j. 94/UPS/2010 s tímto výsledkem :**

- Z hlediska širších územních vztahů nejsou připomínky. Žádná ze sousedních obcí neuplatnila k návrhu změny v procesní lhůtě žádné připomínky.
- Z hlediska platné nadřazené územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“), kterou je „Územní plán velkého územního celku okresu Litoměřice“, schválený v roce 1996 a upravený v souladu s ust. § 187 odst. 7 stavebního zákona, nemá KÚ ÚK UPS žádné připomínky. Z nadřazené ÚPD vyplývá respektovat: CHOPAV Severočeská křída, záplavové území Q100 řeky Labe, OP městské památkové rezervace, systém regionálního a nadregionálního ÚSES. Všechny tyto požadavky jsou v návrhu ÚP respektovány.
- Návrh změny je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR 2008), schválenou dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929. Pořizovatel ve spolupráci s projektantem vyhodnotil a v návrhu ÚP zohlednil zejména republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje pod bodem 14) a 25) stanovením požadavku na vypracování urbanistické studie za účelem prověření kompozičních vazeb a vztahů k jádrové oblasti města a požadavkem na dostavbu protipovodňových opatření pro novou rozvojovou plochu.
  - V souvislosti s čl. (175) PÚR 2008, který ukládá krajům využívat a zohledňovat zjištění, vyplývající z ÚAP, zejména, aby zjištěné problémy byly promítnuty do zadání ÚPD, KÚ ÚK UOS konstatuje, že z Územně analytických podkladů Ústeckého kraje (dále jen ÚAP) projednaných v Zastupitelstvu ÚK dne 24. 6. 2009 nevyplývají pro řešenou lokalitu žádné nové požadavky.

⇒ **Vydané stanovisko je ve smyslu posouzení vydaného podle ust. § 51 odst. 2 písm. a) a b) a v souladu s ust. § 51 odst. 3 stavebního zákona kladné.**

## **6. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny územně plánovací dokumentace**

S ohledem na skutečnost, že návrh předmětné změny územního plánu byl zpracován na základě schváleného zadání bez konceptu, nebyly zpracovávány tudíž ani „Pokyny pro zpracování návrhu ÚP“. Pokud se týká vyhodnocení splnění zadání, pak konstatujeme, že požadavky pořizovatele na způsob a rozsah zpracování změny č. 1 územního plánu Litoměřice obsažené v jejím zadání, byly splněny v plném rozsahu.

## **7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

**Lokalita Z01** se nachází na levém břehu Labe v Želeticích a ve své jižní části bezprostředně navazuje na hranici zastavěného území (stávající prodejnu a parkoviště Intersparu), které je platným územním plánem vymezeno jako plocha pro komerční areály, velkoobchody, markety – OK.1. Návrh změny č.01 řeší požadavek na rozšíření zastavitelného území a jeho zařazení do výše citovaných ploch OK.1.

Dle platné územně plánovací dokumentace je předmětná lokalita dotčena omezeními a limity:

- hranicí ochranného pásma městské památkové rezervace Litoměřice;
- hranicí vyhlášeného záplavového území Q100 Labe;
- hranicí vyhlášeného záplavového území Q100 Ohře.

K umístění stavby v záplavovém území vydaly na základě zpracovaného hydrotechnického posouzení záměru své souhlasy oba dva správci toků i příslušný vodoprávní úřad.

Z hlediska ochrany kompozičních a historických vazeb města je návrh řešení podmíněn zpracováním územní studie, jejíž rozsah bude rozšířen i na část stávajícího území OK.1 při silnici I/15.

Lokalita leží mimo chráněné ložiskové území i výhradní ložisko šterkopísků. Lokalita sousedí s regionálním biocentrem „Ústí Ohře“, které je vloženo v trase nadregionálního biokoridoru Labe; biocentrum nebude záměrem dotčeno.

## **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Význam a funkce obce ve struktuře osídlení ani požadavky vyplývající ze širších vztahů v území se navrhovanou změnou č. 1 územního plánu oproti schválené územně plánovací dokumentaci územního plánu Litoměřice nemění.

Změnou č.01 ÚP Litoměřice je vymezena lokalita Z01 v prostoru **Želetice – ná březí** (severně od lokálního centra Želetice s markety Interspar a OBI) v níž dojde k úpravě kompozičních vztahů. Očekávaná úprava zástavby v uvedeném prostoru může jednak přispět k celkové kultivaci stávajícího komerčního centra pohledově a kompozičně silně exponovaného prostoru v ochranném pásmu MPR Litoměřice, který bude přes hladinu soutoku Labe a Ohře tvořit přímou protiváhu historického jádra města. Tyto skutečnosti jsou mj. důvodem pro stanovení podmínek důkladného prověření záměru využití uvedené lokality územní studií se zaměřením na urbanisticko-architektonické řešení zástavby a kompoziční vztahy. Specifikace podmínek bude doplněna dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury ČR a orgány památkové péče.

## **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Systém místních obslužných a propojovacích komunikací bude na základě změny č.01 ÚP Litoměřice doplněn v lokalitě Z01. Lokalita se nachází v koncové poloze v návaznosti na systémy dopravní obsluhy stávajícího komerčního centra. Doplnění sítě obslužných komunikací i parkovacích ploch lze řešit formou prodloužení stávajících tras a napojením na stávající systémy dopravní obsluhy stejné kategorie. Konkrétní forma řešení bude předmětem

zpracování předepsané územní studie. Dále je nezbytné navýšit kapacitu záchytného parkoviště pro zákazníky i zaměstnance centra. Kapacita parkovacích ploch bude odpovídat objemu předpokládané zástavby, resp. rozšíření prodejních ploch centra. Odpovídající navýšení kapacity parkovacích ploch bude dokumentováno v požadované územní studii komerčního centra Želetice.

Změnou č.01 ÚP Litoměřice je dále vymezen koridor pro ověření možnosti vedení cyklostezky (případně cyklotrasy) a pěší trasy propojující severní předmostí mostu gen. Chábery s Písečným ostrovem a centrem města. V rámci studie je nezbytné ověřit a projednat možnost částečného využití okraje tělesa železniční dráhy, viaduktů a svahu pod areálem starých mrazíren.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V souvislosti s rozšířením plochy pro komerční obchodní zónu v lokálním centru Želetice (změna č.01 ÚP Litoměřice ) bude nárůst potřeby elektrické energie zajištěn novou TS integrovanou do objektu novostavby. Vzhledem k tomu, že vlastní objekt novostavby není předmětem řešení územního plánu, není TS v grafické části zakreslena. Vlastní lokalizace TS a návrh zokružování kabelové sítě bude dokumentován v předepsané územní studii komerčního centra.

## VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ OBSAŽENÉMU V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH (ÚAP)

Z územně analytických podkladů, ani z rozboru udržitelného rozvoje z roku 2008 pro území řešené změnou žádné zvláštní požadavky nevyplývají.

V řešeném území nebyly s ohledem na povahu změny zjištěny žádné vzájemné střety v území. Limity využití území vycházející ze zpracovaných ÚAP jsou totožné s limity citovanými ve výše uvedeném textu.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v zadání požadováno, neboť:

1. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako dotčený orgán vydal z hlediska posuzování vlivů koncepce na ŽP dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, ve znění p. p., k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Litoměřice dne 4. 3. 2010 pod č.j. 462/ZPZ/2010/SEA, JID: 40527/2010/KUUK samostatné stanovisko se závěrem : „změnu č. 1 územního plánu Litoměřice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.“
2. Odbor životního prostředí a zemědělství jako dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny uvedl k návrhu zadání ve svém stanovisku č.j. 462/ZPZ/2010/UP- 411 ze dne 11. 3. 2010 : „**Záměr v uvedené ploše v souladu s § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.**“

Na základě výše uvedeného pak vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci předmětné změny nebylo zpracováváno.

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

Pokud se týká vyhodnocení účelného a hospodárného využití zastavěného území pouze konstatujeme, že Litoměřice podle platné územně plánovací dokumentace nemají navrženy žádné plochy pro umístění aktivit přípustných v rámci plochy OK.1. Město Litoměřice je dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 územím ovlivněným dálnicí D8, a z tohoto důvodu je součástí rozvojové osy OS2 Praha – Ústí n/L – hranice ČR/Německo (-Dresden), kde lze očekávat zvýšené požadavky na změny v území. Komerční plocha lokality Z01 dotváří charakter lokálního centra Želetice a zvyšuje spektrum nabídky vybavenosti a tím zvyšuje standard města jako celku.

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

V řešeném území nebyly provedeny žádné investice do půdy (závlahy, odvodnění).

Lokalita je vymezena parcelami 4815/2 (ost.pl.neplodná), 4815/1 (ost.pl. neplodná), 4809/1 (ovoc.sad), 4809/2 (zahrada), 4809/3 (ovoc.sad), 4809/5 (ovoc.sad), 4807/1 část (ost.pl.manipulační), 4808 (ost.pl.neplodná), 4802/27 část (ost.pl.jiná).

Celková výměra řešené lokality činí 1,4325 ha, z to ZPF 0,7005 ha; v zastavěném území 0,0502 ha, v zastavitelném území 0,6503 ha. Převládá ovocný sad 92,8 %, okrajově zahrada 7,2 %. Ve skutečnosti se jedná o zemědělské pozemky dlouhodobě ponechané ladem, zarůstající náletem v různém sukcesním stadiu s navážkami zeminy a inertního materiálu .

Návrhem jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 1.56.00 (1. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazeny do klimatického regionu, který se vyznačuje jako teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 8-9 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 500 mm

- hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekologickými a ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:  
HPJ 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
- do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu.

Z uvedeného vyplývá, že dotčená zemědělská půda spadá do 1. třídy ochrany ZPF. Lokalita však již dlouhodobě neslouží svému účelu, jedná se o postagrární lada zarůstající náletem v různém sukcesním stadiu s navážkami zeminy a inertního materiálu. Vzhledem ke skutečnosti, že pro komerční plochy nejsou v platném územním plánu navrhovány žádné další zastavitelné plochy, lze z tohoto pohledu dle § 55 odst. 3 stavebního zákona návrh považovat za přípustný. Své kladné stanovisko k této ploše vydal i orgán ochrany zemědělského půdního fondu odboru životního prostředí a krajského úřadu Ústeckého kraje. (pod č.j. 1467/ZPZ/210/UP-482 ze dne 25. 6. 2010). Vymezení nové zastavitelné plochy občanského vybavení v bezprostřední návaznosti na zastavěné území v předmětné lokalitě (lokální komerční centrum) může pomoci dotvořit doposud roztržštěný severní okraj obchodního centra Želetice.

Navrhovanou změnou č. 1 ÚP Litoměřice nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

## **11. Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny č. 1 územního plánu Litoměřice podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a jejich odůvodnění**

### **J. Třešňák**

Citace: „Jako spoluvlastník pozemků p.č. 7807/1, 4808, 4809/5 a 4815/2 v k.ú. Litoměřice, dále jako navrhovatel a částečný plátec změny č. 1 Územního plánu Litoměřice, žádám, a to dle původního návrhu, o zahrnutí celého pozemku p.č. 4807/1 do ploch Z01, mimo ploch ležících v aktivní zóně záplavového území (viz. přiložená situace).“

### **Návrh na rozhodnutí:**

Námitce na úpravu plochy se vyhovuje v plném rozsahu.

### **Odůvodnění:**

Při kontrole podané námitky si pořizovatel ověřil údaje podle katastru nemovitostí, které dokladují spoluvlastnictví výše uvedených parcel; stejně jako rozsah původního podání žádosti o pořízení předmětné změny, v níž byla tato parcela zahrnuta a konstatuje následující: V návrhu změny č.1 územního plánu Litoměřice zpracované projektantem a projednávané s dotčenými orgány, podle ustanovení § 50 stavebního zákona, byl návrh zastavitelného území proveden v rozsahu všech výše uvedených pozemků. Z výsledku projednání s dotčenými orgány vyplynul požadavek na respektování aktivní zóny tak, aby byl respektován zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, což je mimo jiné i podmínkou obecné zákonnosti územně plánovací dokumentace.

Při následné úpravě dokumentace před řízením o návrhu změny podle § 52 stavebního zákona (vyjmutí návrhu zastavitelné plochy z aktivní zóny) však došlo k nedůvodnému vyjmutí větší části plochy než je hranice aktivní zóny.

Pořizovatel předloženou námitku posoudil ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona a s ohledem na výše uvedené konstatuje, že se v tomto případě nejedná o podstatnou úpravu návrhu, kterou by bylo nutno opakovaně posuzovat podle § 50 a následujících stavebního zákona, neboť v tomto rozsahu již jednou byla kladně projednána. Na základě výše uvedeného tak požadavek bylo možné posoudit jako dílčí úpravu, která není v rozporu se žádnými právními předpisy, a která ve svých důsledcích nezasahuje do práv dalších vlastníků.

### **F. Bečvařík**

Citace: „Vážení, jsme vlastníky parcely č. 2472/42 v k.ú. Litoměřice. Podle urbanistické studie a územního plánu vedou touto parcelou dvě komunikace o výměře 950m<sup>2</sup> a 963m<sup>2</sup>. Obě komunikace jsou dle našeho názoru zařazeny do veřejně prospěšných staveb (D4).

Do obou komunikací již město zabudovalo páteřní vodovod, odpadní kanalizace a plynovod.

Na výkresu č. 3 – změna č. 01 komunikace o výměře 963m<sup>2</sup> není zakreslena. Žádám Vás tímto o nápravu.

### **Návrh na rozhodnutí:**

Námitce požadující zařadit pozemek do veřejně prospěšných staveb se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

Při kontrole podané námitky pořizovatel zjistil, že výše uvedená pozemková parcela je skutečně součástí veřejně prospěšné stavby D4 nazvané „Místní propojovací komunikace v prostoru Mírejovická stráž“, a to již podle platného územního plánu, který byl ZM Litoměřice vydán dne 22. 10. 2009. Předmětný požadavek je tak splněn a nemusí být řešen

v rámci změny č. 1.

**Společná námitka uplatněná p. M. Čepičkou, p. E. Hamšíkovou, p. P. Liebscherem, p. I. Liebscherovou, p. D. Markem, p. O. Markovou, p. Š. Nekovaříkovou, p. R. Suchovským, p. M. Suchovskou, p. P. Všeťeckou, obchodní společností JURIS LTM s.r.o., a p. J. Smejkalovou v zastoupení advokátní kanceláře Kopřiva & Penka se sídlem v Brně**

Citace: „Věc: Společné námitky dotčených osob proti návrhu změny č. 1 Územního plánu Litoměřice, podané ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění

**Dotčené osoby:**

1) Vlastníci bytových jednotek v budově č.p. 1924, část obce Předměstí, postavené na pozemku pare. č. 4800/3, katastrální území Litoměřice, resp. podíloví spoluvlastníci pozemku pare. č. 4800/3, katastrální území Litoměřice (viz informativní výpisy z KN, které jsou přílohou k tomuto podání), tj.:

- Miloslav Čepička, bytem: Želetická 1924/5c, Litoměřice, Předměstí, 412 01
- Eva Hamšíková, bytem: Zelená 2178/11, Litoměřice, Předměstí, 412 01
- Liebscher Petr, bytem: Želetická 1924/5c, Litoměřice, Předměstí, 412 01
  - Liebscherová Irena, bytem: Želetická 1924/5c, Litoměřice, Předměstí, 412 01
- David Marek, bytem: Strojírenská 47/18, Praha, Zličín, 155 21
- Olga Marková, bytem: Želetická 1924/5c, Litoměřice, Předměstí, 412 01
  - Štefánia Nekovaříková, bytem: Želetická 1924/5c, Litoměřice, Předměstí, 412 01
- Radoslav Suchovský, bytem: Pod Hájkem 32, 909 01 Skalica, Slovensko,
- Monika Suchovská, bytem: Dr. Clementisa 57, 909 01 Skalica, Slovensko,
- Petr Všeťeka, bytem: nám. Svobody 2, Hoštka, 411 72.

2/ Vlastník pozemku pare. č. 4794/1, kat. území Litoměřice, pozemku pare. Č. 4794/8, kat. území Litoměřice, pozemku pare. č. 4794/9, kat. území Litoměřice, pozemku pare. č. 4794/10, kat. území Litoměřice, pozemku pare. č. 4794/10, kat. území Litoměřice, jakož i jako vlastník budov postavených na některých ze shora uvedených pozemků, tj. obchodní společnost JURIS LTM s.r.o., IČ: 254 23 983, se sídlem: Litoměřice, Želetická 2194, PSČ 412 01, zapsaná v OR vedeném KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 17531.

3/ Vlastník jednotek v budově č.p. 1990, část obce Předměstí, postavené na pozemku 4794/4, kat. území Litoměřice, pozemku pare. č. 4794/4, kat. území Litoměřice a pozemku pare. č. 4794/18, kat. území Litoměřice tj. Jana Smejkalová, bytem: Baarova 334/5, Litoměřice, Předměstí, 412 01.

Všichni shora uvedené dotčené osoby (dále jen společně jako „dotčené osoby“ nebo jednotlivě jako „dotčené osoby č. 1, 2, 3“) zastoupení na základě písemných plných mocí Mgr. Miroslavem Penkou, advokátem, se sídlem v Brně, Zahradnická 6, Brno, PSČ 603 00.

Dvojmo

Přílohy: plná moc advokáta, dle textu

**Dotčené osoby tímto podávají Společné námitky proti návrhu změny č. 1 Územního plánu Litoměřice, podané ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, které odůvodňují následujícím:**

**I. K aktivní legitimaci dotčených osob podat tyto námitky:**

Dotčené osoby jsou si vědomy toho, že nejsou v postavení vlastníků nemovitostí přímo sousedících s pozemky, kterých se navrhovaná změna č. 1 územního plánu Města Litoměřice má dotknout. Dotčené osoby však zároveň poukazují na ustálenou judikaturu Ústavního

soudu (viz zejména sp. zn. Pl. ÚS 19/99 (Sbírka nálezů a usnesení, sv. 17, č. 43) a sp. zn. III. ÚS 609/04 (tamtéž, sv. 37, č. 79), podle které za účastníka řízení o změně územního plánu je nutno brát nejen „mezujícího souseda“, a to v podstatě bezvýjimečně, **nýbrž také majitele vzdálenějších nemovitostí, jestliže mohou být dotčena jejich práva, Samotné „Dotčení na právech“** přitom s ohledem právě na vlastnický vztah k pozemkům, které jsou v blízkosti pozemků, kterých se má týkat navrhovaná změna územního plánu, **se pak v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu ČR nemusí nijak zvlášť prokazovat, neboť toto dotčení je implicitně obsaženo právě ve skutečnosti existence vlastnického práva.**

Vzhledem ke shora uvedené konstantní judikatuře je tedy jednoznačné, že ve věci je dána aktivní legitimace shora uvedených dotčených osob k podání těchto námitek.

## **II. Odůvodnění námitek**

Navrhovaná změna územního plánu představuje jednoznačný zásah do vlastnického práva k nemovitostem vlastněným dotčenými osobami, a to z těchto důvodů:

1/ Dotčené osoby poukazují na to, že předmětná změna územního plánu odporuje ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona, když podle tohoto ustanovení platí, že „další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“. Z pohledu dotčených osob však nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch zkoumána, natož prokázána nebyla. V této souvislosti navíc dotčené osoby poukazují na to, že je vždy nutné zkoumat i otázku potřebnosti další plánované výstavby. Ani tato otázka zkoumána nebyla.

2/ Přijetím předmětné změny v rámci územního plánu bude splněna jedna ze základních podmínek pro budoucí rozšíření stávající komerční zóny. Vzhledem k uvedenému je zcela evidentní, že v rámci dané lokality se dá očekávat značný nárůst počtu vozidel, a to v první řadě v rámci samotné výstavby nové části komerční zóny, a následně i v rámci samotného provozu této. Tato skutečnost sama o sobě představuje podstatný negativní dopad pro dotčené osoby, když u dotčených osob ad. 1 a dotčené osoby ad. 3 se podstatným způsobem zhorší kvalita bydlení, a to v důsledku zvýšení objemu jedovatých výfukových plynů z projíždějících vozidel, jakož i v důsledku vyšších vibrací, zvýšené míry prašnosti či hluku v rámci dané lokality. Předmětný návrh na změnu územního plánu se žádným způsobem nevypořádal s budoucími jednoznačně danými negativními dopady na osoby trvale žijící v dané lokalitě. V této souvislosti nutno podotknout, že právo na nerušený výkon vlastnického práva, resp. právo na nerušené bydlení je jedním z hlavních postulátů v rámci českého právního řádu. Kvalita bydlení pak jistě bude podstatným způsobem snížena i samotnou výstavbou, kdy po delší dobu budou v těsné blízkosti dotčených osob ad. 1 a dotčené osoby ad. 3 prováděny stavební práce. Z pohledu dotčených osob ad. 1 a dotčené osoby ad. 3 **tak** navrhovaná změna územního plánu Města Litoměřice je změnou nikoli vyváženou, když z jejich pohledu dochází k zcela jednoznačnému protěžování *možného* hospodářského rozvoje na úkor porušení práva na nerušené bydlení, **a** to jak stávajících dotčených osob ad. 1 a dotčené osoby ad. 3, tak i generací budoucích. Z pohledu dotčené osoby ad. 2. pak rovněž o negativní zásah do vlastnického práva, když předpokládaný zvýšený počet vozidel směřujících do dané lokality zhorší dostupnost k nemovitostem ve vlastnictví dotčené osoby č. 2., jakož i dojde ke zhoršení celkové ekologické situace v rámci dané lokality.

3/ V návaznosti na námítky uvedené shora v odstavci č. 1, poukazují dotčené osoby na to, že navržená změna územního plánu nepočítá se změnou Dopravní infrastruktury (viz str. 22, část O.D, kde se výslovně uvádí, že má dojít k napojení na stávající systémy dopravní obsluhy). Navíc nebylo navrženo/vyřešeno ani faktické napojení na stávající systém dopravní obsluhy. Je pak všeobecně známo, že stávající přístup k již existujícím marketům v rámci komerční

zóny je značně problematický, když se v rámci předmětného dopravního uzlu tvoří kolony jak na vjezdu do komerční zóny, tak i na výjezdu. I z logiky věci vyplývá, že stávající dopravní infrastruktura nemůže postačovat pro budoucí plánovanou rozšířenou komerční zónu, přičemž nikoli dobře fungující dopravní infrastruktura bude mít opět negativní dopad na všechny dotčené osoby, jakož i na celkovou ekologickou situaci v rámci dané lokality.

4/ Dotčené osoby dále namítají, že rozšířením komerčního centra dojde k podstatnému a nenávratnému narušení celkového pohledu na Město Litoměřice, což opět má negativní dopad na dotčené osoby, když rozšířením komerční zóny dojde k narušení celkové kompozice v rámci dané lokality, a to na úkor přírody a krajiny. Dotčené osoby tak namítají, že navržená změna každopádně negativně ovlivní krajinný ráz a přispěje k deharmonizaci krajiny v dané lokalitě. Dotčené osoby v této souvislosti poukazují na to, že uvedené skutečnosti jsou si dobře vědomi i tvůrci dokumentace k navržené změně územního plánu Města Litoměřice, když tuto „obhajují“ očekávanou celkovou rekultivací komerčního centra - viz str. 21, kde se výslovně uvádí: „Úprava zástavby v uvedeném prostoru může přispět k celkové rekultivaci komerčního centra (za předpokladu, že zahrne i finální řešení dvou opuštěných objektů ve frontální poloze před parkovištěm supermarketů)\*. Dotčené osoby však poukazují na to, že z jejich pohledu jde spíše o přání, nikoli však o právně vymahatelné plnění. V návaznosti na skutečnosti uvedené dále (viz ad. 5) mají dotčené osoby za to, že nelze spoléhat na to, že k uvedené celkové rekultivaci skutečně dojde. Uvedenou argumentaci spočívající v *možné* budoucí kultivaci komerční zóny tak dotčené osoby považují za populistický argument, který má zjevně sloužit jako obrana pro zastupitele, kteří hodlají předmětnou změnu územního plánu podpořit. Dotčené osoby dále v této souvislosti poukazují i na to, že z jejich pohledu nemůže ani o žádném zkvalitnění být řeč, když budoucí investoři údajně počítají i s výstavbou benzinové stanice (a to před stávajícími „opuštěnými objekty“)!. Je tak jednoznačné, že předmětná dokumentace je účelová a nezohledňuje skutečný záměr budoucích investorů.

5/ Dotčené osoby dále namítají, že navržená změna územního plánu opět fakticky odsouvá problém ochrany před povodněmi v rámci dané lokality. Tato problematika měla být dořešena již v rámci výstavby stávajících supermarketů, ovšem dodnes se tomu tak nestalo. V tomto směru nelze opomenout skutečnost, že investoři (manželé Třešňákoví) nesplnili svůj závazek vůči Městu Litoměřice a nepostavili protipovodňový val, tak jak se k tomu zavázali. Tato skutečnost koneckonců vyplývá i z odůvodnění předmětného návrhu na změnu územního plánu Města Litoměřice, ve kterém se hovoří o „plánovaném protipovodňovém valu“. Dotčená osoba ad. 2 dále poukazuje na to, že manželé Třešňákoví nedodrželi ani dohodu vztahující se k pozemní komunikaci na parcelách 4795/1, 4795/2 a 4795, katastrální území Litoměřice, když dle Odboru územního rozvoje v Litoměřicích byla uzavřena mezi manželi Třešňákovými a Městem Litoměřice dohoda o bezplatném převodu této komunikace Městu Litoměřice. Do dnešní doby tak učiněno nebylo, naopak manželé Třešňákoví údajně chtějí za převod 4 -6 miliónů korun českých. Vzhledem k tomu, že předmětná změna územního plánu Města Litoměřice je zřejmě ve výlučném zájmu stejných investorů (tj. manželů Třešňákových) mají dotčené osoby za to, že by tato změna neměla být do splnění všech závazků manželů Třešňákových vůči Městu Litoměřice vzniklých z titulu dosavadní výstavby komerční zóny vůbec projednávána, natož odsouhlasena! Dotčené osoby v této souvislosti znovu poukazují na jednoznačné závěry Nejvyššího správního soudu ČR, který jednoznačně zkonstatoval, že: „**Klíčovým právně-politickým cílem veřejnoprávní regulace stavební činnosti ostatně je - vedle prosazení veřejných zájmů v užším slova smyslu (tedy takových zájmů, které mají podstatný význam i mimo rámec lokality, které se stavební činnost dotýká) - též zajištění harmonického rozvoje lokality samotné a v rámci toho tedy i vytvoření co nejvíce harmonických vztahů mezi jednotlivými osobami, jejichž život se v podstatné míře v příslušné lokalitě odehrává nebo který může být poměry v této lokalitě podstatně ovlivněn.**“

Dotčené osoby pak v obecné rovině poukazují na to, že návrh předmětné změny územního plánu Města Litoměřice není v souladu ani s tzv. Koaliční smlouvou, která byla uzavřena po posledních komunálních volbách, což dokonce vedlo k vypovězení předmětné Koaliční smlouvy jednou z jejích smluvních stran. Je tak evidentní, že předmětná změna územního plánu nemá podporu napříč politickým spektrem, přičemž schválení předmětné změny územního plánu je pak evidentně naplánováno tak, aby se „stihlo ještě do voleb“. Dotčené osoby proto apelují na morálku zastupitelů Města Litoměřice s tím, aby dodrželi své povolební sliby jasně deklarované v rámci Koaliční smlouvy a neschválili navrženou změnu územního plánu Města Litoměřice. Dotčené osoby v této souvislosti namítají, že dle názoru Nejvyššího správního soudu ČR by cílem územního plánu mělo být „**vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Regulace využití území je otázkou přesahující rámec života jedné i více generací, a proto musí být povznesena nad momentální krátkodobé či dokonce okamžité potřeby té či oné politické reprezentace vzešlé z výsledků voleb.**“

V návaznosti na výše uvedené předpokládáme, že výše uvedené námitky povedou k důkladnému a opětovnému zamyšlení nad potřebností využití dotčeného území dle návrhu změny č.1 Územního plánu Litoměřice.“

#### **Návrh na rozhodnutí:**

Námitce podané proti „návrhu změny č. 1 územního plánu Litoměřice“ se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Při kontrole podané námitky, kdy si pořizovatel ověřoval údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva s vymezením území dotčeného námitkou, bylo zjištěno, že se nejedná o okruh osob, které by jako vlastníci byli ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona dotčeni návrhem veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření nebo zastavitelné plochy. Osoby podávající námitku se vzhledem ke svým zájmům souvisejícím s výkonem vlastnického práva cítí být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, a z tohoto důvodu pořizovatel toto podání zařadil mezi námitky podle ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a jako s námitkou s ním dále bude i nakládat.

Pro úplnost a naprostou jednoznačnost si pořizovatel při veřejném jednání o návrhu předmětné změny ověřil, že výše uvedené „Společné námitky proti návrhu změny č. 1 Územního plánu Litoměřice“ se týkají a jsou směřovány pouze k navrhované zastavitelné ploše Z01, což z vlastního podání námitek i nepřímě vyplývá.

Konstatování uvedené v **bodě II. 1/** námitek, že předmětná změna odporuje ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona se nezakládá na pravdě.

Poprvé se pořizovatel vyhodnocením zastavěného území a potřeby nových zastavitelných ploch zabýval již v době doručení návrhů na pořízení změny územně plánovací dokumentace, kdy předložené návrhy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona posoudil a zpracoval k nim stanovisko úřadu územního plánování, které bylo bezodkladně (jak ukládá stavební zákon) předloženo k rozhodnutí Zastupitelstvu města Litoměřice. Z tohoto stanoviska je zřejmé, že pro navrhovaný účel nejsou v platném územním plánu navrhovány žádné další zastavitelné plochy a lze jej tedy z pohledu § 55 odst. 3 stavebního zákona považovat za přípustný.

Dále se pořizovatel zabýval vyhodnocením účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch ve stejnojmenné kapitole návrhu opatření obecné povahy (označena jako č. 9), který byl společně se zpracovanou dokumentací změny vyvěšen na internetových stránkách Městského úřadu Litoměřice v době od 3.8. do 1.9. 2010 (včetně) jako příloha veřejné vyhlášky, kterou bylo oznámeno zahájení řízení o návrhu této

změny. Pořizovatel vzal v úvahu i skutečnost, že podle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 je Město Litoměřice součástí tzv. OS2 - rozvojové osy Praha – Ústí n/L – hranice ČR/Německo (- Dresden), a tudíž se nachází v území ovlivněném dálnicí D8. Navrhovaný záměr je proto i v souladu s východisky PÚR, kdy v těchto rozvojových osách lze očekávat zvýšené požadavky na vznik nových rozvojových ploch a je tedy legitimní pro tyto požadavky vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost v území. Tato komerční vybavenost plní vzhledem ke svému charakteru svou funkci nejen pro Město Litoměřice, ale i pro město Bohušovice nad Ohří a Terezín a další obce v sídelním celku „Polabí“, což je mimo jiné dáno i jejím situováním v přímé návaznosti na silnici I. třídy na okraji zastavěného území.

Skutečnosti uváděné v bodech II.2/ a II/3 námitek spolu úzce souvisí a týkají se „očekávaného značného nárůstu počtu vozidel“ a s ním spojených negativních důsledků. Předmětná změna je z pohledu dotčených osob označena jako nevyvážená, při níž dochází k protěžování možného hospodářského rozvoje na úkor porušení práva na nerušené bydlení.

Ke konstatování uvedenému v **bodě II/2**, že předmětný návrh na změnu územního plánu se žádným způsobem nevypořádal s budoucími jednoznačně danými negativními dopady na osoby trvale žijící v dané lokalitě, uvádíme :

Kvalita bydlení v této části území je skutečně snížena a důvodem této skutečnosti je existence stávajícího průtahu silnice I. třídy vedoucí přes Tyršův most. Toto byl při tvorbě nového územního plánu z roku 2009 rovněž důvod, proč bylo zájmové území funkčně zařazeno do ploch SM- smíšeného využití území městského typu a nikoliv do ploch bydlení, neboť plochy pro bydlení jsou podle ustanovení § 4 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (ve znění pozdějších předpisů), obvykle samostatně vymezovány za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, které zde s ohledem na výše uvedený průběh komunikace I. třídy zajistit nelze. Od doby nabytí účinnosti nového územního plánu však došlo v tomto území z hlediska dopravní zátěže k pozitivní změně dopravních poměrů. Tato skutečnost souvisí s otevřením nového mostu gen. Chábery, který tvoří další spojnici města přes Labe. V území došlo k přerozdělení dopravy a k jejímu částečnému odvedení na tento nový most, který je pak přímým dopravním napojením města na dálnici. Tato změna dopravních poměrů odpovídá i závěrům uvedeným ve studii firmy Cityplan s.r.o., jejíž pořízení zdejší úřad územního plánování zadal v průběhu prací na novém územním plánu nezávislé firmě za účelem ověření koncepce dopravy ve městě.

Souhlasíme s tím, že osoby podávající námitku mají právo na nerušený výkon vlastnického práva, respektive právo na „nerušené bydlení“, které s ohledem na výše uvedené podle našeho názoru navrhovanou změnou zpochybňováno není. Nemůžeme však souhlasit s formulací týkající se „budoucích jednoznačně daných negativních dopadů“, což považujeme za spekulativní, neboť pokud se hovoří o budoucích dopadech, nelze je podle našeho mínění zároveň označovat jako jednoznačně dané a negativní. Pořizovatel si k podané námitce opatřil stanovisko příslušného dotčeného orgánu, kterým je na úseku ochrany veřejného zdraví Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice. Stanovisko tohoto orgánu bylo vydáno dne 29. 9. 2010 pod č.j. KHSUL 31239/2010. Cituji: „Na základě vámi zaslané žádosti o vydání stanoviska k námitce, podané prostřednictvím advokátní kanceláře Kopřiva & Penka, ve věci návrhu změny č. 1 ÚP Litoměřice konstatuje orgán ochrany veřejného zdraví následující skutečnosti: - lokalita, v níž žijí podatelé námitek je zatížena nadměrným hlukem z provozu po komunikaci I/15 vůči nejbližší obytné zástavbě. Rovněž provoz komerčního centra představuje dopravně hlukovou zátěž s čímž souvisí i negativní dopad na kvalitu ovzduší. V rámci územního plánování však nemá orgán ochrany veřejného zdraví pravomoc požadovat akustické ani jiné posouzení předloženého záměru k prověření případného budoucího dopadu na životní prostředí z hlediska hluku či kvality ovzduší. Tento doklad je následně vyžadován v dalším stupni řízení. V případě předpokladu zhoršení stávající situace není vydán souhlas v rámci územního řízení. S ohledem na současný stav lokality a předpoklad, že klientela stávajícího komerčního centra bude zároveň klientelou předmětného záměru se lze domnívat, že dopravní zatížení by mohlo být identické se stávajícím stavem.

Tento předpoklad však bude třeba prokázat v územním řízení akustickou i rozptylovou studií v případě schválení předmětné změny.“

Dále pořizovatel nemůže souhlasit s tvrzením, že změnou dochází k zcela jednoznačnému protěžování možného hospodářského rozvoje na úkor porušení práva na nerušené bydlení, popřípadě o negativní zásah do vlastnického práva, který by měl zvýšením počtu vozidel zhoršit dostupnost k nemovitostem pro podnikání ve vlastnictví navrhovatele námítky. Tato komunikace, jejíž „ztížené využívání“ je základem námítky není součástí řešené změny. Jedná se o stávající komunikaci, která je v soukromém vlastnictví navrhovatele změny, a která z větší části slouží pouze jako účelová zásobovací komunikace pro okolní objekty „podnikání“.

**K bodu II.3/** uvádíme: Důvodem, proč navrhovaná změna nepočítá se změnou dopravní infrastruktury je skutečnost, že z hlediska územního plánování není návrhem předmětné plochy vyvolán požadavek na řešení nového dopravního napojení. V případě navrhované změny se jedná pouze o rozšíření zastavitelného území stávající plochy OK.1, která je pak přímo napojena na stávající silnici I. třídy. Koncepci dopravního uspořádání ve smyslu stavebního zákona tak není třeba upravovat. I k této podané námítce si pořizovatel vyžádal stanovisko dotčeného orgánu, kterým je v tomto případě odbor dopravy a silničního hospodářství Městského úřadu Litoměřice. Ve stanovisku dotčeného orgánu vydaném dne 16. 11. 2010 pod č.j. 0067172/10/DOP/LKu je uvedeno, cituji: „Lokalita Z01 projednávaná v rámci změny č. 1 bude z hlediska dopravního řešení dopravně připojena ke stávajícím obslužným komunikacím a plochám parkoviště u již stávající komerční zóny. Podrobnější řešení podle projednávané změny bude ověřeno v územní studii.“

Nesouhlasíme s textem uvedeným v **bodě II/4** námítky, v němž dotčené osoby namítají, že rozšířením komerčního centra dojde k podstatnému a nenávratnému narušení celkovému pohledu na město a k narušení celkové kompozice lokality na úkor přírody a krajiny a k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. K těmto námitkám pořizovatel společně s projektantem a s určeným zastupitelem uvádí, že předmětná změna je zpracována tak, aby byla zachována jak ochrana panoramatu města, tak i v maximální míře ochrana přírodního prostředí na soutoku řek Labe a Ohře. Tyto skutečnosti pak dokládáme citací textu z příslušných kapitol změny č. 1 územního plánu Litoměřice:

1. v kapitole c.01.1 předmětné změny, je v rámci specifických podmínek využití uvedeno, že „formování staveb a směru stavebních čar je nutno podřídít kompozičním vztahům k dominantám a panoramatu historického jádra města a přírodnímu charakteru nábreží“ a v rámci podmínek pro rozhodování je pro plochu stanoveno: „vypracování územní studie (zadání územní studie a návrh územní studie budou projednány s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury ČR a orgánem památkové péče – Národním památkovým ústavem)“.
2. z kapitoly c.03 předmětné změny vybíráme části textu, které opět souvisí se zajištěním zpochybňované ochrany území, cituji: „územní studie jako podmínka pro rozhodování o využití území zahrne: vymezení ploch a zpřesnění objemových regulativů a podmínek pro novou zástavbu se zvláštním důrazem na kompoziční vztahy k historickému jádru města; prostorové uspořádání bude respektovat podmínky stanovené dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury ČR a příslušnými orgány památkové péče a bude vycházet z podmínek vyhlášeného ochranného pásma městské památkové rezervace; regulativy musí být stanoveny v souladu s uvedenými hodnotami území, s ohledem na pohledově exponovaný prostor soutoku řek Labe a Ohře – návrh je nutno dokumentovat v panoramatických pohledech, případně ve vizualizaci dokumentující vztah k panoramatu historického jádra města a příměstské krajiny.

Rozsah územní studie bude rozšířen i na část stávajícího území OK.1 (viz. výřez výkr. č.1 Základní členění území) při silnici I. třídy č. 15 s cílem dotvořit lokální centrum Želetic s vyváženými kompozičními a pohledovými vazbami na historické jádro města a jeho výškové a architektonické dominanty; předmětem řešení bude mj. i problematika zachování (nebo likvidace) dvou nevyužívaných objektů u stávajícího parkoviště a stanovení požadavků na řešení veřejné dopravní infrastruktury včetně návaznosti na stávající obchodní centrum.“

3. v kapitole f) předmětné změny je pak v podmínkách prostorového uspořádání uvedeno, citují: „Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby.“

Bez ohledu na výše uvedené si pořizovatel k námitkám proti negativnímu ovlivnění krajinného rázu vyžádal stanovisko příslušného dotčeného orgánu. Odbor životního prostředí Městského úřadu Litoměřice dne 12. 11. 2010 pod č.j. 0070315/10/ŽP vydal toto stanovisko, citují: „K námitce, že navrhovaná změna negativně ovlivní krajinný ráz a přispěje k deharmonizaci krajiny uvádíme následující: Předmětná změna územního plánu navrhuje rozšíření zastavitelného území již stávajících ploch komerční vybavenosti. Jako podmínka pro využití této plochy byl do územního plánu zahrnut požadavek na zpracování územní studie, jejíž zpracování je předepsáno se zaměřením na zpřesnění objemových regulativů a podmínek pro novou zástavbu se zvláštním důrazem na kompoziční vztahy k historickému jádru města. V další podmínce je předepsáno prověřit návrh staveb v panoramatických pohledech, případně vizualizaci ve vztahu k panoramatu historického jádra a příměstské krajiny, a to s ohledem na pohledově exponovaný prostor soutoku řek Labe a Ohře. V rámci studie bude stanoven i koeficient zeleně. Po zpracování studie bude orgán ochrany přírody požadovat v rámci následných řízení dle zvláštních právních předpisů posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz zpracované autorizovanou osobou včetně uložení povinnosti zpracování biologického hodnocení navrhované plochy, pokud nebude součástí jiného ekologického hodnocení podle obecně závazných právních předpisů na ochrany životního prostředí a bude splňovat požadavky na biologické hodnocení. Za výše uvedených předpokladů, kdy je zřejmé, že zpracovanou územní studií budou ověřeny podmínky řešení tak, aby nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovala měřítko a kontext okolní zástavby a byla vhodně začleněna do krajiny, je záměr akceptovatelný.“

Dotčené osoby dále v **bodě II/4** námitek na textu citovaném ze str. 21 změny územního plánu - „Úprava zástavby v uvedeném prostoru může přispět k celkové rekultivaci komerčního centra (za předpokladu, že zahrne i finální řešení dvou opuštěných objektů ve frontální poloze před parkovištěm supermarketů)“ zpochybňují vymahatelnost tohoto navrhovaného plnění. Pro objasnění pořizovatel uvádí, že citovaný text je součástí odůvodnění a nikoliv součástí návrhu územního plánu. Územní plán se podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti skládá z vlastního územního plánu a dále z odůvodnění územního plánu. Pro rozhodování v území je pak závazný územní plán, respektive jeho textová i grafická část. Odůvodnění územního plánu, které se rovněž skládá z textové a grafické části je zjednodušeně řečeno zdůvodněním koncepce navržené v územním plánu a z tohoto důvodu je uvedená zpochybňovaná stylizace textu nejen přípustná, ale i pochopitelná. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná změna územního plánu pro plochu Z01 předepisuje pořízení územní studie a to včetně podmínek jejího zpracování, považujeme pochybnosti o vymahatelnosti tohoto plnění za nedůvodné.

Jako nedůvodnou musíme odmítnout i informaci o údajné výstavbě benzinové stanice, neboť její umístění v rámci tzv. „ploch s rozdílným způsobem využití“ není nepřijatelné, a to jak podle platné územně plánovací dokumentace, tak i podle této změny.

**V bodě II/5** námitek dotčené osoby namítají, že navržená změna územního plánu opět fakticky odsouvá problém ochrany před povodněmi v rámci dané lokality, která měla být dořešena již v rámci výstavby stávajících supermarketů. V této námitce došlo patrně k záměně dvou nepřímo souvisejících skutečností. Území „stávajících supermarketů“ bylo řešeno v platném územním plánu. Ve změně č. 1 územního plánu Litoměřice je pak řešen návrh zastavitelné plochy v lokalitě Z01. Z hlediska ochrany plochy Z01 před povodněmi bude podmínkou realizace protipovodňových opatření, a to v návaznosti na protipovodňový val Litoměřice – Želetice. Těleso stávající obslužné komunikace bude upraveno tak, aby zpevnění jeho svahů na předpokládanou rychlost proudění velkých vod vytvořilo novu hranici aktivní zóny záplavového území.

Tvar a situování nových staveb v ploše Z01 pak bude řešen s ohledem na tvar proudnice průtoku velkých vod. Tato podmínka byla stanovena na základě zpracované studie hydrotechnického posouzení vlivu této výstavby na odtokové poměry řek Ohře a Labe, při níž byla ověřena možnost a způsob umístění stavby.

Příslušný dotčený orgán - vodoprávní úřad odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje vydal na žádost pořizovatele k podané námitce toto stanovisko č.j. 462/ZPZ/2010/Sik. ze dne 2. 11. 2010, cituji: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako vodoprávní úřad, posoudil předloženou změnu č. 1 územního plánu Litoměřice ve smyslu § 18 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Předložená změna řeší ochranu před povodněmi v návaznosti na již vybudovaný protipovodňový val Litoměřice – Želetice (Q20). Předložená změna rovněž navrhuje umístění, tvar a provedení staveb v souladu se závěry studie vypracované společností DHI Hydroinform a.s. z 03/2005.

Námitka směřující proti závazkům investora (manželů Třešňákových) se netýká projednávané změny územně plánovací dokumentace (*poznámka pořizovatele: protipovodňový val byl vybudován jako součást protipovodňových opatření stávajících supermarketů*), a z tohoto důvodu se k ní dále nebudeme vyjadřovat. Rovněž připomínky uplatňované v obecné rovině týkající se koaliční smlouvy, komunálních voleb apod. pořizovatel nemůže řešit v rámci procesu územního plánování, a z tohoto důvodu se jimi dále nebude zabývat.

## **12. Vyhodnocení připomínek podaných ze strany veřejnosti k návrhu územního plánu podle § 52 odst. 3 stavebního zákona**

### **p. V. Chovaneček**

Cítace:

„Námitka, připomínka

Předmět:

- z důvodů nadbytečné výstavby obchodních center zanikne mnoho živností, řemesel a služeb
- vznikne vysoká nezaměstnanost (cca 500 občanů)
- v důsledku zániku živností dojde k osobním tragédiím z důvodu insolventnosti splácet své závazky a mzdy zaměstnanců
- pokles cen nemovitostí
- z vyliďněným centrem města poklesne cestovní ruch
- zaniknou drobné provozovny v ostatních lokalitách města
- z finančních důvodů nedojde k obnovování historických objektů a nemovitostí v centru, které začnou chátrat“.

### **Vyhodnocení připomínek:**

Výše uvedené připomínky týkající se nesouhlasu „s výstavbou obchodního centra“ se nevyhovuje.

### **Odůvodnění :**

Z výše uvedeného podání nazvaného námitka, připomínka je zřejmé, že je směřováno proti výstavbě obchodního centra v lokalitě Z01. Toto podání pak ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona bylo vyhodnoceno jako připomínka, neboť námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti, a dále i s ohledem na skutečnost, že z podané „námitky, připomínky“ ani jinak nevyplývá, že by se dotýčný navrhovanou změnou cítil být krácen na svých vlastnických popř. jiných právech. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem územního plánu konstatuje, že odůvodnění podané připomínky uvedené v sedmi odrážkách – např. zánik živností a drobných provozoven, pokles cen nemovitostí, popř. zastavení investic do historických objektů a nemovitostí v centru je převážně výčtem ničím nepodložených tvrzení obecného charakteru jejichž řešení přesahuje obsahový standard a předmět zpracování územního plánu. K připomínce poukazující na nadbytečnost výstavby doplňujeme, že zdůvodnění nové zastavitelné plochy bylo řádně provedeno. Pořizovatel se vyhodnocením zastavěného území a potřeby nových zastavitelných ploch zabýval již v době doručení návrhů na pořízení změny územně plánovací dokumentace, kdy předložené návrhy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona posoudil a zpracoval k nim stanovisko úřadu územního plánování, které bylo bezodkladně (jak ukládá stavební zákon) předloženo k rozhodnutí Zastupitelstvu města Litoměřice. Z tohoto stanoviska je zřejmé, že pro navrhovaný účel nejsou v platném územním plánu navrhovány žádné další zastavitelné plochy a lze jej tedy z pohledu § 55 odst. 3 stavebního zákona považovat za přípustný.

Následně se pořizovatel zabýval vyhodnocením účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch ve stejnojmenné kapitole návrhu opatření obecné povahy (označena jako č. 9), který byl společně se zpracovanou dokumentací změny vyvěšen na internetových stránkách Městského úřadu Litoměřice v době od 3.8. do 1.9. 2010 (včetně) jako příloha veřejné vyhlášky, kterou bylo oznámeno zahájení řízení o návrhu této změny. Pořizovatel vzal v úvahu i skutečnost, že podle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 je Město Litoměřice součástí tzv. OS2 - rozvojové osy Praha – Ústí n/L – hranice ČR/Německo (- Dresden), a tudíž se nachází v území ovlivněném dálnicí D8. Navrhovaný záměr je proto i v souladu s východiskem PÚR, kdy v těchto rozvojových osách lze očekávat zvýšené požadavky na vznik nových rozvojových ploch a je tedy legitimní pro tyto požadavky vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost v území. Tato komerční vybavenost plní vzhledem ke svému charakteru svou funkci nejen pro město Litoměřice, ale i pro město Bohušovice nad Ohří a Terežín a další obce v sídelním celku „Polabí“, což je mimo jiné dáno i jejím situováním v přímé návaznosti na silnici I. třídy na okraji zastavěného území.

### **p. V. Chovaneček**

Citace: „Vznáším námitku k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Litoměřice, a to pro jeho rozpor se schváleným strategickým plánem Města Litoměřice, a to konkrétně rozpor s bodem VI. Kapitoly Strategický cíl B4 (str. 87). Dle tohoto bodu se doporučuje v rámci územního plánování neumísťovat nové velkoplošné prodejny marketového typu.“

### **Vyhodnocení připomínky:**

Výše uvedené připomínce týkající se rozporu návrhu změny č. 1 územního plánu Litoměřice se schváleným strategickým plánem se nevyhovuje.

### **Odůvodnění :**

Z textu výše uvedeného podání nazvaného „námitka“ je zřejmé, že je směřováno proti výstavbě obchodního centra v lokalitě Z01, nikoliv proti celému návrhu změny č. 1. Toto podání bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona vyhodnoceno jako

připomínka, neboť námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti. Důvodem tohoto rozhodnutí je i skutečnost, že z podané „námitky“ nijak nevyplývá, že by byl dotyčný navrhovanou změnou krácen na svých vlastnických popř. jiných právech. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem územního plánu po prověření „Strategického plánu rozvoje (SPR) města Litoměřice“, respektive s jeho platnou aktualizovanou verzí 2008 konstatuje, že zpracovaná změna č. 1 územního plánu v rozporu s tímto dokumentem není. Text citovaný v podané „námitce“ se vztahoval k okruhu problémů, které byly vymezeny k řešení při pracích na novém územním plánu, který byl vydán v roce 2009. Pro potvrzení této skutečnosti pak uvádíme úplnou citaci z SPR města Litoměřice, kde text v kapitole **Strategický cíl B4: Schválení nového územního plánu**, zní - cituji:

„Popis opatření: Při vypracovávání nového Územního plánu dodržovat veškeré návrhy obsažené v zadání k Návrhu Územního plánu.

Rozvojové aktivity: Při zpracování průzkumů a rozborů byly pro zpracování dalších fází územně plánovací dokumentace specifikovány zejména tyto okruhy problémů k řešení:

VI. neumísťovat nové velkoplošné prodejny marketového typu“.

## B. GRAFICKÁ ČÁST

Grafickou část odůvodnění tvoří výřezy výkresů :

- O.1 Koordinační výkres v měřítku 1 : 5000
- O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

Každý výřez výkresu je doplněn výřezem legendy. (Pozn. pro výkres č.1 – základní členění a O.1 je legenda společná).

### P o u č e n í:

Proti změně č. 1 územního plánu Litoměřice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek.

Mgr. Ladislav Chlupáč  
starosta města

Mgr. Karel Krejza  
místostarosta města

Změna č. 1 územního plánu Litoměřice bude uložena na stavebním úřadě Městského úřadu Litoměřice, úřadě územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice a na odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje.

