



## Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje – úřad územního plánování

### ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DRAHOBUZ V UPLYNULÉM OBDOBÍ

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

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

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

**Únor 2020 – Vyhodnoceno Květen 2020**

*Územní plán Drahodobuz (dále také ÚP Drahodobuz) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Drahodobuz vydalo územní plán formou opatření obecné povahy dne 10. 12. 2008 a tento nabyl účinnosti dne 26. 12. 2008. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Projektantem územního plánu byl Ing. arch. Ladislav Bareš (ČKA 3123). V současné době neprobíhá pořízení nového územního plánu ani změna stávající platné územně plánovací dokumentace.*

*V roce 2015 byla zpracována, projednána a následně předložena ke schválení Zpráva o uplatňování Územního plánu Drahodobuz za uplynulé období Zastupitelstvu obce Drahodobuz a byla schválena dne 24. 2. 2016.*

*Tato zpráva o uplatňování ÚP Drahodobuz vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel ÚP Drahodobuz ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období.*

***Tato Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Drahodobuz.***

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

### **A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu obce**

- Obec Drahodobuz se nachází v obci s rozšířenou působností Litoměřice, cca 15 km východně od stejnojmenného sídla, kde se rovněž nachází pověřený obecní úřad. Správní území obce nezasahuje do žádného celoplošného zvláště chráněného území.
- Správní území obce Drahodobuz je tvořeno třemi katastrálními územími: **Drahodobuz** (sídlo Drahodobuz), **Břehoryje** (sídlo Břehoryje) a **Strážiště u Drahodobuze** (sídla Strážiště a Lada). Celková rozloha území činí cca 997 ha. Dle Českého statistického úřadu k 31. 12. 2018 žilo v obci 276 obyvatel.
- V období po vydání ÚP Drahodobuz probíhala v celém území obnova katastrálního operátu. V současné době jsou všechna katastrální území ve správním obvodu obce plně digitalizována.
- V současné době eviduje úřad územního plánování několik platných žádostí z období od schválení předchozí zprávy o uplatňování na změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona, které byly pořizovatelem posouzeny a předloženy zastupitelstvu obce k rozhodnutí (více kapitola D této zprávy).

- Využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině navržených územním plánem na základě průzkumu území dne 29. 10. 2019 je uvedeno v následující podkapitole:

### A.1.1 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

#### **Břehorvje**

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 01</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2-4 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Další podmínky:	Podél místní komunikace bude vymezen pás veřejné zeleně.
Specifické podmínky:	realizace pásu zeleně podél silnice III/26015.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 02</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2-4 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Další podmínky:	Podél silniční komunikace bude vymezen pás veřejně přístupné zeleně s chodníkem. Podél vodního toku bude vymezen pás volně přístupné břehové zeleně (provozní pásmo).

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato. Lokalita pravděpodobně v současné době slouží jako zahrada přiléhající ke stávající zástavbě.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 03</u>
Funkční využití:	plochy výroby a skladování (V)
Hlavní využití:	pozemky výrobních staveb
Max. zastavěná plocha:	800 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Dopravní obsluha zastavitelné plochy bude zajištěna ze silniční komunikace přes stávající areál výroby. Po obvodu plochy směrem k obytnému území bude realizována ochranná zeď.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 01</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 02</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	200 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 03</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1-3 stavební parcely
Max. zastavěná plocha:	200 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

## **Dražobuz**

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 04</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2-6 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Další podmínky:	Stavby budou umístovány mimo ochranné pásmo silnice. Výstavba v severní části plochy je podmíněna zajištěním dopravního připojení staveb. Doporučeno je vedení přístupové komunikace přes zastavěné území (např. plocha přestavby P 05).

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 05</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2-3 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Další podmínky:	Stavby budou umístovány mimo ochranné pásmo silnice. Podél silnice bude vymezen pás veřejně přístupné zeleně s chodníkem.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 06</u>
Funkční využití:	plochy občanského vybavení – sportovní zařízení (OS)
Hlavní využití:	rozšíření plochy hřiště

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 07</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	6-10 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>

Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, nad stávající místní komunikací max. 2 nadzemní podlaží, obdélné stavby budou umístěny svojí delší stranou rovnoběžně s vrstevnicí.  
Další podmínky: Přístup k polní trati zůstane zachován.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato. Pro lokalitu je zpracovaná územní studie, která je zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti.*

Označení plochy: Z 08  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu  
Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
Další podmínky: Úroveň 1. nadzemního podlaží bude umístěna nad Q<sub>100</sub> Úštěckého potoka. Dopravní přístup k zastavitelné ploše bude zajištěn stávající místní komunikací vedenou mezi plochami přestavby P 10 a P 11, která bude rozšířena na šířku min. 6,5 m.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

Označení plochy: Z 09  
Funkční využití: plochy výroby a skladování (V)  
Hlavní využití: pozemky výrobních staveb  
Členění plochy pro hlavní využití: min. 2 samostatné výrobní areály  
Max. zastavěná plocha: 3000 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
Další podmínky: Stavby budou umístěny mimo ochranné pásmo silnice. Zástavba v zastavitelné ploše bude řešena tak, aby z ní bylo zajištěno dopravní připojení plochy přestavby P 12. Po obvodu plochy směrem k nezastavěnému území bude realizována ochranná zeleň. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Úroveň 1. nadzemního podlaží bude umístěna nad Q<sub>100</sub>. Úštěckého potoka.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

Označení plochy: Z 10  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro hlavní využití: 4-7 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
Další podmínky: Dopravní obsluha zastavitelné plochy bude zajištěna z plochy přestavby P 08. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Podél vodního toku bude vymezen pás volně přístupné břehové zeleně (provozní pásmo).

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

Označení plochy: P 04  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu

Členění plochy pro  
hlavní využití: 1 stavební parcela  
Max. zastavěná plocha: 150 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

Označení plochy: P 05  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro  
hlavní využití: 1-2 stavební parcely  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty  
Další podmínky: Podél jižní hranice plochy je doporučeno vést místní komunikaci zpřístupňující severní část zastavitelné plochy Z 04.

*- V lokalitě je toho času zrealizován 1 rodinný dům, přičemž lze konstatovat, že lokalita je tak ve smyslu ÚP Dražobuz využita.*

Označení plochy: P 06  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu

Členění plochy pro  
hlavní využití: 1-2 stavební parcely  
Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup>  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

Označení plochy: P 07  
Funkční využití: plochy bydlení (B)  
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu  
Členění plochy pro  
hlavní využití: 2 stavební parcely  
Max. zastavěná plocha: 200 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

Označení plochy: P 08  
Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
Členění plochy pro  
hlavní využití: 3-5 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha: 200 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  
Další podmínky: Zástavba v ploše přestavby bude řešena tak, aby z ní bylo zajištěno dopravní připojení zastavitelné plochy Z 10. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Podél vodního toku bude vymezen pás volně přístupné břehové zeleně (provozní pásma).

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato. Lokalita pravděpodobně v současné době slouží jako užitková zahrada přiléhající ke stávající zástavbě.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 09</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	300 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty
Další podmínky:	Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 10</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	150 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty
Další podmínky:	Stávající místní komunikace vedená mezi plochami přestavby P 10 a P 11 bude rozšířena na šířku min. 6,5 m.

*- V lokalitě je toho času zrealizován 1 rodinný dům, přičemž lze konstatovat, že lokalita je tak ve smyslu ÚP Dražobuz využita.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 11</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty
Další podmínky:	Stávající místní komunikace vedená mezi plochami přestavby P 10 a P 11 bude rozšířena na šířku min. 6,5 m.

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato. Lokalita pravděpodobně v současné době slouží jako zahrada přiléhající ke stávající zástavbě.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 12</u>
Funkční využití:	plochy technické infrastruktury (TI)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu čistírny odpadních vod
Další podmínky:	Dopravní obsluha plochy přestavby bude zajištěna ze zastavitelné plochy Z 09. Po obvodu plochy směrem k nezastavěnému území bude realizována ochranná zeleň

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

## **Strážště**

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 11</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1-3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží

*- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.*

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 12</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	3-5 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavby budou umístěny mimo ochranné pásmo silnice.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 13</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1-2 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní
Další podmínky:	Stavby budou umístěny mimo ochranné pásmo silnice. Podél stávající zástavby bude ponechán prostor pro místní komunikaci.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 14</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Podél stávající zástavby bude ponechán prostor pro místní účelovou komunikaci.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 15</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1-2 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 13</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1-2 stavební parcely
Max. zastavěná plocha:	200 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato. Lokalita pravděpodobně v současné době slouží jako zahrada přiléhající ke stávající zástavbě.



## Lada

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 16</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2-3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z 17</u>
Funkční využití:	plochy veřejných prostranství (PV)
Hlavní využití:	místní komunikace k vodojemu

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 14</u>
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2-3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha:	200 m <sup>2</sup> na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

<u>Označení plochy:</u>	<u>P 15</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SB)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	150 m <sup>2</sup>
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Dražobuz nebylo dosud započato.

Na základě výše uvedeného vyplývá, že ve vymezených zastavitelných plochách (či plochách přestavby) byly na celém správním území obce realizovány či jsou v realizaci celkem 2 rodinné domy. V území se tak stále nachází relativní dostatek zastavitelných ploch, které jsou určeny k jejich využití.

Plochy změny v krajině s označením VU 01-15, které byly vymezeny jako opatření nestavební povahy především pro potřebu založení prvků ÚSES, nebyly prověřovány.

## **A.2 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě praxe**

V průběhu práce s ÚP Dražobuz byly zjištěny tyto skutečnosti:

- Územní plán Dražobuz uplatňuje předkupní právo na pozemky vymezené jako veřejně prospěšná opatření. *Toto je v rozporu se stavebním zákonem, neboť předkupní právo lze podle § 101 stavebního zákona uplatnit pouze pro veřejně prospěšné stavby či veřejná prostranství.*

- V hlavním výkresu nejsou zobrazeny prvky ÚSES. *Toto je v rozporu s přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. (obsah hlavního výkresu).*
- Územní plán stanovuje vybrané plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území zpracováním území studie, a to bez stanovení konkrétní lhůty pro její zpracování. *Konstatování, že tato podmínka platí po dobu platnosti územního plánu, nelze akceptovat. Proto v souladu s přechodným ustanovením (článkem II odst. 5) zákona č. 350/2012 Sb. platila tato podmínka pouze na dobu 4 let od nabytí účinnosti územního plánu a nelze již uplatňovat. Je tak na zvážení, zda zajištění koordinace v předmětných plochách (konkrétně P 08, Z 09 a Z 10) opět nepodmínit novou lhůtou, a to formou změny územního plánu. Pro plochu Z 07 územní studie již zpracovaná je.*

Nejbližší změnou územního plánu by tak mělo dojít k nápravě výše uvedených skutečností.

### **A.3 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Od doby vydání územního plánu Drahozub do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

### **B.1 Územně analytické podklady ORP Litoměřice**

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíhož správního území je obec Drahozub součástí, byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, jejich první úplná aktualizace byla pořízena v souladu se stavebním zákonem v listopadu 2010, další pak vždy v prosinci 2012, 2014 a 2016.

ÚP Drahozub nabyl účinnosti dne 27. 8. 2010, tedy již v době vydání územně analytických podkladů. Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Drahozub doplnit všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

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

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

*- Tento problém konstatuje faktický stav v území. Ceře sídlo se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje. Výše uvedený problém tak je spíše upozorněním před možnými negativními*

*vlivy, které by v případě nevhodného návrhu mohly ohrozit předmět ochrany vodního zdroje. Uvedený problém tak má spíše informativní charakter.*

DRAH-02	Zastavěné území/zastavitelné plochy obce zasahuje do záplavového území Q100
popis	Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do záplavového území s periodicitou 100 let. Z tohoto důvodu je nutné v území prověřit potřebu vymezení těchto rozvojových ploch včetně ochrany zastavěných a zastavitelných ploch.

*- Tento problém konstatuje faktický stav v území. Část sídla Drahozub se nachází v záplavovém území Úštěckého potoka. Kromě stávajícího zastavěného území se předmětný problém týká i lokalit P 12, Z 06, Z 08 a Z 09. Nicméně vymezení těchto ploch je z hlediska protipovodňové ochrany řádně odůvodněno.*

DRAH-03	Silnice II. třídy prochází ochranným pásmem vodního zdroje
popis	Silnice II. třídy prochází ochranným pásmem vodního zdroje. Z tohoto důvodu je nutné prověřit, aby vedení komunikace nebylo v konfliktu s předmětem ochrany zdrojů pitné vody.

*- Tento problém konstatuje faktický stav v území, podobně jako DRAH-01. Cele sídlo se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje. Výše uvedený problém tak je spíše upozorněním před možnými negativními vlivy, které by v případě nevhodného návrhu mohly ohrozit předmět ochrany vodního zdroje. Uvedený problém tak má spíše informativní charakter.*

USES-xx	Vzájemná nenávaznost skladebných prvků ÚSES vymezených v ÚP, ÚPO
popis	Navržená řešení lokálního ÚSES v rámci ÚP či ÚPO mnohdy nerespektují návaznost na ÚSES navržený ÚPD v okolních obcích. Projektant zaměří svoji pozornost na zajištění konzistentnosti územního systému ekologické stability prověřením možností propojení s ÚSES v sousedních obcích.

*- V řešeném území bylo zjištěno několik nesrovnalostí, které bude nutné prověřit a případně změnou územního plánu vyřešit. Jsou to mimo jiné:*

- *Nadregionální biocentrum označené jako **NRBK 3**, které částečně zasahuje na řešené území nemá hladkou návaznost na vymezení v rámci ÚPD sousedního města Ústěk.*
- *Lokální biokoridor vymezený ÚPD města Ústěk, který je vede nivou Úštěckého potoka, nemá v ÚP Drahozub žádnou návaznost.*
- *Lokální biokoridor vymezený ÚPD města Hoštka, který je vede nivou Úštěckého potoka, nemá v ÚP Drahozub žádnou návaznost.*
- *Lokální biokoridor LBK 1 nemá na území Polep či Hoštky žádnou návaznost.*

## **B.2 Územně analytické podklady Ústeckého kraje**

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

## Závady v dopravní a technické infrastruktuře

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

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

ÚKOL PRO ÚPČ: Koridory je třeba zpřesnit a vymezit v územních plánech dotčených obcí.

- *Tato problematika je popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť souvisí s koridory vedení elektrické energie zásad územního rozvoje (ZÚR).*

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

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

ÚKOL PRO ÚPČ: Při umístování technických záměrů upřednostňovat ochranu přírody a krajiny a kulturní hodnoty území.

- *Tato problematika je popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť souvisí s koridory vedení elektrické energie ZÚR.*

Nedostatečně rozvinutá síť cyklistických tras a stezek, nutnost zajištění úrovně a bezpečnosti cyklistické dopravy segregací cyklostezek od motorové dopravy, potřebného vybavení pro cykloturistiku.

„ZÚR ÚK vymezují koridory nadřazené síti cyklistických tras a stezek, které představují součást vnitrostátního páteřního systému sítě cyklistických tras s mezikrajskou provázaností. Jsou to koridory Labské cyklostezky, Pooherská cyklostezka, Krušnohorská magistrála, Jetřichovická cyklostezka, cyklostezka Chemnitz–Most–Doksy, Doupovská cyklostezka.“

Koridory je třeba zpřesnit a vymezit v územních plánech dotčených obcí a vhodně doplnit sítí místních cyklostezek

- *Tato problematika je popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť souvisí s koridorem cyklostezky ZÚR.*

## Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – dopravní infrastruktura

D/16 - Cyklostezky – lepší řešení vymezení v ZÚR ÚK

„Jedná se o problém stávajícího vymezení koridorů cyklostezek v ZÚR ÚK, které trpí nepřesnostmi plynoucími z měřítka zpracování ZÚR ÚK. V rámci aktualizace ZÚR je třeba vymezení prověřit jak z hlediska aktuálnosti, tak způsobu vymezení koridorem a zvážit vymezení např. pouze průchozích bodů.“

ÚKOL PRO ÚPČ: Prověřit aktuálnost vymezení a způsob jakým je vymezení řešeno.

- *Vzhledem k tomu, že se jedná o problém určený k řešení v ZÚR, není touto zprávou vyhodnocen.*

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

- Cyklostezky – návrh páteřních cyklotras
  - střet s významnými limity: Méně závažné střety s ochranou přírody v místech průchodu regionálním a nadregionálním ÚSES a lokalitami soustavy NATURA 2000, CHKO Labské pískovce, České středohoří

- Tato problematika je popsána více v kapitole C.2 této zprávy, neboť souvisí s koridorem cyklostezky ZÚR.

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

### **C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3**

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, tedy po nabytí účinnosti ÚP Drahobuz. Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. Následně schválené Aktualizace č. 2 a 3 se území Ústeckého kraje, a tedy i obce Drahobuz věcně netýkají.

Z republikových priorit Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3 (dále jen „3aZÚR“) jsou pro Drahobuz sledovány především tyto body:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. *(Územní plán nenavrhuje záměry, které by měly mít negativní vliv na přírodu a krajinu)*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. *(Krajina je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána, přičemž se zde rovněž nachází dostatek ploch přírodních. Ty jsou rozmístěny poměrně rovnoměrně po celém území obce.)*
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. *(V sídle Lada se nachází areál o rozloze cca 2,5 ha, který v současné době není evidentně využíván a prakticky se tak jedná o brownfield. Tento areál je nadále územním plánem vymezen jako plocha výroby a skladování (kde je zahrnuta i zemědělská výroba), což je vzhledem ke zhoršené dopravní dostupnosti a vnitřnímu uspořádání areálu zřejmě nejlogičtější možností využití tohoto území.)*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. *(Územní*

*plán neobsahuje návrhové plochy, které by vytvářely nepřirozenou bariéru v propustnosti krajiny. (Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je zajištěna malým zastoupením zastavěného území (cca 5% celkové plochy) a poměrně velkým zastoupením ploch přírodních. Pro automobilovou dopravu je zajištěna zokruhováním sídel systémem místních komunikací a komunikací III. třídy. Srůstání sídel lze vzhledem ke vzájemné vzdálenosti jednotlivých osídlení vyloučit*

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). *(Na území obce jsou navrženy poměrně rozsáhlé plochy určené pro agroturistiku – chov koní. Poměrně hustá stávající síť turistických či cykloturistických tras není koncepcí územního plánu měněna.)*

Správní území ORP Litoměřice, do kterého obec Drahobuz spadá, je dle PÚR ČR zařazeno do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden). Osa je však dále zpřesněna Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a na území obce se neuplatňuje.

Dle kapitoly 6 („Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“) a PÚR se území obce Drahobuz dotýká tento bod:

- (149) **E10**

Vymezení:

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

Důvody vymezení:

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

Úkoly pro územní plánování:

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

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

Ačkoliv byl ÚP Drahobuz vydán před schválením Politiky územního rozvoje České republiky i jejími následnými aktualizacemi, nebyl pořizovatelem shledán rozpor s aktuálním zněním této dokumentace.

## **C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 3**

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) byly vydány dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011. Dne 20. 10. 2011 nabyly účinnosti. Platný ÚP Drahobuz byl vydán před tímto datem. Ve dnech 20. 5. 2017 a 17. 2. 2019 nabyly účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR UK, respektive Aktualizace č. 3 ZÚR UK.



V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území [1-10] Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1 a č. 3 (3aZÚR) především vyplývá:

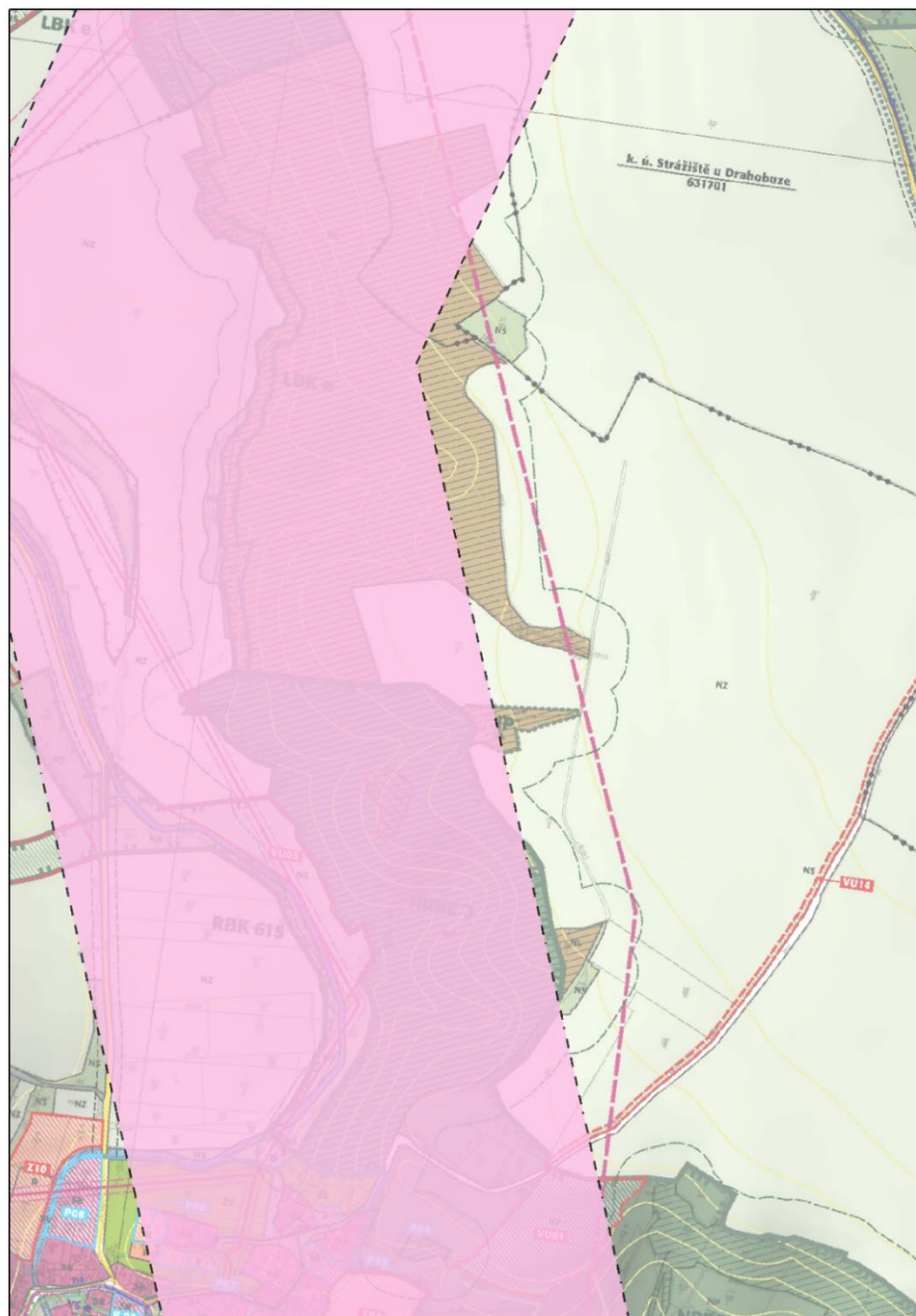
- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území. *(Územní plán nenavrhuje plochy, které by umožňovaly realizovat stavby, které by mohly mít negativní vliv na rozvoj území.)*
- (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu. *(Viz kapitola C.1, vyhodnocení 3aPÚR ČR, bod 19.)*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj. *(Protierozní funkci mají dle územního plánu plnit především skladebné prvky ÚSES, přičemž další ochranné prvky lze realizovat v souladu se stanovenými podmínkami využití území.)*
- (17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot. *(Obec i s přilehlými sídly je dlouhodobě zaměřena na zemědělskou činnost, což územní plán respektuje. Zároveň umožňuje rozšíření zemědělských areálů zaměřených mj. na zpracování chmele, popřípadě využití stávajících nevyužívaných ploch určených k zemědělské výrobě.)*
- (31) Územně plánovací nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru. *(V sídle Dražobuz je již vybudován systém veřejné kanalizace zaústěný do stávající ČOV, přičemž územním plánem je navrženo rozšíření tohoto systému s vybudováním nové ČOV)*

3aZÚR zpřesňuje rozvojové osy vymezené aPÚR. Na základě zpřesnění rozvojové osy OS2 se pro území obce nebudou požadavky vyplývající pro OS2 uplatňovat

Pro celé řešené území vyplývá povinnost naplňovat úkoly [47, 48], které jsou stanoveny pro specifickou oblast nadmístního významu **NSOB5 – ÚSTĚCKO**. Ty se zaměřují především na udržitelnost hospodářského rozvoje v podobě zemědělské výroby, potravinářského průmyslu, rozvoje řemesel apod. za při zachování přírodních, krajinářských, urbanistických a architektonických hodnot. *(V ÚP Dražobuz nebyl shledán žádný aspekt, který by byl v rozporu se stanovenými úkoly).*

3aZÚR vymezují v řešeném území koridor cyklostezky **C25 „Chemnitz – Most – Doksy“** [146, 147]. Jedním z úkolů je tento koridor územně zpřesnit se zajištěním koordinace na sousední obce a s uplatňováním zásady společného využívání pouze vybraných komunikací s nízkým provozem motorové dopravy a upřednostňování samostatných cyklostezek. *(Tento koridor, který je veden od severu zhruba v trase silnice III/24069 do Strážičtí, odtud po*

*zpevněné komunikaci do Drahozubi a dále po silnici II/269 východním směrem, není ÚP Drahozuz řešen a  **bude nutné jej při nejbližším pořízení změny územního plánu vyřešit.***)



**Obr. C.1 Odchýlení vedení 110 kV dle ÚP Drahozuz (fialová přerušovaná čára) od koridoru E1 dle 3aZÚR (vyznačeno růžovou plochou)**

Na základě bodu (149) 3aPÚR vyplývají úkoly [158, 159] pro vymezení a zpřesnění koridoru technické infrastruktury **E10b (1.A)** pro dvojité vedení VVN 400 kV v úseku TR Výškov – hranice ÚK – (TR Babylon), a to včetně vymezení předmětného koridoru jako VPS [220]. *(Koridor E10b (1.A) probíhá řešeným územím severojižním směrem. Vedení VVN 400 kV Výškov – Babylon bylo již vymezeno PÚR 2008 pod označením E10. V územním plánu je*



zdvojenou linií vyznačeno vedení VVN (zřejmě se jedná jen o zobrazení stavu, nikoliv návrhu). Přitom v kapitole d.3) ÚP Drahozub se předpokládá zdvojení vedení za předpokladu zachování stávající trasy a stožárových míst. Vzhledem k tomu, že, koridor E10b (1.A) není v ÚP Drahozub vymezen dle požadavků 3aZÚR, **bude nutné jej při nejbližším pořízení změny územního plánu uvést do souladu s 3aZÚR.**)

Na základě úkolů [164] a [170] je nutné vymezit koridor technické infrastruktury nadmístního významu **E1** pro výstavbu vedení VVN 110 kV TR Štětí – Hoštka – Ústěk – (TR Babylon), a to včetně vymezení předmětného koridoru jako VPS [220]. (V územním plánu je navrženo liniovou značkou vedení 2x 110 kV, které se však v k.ú. Drahozub v úseku o délce zhruba 1,2 km odchyluje východně od vymezeného koridoru cca o 120 m (viz obrázek C.1). Současně není vymezen dle požadavků 3aZÚR jako koridor. Zpřesnění trasy dle požadavků na vymezení koridoru 3aZÚR (či odůvodněné odchýlení od něj) **bude nutné při nejbližším pořízení změny územního plánu vyřešit.**)

Pro koridory **E10b (1.A)**, **E1** a **C25** je stanoven požadavek na vzájemnou koordinaci těchto koridorů [235].

Pro území obce Drahozub je stanoveno vymezit a chránit tyto následující skladebné prvky ÚSES [192, 193], a to včetně jejich vzájemné koordinace [236]:

- nadregionální biocentrum **NRBC 3** – Vědlice (funkční)
- nadregionální biokoridor **NRBK K13** – Vědlice (3) – Oblík, Raná (18) (funkční/k založení)
- nadregionální biokoridor **NRBK K16** – Vědlice (3) – Řepínský důl (4) (funkční)

*Biocentrum NRBC 3 je na území obce vymezeno a správně označeno. Nicméně s odkazem na problém z ÚAP s označením USES-xx bude nutné prověřit návaznost na vymezení v ÚPD města Ústěk.*

*Biokoridor NRBK K13 není v ÚP Drahozub vymezen. Zároveň je však nutné dodat, že v trase koridoru 3aZÚR je veden vymezený regionální biokoridor RBK 615 (patrně pozůstatek z ÚP VÚC Okrasu Litoměřice, dle kterého byl ÚP Drahozub pořizován).*

*Biokoridor NRBK K16 není v ÚP Drahozub vymezen. Zároveň je však nutné dodat, že v trase koridoru 3aZÚR je veden vymezený lokální biokoridor LBK K 16.*

*Bude tedy nutné prověřit umístění všech skladebných částí ÚSES vymezených ZÚR ÚK na celém správním území obce, případně je „zařadit do vyšší kategorie“ a upravit jejich názvy do souladu s 3aZÚR a doplnit jejich vymezení do hlavního výkresu (ÚSES je v současné době vyznačen pouze ve výkresu koordinacním).*

3aZÚR upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních [196, 197], kulturních [198, 199] a civilizačních [200, 201] hodnot kraje. Ochrana těchto hodnot je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje kraje. Území obce se týkají nejvíce tyto body:

- ▲ (10) „Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.“ (Vymezené skladebné části ÚSES regionálního a nadregionálního významu lze na území obce považovat za funkční. Polohové určení některých částí však bude prověřeno v nejbližší pořizované změně ÚP. Viz vyhodnocení vymezených koridorů ÚSES výše.)

- ▲ (11) „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).“ *(Jak již bylo výše uvedeno, územní plán respektuje uvedené skutečnosti. Území vhodná pro pěstování biomasy však nejsou územním plánem explicitně vymezena, zároveň však nejsou ani vyloučena.)*
- ▲ (17) „Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.“ *(Viz vyhodnocení pořizovatele u bodů věnujících se stejné problematice výše.)*

3aZÚR vymezují cílové charakteristiky krajiny pro krajinný celek **Ralská pahorkatina (11)** v němž se většina správního území obce Drahobuz nachází. Z dílčích kroků naplňování cílových charakteristik krajiny vyplývá především stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech za podpory drobné výroby či cestovní ruchu, turistiky a rekreace. Západní část území spadá do krajinného celku **Severočeské nížiny a pánve (13)**. Z těchto dílčích kroků vyplývá především respektovat zemědělství s lokálně typickým zaměřením (v tomto případě zejména chmelařstvím), napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením či stabilizovat venkovské osídlení. *(Tyto dílčí kroky se významově shodují s úkoly pro specifickou oblast nadmístního významu NSOB5 – ÚSTĚCKO. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy většinou do stávajících proluk. Zároveň umožňuje rozšíření areálů určených pro zpracování chmele. Lze tedy konstatovat, že ÚP Drahobuz není v rozporu s dílčími kroky, které byly pro dané krajinné celky stanoveny.)*

ÚP Drahobuz vydán před nabytím účinnosti Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje i jejími následnými aktualizacemi. Pořizovatelem byl shledán nesoulad především z hlediska vymezení koridorů E10b (1.A), E1, C25, NRBK K13 a NRBK K16. Toto, stejně jako obecné prověření souladu s celými zásadami územního rozvoje, bude nutné při nejbližší pořizované změně územního plánu vyřešit.

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

V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch.

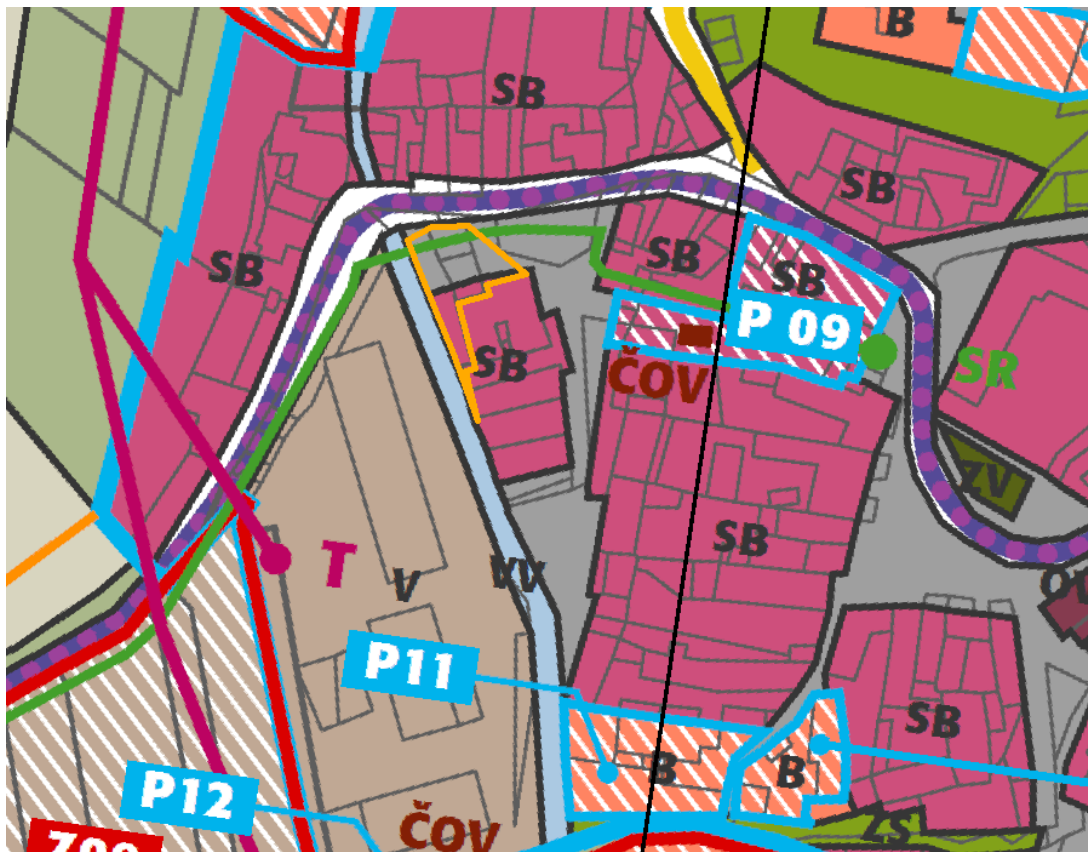
V mezidobí od schválení poslední zprávy o uplatňování ÚP Drahobuz po zpracování této zprávy byly pořizovateli postoupením od Obce Drahobuz předloženy návrhy na změnu Územního plánu Drahobuz k posouzení. Zpracovaná stanoviska pořizovatele byla předložena zastupitelstvu obce k rozhodnutí:

*1) Obsahem předloženého návrhu je záměr zahrnout pozemky parc. č. 13/8, st.78/1, st.78/2 a 1591/17 v k.ú. Drahobuz (ve vlastnictví navrhovatele) do ploch smíšených obytných,*

kteř by umožnily oplocení těchto pozemků a stavbu zahradního domku. Uvedené pozemky jsou v současné době platném územním plánu Drařobuz v zastavěném území a jsou z převážné části (viz obr. D.1) zařazeny mezi „plochy veřejného prostranství“, které z principu nelze ze soukromých důvodů oplocovat.

V současné době jsou pozemky travnatou plochou při silnici II/269 bez zjevného trvalého užívání (obr. D.2). Svým usnesením č 13. ze dne 13. 6. 2018 schválilo Zastupitelstvo obce Drařobuz vynětí předmětných pozemků z ploch veřejného prostranství, čímž de facto vyjádřilo předběžný souhlas s tímto návrhem změny ÚP.

Jedná se čistě o změnu funkčního využití v rámci zastavěného území, která by neměla mít vliv na celkovou koncepci rozvoje v území (mj. v podobě zvýšených nároků na dopravní či technickou infrastrukturu). Zároveň se v sídle Drařobuz nachází relativní dostatek dalších ploch (včetně návsi), které fakticky slouží jako veřejné prostranství, a to s významným zastoupením zeleně. Nebyl tak spatřen zásadní problém, který by bránil prověření tohoto návrh v rámci procesu pořizeni změny územního plánu.



Obr. D.1 výřez hlavního výkresu Územního plánu Drařobuz s vyznačením pozemků dotčených návrhem změny



**Obr. D.2 řešené území (zdroj mapy.cz)**

2) Jedná se o změnu územního plánu z vlastního podnětu ve smyslu § 44 písm. a) stavebního zákona, jejíž navrženým obsahem je (cit.) „změna textové části splaškové odpadní vody o rozšíření možnosti vybudování domovních čistíren odpadních vod v obci Drahozub a změny varianty vybudování nové čistírny odpadních vod za Úštěckým potokem při místní komunikaci p.č. 1604 na pozemku p.č. 329/19 a p.č. 329/20.“

Z hlediska možnosti realizace domovních čistíren odpadních vod je v současně platném Územním plánu Drahozub uvedeno: „Pro částí SÚ Drahozub a další sídla v řešeném území platí, že v případech, když nebudou vytvořeny technické a ekonomické podmínky pro připojení stávající nebo navržené zástavby na splaškovou kanalizaci, je přípustná realizace bezodtokových jímek nebo domovních čistíren odpadních vod (v místech, kde je možné zaústění odpadu z ČOV do recipientu).“ Na základě uvedeného je tak již možné za splnění určitých podmínek malé domovní ČOV instalovat. Proto je tato část požadavku považována za nadbytečnou. Zároveň je nutné zdůraznit, že je v sídle Drahozub navrženo centrální odkanalizování se zaústěním na centrální ČOV, proto nadužívání řešení formou domovních ČOV by mohlo být považováno za nekonceptní.

Současný Územní plán Drahozub navrhuje v sídle Drahozub při pravém břehu Úštěckého potoka v rámci plochy přestavby P12 plochu pro realizaci nové ČOV, přičemž tato byla rovněž schválena jako veřejně prospěšná stavba s právem vyvlastnění. Zároveň pro možnost realizace bylo uplatněno předkupní právo podle § 101 stavebního zákona, které bylo nicméně (a bohužel, pravděpodobně na základě překlepu) v textové části ÚP uplatněno na pozemek v jiné části obce. V navržení nové plochy pro umístění obecní ČOV na ploše, která se nachází na opačném břehu Úštěckého potoka a je přístupná z obecní komunikace, nicméně nebyl spatřen zásadní problém, který by bránil prověření tohoto návrh v rámci procesu pořízení změny územního plánu. Důležité je ovšem doplnit, že územní plán nemůže obsahovat variantní řešení, proto při vymezení nové plochy pro ČOV bude nutné z návrhu stávající plochu návrhu vypustit.

Jedním z předmětů nejbližší změny ÚP tak může být vymezení dvou nových zastavitelných ploch v rámci sídla Drahozub. V případě návrhu č.1 se jedná o zastavitelnou plochu (popř. plochu přestavby) uvnitř zastavěného území čili nedochází k expanzi sídla. Návrh

č. 2 se týká návrhu nové centrální čistírny odpadních vod, a to navíc za předpokladu zrušení původní plochy přestavby P12. Zde se jedná o návrh veřejné infrastruktury.

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

Na základě výše uvedených skutečností a také rozhodnutí zastupitelstva obce následují pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny:

### **Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Dražobuz:**

#### **Ea) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

##### Eaa) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.1 této zprávy.

##### Eab) Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.2 této zprávy, a to zejména na:

- vymezení koridorů E10b (1.A), E1 a C25 dle požadavků 3aZÚR
- vymezení prvků ÚSES dle požadavků 3aZÚR, a to včetně koordinace s ÚPD okolních obcí

##### Eac) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Na základě vyhodnocení v kapitole B této zprávy vyplývá především vyřešit návaznost všech prvků ÚSES na sousední území a vytvořit tak podmínky pro celistvost a integritu systému ekologické stability. Určené problémy k řešení jsou uvedeny v kapitole B této zprávy.

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

##### Ead) Další požadavky – konkrétní návrhy

- I.** Bude prověřena možnost změny funkčního využití u pozemků parc. č. 13/8, st.78/1, st.78/2 a 1591/17 v k.ú. Dražobuz z ploch veřejného prostranství na plochy smíšené obytné.



II. Bude prověřena možnost přemístění plochy pro výstavbu nové centrální čistírny odpadních vod z plochy P 12 na levý břeh Úštěckého potoka na pozemky parc.č. 329/19 a 329/20 v k.ú. Drahozub

III.-V. (vynecháno – rezerva)

Eae) Další požadavky – obecné

VI. V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.

VII. V důsledku změny mapového podkladu (digitalizace katastrální mapy) bude stávající ÚP Drahozub aplikován do souřadnicového systému JTSK. ÚP Drahozub z roku 2008 nebude tímto bodem měněn (s výjimkou návrhů vyvolaných tímto návrhem změny ÚP).

VIII. Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Armády ČR, která si vyhrazuje v tomto území vydávat závazná stanoviska k územnímu rozhodování a povolování staveb na základě § 175 stavebního zákona. Tato skutečnost bude vhodně uvedena v textové části a zároveň vhodně znázorněna v koordinačním výkresu.

IX. Struktura a věcný obsah územního plánu budou uvedeny do souladu s Přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., přičemž se v souladu přechodným ustanovením (čl. II odst. 4) zákona č. 350/2012 Sb. vypustí části územního plánu, které již nemohou být jeho součástí (např. předkupní právo pro veřejně prospěšná opatření).

X. Řešené území se zasahuje do vymezeného území Armády ČR, která si vyhrazuje v tomto území vydávat závazná stanoviska k územnímu rozhodování a povolování staveb na základě § 175 stavebního zákona. Následuje citace požadavku:

- **jev 082a – vymezené území zařízení Ministerstva obrany (Trnovany)**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže vyjmenované druhy staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

**do 10 km** – výstavba a rekonstrukce výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.) průmyslových zón, vedení vn a vvn, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu.

- **jev 107 – objekt důležitý pro obranu státu**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**Pozemky a objekty, ke kterým má příslušnost hospodařit MO požadují zařadit do ploch specifických – obrana státu.**

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené území a zapracovat do textové části návrhu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinační výkresu.

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

Žádné požadavky na vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv se nestanovují.

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

Z 3aPÚR přímo nevyplývají žádné požadavky na nové vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací.

3aZÚR vymezuje na území obce Dražobuz plochy nebo koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro jejichž založení lze práva k pozemkům vyvlastnit. Toto bude nutné v ÚP Dražobuz zohlednit.

Z ÚP Dražobuz bude vypuštěno předkupní právo pro veřejně prospěšná opatření.

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

Požadavky na vymezení nových ploch nebo koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nestanovují.

Zároveň bude prověřena potřeba obnovení a stanovení lhůty pro zpracování územní studie (a jejich zápis evidenci územně plánovací činnosti) v lokalitách P 08, Z 09 a Z 10, a to na další 4 roky od nabytí účinnosti této změny. U plochy Z 09 bude stanoven nový požadavek na její prověření i s ohledem na odtokové poměry (záplavové území Úštěckého potoka).

**Ee) Požadavky na zpracování variant řešení**

Požadavek není stanoven, tudíž návrh změny územního plánu nebude žádné požadavky na řešení variant obsahovat.

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

Návrh změny územního plánu pořizované zkráceným postupem bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro veřejné projednání podle § 55b stavebního zákona. Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 a § 55c stavebního zákona bude odevzdána minimálně v jednom tiskovém vyhotovení.

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí. Měněné výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR) a budou vydány v měřítku 1 : 5 000 (výkres širších vztahu dle potřeby).

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

Výsledný návrh změny územního plánu bude předán kromě tištěné podoby i v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu.

Návrh změny územního plánu (textová i grafická část) bude opatřen předtištěným „Záznamem o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.

Projektantem bude současně vypracováno úplné znění územního plánu, a to minimálně ve 3 tiskových vyhotoveních, a také v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

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

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

V území se vyskytuje evropsky významná lokalita Stráně u Drahobuzi (CZ0424136), kde je předmětem ochrany stanoviště „6210 - polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*)“. Z malého rozsahu a umístění lokalit dotčených navrženou změnou je možné usuzovat, že lze vyloučit významný negativní vliv na tyto evropsky významné lokality. Do předmětné lokality zasahuje koridor E1, který je vymežován 3aZUR, nicméně o tomto již bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, a proto se k tomuto ve smyslu § 52 odst. 4 stavebního zákona nepřihlíží.

*(Pozn. pořizovatele: Významný vliv koncepce stanovené touto Zprávou na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti byl p vyloučen Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KUUK/040241/2020) doručeného dne 23. 3. 2020.)*

Návrh změny územního plánu nepředpokládá žádné nové záměry uvedené v Příloze 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Proto nebudou kladeny žádné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

*(Pozn. pořizovatele: Stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KUUK/040241/2020) doručeného dne 6. 3. 2020 bylo konstatováno, že koncepci stanovenou touto Zprávou není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.)*



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

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

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

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

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

Ze skutečností uvedených v kapitolách A až D zprávy o uplatňování ÚP Dražobuz vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu (viz kapitola E). Návrh změny zásadně neovlivňuje koncepci územního plánu, proto není tato kapitola zpracována.

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

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

**J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Obec Dražobuz neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.