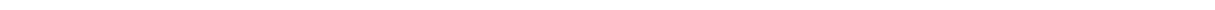


# ODŮVODNĚNÍ





## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	39
2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	41
2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje .....	41
2.2. Soulad se ZÚR Ústeckého kraje .....	45
3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	49
3.1. Soulad cíli územního plánování (§ 18 SZ) .....	49
3.2. Soulad úkoly územního plánování (§ 19 SZ) .....	50
4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ .....	51
5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	52
5.1. Soulad s požadavky zvláštních předpisů .....	52
5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů .....	55
5.2.1. Stanoviska uplatněná při společném jednání .....	55
5.2.2. Stanoviska dotčených orgánů podaná k návrhu Územního plánu Přestavky v rámci řízení o návrhu .....	64
5.2.3. Stanoviska dotčených orgánů obdržena v rámci projednání ÚP Přestavky k podaným připomínkám a námitkám .....	70
5.2.4. Stanoviska dotčených orgánů a nadřízeného orgánu územního plánování, k opakovanému veřejnému projednání .....	70
5.2.5. Stanoviska dotčených orgánů k námitce uplatněné v rámci opakovaného řízení o návrhu ÚP Přestavky .....	72
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	74
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	74
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	74
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	74
9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	74
9.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	74
9.2.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území .....	74
9.2.2. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot .....	75
9.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	77
9.3.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce .....	77
9.3.2. Zdůvodnění koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství a veřejné zeleně .....	78
9.3.3. Zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně .....	79
9.3.4. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch .....	79
9.3.5. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby .....	84
9.4. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury .....	85
9.4.1. Širší vztahy .....	85
9.4.2. Zdůvodnění koncepce železniční dopravy .....	85
9.4.3. Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy .....	85
9.4.4. Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest .....	85
9.4.5. Zdůvodnění řešení dopravy v klidu .....	86
9.4.6. Zdůvodnění koncepce pěší dopravy .....	86
9.4.7. Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy, hipotrazy .....	86
9.5. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury .....	87
9.5.1. Zásobování vodou .....	87
9.5.2. Odkanalizování .....	87
9.5.3. Zásobování elektrickou energií .....	87

9.5.4. Zásobování zemním plynem .....	88
9.5.5. Spoje .....	89
9.6. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení .....	89
9.7. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.....	89
9.7.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny .....	89
9.7.2. Zdůvodnění řešení prostupnosti krajiny.....	90
9.7.3. Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině .....	91
9.7.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability.....	92
9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin a geologických podmínek.....	95
9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany .....	95
9.8. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	96
9.8.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	96
9.8.2. Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.....	97
9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	97
9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	98
9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	98
9.12. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	99
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	100
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	101
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	101
12.1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání.....	101
12.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu .....	103
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	104
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	104
14.1. Zemědělský půdní fond.....	104
14.1.1. Plochy, které se z hlediska záborů ZPF jednotlivě nevyhodnocují .....	105
14.1.2. Vyhodnocení záborů ZPF .....	105
14.1.3. Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací.....	107
14.1.4. Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině nově vymezené tímto územním plánem ..	107
14.1.5. ZPF ve vztahu k plochám s rozdílným způsobem využití .....	108
14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa .....	109
15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	110
16. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....	111

### **Přílohy vložené do textu**

Schéma Pěší a cyklistická doprava, hipotrazy 1 : 10 000 - na konci textové části

Tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu - na konci textové části

### **Výkresy Odůvodnění**

O1 Koordinační výkres	1 : 5 000
O2 Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
O3 Energetika, spoje	1 : 5 000
O4 Zásobování vodou	1 : 5 000
O5 Odkanalizování	1 : 5 000
O6 Výkres širších vztahů (vložen na konec textové části odůvodnění)	1 : 25 000

## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

Obec Přestavky má platný územní plán obce (dále jen ÚPO) vydaný obecně závaznou vyhláškou č. 1/2006 o vyhlášení závazné části Územního plánu obce Přestavky Zastupitelstva obce Přestavky ze dne 28. 12. 2006.

Změna č. 1, byla vydána Zastupitelstvem obce Přestavky dne 10. 11. 2011. formou opatřením obecné povahy.

Důvodem pro pořízení nového územního plánu jsou zásadní změny v legislativě vztahující se ke zpracování a obsahu územně plánovací dokumentace – nový stavební zákon, zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (účinnost od 1.1.2007), a nutnost uvést územní plán do souladu s ostatní platnou legislativou.

**Dne 10.11.2011 usn.č.5 zastupitelstvo obce Přestavky (dále jen ZO) rozhodlo o pořízení územního plánu** dle nového stavebního zákona tj. zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Pořizovatelem ÚP Přestavky je na základě §6 odst.1. písm. c) Úřad územního plánování Městského úřadu v Roudnici nad Labem, který byl o pořízení ÚPD požádán. Projektantem ÚPD Ing. Arch. Vlasta Poláčková (dále jen projektant), ČKA 841, Urbanistický atelier UP-24 Určeným zastupitelem pro územní plánování starosta obce Petr Znamenáček.

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů (zpracovaných projektantem) úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání Územního plánu Přestavky (dále jen ÚP). Návrh zadání byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 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 (dále jen vyhlášky).

Veřejnou vyhláškou bylo oznámeno **projednání návrhu zadání ÚP Přestavky** k veřejnému nahlédnutí ve dnech 25.11.2016 – 25.12.2016. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách Obecního úřadu Přestavky a Městského úřadu v Roudnici nad Labem a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup k informacím.

Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a správci sítí byly samostatně obesláni oznámením o vystavení návrhu zadání. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání, sousední obce byly vyzvány, aby ve stejné lhůtě uplatnily své podněty na obsah zadávací dokumentace a správci sítí připomínky k obsahu zadávací dokumentace. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Návrh zadání projednaný v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 - 3 stavebního zákona, následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil a ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona jej předložil ZO Přestavky ke schválení spolu s výsledkem projednání zadávací dokumentace. Projednané a upravené zadání předal pořizovatel spolu s důvodovou zprávou zastupitelstvu obce Přestavky ke schválení.

**Zadání územního plánu bylo schváleno na ZO Přestavky dne 23.2.2017 usn.č.3.**

Zadávací dokumentace byla předána zpracovateli k vypracování návrhu dopisem ze dne 7.3.2017 pod č.j.MURCE/9142/2017. Na podkladě zadání zpracoval projektant Návrh územního plánu Přestavky. Pořizovatel návrh územního plánu přijal a zkontroloval jeho formální správnost tj. obsahové náležitosti výroku a odůvodnění textové a grafické části návrhu.

**Termín společného jednání s dotčenými orgány byl stanoven na 2.10.2017**, pořizovatel dotčené orgány, okolní obce, obec a krajský úřad přizval pořizovatel jednotlivě dopisem min. 15 dní předem. V souladu s novelou stavebního zákona byl návrh projednán s veřejností dle § 50 odst. 3 SZ, toto veřejné projednání se konalo v souladu se zákonem bez výkladu, bylo umožněno pouze nahlížet a podávat v daném termínu (17.9.-16.10.2017) tj. 30 dnů od doručení vyhlášky připomínky.

Pořizovatel požádal krajský úřad o stanovisko a současně mu zaslal všechna došlá stanoviska a připomínky obdržené v rámci společného jednání o návrhu územního plánu.

V průběhu pořizování obdržel pořizovatel negativní stanoviska dotčených orgánů, s kterými uzavřel dohody, případně je požádal o vypracování nového stanoviska.

K návrhu územního plánu obdržel pořizovatel negativní stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 18.12.2017 pod č.j. 197916/2017/KUUK, 646/UPS/2016, na základě tohoto stanoviska byla dokumentace upravena a nadřízený orgán územního plánování byl požádán o vydání nového stanoviska po odstranění nedostatků, kladné stanovisko ze dne 14.1.2019 pod č.j. KUUK/7592/2019/UPS pořizovatel obdržel dne 16.1.2019.

Upravená dokumentace byla na základě kladného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování projednávána v řízení o návrhu územního plánu, o kterém byla veřejnost informována veřejnou vyhláškou a dotčené orgány, okolní obce a oprávnění investoři jednotlivě dopisem ze dne 13.2.2019 č.j. MURCE 6439/2019.

**Řízení o návrhu územního plánu proběhlo dne 26.3.2019** za účasti projektanta, pořizovatele a určeného zastupitele a bylo vedeno s výkladem. Projektant provedl podrobný výklad k textové i grafické části výroku i odůvodnění a pořizovatel upozornil na možnost podávání připomínek a námitek a na další postup pořizování územního plánu, včetně možnosti opakovat veřejné projednání.

Došlé námítky a připomínky byly vyhodnoceny pořizovatelem a určeným zastupitelem a zaslány dotčeným orgánům s žádostí o stanovisko. Všechny dotčené orgány s návrhem na vyhodnocení připomínek a námitek souhlasili.

V řízení o návrhu podal dotčený orgán státní správy lesů negativní stanovisko. Následovala dohoda, která vedla k opakování řízení o návrhu územního plánu

Opakované řízení o územním plánu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a dotčené orgány, okolní obce a oprávnění investoři byli obesláni jednotlivě dopisem ze dne 21.10.2019 č.j. MURCE 41966/2019.

**Opakované řízení se konalo dne 3.12.2019** na Obecním úřadu v Přestavlkách, projektant opět vedl výklad o textové a grafické části, zejména se zaměřil na měněné věci, pořizovatel přítomnou veřejnost informoval o možnostech podání připomínek či námitek.

K upravenému návrhu byla podána námitka vlastníka, který v průběhu pořizování legalizoval na svém pozemku stavbu. Pořizovatel vzhledem ke specifikům podané námítky a i vzhledem k předchozím dohodám se státní správou lesů, která jako jediný dotčený orgán s touto plochou nesouhlasila, požádal dotčený orgán - státní správu lesů o konzultaci k návrhu na rozhodnutí o podané námitce. Konzultace byla podkladem pro navrhované rozhodnutí o podané námitce učiněné pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Námitka se týkala legalizace stavby, a tudíž patřičného návrhu pro plochu P02 (název plochy pro společné jednání o návrhu, kde byla tato plocha navrhována jako plocha pro bydlení, a to na základě doplňujících průzkumů a rozborů), v rámci projednání byla tato plocha jako plocha pro bydlení kladně projednána se všemi dotčenými orgány vyjma orgánu státní správy lesů. Tento dotčený orgán nesouhlasil s možností výstavby na této ploše, protože tato je celá v pásmu lesa, prakticky se nachází v lese. S ohledem na legalizaci stavby původně

technologického objektu podal vlastník námitku k opakovanému řízení o návrhu, tato námitka spočívala v možnosti užívat stavbu alespoň jako zahrádku bez další možnosti rozšiřování respektive s omezenou možností rozšiřování stávajících staveb, obdobně jako je tomu v ploše zahrádek, které historicky vznikly v rámci vojenského újezdu a obdobně jako technologický objekt bývalé vodárny nejsou tyto stavby nikde zapsány, což ale s ohledem na vojenský újezd a zákon č.50/1976 Sb. stavební zákon (tzv. starý stavební zákon) mohou být stavby na ohlášení, ke kterým se již nepodařilo dohledat adekvátní doklady. Z těchto důvodů, zejména pak s ohledem na možnou diskriminaci, navrhl určený zastupitel a pořizovatel námitce vyhovět a po konzultaci s dotčeným orgánem byl stanoven i rozsah možné zástavby obdobně jako u plochy zahrádek. Vzhledem k tomu, že v návrhu pro společné jednání byla tato plocha plochou bydlení a všechny dotčené orgány vyjma státní správy lesů souhlasily, nikdo k tomuto návrhu nepodal připomínku, na pozemku je legalizovaná stavba, která je již nyní fakticky užívána jako plocha rekreace formou zahrádek, dotčené orgány souhlasily s rozhodnutím o podané námitce, rozhodl pořizovatel, že se nejedná o podstatnou úpravu návrhu a že tudíž nebude znovu opakovat řízení o návrhu. V návrhu územního plánu v části odůvodnění bylo také na žádost určeného zastupitele upraveno vedení kanalizační stoky v severozápadní části zastavěného území dle stávající projektové dokumentace. Stoka byla do výkresu O5 Kanalizace zakreslená dle dokumentace ke stavebnímu povolení a bude tak limitem využití území. Nejedná se o úpravu návrhu, ale pouze o zdokumentování stavu dle již proběhlých správních řízení. Proto není nutné řízení o návrhu opakovat, neboť stavba kanalizační stoky není návrhem územně plánovací dokumentace, ale právním stavem v území. Projednanou a upravenou dokumentaci předal pořizovatel Zastupitelstvu obce k vydání formou opatření obecné povahy.

## **2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

---

*viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona*

### **2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje**

- ❖ Územní plán je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace 1, 2 a 3.
  - ❖ Obec Přestavky leží v rozvojové ose **OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden)**. Pro tuto osu jsou v PÚR stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:
    - a) vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe,
    - b) vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné pohledově exponované těžby surovin.Tyto úkoly se však nevztahují k řešenému území.
  - ❖ Východní částí území prochází **Koridor vysokorychlostní dopravy VR1** - návrh územního plánu jej respektuje a chrání jej vymezením územní rezervy **R01**. Do tohoto koridoru neumísťuje územní plán žádné záměry, které by znemožnily realizaci trati.
  - ❖ Návrh územního plánu je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (32) PÚR:
- (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.*
-

Územní plán respektuje všechny hodnoty území převzaté z ÚAP ORP Roudnice n. Labem a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozborech. Nově navržené zastavitelné plochy respektují chráněná a jinak hodnotná území. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

**(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.*

Kvalitní zemědělská půda je chráněna maximální míře, územní plán přebírá již dříve vymezené zastavitelné plochy, navržena je pouze jedna nová zastavitelná plocha. Ekologická funkce krajiny je ochráněna zejména vymezením ÚSES.

**(15)** *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Na území obce se nevyskytují lokality se sociální segregací. Územní plán ani nevytváří podmínky pro vznik takovýchto lokalit. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v zastavěném území, případně v návaznosti na něj. Podmínkou realizace zástavby je vybudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury, územní plán vytváří i podmínky pro vznik nové vybavenosti a veřejných prostranství.

**(16)** *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

**16a)** *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Územní plán řeší celé správní území obce komplexně. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro zlepšení života obci např. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, které mimo jiné vyloučí narušování kvality obytného prostředí nevhodnými aktivitami. Ke zvýšení kvality života v obci také přispěje vymezení veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně, ploch pro veřejnou vybavenost, či sport.

**(17)** *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Územní plán stabilizuje stávající a plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity a vytváří podmínky pro využití bývalého vojenského areálu pro nové podnikatelské aktivity. Obec se navíc nachází v území velmi dobře dopravně dostupném a s pracovními příležitostmi v okolí (zejména Roudnice n. Labem, Lovosice, Litoměřice, ale i Ústí n. L nebo Praha).

**(18)** *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Územní plán vytváří předpoklady pro posílení obslužných funkcí v obci, odpovídající její velikosti a významu. Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti bude i nadále poskytovat zejména sousední Roudnice n. Labem a další centra v okolí.

**(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.*

Územní plán navrhuje využití bývalého vojenského areálu pro výrobní a podnikatelské aktivity a areálu nevyužívané vodárny pro typ využití rekreace – zahrádková osada.

**(20)** *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přír. zdrojů.*

Územní plán nenavrhuje žádné rozvojové záměry, které by ovlivnily charakter krajiny. Při návrhu byly respektovány všechny přírodní hodnoty území. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby záměry neměly dopad na krajinu a krajinný ráz.

Území spadá do krajinného celku Severočeské nížiny a pánve (13), využití krajiny je v územním plánu navrženo i s ohledem na cílové charakteristiky krajiny.

**(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 neumísťuje do území žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny.

**(21)** *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Územní plán vytváří podmínky pro případné doplnění ploch zeleně jak v sídlech, tak v krajině, zejména v její části intenzivněji zemědělsky využívané.

**(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).*

Území obce není typické rekreační území, převažuje zemědělské využití krajiny, pouze jižně od obce je lesnatější území, jeho využití je však limitováno ochranou přírody - je zde vymezeno regionální biocentrum. Územní plán vytváří podmínky zejména pro nepobytovou rekreaci a přebírá záměr na vybudování cyklotras, dále vymezuje plochu pro zahrádkovou osadu.

**(23)** *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.*

Území obce je dobře dostupné (přímé napojení území na dálnici D8).

Územní plán vytváří podmínky pro doplnění chybějící technické infrastruktury a návrhu nové v nových zastavitelných plochách. Dále vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území, zejména krajiny.

**(24)** Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení technické vybavenosti a rozvoj zástavby navrhuje s ohledem na možnosti jejího rozšíření.

**(24a)** Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

V území nedochází dlouhodobě k překračování imisních limitů. Územní plán neumísťuje zastavitelné plochy pro bydlení do sousedství do blízkosti dálnice D8.

**(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. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retenční kapacity srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Na území obce není vyhlášeno záplavové území. Územní plán vytváří podmínky pro opatření na ochranu území před povodněmi a zvyšující retenční schopnost krajiny, např. návrhem plochy pro retenční nádrž. Dále vytváří podmínky pro budování protierozních opatření v krajině, jejíž části jsou ohroženy jak vodní, tak větrnou erozí.

**(26)** Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Na území obce není vyhlášeno záplavové území.

**(27)** Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Území obce je velmi dobře dopravně napojené na dálnici D8. Výborná je i dopravní dostupnost Roudnice nad Labem.

**(28)** Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.

Rozvoj obce je řešen koordinovaně v dlouhodobém horizontu, s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu a možnosti jejího rozšíření a zkapacitnění.

**(29)** *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.*

V řešeném území je zastoupena především silniční doprava, která je stabilizovaná. Územní plán dále vytváří podmínky pro vznik pěších a cyklistických tras.

**(30)** *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti*  
Požadavky územní plán řeší – viz kap. Zásobování vodou 9.5.1 a Odkanalizování 9.5.2.

**(31)** *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Územní plán nevylučuje umístování fotovoltaických elektráren v zastavěném území (zejména ve výrobních areálech). Vzhledem k možnosti narušení krajinného rázu však vylučuje územní plán umístování větrných elektráren a fotovoltaických elektráren v krajině.

**(32)** *Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

V území se nenacházejí znevýhodněné části. Územní plán vytváří podmínky pro vznik kvalitní obytné zástavby např. stanovením podmínek prostorového uspořádání (minimální velikost pozemku, max. hustota zastavění, výšková hladina, přizpůsobení se charakteru stávající kvalitní zástavby apod.).

## **2.2. Soulad se ZÚR Ústeckého kraje**

Územní plán je v souladu se ZÚR Ústeckého kraje.

❖ Územní plán respektuje **priority územního plánování Ústeckého kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (uvedeny pouze priority vztahující se k řešenému území):

1) *Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Územní plán vytváří podmínky pro úměrný rozvoj bydlení, stabilizuje a podporuje vznik podnikatelských aktivit v obci a klade důraz na zlepšování životního prostředí v obci (napojení zástavby na obecní kanalizaci, plynofikace obce...).

2) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území a způsobovat jeho poškození, nebo naopak bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití.*

Rozvoj obytné zástavby odpovídá potřebám a rozvojovým možnostem obce. Pro podnikatelské aktivity je využit bývalý vojenský areál, podmínky jsou stanoveny tak, aby budoucí využití nezatěžovalo území negativními vlivy včetně obslužné dopravy.

3) *Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje.*

Územní plán podporuje rozvoj převážně obytné zástavby. Pro podnikatelské aktivity je využit bývalý vojenský areál, podmínky jsou stanoveny tak, aby budoucí využití nezatěžovalo území negativními vlivy včetně obslužné dopravy.

5) *Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES).*

Všechny přírodní hodnoty jsou zařazeny do ploch přírodních nezastavěného území, ve kterých jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch zejména s ohledem na ochranu přírody před nevhodným využitím.

Územní plán zpřesňuje regionální prvky ÚSES, zejména regionální biokoridor RBK 0010 „Les u Přestavlk - RBK 624“ a regionální biocentrum RBC 017 „Les u Přestavlk“. RBK 0010 je vymezen v souladu s aktualizací ZÚR jako veřejně prospěšné opatření, což je patrné z výkresu č. P3 - VPS, VPO a asanací.

(11) *Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavené území, kvalitní zemědělskou půdu.*

Územní plán navrhuje využití bývalého vojenského areálu pro výrobní a podnikatelské záměry, nové plochy výroby na zemědělské půdě navrženy nejsou.

14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravy a realizaci ÚSES.*

Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy na nejkvalitnější půdy. Územní plán dále vytváří podmínky pro realizaci protierozních opatření a upřesňuje vymezení ÚSES.

15) *Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.*

Rozvoj obce je navržen s ohledem na ochranu všech hodnot území. Rozvoj obytné zástavby je navržen s ohledem na kapacity stávající veřejné infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.

38) *Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikou a evropskou síť těchto zařízení.*

Územím neprochází žádné cyklotrasy a turistické trasy. Územní plán respektuje navržené cyklotrasy z Cyklogenerelu Podřipska

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

Územní plán respektuje a chrání všechny hodnoty území více viz kap. 9.2.2).

43) *Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.*

Spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území je zajištěna v procesu pořizování územního plánu zejména při veřejném projednání.

45) *Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.*

Na území obce nezasahují záplavová území ani zóny havarijního plánování. Návrh územního plánu respektuje ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury

47) *Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.*

Pořizováním územního plánu je tento bod splněn.

- ❖ Přestavky leží v **rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR – Dresden**, zpřesněné ZÚR:

Ze ZÚR, pro ní vyplývají tyto úkoly (vztahující se k řešenému území):



- (3) *podporovat revitalizaci nedostatečně využitých a zanedbaných areálů a ploch typu brownfields*

Územní plán navrhuje vhodné využití bývalého vojenského areálu jižně od obce pro výrobní a podnikatelské účely.

- (8) *řešit územní souvislosti výhledového záměru VRT*

Územní plán vymezuje územní rezervu pro koridor VRT a neumísťuje do něj žádné záměry, který by znemožnili její realizaci.

- (9) *chránit a kultivovat typické, výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy*

Územní plán chrání všechny hodnoty území - více v kap. 9.2.2.

- ❖ ZÚR vymezují na území Přestavky tyto **plochy a koridory krajského významu**, které jsou územním plánem respektovány a zpřesněny:



Koridor územní rezervy

- **koridor pro vysokorychlostní trať VRT-ZR1**

Koridor prochází východní částí řešeného území a územní plán do něj nenavrhuje žádné záměry, který by realizaci trati znemožnily.

Územní systém ekologické stability

- **RBK 0010** - k založení
- **RBC 017** – převážně funkční



## ❖ Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

(uvedeny pouze úkoly, vztahující se k řešenému území)

### Úkoly pro úz. plánování vyplývající z upřesnění podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- (1) *Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).*

Územní plán nenavrhuje žádnou z uvedených aktivit v řešeném území. Koridor dopravní infrastruktury pro VRT je navržen v souladu s PÚR a ZÚR.

- (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.*

Skladebné části ÚSES jsou územním plánem upřesněny a chráněny před nevhodnými zásahy zařazením do ploch přírodních, ev. do ploch smíšených nezastavěného území s indexem "p"

- (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).*

Územní plán chrání v maximální možné míře nejkvalitnější půdy. V místech ohrožených erozí vytváří podmínky pro vznik protierozních opatření.

### Úkoly pro úz. plánování vyplývající z upřesnění podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- (12) *Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.*

Územní respektuje rozvojovou osu OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR – Dresden, zpřesněnou ZÚR - viz výše.

- (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.*

Územní plán navrhuje využití bývalého vojenského areálu (plocha přestavby P01).

- (21) *Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.*

V řešeném území se nenachází záplavová území. Územní plán vytváří podmínky pro snížení erozní ohroženosti a zvýšení retenční schopnosti krajiny, vymezením smíšených ploch v krajině s ochrannou a protierozní funkcí, kde je možné realizovat protierozní opatření a opatření pro zadržení vody v krajině. Dále vymezuje plochu pro retenční nádrž.

- (22) *Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systému (zejména dostavba silnice I/13, dostavba Dálnice D8, dostavba R6, zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).*

Územní plán respektuje územní rezervu pro koridor vysokorychlostní trati, ostatní úkoly se řešeného území nedotýkají.

- (24) *Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.*

Územní plán respektuje územní rezervu pro koridor vysokorychlostní trati - viz též bod (22).

### Úkoly pro úz. plánování vyplývající z upřesnění podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot

(27) *Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivu, krajinných dominant, význačných výhledových bodu a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.*

Územní plán respektuje kulturní hodnoty krajiny a nenavrhuje žádné záměry, které by narušily krajinný ráz.

#### ❖ **Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené ZÚR**

Na území obce je vymezeno pouze veřejně prospěšné opatření pro územní systém ekologické stability:

- **0010 RBK Les u Přestavlk - RBK 624**

ÚSES je územním plánem respektován a upřesněn.

❖ Celé území spadá do krajinného celku **KC13 - Severočeské nížiny a pánve**. Návrh územního plánu respektuje zásady stanovené v ZÚR pro tento typ krajiny.

ZÚR stanovují v tyto dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

- a) *Respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství).*

Velká část nezastavěného území, zejména severně od obce, je využívána pro zemědělství. Územní plán vytváří podmínky pro zachování tohoto způsobu využití krajiny zařazením do ploch zemědělských.

- b) *Napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnovení ekologické rovnováhy (ÚSES).*

Územní plán vymezuje plochy regionálního a lokálního ÚSES a na zemědělských plochách vytváří podmínky pro doplnění zeleně v krajině i pro protierozní opatření.

- c) *Stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny.*

Územní plán stabilizuje stávající zástavbu a navrhuje její rozvoj úměrný velikosti, významu i poloze obce.

- d) *Uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí.*

Územní plán nenavrhuje nové výrobní plochy. Pro výrobní aktivity bude využit bývalý vojenský areál (brownfield)

- e) *Individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.*

Územní plán nenavrhuje žádné záměry a změny ve využití území, které by mohly narušit krajinný ráz.

### **3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

#### **3.1. Soulad cíli územního plánování (§ 18 SZ)**

- *odst.1:* Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území,
-

spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Navržený rozvoj je podřízen reálným potřebám území i jeho hodnotám. Územní plán předpokládá rozvoj zejména obytné funkce a s tím související rozvoj veřejné infrastruktury. Vytváří i podmínky pro rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit v bývalém vojenském areálu.

- *odst.2:* Územní plán je řešen komplexně, v územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- *odst.3:* Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. V případě střetu zájmů jsou veřejné zájmy nadřazeny zájmům soukromým.
- *odst.4:* Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je promítnuta zejména do rozsahu a umístění zastavitelných ploch i do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Návrh územního plánu respektuje při návrhu zastavitelných ploch všechny hodnoty území. Zastavitelné plochy byly vymezeny i s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V maximální možné míře je před zástavbou chráněno nezastavěné území.
- *odst.5:* Územní plán vylučuje některé stavby, zařízení a opatření uvedená v tomto odstavci (viz stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kap. f.2) výrokové části)
- *odst.6:* Územní plán stanovuje podmínky pro případné umístění technické infrastruktury v nezastavitelných plochách (viz stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kap. f.2) výrokové části)

### **3.2. Soulad úkoly územního plánování (§ 19 SZ)**

- *odst.1a:* Stav území a jeho hodnoty byly prověřeny při doplňujících průzkumech a rozborech a za využití ÚAP ORP Roudnice nad Labem. Všechny hodnoty jsou zohledněny v návrhu územního plánu
- *odst. 1b:* Koncepce rozvoje území je stanovena v kapitole c) Územního plánu.
- *odst. 1c:* Potřeba změn byla posouzena v doplňujících průzkumech a rozborech a Zadání územního plánu. Všechny změny v území jsou zdůvodněny v tomto Odůvodnění územního plánu.
- *odst. 1d:* Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Tyto požadavky jsou promítnuty zejména do podmínek prostorového uspořádání území, které jsou stanoveny územním plánem.
- *odst. 1e:* Územní plán stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- *odst. 1f:* Potřeba etapizace nebyla v Zadání požadována.
- *odst. 1g:* Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení retenční schopnosti krajiny a snížení odtoků vody z území a tím napomáhá snížit riziko přírodních katastrof.
- *odst. 1h:* V rámci územního plánu takto malé obce nelze vytvářet podmínky pro odstraňování důsledku náhlých hosp. změn. Obec se však nachází v blízkosti větší centra, které tyto podmínky vytvářejí.
- *odst. 1i:* Územní plán vytváří podmínky pro kvalitní bydlení stanovením koncepce rozvoje



území a urbanistické koncepce i stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání.

- *odst. 1j:* Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na optimální hospodárné využití stávající dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- *odst. 1k:* Podmínky pro zajištění CO jsou řešeny v kap. 6.1.
- *odst. 1l:* V územním plánu nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy.
- *odst. 1m:* Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na optimální hospodárné využití stávající dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího.
- *odst. 1n:* Územní plán nenavrhuje žádné plochy těžby, ani jiného využívání přírodních zdrojů.
- *odst. 1o:* Územní plán je zpracován kvalifikovanými projektanty s autorizací, kteří využívají poznatky z uvedených oborů.
- *odst. 2:* Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo v Zadání požadováno.

#### **4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

---

*viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona*

Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Územní plán včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- Byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán je zpracován v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část ÚP je zpracována převážně v měřítku 1:5000;
- podkladem pro zpracování ÚP bylo zadání územního plánu schválené zastupitelstvem obce viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení ÚP;
- zpracovaný ÚP vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Roudnice nad Labem, aktualizovaných v roce 2016;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k zadání územního plánu o uplatňování územního plánu obsahující pokyny zadání změny nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že ÚP Přestavlky byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

## **5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

---

*viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona*

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny ve znění pozdějších právních předpisů (v platném změnění).

### **5.1. Soulad s požadavky zvláštních předpisů**

#### **Požadavky zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**

Územní plán respektuje a chrání všechna území ochrany přírody, včetně ÚSES, který upřesňuje.

#### **Požadavky zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF**

Územní plán respektuje požadavky vyplývající zejména z § 4 a § 5 zákona. Odůvodnění územního plánu obsahuje Vyhodnocení záborů půdního fondu je předmětem kapitoly 14.1 a výkresu O2.

#### **Požadavky zák. č. 289/1995 Sb., o lesích**

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny PUPFL, zejména na ně nejsou umísťovány žádné stavby pro rekreační a sportovní účely. Splnění požadavků státní správy lesů uplatněných při společném jednání o ÚP Přestavky:

- Lesní pozemky v řešeném území, které jsou součástí prvků ÚSES, jsou začleněny do ploch přírodních. Ostatní pozemky s kulturou les jsou zařazeny do ploch lesních. Regulativy přírodních i lesních ploch reagují na potřebu ochrany lesního půdního fondu.
- Je vyloučeno umísťování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů (s výjimkou ploch zemědělských, kde je ložisko nerostných surovin), pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest). V plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby.
- V odůvodnění jsou doplněny informace o PUPFL, a to výměry a informace o nepovolených stavbách na PUPFL. Druhov a věková skladba porostů a majetková struktura není předmětem návrhu územně plánovací dokumentace, a proto není v odůvodnění uvedena.
- V plochách Z05, Z09, Z10 se ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nesmí umísťovat stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací.
- U plochy Z12 a P02 posoudí možnost umístění staveb orgán ochrany lesa individuálně.
- U ploch Z08 a P01 byly po dohodě s orgánem ochrany lesa stanoveny specifické podmínky pro výstavbu v pásnu lesa (viz kapitola 5.2.2).
- V grafice je PUPFL zobrazen ve výkresu Předpokládané zábory půdního fondu a ve výkresu Koordinačním včetně ochranného pásma lesa.

### **Požadavky zák. 254/2001 Sb., o vodách**

Územní plán respektuje pásmo podél vodních toků nezbytné pro jejich správu a řeší koncepci nakládání s povrchovými vodami - zejména jejich vsakem.

### **Požadavky zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí**

Územní plán nenavrhuje žádný záměr, který by bylo třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

### **Požadavky zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší**

Územní plán přebírá záměr původního územního plánu na využití bývalého vojenského areálu pro výrobní a podnikatelské aktivity, tento areál se nachází mimo stávající zástavbu obce. Územní plán nenavrhuje žádné další plochy výroby.

### **Požadavky zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči**

Územní plán eviduje a chrání památky zapsané v Ústředním seznamu památek ČR.

Celé území je považováno za území s archeologickými nálezy, tuto skutečnost územní plán rovněž respektuje.

### **Požadavky zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a**

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem, zejména § 77, odst. 2) - 5). Obytná zástavba není navrhována do blízkosti dálnice D8, ani silnice II. třídy, ani výrobních ploch.

### **Požadavky zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon**

V řešeném území se nachází ložisko nevyhrazených nerostů – technických zemin a štěrkopísků č. 3088800 Podluský – Roudnice. Územní plán toto ložisko respektuje.

### **Požadavky zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích**

V koordinačním výkrese O1 jsou vyznačena ochranná pásma dálnice a silnic, včetně jejich popisů.

### **Požadavky zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému**

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,

- Území ohrožené zvláštní povodní se v řešeném území nenachází.
- Do řešeného území nezasahuje žádné záplavové území.

Vymezení zón havarijního plánování

- Zóny havarijního plánování se v řešeném území nenacházejí.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

- Bude řešeno v improvizovaných úkrytech ve vytipovaných sklepních a dalších prostorech bytové výstavby, obecního úřadu a kulturního domu.
- Stálé úkryty se na území obce nevyskytují.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

- Evakuovaní obyvatelé budou ubytováni v prostorách kulturního domu a bývalé mateřské školy.

Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

- Materiál CO je skladován mimo obec.
- Humanitární pomoc bude skladována v budově ObÚ, kulturního domu a bývalé MŠ.

#### Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelná území

- Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.

#### Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

- Náves - využití hydrantu na veřejném vodovodu.

#### Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

- Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.

#### Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

- Nouzové zásobování vodou: bude prostřednictvím cisteren - z Roudnice nad. Labem nebo balené vody.
- Nouzové zásobování elektrickou energií: obec nemá k dispozici..

### **Požadavky zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně**

#### Zdroje požární vody:

- Hydranty na veřejném vodovodu.

Nadzemní elektrická vedení musí při umísťování respektovat §12a bod 5 příloha č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. a odst. 1 § 23 vyhl. č. 501/2006.

#### Nově navrhované komunikace (viz též kap. 9.4.4)

- Komunikace jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb. Detailní řešení navržených komunikací v souladu s příslušnými normami, tak aby umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel, bude předmětem následné dokumentace.
- komunikace uvnitř zastavitelných ploch budou také předmětem následné dokumentace.

*Podrobné požárně-bezpečnostní řešení staveb je dle příslušných právních předpisů součástí navazujících projektových dokumentací (např. Vyhl. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření v platném znění, Vyhl. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění a Vyhl. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, v platném znění).*

### **Požadavky zákona č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky**

**Vyjmenované druhy staveb**, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SEM Praha:

- 1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
- 2) Výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení. Výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. - II. třídy.
- 3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- 4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
- 5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- 6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných OP

- 7) Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
- 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

## 5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů

### 5.2.1. Stanoviska uplatněná při společném jednání

- **Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku ze dne 29.8.2017, č.j. KRPU-171543-1/ČJ-2017-0400MN-14, MURCE/32537/2017**

Stanovisko:

Společné jednání o Návrhu územního plánu Přestavlky – sdělení

S Návrhem územního plánu Přestavlky souhlasíme a nemáme žádné připomínky.

***Vyhodnocení: souhlasné stanovisko bez připomínek vzato na vědomí***

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Odbor hornictví ze dne 18.9.2017, č.j. MPO 55880/2017, MURCE/34801/2017**

Stanovisko:

Uplatňujeme k návrhu zadání územního plánu Přestavlky toto stanovisko:

Územní rezerva pro koridor vysokorychlostní tratě Ro1 zasahuje do ploch ložiska nevyhrazených nerostů – technických zemin a štěrkopísků č. 3088800 Podluský – Roudnice, které je ovšem součástí pozemku. V textové části je jako podmínka pro budoucí využití plochy uvedeno prověření trasy s ohledem na ložisko nevyhrazených nerostů. Plocha ostatního prognózního zdroje kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 9413800 Přestavlky u Roudnice nad Labem jižně od sídla, která však není limitem využití území, není návrhem územního plánu dotčena.

S návrhem ÚP Přestavlky v zásadě souhlasíme.

***Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí, dotčený orgán ve svém stanovisku upozorňuje na skutečnost, že na řešeném území se nachází ložisko nevyhrazených nerostů – technických zemin a štěrkopísků č. 3088800 Podluský – Roudnice, do kterého zasahuje územní rezerva vysokorychlostní trati***

- **Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů Praha ze dne 3.10.2017, č.j. 96892/2017-8201-OÚZ-LIT, MURCE/36130/2017**

Stanovisko:

Návrh územního plánu Přestavlky – společné jednání

Souhlasí s předloženým „Návrhem územního plánu“ Přestavlky.

Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešení ÚPD připomínek.

***Vyhodnocení: souhlasné stanovisko bez připomínek vzato na vědomí***

- **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Litoměřice ze dne 6.10.2017, č.j. 4RP17153/2014-508204, MURCE/36800/2017**  
Stanovisko:  
**Společné jednání o Návrhu územního plánu Přestavky**  
Státní pozemkový úřad sděluje, že v současné době nemá ve výše uvedeném území zahájenou pozemkovou úpravu a nemá tedy námitek k návrhu ÚP Přestavky.  
**Vyhodnocení: vzato na vědomí**
- **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje ze dne 6.10.2017, č.j. KHSUL 47177/2017, MURCE/36769/2017**  
Stanovisko:  
S návrhem územního plánu Přestavky se souhlasí.  
Zásobování pitnou vodou je zajištěno z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Roudnice nad Labem. Z vodojemu Dušníky 200 m<sup>3</sup> je voda přivedena do vodojemu Přestavky a odtud je zásobena celá obec. Nová zástavba bude napojována do vyčerpání kapacity přivaděče, pak bude nutné přívodní řad posílit. Odkanalizování je zajištěno nově vybudovanou splaškovou gravitační kanalizací a ČOV na západní straně obce. Přestavky jsou plně plynofikovány. Zástavba je zásobována prostřednictvím středotlaké plynovodní sítě, napojené na regulační stanici Dušníky.  
**Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí**
- **Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj ze dne 11.10.2017, č.j. SVS/2017/121522-U, MURCE/37535/2017**  
Stanovisko:  
Správní orgán nemá námítky k Návrhu územního plánu Přestavky.  
**Vyhodnocení: vzato na vědomí**
- **Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Územní odbor Litoměřice ze dne 26.10.2017, č.j. HSUL-6020-2/LT-2017, MURCE/39884/2017**  
Stanovisko:  
Koordinované stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva  
Řešené území: Obec Přestavky  
Na základě posouzení dané dokumentace vydává Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO souhlasné koordinované stanovisko. Posouzená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska splňuje obsahové náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti  
**Vyhodnocení: souhlasné koordinované stanovisko vzato na vědomí**
- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 30.10.2017, č.j. 173542/ZPZ/2017/SEA, MURCE/39859/2017**  
Stanovisko:  
Stanovisko k návrhu Územního plánu Přestavky podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)  
Při projednávání návrhu zadání Územního plánu Přestavky nebyl Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obeslán, proto nebylo samostatné stanovisko dle § 10i zákona zdejším odborem vydáno.  
V uvedeném stanovisku orgán ochrany přírody konstatoval, že návrh Územního plánu

Přestavky nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit, nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Z posouzení obsahu návrhu územního plánu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, provedl Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný orgán podle § 22 písm. b) zákona zjišťovací řízení podle § 10i odst. 2 s následujícím závěrem:

Územní plán Přestavky není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro bydlení, plochu veřejného prostranství (parkoviště), plochu technické infrastruktury (sběrný dvůr), plochu veřejného prostranství – specifické (odvodňovací strouha), plochy smíšené specifické (s vyloučeným využitím náročným na dopravní obsluhu, např. výrobu a skladování) a plochy zeleně.

Návrh územního plánu nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).

V dalších fázích územně plánovací dokumentace budou navrhovány pouze záměry uvedené v návrhu územně plánovací dokumentace. Záměry neuvedené v návrhu územně plánovací dokumentace je nutno projednat s Krajským úřadem Ústeckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, který je příslušným orgánem podle § 22 písm. b) zákona.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

***Vyhodnocení: stanovisko SEA, které nebylo pořizovateli zasláno k návrhu zadání územně plánovací dokumentace konstatuje, že ÚP Přestavky není nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí; tato část stanoviska vzata na vědomí.***

***Co se týká nezaslání návrhu zadání na KÚ zde pořizovatel konstatuje následující: dne 21.11.2016 pod č.j. MURCE/40201/2016 obeslal dotčené orgány dle rozdělovníku mezi nimi jmenovitě i Krajský úřad Ústeckého kraje konkrétně tyto odbory: odbor územního plánování a stavebního řádu, odbor dopravy a silničního hospodářství a dále odbor životního prostředí a zemědělství. Datové zprávy byly doručeny dne 21.11.2016 pod ID 418 188 614, 418 188 610 a 418 188 995, vzhledem k tomu že v rozdělovníku byly tyto tři odbory a datová zpráva byla odeslána a doručena třikrát považuje pořizovatel oznámení o zpracování zadání za doručené. Dále dokládáme, že ostatní dva obeslané odbory svá vyjádření zaslali má se tudíž za to, že dotčený orgán neodpověděl a neuvedl své požadavky na obsah územně plánovací dokumentace, ani neuplatnil svá stanoviska z hlediska vlivů na životní prostředí dle §10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.***

- **Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí ze dne 31.10.2017, č.j. MURCE/31656/2017, MURCE/40134/2017**

Stanovisko:

**Společné jednání o Návrhu územního plánu Přestavky**

**Ochrana přírody a krajiny – příslušná k vyjádření podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „zákon“).**

Orgán ochrany přírody nesouhlasí s vymezením plochy Z12 – rekreace plocha pro zahrádkovou osadu. Jedná se o plochu umístěnou do volné krajiny mimo zastavěné území a mimo jakoukoliv návaznost na zastavěné území sídel. Tímto může dojít ke

snížení pozitivních hodnot krajinného rázu. Dále tato plocha leží v regionálním biocentru RBC 017 „Les u Přestavlk“ a nachází se v ochranném pásmu lesa.

Problematika dotčení krajinného rázu či a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb. S ohledem na ochranu přírody požaduje orgán ochrany přírody vyloučení § 18 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v plochách ÚSES, VKP, ochranném pásmu lesa a kolem vodních ploch a toků. Z pohledu orgánu ochrany přírody se jedná o zamezení vzniku nežádoucích účelových staveb pro zemědělství a lesnictví včetně oplocení, těžbu nerostů, rekreaci a vodní hospodářství vyjma protipovodňových opatření a ČOV.

***Vyhodnocení: plocha Z12 pro rekreaci není novou plochou v území, nýbrž územím se značným množstvím staveb. Vyjmutí této plochy z RBC „Les u Přestavlk“ bylo odůvodněno a dohodnuto s nadřízeným orgánem. K výše uvedené ploše byla s dotčeným orgánem uzavřena dohoda a na jejím podkladě byly přepracovány podmínky pro lokalitu zahrádek. Podmínky pro umístování staveb v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona byly přepracovány tak, aby bylo zamezeno umístování nežádoucích staveb.***

### **Státní správa lesů**

Z aspektu státní správy lesů konstatujeme, že zpracovatel žádným způsobem nevyhodnotil pozemky určené k plnění funkcí lesů (dále jen „PUPFL“), jak bylo požadováno v našem vyjádření k návrhu zadání územního plánu Přestavlký č.j. MURCE/40265/2016 ze dne 29.12.2016. Za vyhodnocení nelze považovat konstatování na str. 50 Odůvodnění, že návrhem územního plánu nejsou dotčeny PUPFL.

Zásadní nedostatek nicméně spatřujeme ve skutečnosti, že územní plán Přestavlký (dále jen „ÚP“) zřetelně nevylišuje PUPFL v textové ani grafické části (s výjimkou výkresu O2 Předpokládané zábory půdního fondu), ale zahrnuje je do „ploch smíšených nezastavěného území“, kde jsou přípustné formy využití vyznačeny pouze indexem. Není možné u PUPFL akceptovat jako hlavní využití „smíšené využití nezastavěného území“ s regulativy, uvedenými na str. 28 textové části.

Na základě shora uvedeného nesouhlasí státní správa lesů s předloženým Návrhem ÚP a požaduje jeho dopracování jednoznačným definováním PUPFL a jejich grafickým znázorněním v grafické části, aby byly zřetelné plochy, na které se vztahuje režim zákona. Event. překryvy se zájmy ochrany přírody (např. prvky ÚSES) lze řešit šrafováním, barevnou konturou, apod. Kapitulu 14. 2. Odůvodnění požadujeme doplnit rámcovými informacemi o výměře PUPFL v řešeném území, druhové a věkové skladbě porostů, majetkové struktuře a konstatováním, zda se na PUPFL vyskytují např. nepovolené rekreační objekty, apod. V rámci regulativů pro PUPFL požadujeme uvést informaci, že ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nelze umísťovat stavby s výjimkou komunikací a inženýrských sítí.

***Vyhodnocení: dokumentace byla před veřejným jednáním upravena následovně:***

- ***Lesní pozemky v řešeném území, které jsou součástí prvků ÚSES, jsou začleněny do ploch přírodních. Ostatní pozemky s kulturou les jsou zařazeny do ploch lesních. Regulativy přírodních i lesních ploch reagují na potřebu ochrany lesního půdního fondu.***
- ***Je vyloučeno umístování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů (s výjimkou ploch zemědělských, kde je ložisko nerostných surovin),***



*pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest). V plochách, kde je vymezen ÚSES, dále není možné provádět terénní úpravy, meliorace, a realizovat na nich stavby.*

- *V odůvodnění jsou doplněny informace o PUPFL, a to výměry a informace o nepovolených stavbách na PUPFL. Druhová a věková skladba porostů a majetková struktura není předmětem návrhu územně plánovací dokumentace, a proto není v odůvodnění uvedena.*
- *V plochách Z05, Z09, Z10 se ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nesmí umísťovat stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací.*
- *U ploch Z08, Z12 a P02 posoudí možnost umístění staveb orgán ochrany lesa individuálně. Striktní zákaz výstavby 30m od okraje lesa by na těchto plochách znamenal úplný zákaz výstavby (Z12) nebo příliš silné omezení výstavby (Z08).*
- *V grafice je PUPFL zobrazen ve výkresu Předpokládané zábory půdního fondu a ve výkresu Koordinačním včetně ochranného pásma lesa.*

### **Odpadové hospodářství**

Z hlediska nakládání s odpady není k předloženému Návrhu územního plánu Přestavky námitek.

***Vyhodnocení: stanovisko bez námitek vzato na vědomí***

### **Vodní hospodářství**

Z vodoprávního hlediska není k předloženému Návrhu územního plánu obce Přestavky námitek. Upozorňujeme, že podle sdělení provozovatele Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. není v současné době ve vodovodní síti dostatečná kapacita pro připojení plánovaných lokalit vymezených územním plánem. Podmínkou pro připojení je rekonstrukce přírodního vodovodního řadu v místní části Roudnice nad Labem v Podluskách. Žádáme v tomto směru o navržení koncepčního řešení nastalé situace, která se v tuto chvíli jeví jako limita rozvoje Obce Přestavky.

***Vyhodnocení: souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí, k upozornění dotčeného orgánu - územní plán je koncepční dokument, který pracuje jak s limity využití území, tak s vydanými správními rozhodnutími, mimo jiné i správními rozhodnutími vydanými ve věci zkapacitnění přírodního řadu pitné vody. Vzhledem k závažnosti dané informace, bude tato uvedena v územním plánu, zejména proto, aby případní stavebníci či kupující věděli, že Stavební pozemky jsou v současné chvíli bez možnosti napojení na pitnou vodu. V kapitole 9.5.1. Zásobování vodou je doplněno upozornění, že pozemky v zastavitelných plochách jsou v současné době (11/2018) bez možnosti napojení na pitnou vodu.***

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 1.11.2017, č.j. 3350/ZPZ/2017/UP-116, MURCE/40322/2017**

Stanovisko:

**Návrh územního plánu Přestavky – vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství**

### **Ochrana ovzduší**

Nemá k Návrhu územního plánu Přestavky z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

***Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí***

## **Vodní hospodářství**

Není příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanoviska k územním plánům obcí.

**Vyhodnocení: stanovisko bez námitek vzato na vědomí**

## **Ochrana přírody a krajiny**

Na ložisku nevyhrazených nerostů Podluský není navržena plocha pro těžbu písků. Přes ložisko je vymezena plocha územní rezervy (R01) – Dopravní infrastruktura železniční (VRT), převzatá ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. V případě realizace musí být plochy zařazeny do UP jako návrhové a projednány.

Rozvojové plochy pro bydlení, označené jako Z01 a Z10, zasahují do území výskytu zvláště chráněného druhu rostlin (len tenkolistý). Tato skutečnost musí být zanesena do územně plánovací dokumentace k těmto plochám jako limit využití území. Před započítáním jakýchkoli zásahů na těchto plochách (výstavba, ale i přípravné práce – zpřístupnění pozemků, oplocení, zasilování apod.) je nutné provedení orientačního botanického a entomologického průzkumu, zaměřeného na přesné vymezení výskytu této rostliny na pozemcích a na vyhodnocení významu dotčeného území pro biodiverzitu. V případě, že by zde výstavba měla zasahovat do ploch výskytu zvláště chráněných druhů, je nutné před realizací požádat o povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů; upozorňujeme, že na povolení výjimky není právní nárok a výsledky správního řízení nelze předjímat.

Návrh územního plánu Přestavky nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Návrh neobsahuje žádné lokalizované záměry, které by představovaly ohrožení pro evropsky významné lokality a ptačí oblasti v územní působnosti krajského úřadu.

**Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí, do dokumentace bude uvedena informace o výskytu zvláště chráněných druhů a dokumentace bude v tomto smyslu upravena tak, aby budoucímu kupujícímu či stavebníkovi bylo jasné, že lokalita má své podmínky a že v případě výstavby je nutné žádat o výjimku. Dokumentace byla upravena a pro lokalitu Z01 a Z10 byla tato podmínka doplněna.**

## **Ochrana zemědělského půdního fondu**

Návrhem ploch Z03 pro plochu pro bydlení, K09 pro cestu z Přestavky na východ s doprovodnou zelení a K11 pro plochu pro retenční nádrž, dojde k dotčení půd zařazených do I. třídy ochrany. S ohledem na zdůvodnění jejich vymezení kdy v případě plochy Z03 jde o plochu převzatou z původního územního plánu a dotčení půd s I. třídou ochrany činní minimální rozsah, u plochy K09 jde o obnovu zaniklé cesty sloužící k zpřístupnění zemědělských pozemků a plocha K11 je určena pro retenční nádrž sloužící k zachycování přívalových srážek, tj. jde o veřejný zájem, lze s vymezením těchto ploch z hlediska ochrany ZPF souhlasit.

S ostatními navrhovanými plochami uvedenými v kapitole 14. *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa*, lze z hlediska ochrany ZPF souhlasit. Plochy jsou navrhovány na půdách zařazených do III., IV. a V. třídy ochrany, tedy jde o zábor ploch s průměrnou až podprůměrnou produkční schopností, které navazují na zástavbu obce či jiné nezemědělské využití a rozsah jejich návrhu byl v doloženém odůvodnění dostatečně zdůvodněn. Závěrem lze konstatovat, že návrh těchto ploch byl shledán v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 zákona.

Požadujeme upravit podmínky využití ploch zemědělských NZ, jelikož některé uvedené využití není využitím možným na pozemcích ZPF podle § 1 zákona, a plochy zemědělské jsou vymezeny především na pozemcích náležejících do ZPF.

Nelze souhlasit s využitím pro stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, vodní plochy a vodní toky, nezbytné stavby pro dopravní infrastrukturu, nezbytné liniové stavby technické infrastruktury. Takové využití není využitím pozemků ZPF, na kterých jsou plochy zemědělské vymezeny. Dále je sporné využití pro opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, jelikož není jasné, zda se jedná o využití, jež je součástí pozemků ZPF či které již součástí pozemků ZPF není, a má se jednat o jiné druhy pozemků (např. zastavěný pozemek či ostatní plocha – zeleň). Paušální vymezení uvedených jevů na pozemcích ZPF kdekoli díky předloženým podmínkám využití nelze považovat za nezbytné, tudíž odporuje zásadám ochrany ZPF podle § 4 zákona a nelze s takovým využitím ploch zemědělských souhlasit. Pokud je nutné, aby byly v územním plánu plochy pro uvedené jevy vymezeny, je nutné takové plochy odlišit od ploch zemědělských, které jsou vymezeny na pozemcích ZPF, a plochy v souladu s § 5 odst. 1 zákona navrhnout, zdůvodnit a vyhodnotit jako předpokládané důsledky na ZPF.

Dále v plochách smíšených nezastavěného území NSi jsou zařazeny pozemky náležející do ZPF, které jsou zemědělsky obhospodařované dle veřejného registru půd LPIS s konvenčním hospodařením na standardní orné půdě např. pozemky p.č. 151/8, 151/10, 103, 133, 139, 66/1, 486 Přestavky u Roudnice nad Labem a další. Na těchto plochách je umožněno využití, které se neslučuje s možným využitím pozemků dle § 1 zákona např. rekreační, lesnické apod. a též jak je uvedeno výše. Pokud je nutné takovéto zemědělsky obhospodařované pozemky náležející do ZPF zařadit do ploch NSi, je nutné vymezit je jako plochy navrhované a v souladu s § 5 odst. 1 zákona zdůvodnit a vyhodnotit jako předpokládané důsledky na ZPF.

Dále upozorňujeme, že část ploch NP mimo prvků ÚSES jsou vymezeny na pozemcích náležejících do ZPF a jsou vymezeny jako stav ačkoliv se zjevně o stav nejedná. Jedná se např. o pozemky p.č. 604, 601 a 633/2 k.ú. Přestavky u Roudnice nad Labem, které jsou dle katastru nemovitostí (dále jen KN) ornou půdou a dle informací z LPIS jsou součástí obhospodařovaného půdního bloku s konvenčním hospodařením na orné půdě. Pokud je požadováno, aby byly tyto pozemky zařazeny do ploch NP je nutné je vymezit jako návrhové a v souladu s § 5 odst. 1 zákona navrhnout, zdůvodnit a vyhodnotit jako předpokládané důsledky na ZPF.

Dále upozorňujeme, že plocha označená v hlavním výkrese jako OS občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení je vymezena z části na pozemku náležejícím do ZPF, jedná se o pozemek p.č. 261/19 k.ú. Přestavky u Roudnice nad Labem, který je dle KN ornou půdou zařazenou do I. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, je nutné tuto část plochy vyznačit jako návrhovou a vyhodnotit ji z hlediska záboru ZPF.

K plochám územních rezerv sdělujeme následující. Podle zákona č. 183/2006 Sb. jsou plochy územních rezerv součástí pořizovaného územního plánu a jsou jimi prověřovány možnosti budoucího využití území, jenž oblast ochrany zemědělského půdního fondu dostatečně neřeší. Z uvedeného důvodu nebudou tyto plochy vyhodnoceny z hlediska záborů zemědělského půdního fondu. Plochy územních rezerv budou příslušným orgánem ochrany ZPF posuzovány až při jejich zahrnutí do zastavitelného území v rámci budoucích změn územního plánu.

***Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí, ke stanovisku bylo dne 4.12.2018***

***Vystaveno po dohodě s pořizovatelem nové stanovisko pod č. jed.***

***192573/2018/KUUK, 4243/ZPZ/2018/UP-126 cit:***

***„Návrh územního plánu Přestavky – nové posouzení upraveného návrhu a stanovisko***

orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, odboru životního prostředí a zemědělství, Krajského úřadu Ústeckého kraje Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 3. 12.2018 od Městského úřadu Roudnice nad Labem žádost o změnu stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) obsaženému ve vyjádření k návrhu územního plánu Přestavky vydaného zdejším úřadem dne 1. 11. 2017 pod č.j.: 3350/ZPZ/2017/UP-116, JID: 175042/2017/KUUK. K žádosti byla zaslána i upravená dokumentace k návrhu územního plánu Přestavky (vyhodnocení ZPF, hlavní výkres a výkres ZPF). Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje k předložené žádosti o změnu stanoviska k upravenému návrhu ÚP následující:

Byly upraveny podmínky využití ploch zemědělských NZ. Bylo redukováno vymezení ploch smíšených nezastavěného území NSi a na pozemcích náležejících do ZPF jsou vymezeny jen na plochách určených pro ÚSES. Dále plochy NP vymezené na pozemcích náležejících do ZPF jsou vymezeny pouze na plochách určených pro ÚSES. S těmito úpravami lze z hlediska ochrany ZPF souhlasit. Dále byla nově vymezena návrhová plocha Z13 představující zábor 0,80 ha zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany. Je navrhována pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a veřejná prostranství. Plocha je určena pro fotbalové hřiště, navazuje ze dvou stran na zastavěné území a z jedné strany na plochu změny v krajině K 11 určenou pro retenční nádrž. S přihlédnutím k tomu, že plocha je již mnoho let využívána pro navrhovaný účel a v dokumentaci byl prokázán její převažující veřejný zájem, lze výjimečně s navrhovanou plochou souhlasit, byla shledána v souladu s § 4 zákona.

K ostatním plochám zůstává v platnosti stanovisko obsažené ve vyjádření ze dne 1. 11. 2017 pod č.j.: 3350/ZPZ/2017/UP-116, JID: 175042/2017/KUUK.

**Dokumentace byla upravena následovně:**

- **V přípustném využití ploch NZ nejsou uvedeny stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, vodní plochy a vodní toky, nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, nezbytné stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, protože dle vyjádření DO, toto využití není využitím pozemků ZPF.**
- **Vymezení ploch smíšených nezastavěného území bylo redukováno na minimum. Orná půda je začleněna do této kategorie zcela výjimečně, a to na plochách určených pro ÚSES. Takové pozemky jsou vymezeny jako návrh.**
- **V přípustném i podmíněně přípustném využití ploch NSi jsou vyloučeny jakékoliv stavby, mimo související liniovou technickou a dopravní infrastrukturu, přípustné jsou také stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohrazování pastevních areálů a výběhů.**
- **V kategorii Plochy přírodní jsou pozemky ZPF jen tehdy, je-li na nich navržen ÚSES, pozemky orné půdy navržené pro ÚSES jsou vymezeny jako návrh.**
- **Plocha fotbalového hřiště byla vymezena jako zastavitelná plocha Z13 s funkcí sportovní.**

## **Posuzování vlivů na životní prostředí**

Sděluje, stanovisko k návrhu Územního plánu Přestavky bude vydáno samostatně.

**Vyhodnocení: vzato na vědomí**

### **Státní správa lesů**

Není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska k Návrhu územního plánu Přestavky – společné jednání neboť návrh neumísťuje na lesní pozemky sportovní nebo rekreační stavby. Příslušným orgánem státní správy lesa podle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona je obec s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Roudnice nad Labem.

Přesto byla předložená dokumentace prostudována a na základě toho upozorňujeme, že návrh územního plánu vykazuje hrubé nedostatky. V textové části Návrhu územního plánu Přestavky nejsou samostatně vylíšeny lesní plochy, ale jsou zahrnuty do ploch smíšených nezastavěného území. Uváděné způsoby využití jsou pro lesní pozemky nepřijatelné. V grafice jsou lesy uvedeny pouze ve výkresu půdních záborů. V ostatních jsou zavádějícím způsobem označeny jinými druhy ploch (NSpz, NP), což je naprosto nepřijatelné. V návaznosti na uvedené doporučujeme úpravu územního plánu.

**Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí i přes to že dotčený orgán není příslušným orgánem k vydání stanoviska k návrhu územního plánu.**

**Dokumentace byla upravena následovně:**

- **Většina lesních pozemků v řešeném území je součástí prvků ÚSES a z toho důvodu jsou začleněny do ploch přírodních, ostatní jsou zařazeny do ploch lesních. Regulativy přírodních ploch i ploch lesních reagují na potřebu ochrany lesního půdního fondu.**
- **V plochách smíšených nezastavěného území se ploch LPF nevyskytují.**
- **Je vyloučeno umísťování některých nevhodných staveb a zařízení v nezastavěném území uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport (s výjimkou pěších cest). V plochách, kde je vymezen ÚSES, není možné provádět terénní úpravy a meliorace.**
- **V odůvodnění byly doplněny informace o PUPFL, a to výměry a informace o nepovolených stavebách na PUPFL. Druhovú a věkovú skladbu porostů a majetková struktura není předmětem návrhu územně plánovací dokumentace, a proto nebude v odůvodnění uvedena.**
- **V plochách Z05, Z09, Z10 se ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nesmí umísťovat stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací.**
- **U ploch Z08, Z12 a P02 posoudí možnost umístění staveb orgán ochrany lesa individuálně. Striktní zákaz výstavby 30m od okraje lesa by na těchto plochách znamenal úplný zákaz výstavby (Z12) nebo příliš silné omezení výstavby (Z08).**
- **V grafice je PUPFL zobrazen ve výkresu Předpokládané zábory půdního fondu a ve výkresu Koordinačním včetně ochranného pásma lesa.**

### **Prevence závažných havárií**

Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.

**Vyhodnocení: vzato na vědomí**

#### Správci sítí a organizace působící v území:

- Ředitelství silnic a dálnic ze dne 23.10.2017, č.j. 19845-ŘSD-11110-2017, MURCE/39605/2017

Stanovisko:

K návrhu územního plánu Přestavky nemáme připomínky.

**Vyhodnocení: připomínka vzata na vědomí, bude vypořádána po řízení v rámci §53**

#### 5.2.2. Stanoviska dotčených orgánů podaná k návrhu Územního plánu Přestavky v rámci řízení o návrhu

- Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí ze dne 4.4.2019

Stanoviska:

- 1) **Ochrana přírody a krajiny** – Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny není k dokončenému územnímu plánu Přestavky námitek. Orgán ochrany přírody upozorňuje, že úřad územního plánování Roudnice nad Labem pořídil v prosinci roku 2018 „Územní studii krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem“ a to nejen pro potřeby orgánu ochrany přírody. Tuto studii bere správní orgán jako podklad pro vizi optimálního fungování krajiny pro další desetiletí a jako neopomenutelný podklad pro případné zpracování či návrhy změn územních plánů. Ve studii je podrobně řešena krajina a nezastavěná katastrální územní jednotlivých obcí. Studie mimo jiné řeší i vodní režim a retenční schopnosti krajiny včetně odtokových poměrů. Problematika dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.
- 2) **Státní správa lesů** – Státní správa lesů nesouhlasí s formulacemi o individuálním posuzování možnosti umístění staveb na plochách Z 08, Z12, P01 a P02 ve vzdálenosti do 30 od okraje lesa. Správní orgán požaduje stanovení stejného regulativu jako u ploch Z05, Z09 a Z10, tj. zákaz umisťování staveb s výjimkou IS a komunikací – **viz dohoda s pořizovatelem ze dne 18.6.2019.**  
Současně státní správa lesů opětovně upozorňuje na zavádějící rozšiřování pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) na plochy lesní (s hlavním využitím „plochy LPF“, což je termín, který už zákon nezná) a plochy přírodní (kde jsou hlavním využitím zájmy ochrany přírody a ÚSES). Požadujeme proto použití takového označení lesních pozemků, aby územní plán poskytoval i laikovi jednoznačnou informaci o existenci lesa v řešeném území.
- 3) **Odpadové hospodářství** – Z hlediska nakládání s odpady není námitek.
- 4) **Vodní hospodářství** – Vodoprávní úřad upozorňuje, že provozovatel vodovodu tj. Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. v současné době neumožňuje prodlužování vodovodních řadů, a to do doby zkapacitnění přírodního řadu z Podlusk.

**Vyhodnocení: ÚSK již není možné do návrhu zapracovat, orgán ochrany přírody a krajiny se měl v této fázi pořizování vyjádřit k měněným věcem, tj. neměl uplatňovat další nepřiměřené požadavky na obsah řešení.**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 2.4.2019, č.j. MURCE 13049/2019**

Návrh územního plánu Přestavlky - veřejné projednání - vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství

#### **Ochrana ovzduší**

Nemá k Návrhu územního plánu Přestavlky z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Krajský úřad Ústeckého kraje upozorňuje na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality).

#### **Ochrana přírody a krajiny**

Nemá k veřejnému projednání Návrhu územního plánu Přestavlky připomínky.

#### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

Od společného projednání, ke kterému vydal zdejší orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF) stanovisko, které je obsaženo ve vyjádření ze dne 1.11.2017, JID: 175042/2017/KUUK, č.j.: 3350/ZPZ/2017/UP-116 a následném novém posouzení upraveného návrhu z hlediska ochrany ZPF ze dne 4.12.2018, JID: 192573/2018/KUUK, č.j.: 4243/ZPZ/2018/UP-126 nedošlo v návrhu územního plánu Přestavlky ke změně podléhající vyhodnocení důsledků na ZPF. Vzhledem k uvedenému nemáme k předloženému návrhu a jeho veřejnému projednání podstatných připomínek.

#### **Státní správa lesů**

Krajský úřad Ústeckého kraje není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska k Návrhu územního plánu Přestavlky, neboť návrh neumísťuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa sportovní nebo rekreační stavby

#### **Vodní hospodářství**

Krajský úřad Ústeckého kraje není vodoprávním úřadem příslušným k uplatňování stanoviska k územním plánům obcí.

#### **Posuzování vlivů na životní prostředí**

Krajský úřad Ústeckého kraje ...vydal dne 30.10.2017 samostatné stanovisko č.j. 173542/ZPZ/2017/SEA se závěrem, že Územní plán Přestavlky není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

#### **Prevence závažných havárií**

V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazený dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.

**Vyhodnocení: *souhlasné stanovisko vzato na vědomí***

- **Městský úřad Roudnice n. L, památková péče, ze dne 28.3.2019, č.j. MURCE 12734/2019**

Předmětné katastrální území obce Přestavlky se nenachází v žádném památkově chráněném území a ani památkovém ochranném pásmu. Návrhem nebudou dotčeny ani dvě nemovitě kulturní památky:

1. Boží muka (při cestě k Budyni) rejstř.č. ÚSKP 15147/5-2240
2. Boží muka rejstř.č. ÚSKP 23618/5-2239

S předloženým návrhem územního plánu pro obec Přestavlky **souhlasíme.**

**Vyhodnocení: *souhlasné stanovisko vzato na vědomí***

- **Ministerstvo dopravy, ze dne 26.3.2019, č.j. MURCE 12071/2019**

Stanovisko:

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. G) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu územního plánu Přestavky vydává stanovisko.

*Z hlediska vodní dopravy* souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Přestavky a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

*Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy a drážní dopravy* **souhlasíme** s projednávaným návrhem územního plánu Přestavky a připomínky neuplatňujeme, jelikož naše zájmy jsou respektovány.

*Z hlediska letecké dopravy* **souhlasíme** s projednávaným návrhem územního plánu Přestavky **za následujících podmínek:**

V grafické části územního plánu požadujeme vyznačit ochranné pásmo (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb veřejného vnitrostátního neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem.

*Ad Letecká doprava*

Ad1) Řešené území zasahuje do OP veřejného vnitrostátního neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem. Jedná se o OP s výškovým omezením staveb, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a o ornitologické OP. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 19.11. 2010 pod č.j. 6671-10-701. Textová část územního plánu OP letiště respektuje, ale v grafické části chybí OP s výškovým omezením staveb. Vzhledem k výše uvedenému požaduje, aby OP s výškovým omezením staveb byla do grafické části zanesena a OP letiště respektována v plném rozsahu dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

***Vyhodnocení: v rámci řízení o návrhu se má za to, že se dotčený orgán bude vyjadřovat pouze k měněným věcem tj. k tomu, co bylo na základě pokynů k dokončení návrhu pozměněno, v rámci společného jednání o návrhu se dotčený orgán nevyjádřil, ale i přesto mu bude do určité míry vyhověno a grafická část územního plánu bude doplněna o výše uvedený požadavek dotčeného orgánu, který se týká OP s letiště v Roudnici nad Labem. OP tohoto letiště není v celém rozsahu graficky zobrazitelné, neboť se dotýká celého řešeného území, tj. označit ho šrafovou by značně znepřehlednilo koordinační výkres, proto bude jako součást legendy uvedeno, že celé řešené území se nachází ve výškovém OP letiště obdobně jako např. u CHOPAV.***

- **Ministerstvo obrany, Sekce s nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, ze dne 13.3.2019, č.j. MURCE 10337/2019**

Stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. Souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

***Vyhodnocení: vzato na vědomí, dotčený orgán s návrhem na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocením připomínek souhlasí***

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 1.3.2019, č.j. MPO 15910/2019, MURCE/8702/2019**

Stanovisko k návrhu územního plánu Přestavky pro veřejné projednání

S návrhem ÚP Přestavky souhlasíme bez připomínek.

Změny, k nimž došlo od společného jednání, nijak neomezí ochranu a využití



nerostného bohatství na území obce. Také návrh pro veřejné projednání vymezuje územní rezervu pro koridor vysokorychlostní tratě Ro1 částečně i do ploch ložiska nevyhrazených nerostů-technických zemin a štěrkopísků č. 3088800 Podluský-Roudnice, které je ovšem součástí pozemku. V textové části je jako podmínka pro budoucí využití plochy uvedeno prověření trasy s ohledem na ložisko nevyhrazených nerostů. Plocha ostatního prognózního zdroje kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 9413800 Přestavlky u Roudnice nad Labem jižně od sídla, která však není limitem využití území, není návrhem územního plánu dotčena.

**Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství ze dne 18.2.2019, č.j. KUUK/23512/2019, MURCE/6942/2019**

Návrh územního plánu stanovisko k upravenému Návrhu územního plánu Přestavlky  
Souhlasí s upraveným Návrhem územního plánu Přestavlky bez připomínek.

Upravený návrh územního plánu Přestavlky nenavrhuje žádné nové úpravy silniční sítě. Silnice II/607 a III/24046 jsou v území stabilizované. Úpravy jejich tras se nenavrhují.

**Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí**

- **Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku ze dne 18.2.2019, č.j. KRPU-32392-1/ČJ-2019-0400MN-14, MURCE/6967/2019**

Stanovisko:

Řízení o Návrhu územního plánu Přestavlky – sdělení

S Návrhem územního plánu Přestavlky souhlasíme a nemáme žádné připomínky.

**Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 13.3.2019, č.j. KUUK/35730/2019, MURCE/10294/2019**

Návrh ÚP Přestavlky - sdělení k veřejnému projednání

KÚ ÚK, UPS shledal, že od společného jednání o návrhu změny (ve znění zveřejněném na internetových stránkách [www.roudnicenl.cz](http://www.roudnicenl.cz)) nedošlo ke změně řešení, která by měnila zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a 3.

KÚ ÚK UPS proto neuplatňuje stanovisko ve smyslu ust. § 52 odst.3 stavebního zákona.

**Vyhodnocení: vzato na vědomí**

## D o h o d a

### s dotčeným orgánem k Návrhu územního plánu Přestavilky ze dne 18. 6. 2019

Dotčený orgán – státní správa lesů MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Vladimír Drož,  
Pořizovatel – úřad územního plánování, MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Kamila Kloubská

*Pořizovatel požádal dotčený orgán o změnu stanoviska nebo dohodu ve smyslu změny stanoviska dotčené ho orgánu „Státní správa lesů nesouhlasí s formulacemi o individuálním posuzování možnosti umístění staveb na plochách Z 08, Z12, P01 a P02 ve vzdálenosti do 30 od okraje lesa. Správní orgán požaduje stanovení stejného regulativu jako u ploch Z05, Z09 a Z10, tj. zákaz umísťování staveb s výjimkou IS a komunikací“.*

Pořizovatel má za to, že v případě uplatnění tohoto požadavku není možné na výše uváděných plochách realizovat vůbec nic, a proto požádal o dodatečné doplnění případně změnu stanoviska, a to zejména s ohledem na skutečnost, že se jednalo o vojenský újezd tedy o prostor, ke kterému se nedochovaly žádné dokumenty, které by umožnily např. s plochou zahrádek nakládat jako s plochou zastavěnou. Vzhledem k povaze jednotlivých ploch a poměrné složitosti se pořizovatel s dotčeným orgánem dohodl, že budou ke každé ploše přistupovat jednotlivě.

**Plocha Z12** – plocha zahrádek, dle KN se jedná o ovocný sad, skutečnost ověřená na místě jsou individuální zahrádky, které mají odpovídající rekreační zázemí (zahrádní domek případně rekreační chatka o 1 NP). Podle vyjádření obce i pamětníků je zahrádkářská osada v obci již dlouhodobě (minimálně 2 desetiletí), tuto skutečnost ověřoval pořizovatel i na základě ortofotomapy. Při prošetřování celé záležitosti bylo také zjištěno, že pozemek sám není ve vlastnictví obyvatel, kteří užívají jednotlivé chatky. Z tohoto důvodu zvolil pořizovatel i dotčený orgán individuální posouzení celé lokality a dohodnul se, že regulativ u plochy zůstane ve stávající podobě, a to z toho důvodu, aby bylo současným uživatelům zahrádkářské osady umožněno zlegalizovat své stávající stavby.

**Plocha Z08** – plocha budoucího sběrného dvora, pořizovatel s dotčeným orgánem dohodl následující úpravu: "na ploše Z08 je možné umístění výrobků plnicích funkcí stavby pro zajištění provozu sběrného dvora", jiné nadzemní stavby jsou nepřípustné

**Plocha P01** – jedná se o zastavěné území po bývalém vojenském prostoru dle KN se jedná o zastavěné plochy nádvoří nebo manipulační plochy, obdobně jako u plochy Z12 se jedná o dlouhodobě zastavěné území, nicméně vzhledem k tomu, že v minulosti se jednalo o vojenské stavby, projektant lokalitu prověřil jako brownfield a navrhl nové funkční využití. Dotčený orgán nesouhlasil s umísťováním nových staveb v OP lesa, proto byl dohodnuto následující doplnění regulativu:

Bude respektováno ochranné pásmo lesa v šíři 30 m a to takto – přípustné: obnova, přestavba a nová výstavba na plochách v pásmu 30 m od hranice lesa je možná jen na pozemcích s druhem pozemku podle KN "zastavěná plocha a nádvoří".

Plocha bude důkladně popsána v odůvodnění návrhu, tak aby bylo patrné, že se jedná o zastavěné území, kde se pouze mění funkce, že tato plocha je velmi specifická, protože se jedná o vojenský brownfield.

Plocha P02– bylo dohodnuto, že plocha přestavby na bydlení bude vypuštěna a v regulativu bude pouze zeleň v kategorii stav, a to s následujícím regulativem:

**ZS Zeleň – soukromá a vyhrazená**

Hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- jedna drobná stavba do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící např. pro uskladnění zahradního náčiní
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu

MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE n. L.  
Odbor územního prostředí

Zapsala dne: 18.6.2019, Ing. Kloubská

Městský úřad Roudnice n.L.  
Úřad územního plánování  
- 50 -

### 5.2.3. Stanoviska dotčených orgánů obdržena v rámci projednání ÚP Přestavky k podaným připomínkám a námitkám

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 6.5.2019, č.j. MPO 32208/2019, MURCE/17287/2019**

Stanovisko:

S návrhem vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách k návrhu ÚP Přestavky souhlasíme bez připomínek.

#### ODŮVODNĚNÍ

Námitce paní Mgr. Jiřiny Brožkové, navrhuující změnu funkčního využití prostoru mezi dálnicí D8 a letištěm Aeroklubu Roudnice nad Labem na zastavitelnou plochu se smíšeným využitím nebylo vyhověno z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu, ponechání územní rezervy pro vysokorychlostní trať a v neposlední řadě i proto, že se tyto pozemky nacházejí na ložisku nevyhrazených nerostů - technických zemin a štěrkopísků č. 3088800 Podluský-Roudnice, které je součástí pozemku. Ostatní námitky a připomínky se tohoto ložiska ani plochy ostatního prognózního zdroje kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 9413800 Přestavky u Roudnice nad Labem, nacházející se jižně od sídla (ta ovšem není limitem využití území), takže jejich vyhodnocení nemá na ochranu a využití nerostného bohatství na území obce žádný vliv.

***Vyhodnocení: vzato na vědomí, dotčený orgán s návrhem na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocením připomínek souhlasí***

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství ze dne 14.4.2019, č.j. KUUK/52309/2019, MURCE 15234/2019**

Stanovisko:

Nemá k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu rozhodnutí o připomínkách, uplatněných k návrhu územního plánu Přestavky žádné připomínky.

***Vyhodnocení: vzato na vědomí, dotčený orgán s návrhem na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocením připomínek souhlasí.***

- **Státní pozemkový úřad, ze dne 24.4.2019, č.j. SPU 168242/2019, MURCE 15874/2019**

Stanovisko:

Státní pozemkový úřad s návrhem na vyhodnocení připomínek podaných k návrhu územního plánu Přestavky, souhlasí.

***Vyhodnocení: vzato na vědomí, dotčený orgán s návrhem na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocením připomínek souhlasí.***

### 5.2.4. Stanoviska dotčených orgánů a nadřízeného orgánu územního plánování, k opakovanému veřejnému projednání

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 5.12.2019, KUUK/168123/2019/ZPZ, č.j. MURCE 49214/2019, 6.12.2019**

**Návrh územního plánu Přestavky – opakované veřejné projednání – vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství**

**Ochrana ovzduší** - nemá k Návrhu územního plánu Přestavky z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

**Ochrana přírody a krajiny** - nemá k opakovanému veřejnému projednání Návrhu územního plánu Přestavky připomínky.

**Ochrana zemědělského půdního fondu** - Od veřejného projednání, ke kterému vydal zdejší orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF) stanovisko, které je obsaženo ve vyjádření ze dne 1. 4. 2019, JID:56307/2019/KUUK, č.j.: KUUK/44439/2019/ZPZ, spiz.zn.: KUUK/23510/2019/ZPZ/UP-025 nedošlo v návrhu územního plánu Přestavky ke změně podléhající vyhodnocení důsledků na ZPF. Vzhledem k uvedenému nemáme k předloženému návrhu a jeho veřejnému projednání podstatných připomínek.

**Státní správa lesů** - není příslušný podle § 48a odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích - opakované veřejné projednání, se netýká rekreačních a sportovních staveb na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

**Vodní hospodářství** - není vodoprávním úřadem příslušným k uplatňování stanoviska k územním plánům obcí.

**Posuzování vlivů na životní prostředí** - vydal dne 30. 10. 2017 samostatné stanovisko č. j. 173542/ZPZ/2017/SEA se závěrem, že Územní plán Přestavky není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Vzhledem k tomu, že předmětem opakovaného veřejného projednání není podstatná úprava návrhu ÚP, je pro potřeby řízení výše uvedené stanovisko i nadále využitelné.

**Prevence závažných havárií** - nejsme dotčeným správním úřadem.

**Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí**

- **Ministerstvo průmyslu a ochodu, 21.10.2019, MPO 80310/2019, č.j. MURCE 48046/2019, 28.11.2019**

**Stanovisko k upravenému Návrhu územního plánu Přestavky pro opakované veřejné projednání**

S upraveným návrhem ÚP Přestavky souhlasíme. Na řešeném území se nevyskytují žádná výhradní ložiska, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů. Ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 3088800 Podluský – Roudnice je dle § 7 horního zákona součástí pozemku a ostatní prognózní zdroj kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 9413800 Přestavky není limitem rozvoje území.

K předkládanému materiálu nemáme žádné připomínky.

**Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí**

- **Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů, 20.11.2019, sp.zn. 112002/2019-1150-OÚZ-LIT, č.j. MURCE 46854/2019, 20.11.2019**

**Návrh územního plánu Přestavky – opakované veřejné projednání**

Vydává ve smyslu §52 odst.3 stavebního zákona a dle §4 odst.2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

**Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, 6.11.2019, č.j. KUUK/152480/2019/DS, MURCE 44722/2019, 7.11.2019**  
**Návrh územního plánu stanovisko k upravenému Návrhu územního plánu Přestavky**

Souhlasí s upraveným Návrhem územního plánu Přestavky bez připomínek. Upravený návrh územního plánu Přestavky nenavrhuje žádné nové úpravy silniční sítě. Silnice II/607 a III/24046 jsou v území stabilizované. Úpravy jejich tras se nenavrhují.

**Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí**

- **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, pobočka Litoměřice, 24.10.2019, 4RP17153/2014-508204, MURCE 42878/2019, 25.10.2019**  
**Stanovisko pro opakované řízení o návrhu územního plánu Přestavky**

Státní pozemkový úřad posoudil úpravy pro opakované řízení o návrhu územního plánu Přestavky. Státní pozemkový úřad oznamuje, že v současné době nemá ve výše uvedeném území zahájenou pozemkovou úpravu a s úpravami pro opakované řízení o návrhu územního plánu Přestavky **souhlasí**.

**Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí**

#### **5.2.5. Stanoviska dotčených orgánů k námitce uplatněné v rámci opakovaného řízení o návrhu ÚP Přestavky**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, 17.2.2020, KUUK/032876/2020/3, MURCE 9098/2020, 25.2.2020**  
**Návrh územního plánu Přestavky – stanovisko k rozhodnutí o námitce**

S návrhem rozhodnutí o námitce lze, v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona, souhlasit, neboť nevyvolá změny řešení, které by měnily zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vazby, soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a 3.

**Vyhodnocení: kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vzato na vědomí**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 2.3.2020, KUUK/040081/2020, MURCE 9792/2020, 4.3.2020**  
**Návrh územního plánu Přestavky – rozhodnutí o námitce - vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství**

**Ochrana ovzduší** - nemá k návrhu rozhodnutí o námitce z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

**Ochrana přírody a krajiny** - sděluje, že nemá k návrhu rozhodnutí o námitce připomínky.

**Ochrana zemědělského půdního fondu** - nemá k návrhu rozhodnutí o námitce uplatněné k Návrhu územního plánu Přestavky připomínky.

**Státní správa lesů** - orgán státní správy lesů není příslušný podle § 48a odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, neboť Návrh územního plánu Přestavky – rozhodnutí o námitce, se netýká rekreačních a sportovních staveb na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

**Vodní hospodářství** - není vodoprávním úřadem příslušným k uplatňování stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitce.

**Posuzování vlivů na životní prostředí** - Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán při pořizování územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o

posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, konstatuje, že popsany návrh na vyhovění námítky na úpravu plochy P02 není podstatnou změnou návrhu územního plánu obce Přestavky. Pro potřeby dalšího postupu při pořizování územně plánovací dokumentace je tak možné i nadále využít stanovisko č. j. 173542/ZPZ/2017/SEA ze dne 30. 10. 2017.

**Prevence závažných havárií** - Námítka se netýká zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.

**Vyhodnocení: kladné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí**

- **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, email od Ing. Hana Kovaříková ze dne 28.2.2020, 15:15 hod**

Vzhledem k tomu, že se podaná námítka k návrhu ÚP Přestavky netýká kompetencí orgánu ochrany veřejného zdraví, proto stanovisko nebude vydáno.

**Vyhodnocení: vzato na vědomí**

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, 18.2.2020, MPO 14354/2020, MURCE 9088/2020, 25.2.2020**

**Stanovisko k návrhu rozhodnutí o podané námítce k Návrhu územního plánu Přestavky**

S návrhem rozhodnutí o námítce uplatněné k Návrhu územního plánu Přestavky souhlasíme bez připomínek. Podaná námítka nesouvisí s ložiskovou problematikou a její vyhodnocení tedy nemá na ochranu a využití nerostného bohatství na území obce Přestavky žádný vliv.

**Vyhodnocení: kladné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí**

- **Krajská veterinární správa, Státní veterinární správy pro Ústecký kraj, 17.2.2020, SVS/2020/021919-U, MURCE 7891/2020, 18.2.2020**  
**Stanovisko k územnímu plánu**

Správní orgán nemá námítky k námítce podané k opakovanému veřejnému projednání Územního plánu Přestavky.

**Vyhodnocení: kladné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí**

- **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, pobočka Litoměřice, 17.2.2020, SPU 060740/2020, MURCE 7892/2020, 18.2.2020**  
**Stanovisko k návrhu na rozhodnutí o podané námítce k návrhu územního plánu Přestavky**

Státní pozemkový úřad s návrhem na rozhodnutí o podané námítce k návrhu územního plánu Přestavky souhlasí.

**Vyhodnocení: kladné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, 6.2.2020, č.j. KUUK/026834/2020/2, MURCE 6276/2020, 6.2.2020**  
**Návrh územního plánu**  
**Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námítce, uplatněné k Návrhu územního plánu Přestavky**

Nemá k návrhu rozhodnutí o námítce, uplatněné k návrhu územního plánu Přestavky žádné připomínky.

**Vyhodnocení: kladné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí**

## **6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

---

*viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona*

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo v Zadání územního plánu požadováno.

## **7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

*viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona*

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje požadováno.

## **8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

---

*viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona*

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje požadováno.

## **9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

---

### **9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území**

*ad kapitola a) výrokové části*

Zastavěné území je vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ). Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“ převzatý z mapových podkladů dosud platného ÚPSÚ a dále pozemky uvedené v bodech a) - d) odst. 2) § 58 SZ. Zastavěné území vykazuje **stav k 19.2.2019**.

### **9.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **9.2.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území**

*ad kapitola b.1) výrokové části*

Obec má dobré rozvojové předpoklady pro bydlení, zejména díky dobré dopravní dostupnosti významných center vyšší vybavenosti a pracovních příležitostí (Roudnice n. Labem, Ústí nad Labem, ale i Praha).

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, podporuje zejména rozvoj funkce bydlení. V souvislosti s tím vytváří i podmínky pro doplnění potřebné vybavenosti a technické infrastruktury.

Dalším rozvojovým předpokladem je přírodní a rekreační zázemí, zejména v lesnaté části území jižně od obce.



### 9.2.2. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

*ad kapitola b.2) výrokové části*

Návrhem nejsou negativně dotčeny žádné hodnoty území. Návrh územního plánu vytváří podmínky pro ochranu a obnovu hodnot území, jak kulturních, tak přírodních.

Stanovením vhodných prostorových regulativů a jejich respektováním by mělo být zabráněno narušení krajinného rázu nevhodnými stavbami i znehodnocení obrazu a charakteru jednotlivých sídel.

#### ❖ Přehled kulturních hodnot a podmínky z toho vyplývající:

- **Památky zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek** (zdroj: Monumnet):

Číslo rejstříku	Část obce	čp.	Památky	umístění
15147 / 5-2240	Přestavlky		boží muka	při cestě na Budyň
23618 / 5-2239	Přestavlky		boží muka	na malé návsi

- **Další hodnotné stavby a drobné stavby**

- křížek (boží muka) na křižovatce se silnicí v severní části obce
- výklenková kaplička na okraji obce u silnice k Nížebohům
- kaple na velké návsi u rybníka
- pomník padlým na velké návsi u kaple
- bývalá sušárna chmele

- **Dochovaná urbanistická struktura a charakter původní zástavby**

- historické jádro obce – seskupení usedlostí
- ulice V Chaloupkách
- velká náves s kapličkou a usedlostmi se „sluníčkovými“ vraty
- malá náves

Územní plán požaduje zachování těchto hodnot při dalším využití území a vytváří podmínky pro ochranu uvedených hodnot stanovením podmínek prostorového uspořádání. V těchto podmínkách je požadavek při dostavbách a výstavbě v území s výskytem těchto hodnot respektovat charakter původní zástavby a stávající urbanistickou strukturu. Navržená zástavba se musí charakteru stávající zástavby přizpůsobit zejména hmotovým řešením zástavby.

- **Veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně**

Mezi významná veřejná prostranství a plochy zeleně, které jsou hodnotami území, patří zejména:

- náves s kapličkou a vodní nádrží
- prostranství před obchodem a kulturním domem
- prostranství a plocha zeleně na jihu obce u bývalé školky
- malá náves s božími muky

- **Další plochy sídelní zeleně**

Další hodnotou území je sídelní zeleň. Sídelní zeleň je kromě zeleně veřejné tvořena dále zelení soukromou a vyhrazenou (zahrady) a zelení přírodního charakteru. Kromě jiného má zeleň v sídle i funkci estetickou a slouží k zapojení zástavby do krajiny. Z tohoto důvodu je zejména zeleň v zahradách důležitá a je třeba ji chránit před zástavbou.

## ▪ Území s archeologickými nálezy

### ÚAN kategorie I

území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů:

- intravilán vsi Přestavky, nejbližšího okolí, dvůr statku p. Pštrose
- Přestavky - pole p. France, cca 1 km JV od Přestavk
- Přestavky u silnice E55 pole po obou stranách silnice nad údolím, cca 1,5 km VVJ od Přestavk
- pole p. France - cca 1 km JV od Přestavk
- Přestavky - Na Měchuře, cca 2 km JV od Přestavk
- Nížebohy V Ladech, býv. pískovna p. Zázvorky - cca 2,5 km JJV od Nížeboh

### ÚAN kategorie III

území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%:

- celé zbývající území obce nespádající do kategorie I

Při výstavbě v území obce musí stavebník zajistit záchranný archeologický průzkum.

## ❖ Přehled přírodních hodnot území:

### ▪ Přírodní hodnoty

Na území obce se nevyskytují zvláště chráněná území maloplošná ani velkoplošná ani území Natura či památné stromy.

Vyskytují se zde pouze **významné krajinné prvky ze zákona**, kterými jsou zejména vodní plochy a toky, nivy a lesy.

Územní plán chrání a rozvíjí všechny přírodní hodnoty v území. Hodnotami, které bude chránit a rozvíjet územní plán, jsou:

- **lesy** na zvlněném terénu jižně a jihovýchodně od obce (Pod lady, Za divadlem, Pravý háj, Levý háj, U Letiště) s fragmenty přírodních biotopů jako jsou hercynské dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, místy bezlesí - širokolisté suché trávníky, suché bylinné lesní lemy, kostřavové trávníky písčiny;
- **jižně orientovaný svah nad obcí s lesostepními porosty**; z přírodních biotopů se zde vyskytují zejména širokolisté suché trávníky, teplomilné křoviny a acidofilní teplomilné doubravy na písku;
- **ovsíkové louky a křovinaté meze** v okolí Levého háje a U Letiště
- **Tvrdomolská svodnice** - nevýrazná vodoteč protékající centrem obce, v zemědělské krajině regulovaná, s břehovou a doprovodnou zelení;
- **liniové prvky doprovodné zeleně** katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě.

### ▪ Zemědělský půdní fond

- **Kvalitní zemědělská půda** - půdy třídy ochrany I a II se nacházejí východně od obce; zastavitelné plochy jsou situovány na tyto kvalitní půdy jen výjimečně, pokud veřejný zájem na jejich využití převažuje nad zájmem ochrany ZPF (Z3, Z4, Z13).

▪ **Přírodní zdroje**

- **Ložisko nevyhrazených nerostů** 3088800 Podluský - Roudnice - v tomto území nejsou územním plánem navrženy žádné záměry. Je zde pouze vymezena územní rezerva pro koridor VRT, převzatý z nadřazené dokumentace.
- **CHOPAV** Severočeská křída - v tomto území není např. možné provádět činnosti, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod.

❖ **Přehled civilizačních hodnot a podmínky z toho vyplývající:**

Kromě hodnot kulturních se v území vyskytují další hodnoty vytvořené člověkem, zhodnocující území a usnadňující a zlepšující život. Jde zejména o veřejnou infrastrukturu:

- **dopravní a technické vybavení** - dálniční, silniční a další cestní síť v obci, technická vybavenost - nezbytná pro kvalitní život v obci. Územní plán respektuje stávající infrastrukturu a navrhuje doplnění chybějící infrastruktury ve stávající zástavbě i pro nově navrženou zástavbu.
- **občanské a sportovní vybavení** - obecní úřad, knihovna, kulturní dům, mateřská škola (v současnosti nevyužívaná), fotbalové hřiště, dětské hřiště

Územní plán tyto plochy a zařízení stabilizuje.

**9.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

*ad kapitola c) výrokové části*

**9.3.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

❖ **Zdůvodnění základních zásad urbanistické koncepce**

*ad kapitola c.1.1) výrokové části*

Územní plán při návrhu nových rozvojových ploch vyšel z reálných konkrétních potřeb obce i z jejího celkového rozvojového potenciálu.

Návrh územního plánu skloubil potřeby obce a požadavky majitelů pozemků a investorů s kapacitou a možností rozvoje veřejné infrastruktury i s požadavkem ochrany hodnot území a s limity využití území.

Územní plán přebírá v první řadě rozvojové plochy navržené dosud platným ÚPO, doplňuje je o jednu urbanisticky vhodnou lokalitu (doplnění zástavby podél stávající jednostranně obestavěné komunikace).

Pro rozvoj jsou navrženy plochy přiléhající k zastavěnému území, zejména enklávy obklopené ze dvou či tří stran stávající zástavbou, čímž dojde k zarovnání hranice zastavěného území.

Územní plán posiluje hlavně **obytnou funkci** obce, předpokládá rozvoj obytné zástavby a s tím spojený rozvoj odpovídající veřejné infrastruktury. Centrální část sídla s bývalými usedlostmi je zařazena do ploch smíšených obytných (SV), kde je možné vedle bydlení provozovat nerušící obslužné funkce. Drobná, původně domkářská zástavba, nová výstavba a zastavitelné plochy jsou zařazeny do ploch venkovského bydlení v rodinných domech (BV).

Obec má pouze základní **vybavenost** (obecní úřad, knihovna, kulturní dům, obchod). Mateřská škola je v současné době nevyužívaná, ale plánuje se její obnovení. Tato

vybavenost je vzhledem k velikosti a významu obce dostačující a je územním plánem stabilizovaná. Potřeba vymezení nových ploch pro vybavenost ze Zadání územního plánu ani v průběhu jeho zpracování nevyplývala. V případě potřeby je možné umísťovat nová zařízení občanského vybavení i v různých plochách s rozdílným způsobem využití, např. v plochách bydlení (BV) nebo v plochách smíšených obytných (SV), v rámci přípustného využití. Díky přípustnému využití skýtá území větší variabilitu ve využití, ale pouze za předpokladu, že přípustné funkce nijak nenaruší kvalitu obytného prostředí.

**Specifickou vybavenost**, zejména nadmístního významu bude možné umísťovat v bývalém vojenském areálu (plocha P01). Konkrétní využití bude upřesněno územní studií.

Další vybavenost je dostupná v blízké Roudnici nad Labem a dalších centrech osídlení.

Pro **sportovní a rekreační vyžití** v obci slouží nový sportovní areál s fotbalovým hřištěm a dětským hřištěm. Další možnosti nabízí cyklokrosový areál v lese jižně od obce, kde jsou pořádány různé sportovní akce. Tato zařízení jsou pro potřeby obce dostačující. Územní plán navrhuje plochu pro parkoviště u fotbalového hřiště. Jižně od obce je dále vymezena plocha pro zahrádkovou osadu.

**Výrobní plochy** (drobná výroba) jsou stabilizovány, ale další rozvoj navržen není, aby nedocházelo k narušování kvality obytného prostředí. Drobné výrobní služby mohou být provozovány i v rámci ploch smíšených obytných.

**Nezastavěné území**, tedy krajinu, jako jednu z hodnot chrání územní plán před lokalizací nevhodných staveb nebo dalším nevhodným využitím. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby, přípustné v krajině dle § 18, odst. 5) stavebního zákona, jde zejména o zemědělské areály, větrné a fotovoltaické elektrárny. Tyto stavby jsou vyloučeny i s ohledem na ochranu krajinného rázu.

#### ❖ **Zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání**

##### *ad kapitola c.1.2) výrokové části*

Koncepce prostorového uspořádání vyplývá z historického vývoje zástavby. V centrální části obce převažují nepravidelně uspořádané usedlosti, většinou orientované štítovou stěnou k veřejnému prostranství. V okrajových částech pak převládá drobnější domkářská zástavba, rovněž převážně orientovaná štítovou stěnou k veřejnému prostranství. Pouze podél silnice na Nížebohy a na Roudnici jsou domy orientované podélnou osou podél komunikace. Tato starší zástavba je jednopodlažní až dvoupodlažní se sedlovými střechami a má výrazně protáhlý obdélníkový půdorys.

Podmínky prostorového uspořádání (viz kap. f. 2) jsou stanoveny tak, aby nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající zástavby, ani aby nebyl narušen celkový obraz sídla. Nová zástavba se výškovou hladinou, hmotovým řešením i zastřešením musí přizpůsobit dochované původní zástavbě.

#### **9.3.2. Zdůvodnění koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství a veřejné zeleně**

##### *ad kapitola c.1.3*

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství - zejména ulice a návsi i drobné plochy veřejné zeleně.

##### ▪ **Veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně**

Jsou důležitá pro život v obci, pro setkávání občanů pro krátkodobou rekreaci a relaxaci,

pořádání různých kulturních a společenských akcí. Územní plán je zachovává a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v nových plochách pro obytnou zástavbu.

Mezi významná veřejná prostranství a plochy zeleně patří zejména:

- náves s kapličkou a vodní nádrží
- prostranství před obchodem a kulturním domem
- prostranství a plocha zeleně na jihu obce u bývalé školky
- malá náves s božími muky

Veřejná prostranství vzniknou v souvislosti s realizací ploch pro bydlení na základě podrobnějšího řešení těchto ploch (viz vyhláška č.501/2006 Sb. §7, odst. 2, který stanovuje požadavky na vznik ploch veřejných prostranství v plochách větších než 2 ha).

### **9.3.3. Zdůvodnění koncepce systému sídelní zeleně**

*ad kapitola c.1.4) výrokové části*

Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň soukromá a vyhrazená a zeleň přírodního charakteru.

Zeleň má v sídle zejména význam estetický a prostorotvorný, dále pak například rekreační, ale i hygienický. Územní plán proto chrání stávající plochy sídelní zeleně a vytváří podmínky pro jejich doplnění.

#### Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)

Veřejně přístupné plochy zeleně v obci chybí, proto územní plán podporuje vznik nových veřejných prostranství v zastavitelných plochách větších než 2 ha pro bydlení rekreaci, občanské vybavení a smíšené obytné využití (viz §7 odstavec 2 vyhlášky č.501/2006 Sb.).

#### Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

Nezastavitelné soukromé zahrady (oplocené i neoplocené) a volně nepřístupná vyhrazená zeleň u občanského vybavení. Zahrady jsou stabilizovány a jako zeleň sídelní a soukromá zejména v okrajových částech sídel, kde se podílí na začlenění zástavby do krajiny.

#### Zeleň přírodního charakteru (ZP)

Území se zvýšenou ochranou zeleně, např. břehová a doprovodná zeleň vodních toků, procházejících zastavěným územím nebo hodnotné přírodní plochy na nepřístupných lokalitách v zastavěném území apod.

### **9.3.4. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

*ad kapitola c.2) výrokové části*

Územní plán Přestavky vymezuje zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území v rozsahu, který odpovídá reálným potřebám obce i jejího významu ve struktuře osídlení.

#### **Z01 Přestavky sever (2,67 ha)**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - komunikace na jižní straně plochy, která bude upravena na parametry komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - OP nadzemního vedení VN 22 kV
  - do plochy Z01 zasahuje lokalita výskytu zvláště chráněného druhu rostlin – (len tenkolistý); před započítáním jakýchkoli zásahů na těchto plochách (výstavba, ale i

přípravné práce – zpřístupnění pozemků, oplocení, zasíťování apod.) je nutné provedení orientačního botanického a entomologického průzkumu, zaměřeného na přesné vymezení výskytu této rostliny na pozemcích a na vyhodnocení významu dotčeného území pro biodiverzitu; v případě, že by zde výstavba měla zasahovat do ploch výskytu zvláště chráněných druhů, je nutné před realizací požádat o povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů; na povolení výjimky není právní nárok a výsledky správního řízení nelze předjímat

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha navazuje ze dvou stran na zastavěné území, ze třetí na stávající komunikaci a ze severu je od zemědělských pozemků oddělena mezí, která zůstane zachována v ploše se předpokládá jedna řada zástavby, proto není nutné její další členění nebo podmínka územní studie

**Z02 Přestavky za kulturním domem (0,99 ha)**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - navrhovaná komunikace na západní a jižní straně plochy, která bude napojena na silnici III. tř., pěší propojení do centra obce
- podmínky pro využití plochy:
  - žádná zástavba nebude umístěna v korytě vodního toku
  - zástavba bude navržena tak, aby nebyl omezen přístup ke korytu vodního toku pro správce vodního toku
- limity využití plochy:
  - vodovodní řad

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha vyplňuje enklávu ze tří stran obklopenou stávající zástavbou
- pro přístup je navržena komunikace, která bude napojena na silnici III. třídy na západním okraji obce
- pěší propojení je navrženo do centra obce - šířkové poměry proluky, kterou je navíc vedena odvodňovací strouha, neumožňují komunikace pro motorová vozidla

**Z03 Přestavky západ (0,57 ha)**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
  - komunikace na východní straně plochy, která bude sloužit i pro dopravní obsluhu plochy Z02
- podmínky pro využití plochy:
  - žádná zástavba nebude umístěna v korytě vodního toku
  - zástavba bude navržena tak, aby nebyl omezen přístup ke korytu vodního toku pro správce vodního toku
- limity využití plochy:
  - vodovodní řad

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha navazuje na stávající silnici a zastavitelnou plochu Z02

#### **Z04 Přestavky, parkoviště u hřiště (0,097 ha)**

- **veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- na ploše je navrženo parkoviště pro potřeby fotbalového hřiště, jiné vhodné pozemky pro parkoviště nejsou k dispozici
- plocha leží v zastavěném území a tvoří proluku mezi dvěma zastavěným pozemky

#### **Z05 Přestavky jih (1,97 ha)**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávajících komunikací místního významu na severním a západním okraji plochy a z komunikace na SV okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření (Z07)
- podmínky pro využití plochy:
  - zpracování územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem
  - v trase stávajícího vodovodního přivaděče bude vymezeno veřejné prostranství
  - ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nebudou umístovány stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací
- limity využití plochy:
  - přivaděč k vodojemu
  - ochranné pásmo lesa

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- plocha vyplňuje enklávu ze dvou stran navazující na zastavěné území, z jedné na stávající účelovou cestu a z jedné na les
- vzhledem k rozsahu plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie, která bude řešit především podrobnější členění plochy, vymezení veřejných prostranství, dopravní obsluhu, případně parcelaci.

#### **Z06 Přestavky jihovýchod (0,53 ha)**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - z komunikace na JZ okraji plochy, navržené k úpravě a rozšíření (plocha Z07)
- podmínka pro využití plochy:
  - na severním okraji plochy musí být ponechán přístup na zemědělské pozemky východně od plochy a na navrženou účelovou cestu

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací (Změnou č. 1)
- plocha navazuje na zastavěné území, a na další zastavitelnou plochu vymezenou tímto územním plánem

#### **Z07 Přestavky východ (0,07 ha)**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV),**
- přístup k ploše:
  - přes sousední pozemek stejných majitelů,

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací (Změnou č. 1)
- plocha navazuje na zastavěné území, na pozemek stejných majitelů, kteří si chtějí rozšířit pozemek

#### **Z08 Přestavky u lesa (0,29 ha)**

- **technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo lesa
- podmínka pro využití plochy:
  - v pásmu 50m od hranice lesa je možné umístění výrobků plnicích funkcí stavby pro zajištění provozu sběrného dvora, jiné nadzemní stavby jsou nepřipustné

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha byla zařazena do zastavitelných ploch změnou č. 1 ÚPO Přestavky z podnětu obce, která nemá žádné plochy pro technické zázemí a plochu pro sběrný dvůr
- plocha navazuje na zastavěné území a stávající komunikaci

#### **Z09 Přestavky jihozápad (0,14 ha)**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace, která bude prodloužena
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo lesa
- podmínka pro využití plochy:
  - ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nebudou umístovány stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, její severní část je již zastavěna
- plocha leží v zastavěném území
- pro přístup bude využita stávající komunikace, která bude prodloužena na hranici pozemku

#### **Z10 Přestavky severozápad (0,67 ha)**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo lesa
- podmínka pro využití plochy:
  - ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nebudou umístovány stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací
  - do plochy Z01 zasahuje lokalita výskytu zvláště chráněného druhu rostlin – (len tenkolistý); před započítáním jakýchkoli zásahů na těchto plochách (výstavba, ale i přípravné práce – zpřístupnění pozemků, oplocení, zasíťování apod.) je nutné provedení orientačního botanického a entomologického průzkumu, zaměřeného na přesné vymezení výskytu této rostliny na pozemcích a na vyhodnocení významu dotčeného území pro biodiverzitu; v případě, že by zde výstavba měla zasahovat do ploch výskytu zvláště chráněných druhů, je nutné před realizací požádat o povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů; na povolení výjimky není právní nárok a výsledky správního řízení nelze předjímat

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha jižně od Z10 byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací, její podstatná část je již zastavěna



- protože stávající komunikace s obratištěm je pouze jednostranně obestavěna, jsou územním plánem zařazeny do zastavitelných ploch i pozemky severně od této komunikace
- část severně od komunikace je jediná plocha nově navržená tímto územním plánem

#### **Z11 Přestavky odvodňovací strouha a pěší propojení (0,18 ha)**

- **veřejná prostranství - specifická (PV1)**

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- strouha prochází zastavěným územím a má zajistit odvod dešťových a přívalových vod ze zastavěného území do Tvrdodolské svodnice
- součástí veřejného prostranství bude i pěší propojení okrajových částí obce centrem

#### **Z12 Přestavky zahrádky (0,88 ha)**

- **rekreace - zahrádkové osady (RZ)**

- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo lesa
- podmínka pro využití plochy:
  - o možnosti výstavby v pásmu 50m od hranice lesa rozhodne individuálně orgán ochrany lesa

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je využívána k rekreačním a pěstebním účelům; je zde více než desítka staveb charakteru zahrádkářských chat
- plocha byla vyjmuta z biocentra, protože nemůže plnit ekostabilizující funkci, její regulativy však neumožňují žádné aktivity, které by poškozovaly prostředí sousedního biocentra

#### **Z13 Přestavky fotbalové hřiště**

- **občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), veřejná prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - komunikací napojenou na stávající místní komunikace západně od plochy, pěší přístup od severu ze silnice III. tř.

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací
- v návaznosti na plochu Z13 (východně) je realizováno dětské hřiště
- plocha je určena pro fotbalové hřiště
- navazuje ze dvou stran na zastavěné území a z jedné strany na plochu změny v krajině K11 určenou pro retenční nádrž

##### Zdůvodnění veřejného zájmu na plochách ZPF – třída ochrany 1

- jedná se o mnoho let využívanou plochu (pozemek patří obci Přestavky) fotbalového hřiště pro sportovní činnost místního klubu Sokol Přestavky
- v životě obyvatel obce hraje existence fotbalového hřiště významnou roli nejenom sportovní, ale i společenskou a má význam i pro zdraví obyvatel obce (obec má několik mužstev – mužstvo A, mužstvo B, starou gardu a mladší přípravku)
- z hlediska urbanistického je plocha na dobrém místě a navazuje na nedávno vybudované šatny a dětské hřiště
- realizovat fotbalové hřiště na jiném místě (výhodnějším z hlediska ochrany ZPF) není možné – vhodná plocha, která by splňovala technické požadavky na zřízení fotbalového hřiště, v Přestavkách není

### 9.3.5. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

*ad kapitola c.3) výrokové části*

Územní plán navrhuje tuto plochu přestavby:

#### **P01 Bývalý vojenský areál (1,43 ha)**

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- původní využití:
  - areál Armády ČR
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo lesa
- podmínky pro využití plochy:
  - zpracování územní studie, pro kterou jsou stanoveny podmínky tímto územním plánem
  - obnova, přestavba a nová výstavba v pásmu 30m od hranice lesa je možná jen na pozemcích s druhem pozemku dle KN "zastavěná plocha a nádvoří".

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- dnes nevyužívaný bývalý vojenský areál je z části v majetku obce (budovy), má vybudovaný příjezd a je napojený na síť technické infrastruktury, vč. vlastní trafostanice
- protože v současné době není zcela jednoznačný záměr na využití tohoto brownfieldu, jsou pro plochu stanoveny specifické podmínky pro využití, které umožňuje širší škálu využití
- aby nedocházelo k narušování budoucích funkcí v ploše, je předepsána územní studie, která prověří a upřesní využití plochy
- vyloučeno je využití náročné na dopravní obsluhu (např. výroba, skladování), protože jediná příjezdová komunikace vede přes obytnou část obce
- s dotčeným orgánem ochrany lesa ze dne 16.6.2019 bylo dohodnuto, že výstavba v pásmu 30m od hranice lesa je možná na pozemcích s druhem pozemku dle KN "zastavěná plocha a nádvoří", protože se jedná o brownfield

#### **P02 bývalá vodárna**

- **rekreace - zahrádkové osady (RZ)**
- původní využití:
  - vodárna (plocha technické infrastruktury) - pozemek veden jako manipulační plocha
- přístup k ploše: ze stávající komunikace
- limity využití plochy:
  - vodovodní přivaděč
  - ochranné pásmo lesa
- podmínka pro využití plochy:
- o možnosti výstavby v pásmu 50m od hranice lesa rozhodne individuálně orgán ochrany lesa
- rozloha plochy P02 je 1 400 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch přestavby:

- nevyužívaná vodárna byla odprodána a nový majitel hodlá plochu využít pro rekreaci v objektu, který chce využívat jako zahrádkovou chatu (viz vyhodnocení námitek)

#### **9.4. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury**

*ad kapitola d.1) výrokové části*

##### **9.4.1. Širší vztahy**

Okrajem řešeného území prochází dálnice D8, na kterou je obec napojena silnicí II/608 a III/24046 v exitu 29 Roudnice. Dálnice zajišťuje rychlé spojení území s významnými centry vybavenosti a pracovních příležitostí (Ústí nad Labem, Lovosice, Praha.)

Silnice II. a III. třídy zajišťují dobré spojení obce se sousední Roudnicí nad Labem.

Na území obce zasahují výšková ochranná pásma veřejného vnitrostátního a neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem.

##### **9.4.2. Zdůvodnění koncepce železniční dopravy**

Na území obce není zastoupena železniční doprava.

V souladu se ZÚR je v územním plánu vymezen koridor územní rezervy VRT ZR1 (územní rezerva **R01**).

Koridor je v ZÚR vymezen v šíři 600 m. Protože na území obce je vymezen v nezastavěném území, kde územní plán nepředpokládá žádné nové záměry, je koridor ponechám v plné šíři, obdobně jako v sousedních obcích.

##### **9.4.3. Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy**

Územím obce prochází dálnice D8, na kterou je obec napojena z cca 4 km vzdáleného sjezdu 29 Roudnice, silnicemi II/608 a III/24046. Řešeným územím procházejí již zmiňované silnice II/608 (v souběhu s dálnicí D8) a silnice III/24046, která prochází severní částí sídla a propojuje silnici II/246 a II/608.

V blízkosti řešeného území prochází silnice II/246 spojující Budyni nad Ohří s Roudnicí nad Labem a silnice II/240 směřující od Kralup nad Vltavou k Roudnici nad Labem. Tyto okolnosti vytvářejí příznivé podmínky pro dojíždění lidí za prací, do škol i za občanskou vybaveností.

Stávající dálniční síť a síť silnic II. a III. třídy je v území stabilizovaná. Na stávajících silnicích nejsou závady takového charakteru, že by vyvolaly potřebu přeložek nebo vymezení ploch pro jejich odstranění.

##### **Ochranná pásma silnic**

Ochranná pásma jsou vyznačena v Koordinačním výkrese (O1). V kapitole 9.3.4 a 9.3.5. je u všech zastavitelných ploch a u plochy přestavby, které jsou zasažené ochranným pásmem, tato skutečnost uvedena.

V ochranných pásmech lze umísťovat stavby pouze na základě povolení vydaného příslušným silničním správním úřadem a za podmínek uvedených v povolení.

##### **9.4.4. Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest**

Územní plán stabilizuje stávající síť komunikací místního významu i účelových komunikací. Nově navrženy jsou komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch, pokud nejsou tyto plochy přístupny ze stávajících komunikací. Dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch je navržena pouze v případech, kdy je třeba polohu konkrétní komunikace zafixovat např. z důvodů prostupnosti plochy do krajiny nebo napojení dalších zastavitelných ploch, navazujících na danou plochu, či předejití zablokování vstupu do plochy.

Veřejná prostranství, na kterých budou umístěny komunikace místního významu, jsou navržena v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., tedy jejich šířka je minimálně 8 m (výjimečně 6,5 m v případě umístění jednosměrné komunikace).

Řešení navržených komunikací v následné dokumentaci musí být zejména v souladu s ČSN 7361110:2006, tak aby umožnily bezpečný průjezd požárních vozidel.

U některých stávajících komunikací s nevyhovujícími šířkovými parametry, zejména pokud zpřístupňují nové zastavitelné plochy, je navrženo, pokud to podmínky dovolují, jejich rozšíření, alespoň v některých místech. Zde mohou být umístěny například výhybny nebo odstavná místa pro vozidla.

Územní plán navrhuje obnovu některých konkrétních cest v krajině (zařazeny do ploch změn v krajině - viz kapitola 9.7.3). Další komunikace je možné dle potřeby zřizovat v nezastavěném území v rámci přípustného využití ploch v nezastavěném území.

#### **9.4.5. Zdůvodnění řešení dopravy v klidu**

Parkování v obci je řešeno převážně na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.

Výrazně chybí parkoviště pro potřeby fotbalového hřiště. Územní plán jej navrhuje v blízkosti hřiště (plocha Z04).

#### **9.4.6. Zdůvodnění koncepce pěší dopravy**

V současné době nejsou na území obce žádné samostatné pěší trasy. Podél silnice III. třídy a hlavní místní komunikace na jih, je vybudován nový chodník, dle šířkových možností místy jednostranný, místy oboustranný. Vzhledem k nízkým intenzitám dopravy na ostatních komunikacích místního významu, není třeba budovat další chodníky. Územní plán navrhuje pěší propojení s centrem obce podél odvodňovací strouhy (plocha **Z11**).

#### **9.4.7. Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy, hipotrazy**

Samostatné cyklostezky ani cyklotrasy se na území obce nenachází.

Samostatné cyklostezky nejsou ani navrženy, jejich potřeba nevyplynula ze Zadání ani v průběhu zpracování návrhu územního plánu.

Územní plán přebírá z ÚAP ORP a Cyklogenerelu Podřipska **návrh cyklotras**. Další je možné vést po stávajících, či navržených účelových cestách. Vhodné cyklotrasy jsou západním směrem na Nížebohy a dále na Písty, kde by se napojila na stávající cyklotrasu a dále východním směrem na Roudnici nad Labem a na jih směrem na Račiněves.

V lese jižně od obce je cyklokrosový areál, kde se pravidelně konají závody horských kol, jako např. Přestavlký vlk. Areál je součástí nezastavěného území, protože se zde nepředpokládá žádná výstavba. Zázemí závodů je v obci na veřejných prostranstvích, zejména u bývalé mateřské školy.

Územím obce dále prochází **hipotrasy**, která je vedená po stávajících komunikacích a účelových cestách.

## **9.5. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury**

### **9.5.1. Zásobování vodou**

*ad kapitola d.2.1) výrokové části a výkres O5*

Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Roudnice nad Labem. Z vodojemu Dušníky 200 m<sup>3</sup> (249,97/244,47) je voda přivedena do vodojemu Přestavky a odtud je zásobena celá obec.

Kapacita zdroje vody je dostatečná, ale určitým omezením dalšího rozvoje zástavby je nedostatečná kapacita přivaděče z vodojemu Dušníky. Při rekonstrukci tohoto převaděče byla zmenšena světlost potrubí z DN150 na DN100. Nová zástavba bude napojována do vyčerpání kapacity přivaděče, pak bude nutné přírodní řad posílit. Předpokládá se, že řad bude uložen v původní trase.

Je třeba upozornit na to, že pozemky v zastavitelných plochách jsou v současné době (11/2018) bez možnosti napojení na pitnou vodu.

### **9.5.2. Odkanalizování**

*ad kapitola d.2.2) výrokové části a výkres O6*

#### **Splaškové vody**

V obci je nově vybudovaná splašková gravitační kanalizace a ČOV. ČOV s kapacitou 300 ekvivalentních obyvatel (EO) je umístěna na západní straně obce a přečištěné vody jsou vypouštěny do Tvrdodolské svodnice. Kapacita ČOV je dostatečná i pro napojení navržené zástavby.

#### **Srážkové vody**

V území by měla být zajištěna maximální retence dešťových vod v povodí. U soukromých pozemků je požadováno vsakování nebo retence dešťových vod na pozemcích majitelů (např. stanovením minimálního koeficientu nezpevněných ploch). Dešťovou vodu se doporučuje jímat pro účely pozdější závlahy pozemků.

Při nové výstavbě veřejných prostranství (včetně nových ulic) je třeba navrhovat vsakování do zelených pásů a ploch zeleně. Pokud tyto plochy nejsou schopny pojmout všechny dešťové vody, je třeba počítat s jejich odvodem strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí.

V centru obce – v údolnici - je navržena odvodňovací strouha, která má zajistit odvod dešťových a přívalových vod ze zastavěného území do Tvrdodolské svodnice (**Z11**).

V sousedství plochy Z13 pro fotbalové hřiště, je navržena plocha pro vybudování retenční nádrže (**K11**)

- jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při přívalových deštích
- retenční nádrž bude sloužit k zachytávání přívalových srážek a ochrání tak zastavěné území
- konkrétní velikost a podoba vodní nádrže bude upřesněna následnou dokumentací

### **9.5.3. Zásobování elektrickou energií**

*ad kapitola d.2.3) výrokové části a výkres O4 Energetika a spoje*

#### **Stávající stav**

Všechny distribuční rozvody vysokého napětí jsou v řešeném území provozovány v napětí 22 kV a jsou provedeny vrchním vedením. Stávající zástavba je zásobována z jedné

distribuční trafostanice TS1 (TS Obec) v severní části obce, která je pro současné potřeby obce dostačující.

Pro potřeby bývalého vojenského areálu sloužila samostatná trafostanice TS2 (TS Kasárna), umístěná v jeho sousedství, za hranicí obce.

#### Návrh:

Územní plán navrhuje plochy pro výstavbu až cca 40 -50 RD v návrhovém horizontu asi 20 let. Vzhledem k tomu, že obec je plynofikovaná, nepředpokládá se využití elektrické energie pro vytápění.

V koncepci zásobování elektrickou energií se předpokládá postupné napojování navržené zástavby na stávající distribuční trafostanici, až do vyčerpání jejich kapacity. Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita ještě zvýšena výměnou trafo.

Nové trafostanice i liniová vedení je možné umísťovat v případě potřeby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, což umožňují stanovené podmínky pro jejich využití. Umístění nových trafostanic není v územním plánu navrženo, protože jejich potřeba vyplývá z postupu zastavování území a umístění bude určeno v dalším stupni dokumentace.

#### Limity využití území:

zařízení	ochranné pásmo [m] od krajních vodičů	
	§46 zák. 458/2000 Sb.	§19 zák. 222/94 Sb.
<b>nadzemní vedení</b>		
napětí 22 kV	7 m	10 m
<b>elektrické stanice</b>		
stožárové trafostanice VN	7 m	10 m

*Pozn.: §19 = zařízení postavená do konce roku 1995*

Stavby a činnosti v řešeném území musí respektovat tato ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy. V případě potřeby je možné provést přeložku příslušného zařízení, územní plán je ale bez znalosti podrobného řešení příslušné zastavitelné plochy nenavrhuje.

### **9.5.4. Zásobování zemním plynem**

*ad kapitola d.2.4) výrokové části a výkres O4 energetika a spoje*

#### Stávající stav

Přestavky jsou plně plynofikovány. Zástavba je zásobována prostřednictvím středotlaké plynovodní sítě, napojené na regulační stanici Dušníky.

#### Návrh:

Územním plánem je zachována tato koncepce zásobování plynem.

Územní plán předpokládá plynofikaci i nově navržené zástavby, prodloužením stávající středotlaké plynovodní sítě v blízkosti nových zastavitelných ploch.

Nové STL plynovody budou uloženy převážně v uličních profilech a jejich přesné umístění bude předmětem následné dokumentace

#### Limity využití území:

Ochranná pásma (graficky neznázornitelné v měřítku územního plánu):

STL v zastavěném území	1m
STL mimo zast. území	4m

### 9.5.5. Spoje

*ad kapitola d.2.5) výrokové části a výkres O4 Energetika a spoje*

#### Telekomunikace

Stávající zástavba je napojena na stávající telekomunikační síť, Nově navržená zástavba bude napojena na tuto telekomunikační síť.

Přeložky sdělovacích vedení navrženy nejsou, ale v případě potřeby je možné zejména v zastavitelných plochách přeložky provést - budou navrženy v dalším stupni dokumentace.

#### Radiokomunikace

Řešeným územím prochází několik radioreléových tras, které však nijak neovlivní využití území obce.

#### Limity využití území:

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m od obrysu krajního vedení.

### 9.6. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

*ad kapitola d.3) výrokové části*

Obec má vybavenost odpovídající velikosti a významu obce. Jde zejména o obecní úřad s knihovnou, hasičskou zbrojnicí a kulturní dům. Je zde i prodejna smíšeného zboží. Dále je v obci nevyužívaná budova mateřské školy, která bude znovuoobnovena. Za vyšší vybaveností dojíždějí obyvatelé do blízkých a dopravně dobře dostupných center v okolí (zejména Roudnice nad Labem). Významný pro život obce je i budovaný areál fotbalového hřiště s dětským hřištěm. Územní plán navrhuje pro hřiště novou parkovací plochu.

Stávající zařízení veřejné infrastruktury - občanského vybavení jsou územním plánem stabilizovaná. A není požadavek na vymezení nových ploch pro občanské vybavení.

V případě potřeby je možné další zařízení občanského vybavení umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

### 9.7. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

#### 9.7.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

*ad kapitola e.1) výrokové části*

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou - územní plán do krajiny nenavrhuje žádné zastavitelné plochy a v podmínkách pro využití ploch v nezastavěném území navíc vylučuje některé druhy staveb, které tam lze umísťovat v souladu s §18, odst. 5) SZ.

Zastavitelné plochy jsou situovány do zastavěného území nebo do přímé návaznosti na zastavěné území. Rozptýlená zástavba je rozvíjena zcela minimálně. V žádném případě není v krajině možné zakládání jader nové obytné zástavby. V územích ochrany přírody není možná žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Nezastavěné území je rozčleněno na tyto plochy:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování, tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované. Tyto plochy jsou vymezeny prakticky v celém řešeném území.
- **Plochy lesní (NL)** – plochy s kulturou les, které nejsou součástí prvků ÚSES; regulativy lesních ploch reagují na potřebu ochrany lesního půdního fondu i na potřebu hospodaření na lesním půdním fondu.
- **Plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují vybrané plochy ÚSES, zejména biocentra). Plochy přírodní jsou vymezeny zejména ve střední části území. Lesní pozemky v řešeném území, které jsou součástí prvků ÚSES, jsou začleněny do ploch přírodních. Regulativy přírodních ploch reagují na potřebu ochrany přírody, ale i na ochranu lesního půdního fondu.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NSi)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou v řešeném území zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Jde především o svah severně od sídla. Zde se uplatňuje zejména funkce **přírodní** (index p), **zemědělská** (index z) a dále funkce **ochranná a protierozní** (index o) - zde by měly být ve vyšší míře uplatněny prvky a opatření protierozní ochrany.
- Pro uvedené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (viz kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Podmínky pro využití ploch zejména u ploch přírodních a smíšených vylučují umísťování některých nevhodných staveb a zařízení uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry mobilních operátorů, zemědělské stavby.

Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území i v plochách zemědělských. Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

### 9.7.2. Zdůvodnění řešení prostupnosti krajiny

*ad kapitola e.2) výrokové části.*

Pro využití nezastavěného území - krajiny je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových komunikací, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Tyto cesty slouží i pro pěší, případně cyklisty.

Územní plán navrhuje obnovu cest, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině (viz následující kapitola). Územní plán dále vytváří podmínky (zařazením účelových cest do přípustného využití ploch v nezastavěném území) pro případnou realizaci dalších cest v krajině.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada". Územní plán dále zajišťuje zachování napojení základního komunikačního systému sídel na síť účelových komunikací v krajině. Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo



jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku. Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by zhoršily prostupnost krajiny.

### **9.7.3. Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině**

*ad kapitola e.3) výrokové části*

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

#### **Založení nefunkčních prvků ÚSES nebo jejich částí:**

**K01** Založení části **RBK 010** Les u Přestavlky - RBK 624

- plochy přírodní NP

**K02** Založení **LBK 571** Přestavlky

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

**K03** Založení části **LBC 0010/241** Nad blaty

- plochy přírodní NP

**K04** Založení části **LBK 573** Pod lady

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

**K05** Založení části **LBK 572** Na Budyňsku

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

**K06** Založení části **LBK 574** Za průhonem

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

**K07** Založení části **LBK 715** K Podluskům

- plochy smíšené nezastavěného území NSp

**K12** Založení částí **RBC 017** Les u Přestavlky

- plochy přírodní NP

**K13** Založení části **LBC 0010/281** U křižovatky

- plochy přírodní NP

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:**

- jde o části biokoridorů, která v současné době neplní svoji funkci, protože jsou vymezeny na zemědělské půdě
- regionální biokoridor je obdobně jako biocentra, zařazen do ploch přírodních (NP), lokální biokoridory jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území s indexem "p" (NSp...),
- všechny tyto prvky jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění, čímž je zajištěna jejich územní ochrana pro založení

#### **Obnova cest v krajině:**

**K08** Cesta z Přestavlky na sever s doprovodnou zelení

- **veřejná prostranství** - obnova cesty v krajině

**K09** Cesta z Přestavlky na východ s doprovodnou zelení

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

#### **K10 Cesta „Za Humny“**

- **veřejná prostranství (PV)** - obnova cesty v krajině

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o obnovu zaniklých cest, které budou sloužit zejména ke zpřístupnění zemědělských pozemků
- cesty K08 a K09 budou mít zároveň protierozní funkci, protože jsou vymezeny v místech s vyšší erozní ohrožeností půd, z tohoto důvodu je navržena podél cesty také doprovodná zeleň

#### **Opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny**

#### **K11 Retenční nádrž**

- **plochy vodní a vodohospodářské (W)**

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při přívalových deštích
- retenční nádrž bude sloužit k zachytávání přívalových srážek a ochrání tak zastavěné území
- konkrétní velikost a podoba vodní nádrže bude upřesněna následnou dokumentací

### **9.7.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability**

*ad kapitola e.4) výrokové části*

Územní plán Přestavky vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v **regionální** a **lokální** úrovni (nadregionální systém do řešeného území nezasahuje).

Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná o prvky ÚSES **funkční** (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav), **částečně funkční** a **nefunkční**, (rámcově vymezené, zařazené do etapy návrh).

**Podkladem** pro návrh územního plánu Přestavky jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady a územně plánovací dokumentace navazujících obcí:

1. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje
2. Plán ÚSES Ústeckého kraje (Aleš Friedrich; 2009)
3. Územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem (aktualizace 2016)
4. ÚPD Přestavky a navazujících obcí – Budyně nad Ohří, Dušníky, Podluský, Roudnice nad Labem, Račíněves, Martiněves)

V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. ÚSES je v místních podmínkách zpracován v podrobnosti Plánu na hranice pozemků KN či prostorové rozdělení lesa (lesnický detail), případně na aktuální krajinná rozhraní. Přihlédnuto bylo k rozvoji obce. Upraveny jsou návaznosti na skladebné části ÚSES za hranicí řešeného území.

Číslování prvků ÚSES nadmístního systému odpovídá číslování dle ZÚR, číslování prvků lokálního významu je převzato z Plánu ÚSES Ústeckého kraje. Lokální biocentra vložená v trase regionálního biokoridoru jsou pak označena číslem RK dle ZÚR a podlomena číslem LBC z Plánu ÚSES Ústeckého kraje.

Na lesnatých pozemcích jižně od obce je vymezeno **regionální biocentrum RBC 017 "Les u Přestavk"**, na něj se napojují regionální biokoridory **RK 0009 "Les u Přestavk - RBK 622"** - funkční s vloženými lokálními biocentry (nejblíže řešenému území jsou to LBC

0009/243 a LBC 0009/244) a **RK 0010 "Les u Přestavlk - RBK 624"**, který je na zemědělské půdě navržen k založení. V trase RK 0010 jsou v řešeném území vložena tři lokální biocentra LBC 0010/241, LBC 0010/281 a LBC 0010/282.

Dle ZÚR Ústeckého kraje, Plánu ÚSES Ústeckého kraje a ÚAP ORP Roudnice nad Labem pokračuje regionální biokoridor RK 0010 podél katastrální hranice Roudnice nad Labem a Kleneč směrem k regionálnímu biokoridoru RK 624. V územních plánech Roudnice nad Labem i Kleneč však tento propojující regionální biokoridor RK 0010 zcela chybí.

Dále je po severním okraji zástavby veden lokální biokoridor **LBK 571 "Přestavlk"** (v dosud platném územním plánu LBK f), vymezen jako částečně funkční až nefunkční, na orné půdě je navržen k založení. Na východním okraji obce byl tento biokoridor veden přes zástavbu, z tohoto důvodu byla prověřena možnost úpravy trasy mimo zastavěné území. Biokoridor je nově veden po obvodu zastavěného území nad svahem v lokalitě Na ležáku až ke křižovatce komunikací II/608 a III/24046, kde se nepřímo napojuje na LBC 0010/281 a LBC 0010/241.

Na jihu území jsou v návaznosti na regionální biocentrum vymezeny lokální biokoridory LBK 572, LBK 573, LBK 574 a LBK 715. Navrženy jsou k založení na orné půdě.

Síť ÚSES doplňují liniové a plošné interakční prvky.

Popis prvků ÚSES v řešeném území:

#### ❖ Regionální ÚSES

##### **RBC 017 "Les u Přestavlk"**

převážně funkční biocentrum vložené mezi regionální biokoridory RK 0009 a RK 0010. Rozloha celkem: 97,85 ha, z toho v řešeném území 61,28 ha. To znamená, že je splněn požadavek na minimální rozlohu tohoto biocentra.

Kulturní až smíšené lesy kolem vyvýšeniny Holého vrchu v pozvolna zvlněném terénu Dolnooharské tabule s fragmenty přírodních biotopů jako jsou hercynské dubohabřiny, acidofilní teplomilné doubravy, místy širokolisté suché trávníky, suché bylinné lesní lemy, kostřavové trávníky písčin. V řešeném území biocentrum zahrnuje část lesního komplexu v oblasti Pod lady, Za divadlem, Pravý háj a mezilehlé nelesní plochy Mezi lesy. Okrajově do biocentra zasahuje orná půda. Z plochy biocentra je vyjmuto území bývalých kasáren a zastavěné území obce s funkčním využitím PV a ZV, kde je plocha využívána pro start cyklokrosového závodu Přestavlký vlk. Dále je z biocentra vyjmuta plocha zahrádkové osady, která se nachází na pozemku p.č.718/2 k.ú. Přestavlk s kulturou sad. Plocha je navržena jako zastavitelná (označení Z12) pro zahrádkovou osadu. Je využívána k rekreačním a pěstebním účelům. Uvedené plochy byly z biocentra vyjmuty, protože nemohou plnit ekostabilizující funkci. Jejich regulativy však neumožňují žádné aktivity, které by poškozovaly prostředí sousedního biocentra.

Naopak pozemky p.č. 670 a 670/1 k.ú. Přestavlk navazující na jihozápadní okraj sídla byly k biocentru přičleněny pro svou vysokou přírodní hodnotu, zjištěnou pro doplňujících průzkumech (ÚSES je v ÚP Přestavlk zpracován autorizovanou osobou pro projektování ÚSES – ing. Milenou Morávkovou).

Návrh opatření: v lese přechod na maloplošné podrostní hospodaření s dlouhou obnovní dobou, podpora přirozené obnovy původních dřevin dle STG. Na loukách kombinované lukaření a pastevní využití; na ladem ponechaných pozemcích extenzivní využití, potlačení náletu; na orné půdě založení TTP a rozptýlené skupinové zeleně.

##### **RBK 0010 "Les u Přestavlk - RBK 624"**

regionální biokoridor složený, částečně funkční až nefunkční, na orné půdě navržený k založení. V trase jsou v řešeném území vložena tři lokální biocentra LBC 0010/241, LBC 0010/281 a LBC 0010/282. Délka mezi biocentry: 158m, 156m, 330m, 1006m; šířka 50m.

Trasa spojuje polopřirozené lesní skupiny s regionálním biokoridorem RBK 624 přes rozsáhle zorněnou partii v plochem terénu Krabčické plošiny.

Návrh opatření: založit pás zeleně v šířce min. 50m (tím je splněn požadavek na minimální šířku biokoridoru) výsadbou vhodných přirozených druhů dřevin (stromů a keřů). Možné je založení travnatého extenzivního sadu s jednosečným přirozeným lučním porostem. Do budoucna nutno řešit funkční křížení s trasou dálnice.

Vložená biocentra v trase RK 0010:

#### **LBC 0010/241 "Nad blaty"**

biocentrum vymezené, částečně funkční, na orné půdě navržené k založení – propojovací pás šířky min. 20 m. Rozloha: 4,48 ha.

Porost dubů, borovic, mýstů i akátu na stanovišti lesního typu 1M1 – bor na pískách. Pro umělou obnovu používat geneticky vhodný materiál stanovištně a geograficky blízkého původu.

#### **LBC 0010/281 "U křižovatky"**

biocentrum vymezené, funkční. Rozloha: 7,97 ha

Směšený porost s převahou borovice na stanovišti lesního typu 1M1 – bor na pískách a 1S6 – doubrava na písčích. Okrajově trvalý travní porost – mezofilní ovsíkové louky. V borových porostech postupný přechod na maloplošné podrostní hospodaření s dlouhou obnovní dobou. Pro umělou obnovu používat geneticky vhodný materiál stanovištně a geograficky blízkého původu. Pravidelné kosení luk.

#### **LBC 0010/282 "Levý háj"**

biocentrum vymezené, funkční. Rozloha: 10,95 ha

Směšený porost s převahou borovice na stanovišti lesního typu 1M1 – bor na pískách a 1S6 – doubrava na písčích. V borových porostech postupný přechod na maloplošné podrostní hospodaření s dlouhou obnovní dobou. Pro umělou obnovu používat geneticky vhodný materiál stanovištně a geograficky blízkého původu.

### **❖ Lokální ÚSES**

#### **LBK 571 "Přestavky" (původně LBK f)**

lokální biokoridor vymezený, částečně funkční; na orné půdě nefunkční - navržený k založení. Délka 1680 m, šířka min. 20 m.

Trasa spojuje lokální biocentra LBC 376(4) "Na stráni" v k.ú. Nížebohy s LBC 0010/241 a LBC 0010/281. Biokoridor je veden po severním obvodu zastavěného a zastavitelného území. Základem jsou lesostepní teplomilné porosty - širokolisté suché trávníky, teplomilné křoviny a acidofilní teplomilné doubravy na písku.

Návrh opatření: extenzivní využívání stepních lad - pastva kosení; nehnojit, nedosévat; usměrňovat vývoj keřových porostů; u lesních porostů podpora přirozené dřevinné skladby dle typologické jednotky; na orné půdě založení TTP s doplněním linie zeleně po sev. okraji

#### **LBK 572 "Na Budyňsku" (původně LBK g)**

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 442m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biocentrum LBC 377(15) "Vinička" v k.ú. Račiněves s regionálním biocentrem RC 017. Biokoridor je veden podél polní cesty.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

#### **LBK 573 "Pod lady" (původně LBK g)**

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 1410m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biokoridor LBK 574 s regionálním biocentrem RC 017. Biokoridor je veden podél polní cesty.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

**LBK 574 "Za průhonem" (původně LBK i)**

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 507m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biocentra LBC 377(15) "Vinička" v k.ú. Račiněves a LBC 385(7) "Za hospodou" v k.ú. Martiněves u Libochovic. Biokoridor je v řešeném území veden podél katastrální hranice.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

**LBK 715 "K Podluskům" (původně LBK h)**

lokální biokoridor vymezený, nefunkční, navržený k založení. Délka v řešeném území 190m, šířka min. 20 m.

Trasa propojuje lokální biocentrum LBC 290(17) "Na Viničkách" v k.ú. Račiněves s LBK 572. Biokoridor je v řešeném území veden po hranici půdních bloků.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP s doplněním rozptýlené zeleně.

**Interakční prvky:**

- IP1 Mez na stráni - linie křovin na svahu při severozápadním okraji obce, nad zastavěným územím
- IP2 Tvrdodolská svodnice - regulovaná vodoteč v poli s břehovým a doprovodným porostem
- IP3 Remízek Pod lady - okraj lesního porostu, navazuje na regionální biocentrum
- IP4 Remízek Pravý háj - remízek u polní cesty, navazuje na regionální biocentrum
- IP5 Meze u Levého háje - mozaika ovsíkových luk a křovinatých mezí na svahu u biocentra LBC 0010/281
- IP6 Svodnice - ladem ponechané pozemky podél drobné vodoteče (příkopu) v poli, rozptýlená zeleň, místy akátina
- IP7 U dálnice - remízek v poli navazuje na porost podél cesty, převaha akátu
- IP8 U skály - porost dubů a borovic u silnice II/240.

**9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin a geologických podmínek**

*ad kapitola e.5) výrokové části*

V řešeném území se nenachází žádný dobývací prostor (DP), výhradní ložisko ani chráněné ložiskové území.

Do východní části řešeného území zasahuje ložisko nevyhrazených nerostů **3088800** Podluský - Roudnice, které územní plán respektuje a nenavrhuje do něj žádné zastavitelné plochy. Přes ložisko je vymezena územní rezerva koridoru VRT, převzatá ze ZÚR.

V řešeném území se nenacházejí evidovaná sesuvná území ani poddolovaná území.

V plochách zemědělských nezastavěného území není těžba apriori vyloučena.

**9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany**

*ad kapitola e.6) výrokové části*

**Vodohospodářská a protipovodňová opatření**

V řešeném území není stanoveno žádné záplavové území Q<sub>100</sub>.

Pro **zvýšení ochrany území** před povodněmi je obecně nutno dodržet:

- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a HMZ) od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty;

- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění je nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
- pro ochranu zastavěného území je navržena plocha pro obnovu odvodňovací strouhy procházející obcí v trase údolnice (plocha **Z11**);
- v nejohroženější části území, v sousedství fotbalového hřiště je navržena plocha změny v krajině **K11**, ve které je možné vybudovat retenční plochu zachycující přívalové vody; v případě potřeby je možné zřizovat protierozní opatření nestavební povahy i v dalších ohrožených místech - umožňují to podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.

### **Protierozní ochrana**

Cílem protierozních opatření je zmírnění negativních projevů vodní a větrné eroze, např. snížení povrchového odtoku a zachycování smyté zeminy, retence vody v krajině, ochrana intravilánu obcí a komunikací před důsledky eroze půdy a snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků.

Část pozemků v řešeném území je dle údajů veřejného registru půdy LPIS ohrožena vodní erozí a větrnou erozí. Jde zejména o pozemky ve střední části.

Jde o půdy mírně erozně ohrožené, v malé části území. Žádná konkrétní protierozní opatření nejsou navržena. Územní plán však vytváří podmínky pro jejich případnou realizaci - vymezuje plochy, kde je možné v případě potřeby protierozní ochranu nestavební povahy realizovat (NS<sub>0</sub> - plochy smíšené nezastavěného území s indexem „o“). Protierozní opatření nestavební povahy je možné realizovat i v plochách zemědělských (NZ), které se vyskytují v severní části území a mohou být vzhledem k rozsáhlému zornění a k absenci zeleně ohroženy větrnou erozí.

Opatření mohou být technická (např. protierozní meze), organizační (zatravnění údolnic nebo svažitých pozemků) a agrotechnických (protierozní technologie pěstování plodin) nebo jejich kombinace.

Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES, cesty v krajině a prvky zeleně např. liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.

## **9.8. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

### **9.8.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

*ad kapitola f.2) výrokové části*

Územním plánem Přestavky jsou vymezeny **plochy s rozdílným způsobem využití** v souladu s Vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4 - 19 této vyhlášky jsou vymezeny **plochy zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, je vhodné je stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou.

Na základě § 3 odst. (4) jsou plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členěny. Územní plán vymezuje:

- **plochy smíšené specifické SX**, které jsou stanoveny pro využití bývalého vojenského areálu. V současné době, kdy nejsou dořešeny majetkové vztahy, není znám konkrétní investor a tedy ani konkrétní záměr využití. Pro využití plochy, která se nachází uprostřed lesa a je přístupná jedinou komunikací přes obec, je přípustná širší škála využití. Aby nedocházelo ke střetu ve využití území, je zde stanovena podmínka zpracování územní studie, která by měla využití celého areálu koordinovat a vyloučit a vzájemné narušování jednotlivých funkcí.
- **veřejná prostranství - specifická PV1** jsou stanovena pro veřejné prostranství, kterým prochází odvodňovací strouha nezbytná pro odvedení srážkových vod ze zastavěného území. Zbytek veřejného prostranství může být využit pro pěší, či jiné komunikace, případně pro zeleň.

**Podmínky prostorového uspořádání** jak pro dostavby ve stávající zástavbě, tak pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, zachovanou původní zástavbu, vztah ke krajině i ke krajinnému rázu. Zástavba musí respektovat stávající zástavby, která je charakteristická stavbami výrazně protáhlého obdélníkového půdorysu se štítovými zdmi orientovanými k veřejnému prostranství, část o 2 NP, se sedlovými střechami. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu sídla.

### 9.8.2. Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

*ad kapitola f.4) výrokové části*

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zpracovány do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f) výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží, či výšek staveb nad terénem), na území obce je možná pouze nízkopodlažní zástavba do 2 nadzemních podlaží a podkroví. V krajině je vyloučeno zakládání nových jader zástavby a je omezena možnost umísťování dalších staveb uvedených v §18 odst. 5) SZ, zejména pak výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, stožárů mobilních operátorů a zemědělských areálů.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

### 9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

*ad kapitola g) výrokové části*

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny v souladu s § 170 stavebního zákona. Podle §170 lze také práva k pozemkům omezit.

#### **Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu**

- Navržené **komunikace místního významu**, potřebné pro zlepšení prostupnosti území a zpřístupnění vymezených zastavitelných ploch a komunikace uvnitř zastavitelných ploch pro obsluhu budoucích stavebních parcel, pokud je řešení jednoznačné nebo je třeba komunikaci zafixovat např. z důvodů zajištění prostupnosti plochy apod. Do této kategorie je zahrnuto i rozšíření a úprava stávajících komunikací nevyhovujících parametrů. V ostatních případech budou komunikace předmětem řešení v dalších stupních dokumentace (**VD1**).

- Navržené (případně obnovované) **účelové cesty** v krajině, které slouží ke zlepšení prostupnosti krajiny i ke zpřístupnění zemědělských pozemků (**VD2, VD3, VD4**).

#### **Veřejně prospěšná stavby - pro snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami**

- Do této kategorie je zařazen odvodňovací příkop procházející sídlem, který je však dnes z části na soukromých pozemcích, zčásti dokonce zaplacen. Pro obnovu jeho funkce je třeba jeho části na soukromých pozemcích zařadit do veřejně prospěšných opatření (**VK1**).

***Do veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze vyvlastnit, jsou zařazeny pouze plochy, které nejsou vymezeny na pozemcích v majetku obce.***

#### **Veřejně prospěšná opatření - založení prvků ÚSES**

- jde o části ÚSES navržené k založení nebo doplnění (nefunkční prvky nebo jejich části); zařazením do veřejně prospěšných opatření bude zajištěna jejich územní ochrana pro stanovený účel.

Do veřejně prospěšných staveb a opatření nejsou zařazeny liniové sítě technické infrastruktury uložené v uličních profilech a dalších veřejných prostranstvích, podzemní objekty na vodovodní a kanalizační síti (např. čerpací stanice); dále pak trafostanice, jejichž polohu nelze přesně v měřítku územního plánu určit - bude upřesněna následnou dokumentací.

#### **9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

*ad kapitola h) výrokové části*

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona nejsou územním plánem vymezeny.

#### **9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

*ad kapitola i) výrokové části*

Územní plán Přestavky vymezuje koridor územní rezervy:

##### **R01 Koridor územní rezervy vysokorychlostní trati VRT**

- **dopravní infrastruktura železniční (DZ)**

Koridor je vymezen v souladu s PÚR a se ZÚR Ústeckého kraje

V koridoru nejsou umístěny žádné zastavitelné plochy, ani zde nesmí být realizovány žádné stavby a využití, které by znemožnily realizaci železniční trati a souvisejících staveb.



#### **9.12. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

*ad kapitola i) výrokové části*

Územní plán Přestavky vymezuje dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním územní studie:

##### **Z05 Přestavky jih - plocha pro bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**

- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - parcelace
  - o musí být respektován vodovodní přivaděč do vodojemu - v jeho trase bude vymezeno veřejné prostranství
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

Podmínka územní studie je předepsána, protože jde o poměrně rozlehlou plochu. Řešení jejího využití není jednoznačné a není vhodné, aby územní plán toto řešení předurčoval a tím zabránil využití dané plochy, pokud by se navržené řešení lišilo od představ investorů. Bez řešení územní studií by naopak mohlo dojít k živelnému a neefektivnímu využití plochy.

##### **P01 bývalý vojenský areál**

- **plochy smíšené specifické (SX)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - podrobné využití plochy
    - koordinace přípustných funkcí v ploše, tak aby v případě multifunkčního využití nedocházelo k narušování a vzájemným střetům jednotlivých funkcí v ploše
  - o parkování musí být zajištěno výhradně uvnitř plochy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky.

Podmínka územní studie je předepsána, protože v současné době, kdy není znám investor, není ani jasný konkrétní záměr využití plochy. Územní plán připouští více způsobů využití, studie by měla především v případě multifunkčního využití koordinovat funkce v ploše tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému narušování a střetům.

#### ***Poznámky:***

*Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena, protože územní plán Přestavky nemá významný negativní vliv na příznivý stav a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.*

*Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, nebyly vymezeny.*

*Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním **regulačního plánu**, nebyly vymezeny.*

***Pořadí změn v území (etapizace)** nebyla stanovena.*

***Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby**, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.*

Jejich potřeba nevyplývá ze Zadání ani v průběhu zpracování územního plánu.

## 10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Plochy pro novou zástavbu jsou vymezeny výhradně v návaznosti na zastavěné území, hlavně v enklávách tak, aby došlo realizací zástavby k zarovnání okraje zastavěného území.

S výjimkou plochy Z10 (bydlení), Z12 (zahrádková osada) a Z13 (hřiště) byly ostatní zastavitelné a přestavbové plochy navrženy k zástavbě předchozím územním plánem a jeho změnou.

Převážná část zastavitelných ploch je určena pro **bydlení**

### Vývoj počtu obyvatel a domů

	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2015
počet obyvatel	363	353	360	269	279	327	284	215	218	246	282
počet domů	66	72	83	88	80	83	79	82	87	91	97

### Prognóza demografického vývoje, odhad potřeby nových ploch pro bydlení

Za posledních 15 let přibýlo v obci 64 obyvatel, za 5 let tedy cca 21 obyvatel. Za 20 let, na které je dimenzovaný nový územní plán, by mohlo při obdobné dynamice vývoje v obci přibýt cca 80 obyvatel a obec by mohla dosáhnout svého maxima z minulého století - cca 360 obyvatel.

Současný počet trvale obydlených domů v Přestavlkách je cca 95. V posledních 2 letech bylo kolaudováno 7 bytů v 6 nových rodinných domech.

Vzhledem k zájmu o bydlení v Přestavlkách lze předpokládat obdobnou dynamiku vývoje i v budoucích 20 letech, na které se uvažují rozvojové plochy v územním plánu. Můžeme uvažovat cca kolaudaci dvou rodinných domů ročně, **takže na 20 let bude potřeba plochy pro cca 40 rodinných domů.**

Zhruba s těmito údaji tedy může počítat nový územní plán v návrhovém období – za 20 let:

Počet obyvatel: cca 360

Počet domů: cca 140

Územní plán navrhuje celkem cca **6,60 ha ploch pro bydlení** (plochy bydlení v RD venkovské - BV a plochy smíšené obytné venkovské - SV), z toho je pouze 0,5 ha navrženo nově tímto územním plánem, zbytek je převzat z původního územního plánu. Mimo zastavěné území je vymezeno 5,6 ha ploch pro bydlení.

Odhad počtu rodinných domů, které je možné umístit v zastavitelných plochách, vychází z podmínek prostorového uspořádání (např. stanovená minimální velikost parcel u RD je 800 m<sup>2</sup>). Velikost parcel vychází také z charakteru zástavby v konkrétním místě - velikost parcel zejména u nově vznikající zástavby je zpravidla daleko větší - v průměru kolem 1500 m<sup>2</sup>. Součástí ploch pro bydlení budou také komunikace místního významu zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a rovněž přípustná vybavenost a služby (hlavně v plochách smíšených). Na základě těchto úvah je možné v zastavitelných plochách umístit kolem **40 - 50 RD**, což odpovídá s určitou rezervou odhadu potřeby ploch pro novou obytnou výstavbu. Potřeba je počítat i s přirozeným úbytkem domovního fondu, zejména jeho přeměnou na rekreační využití.

## 11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

---

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

Obec Přestavlky leží na jihovýchodním okraji Ústeckého kraje, v ORP Roudnice nad Labem a sousedí s obcemi: Roudnice n. Labem, Kleneč, Račiněves, Martiněves, Budyně nad Ohří a Dušníky.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy přírodní i technické:

Pozornost byla věnována koordinaci ÚSES v návaznosti na sousední obce a jejich územní plány - více v kap. 9.7.4.

Z hlediska technické infrastruktury jde o stávající síť: nadzemní vedení VN 22 kV, VTL a STL plynovody a vodovodní přívaděč z vodojemu Dušníky.

Z hlediska koordinace je významná i doprava: Koridor územní rezervy vysokorychlostní trať je zpracován v souladu se ZÚR.

Územní plán Přestavlky nenavrhuje žádné další záměry, které by ovlivnily širší vztahy.

## 12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

### 12.1 Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.**

**Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR:**

- Podrobně je řešeno v kapitole 2.1.

**Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR Ústeckého kraje:**

- Podrobně je řešeno v kapitole 2.2.

**Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP ORP:**

- Územní plán respektuje všechny hodnoty území - přírodní i kulturní (viz kap. 9.2.2 a Koordinační výkres).
- Územní plán respektuje IV. transevropský multimodální koridor sítě TEN- T.
- Územní plán využil uvedené rozvojové podklady, pokud z nich vyplynuly požadavky pro území obce Přestavlky, řešitelné na úrovni územního plánu, zejména Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.
- Územní plán respektuje všechny jevy sledované v grafické části ÚAP (viz koordinační výkres).
- Z ÚAP nevyplynají pro Územní plán žádné problémy a střety řešitelné nástroji územního plánování.
- Nedostatečná kapacita přívodního řadu vodovodu: nová zástavba bude napojována, pokud to kapacita přívodního řadu umožní, napojování další zástavby bude podmíněné rekonstrukcí přívodního řadu.

**a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.**

- Urbanistická koncepce s ohledem na požadavky Zadání je stanovena Územním plánem v kap.c.1).
- Územní plán respektuje a chrání dochovanou urbanistickou strukturu stanovením podmínek prostorového uspořádání.
- Územní plán vymezuje zastavěné území - kap. a) výrokové části a výkresová část.
- Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - viz kap. f.2) výrokové části.
- Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení.
- Územní plán přebírá zastavitelné plochy již prověřené dosud platným územním plánem a vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu.

**a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.**

Územní plán respektuje všechny sítě technické a dopravní infrastruktury a jejich ochranná pásma, vč. OP letiště Roudnice n. L. (viz Koordinační výkres).

Řešením není zhoršena prostupnost krajiny, územní plán naopak navrhuje obnovu a doplnění cest v krajině.

**Dopravní infrastruktura**

- Požadavky jsou řešeny v kapitole 9.4.
- U všech zastavitelných ploch je zajištěn přístup ze stávajících nebo navržených komunikací, dopravní obsluha uvnitř ploch řešena není.
- Chodníky jsou v obci vybudovány,
- Parkování u hřiště územní plán navrhuje (plocha Z04).

**Technická infrastruktura**

- Požadavky jsou řešeny v kapitole 9.5.

**Občanské vybavení**

- Požadavky jsou řešeny v kapitole 9.6.
- Plocha MŠ je stabilizovaná, počítá se s jejím obnovením

**a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.**

- Jednotlivé požadavky Zadání na koncepci uspořádání krajiny jsou řešeny v kapitole 9.7 tohoto Odůvodnění.
- Prvky ÚSES jsou upřesněny i z hlediska širších vztahů.
- Územní plán řeší preventivní opatření k ochraně zastavěného území před dlouhotrvajícími a přívalovými dešti vymezením ploch v krajině, kde je možné budovat opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
-

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.**

V souladu se ZÚR územní plán vymezuje koridor územní rezervy pro koridor pro vysokorychlostní trať (územní rezerva R01).

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

- Pro koridor VRT ZR1 nelze vymezit veřejně prospěšnou stavbu, protože jde o územní rezervu.
- Další veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezeny v souladu se Zadáním v kap. g) výrokové části a zdůvodněny v kap. 9.9. tohoto Odůvodnění.

**d) 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.**

- Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území
- Plochy, ve kterých je podmíněno rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci, nebyly vymezeny. Jejich potřeba v průběhu zpracování návrhu územního plánu nevyplývá.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.**

Zpracování variantních řešení územního plánu nebylo v Zadání požadováno.

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

Územní plán Přestavky je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

**g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v Zadání požadováno.

## **12.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu**

*Z projednání územního plánu vyplynuly následující požadavky na úpravu územního plánu před jeho vydáním:*

- Pro plochy **Z02 a Z03** byly doplněny specifické požadavky, které vyplývají z námitek podané oprávněným investorem - Povodí Ohře, ze dne 1.3. 2019, č.j. POH/08235/2019-2/032100, MURCE/8582/2019:
  - žádná zástavba nebude umístěna v korytě vodního toku,
  - zástavba bude navržena tak, aby nebyl omezen přístup ke korytu vodního toku pro správce vodního toku.

- Pozemky p.č. 597/15, 597/1 včetně st. p. č.97 byly zařazeny do ploch pro bydlení, a to na základě námítky vlastníků. Obec výše uváděné pozemky navrhovateli prodala; obec nemá zájem na realizaci veřejného prostranství. Z tohoto důvodu se podané námítce vyhovuje, pozemky byly zařazeny do plochy bydlení.
- Z dohody s dotčeným orgánem státní správa lesů MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Vladimírem Drožem vyplynulo několik požadavků, které byly zapracovány do konečné podoby územního plánu.

**P01** (v minulosti plocha armády) – byly upraveny podmínky využití plochy:

- obnova, přestavba a nová výstavba v pásmu 30m od hranice lesa je možná jen na pozemcích s druhem pozemku dle KN "zastavěná plocha a nádvoří"  
Důvodem, proč podmínky pro plochu P01 umožňují novou výstavbu v pásmu 30 m od hranice lesa na zastavěných plochách a nádvořích, je to, že se jedná o brownfield".

**Z08** (sběrný dvůr) – byly upraveny podmínky využití plochy:

- na ploše Z08 je možné v pásmu 50m od hranice lesa umístění výrobků plnicích funkci stavby pro zajištění provozu sběrného dvora, jiné nadzemní stavby jsou nepřipustné.

**P02** (plocha bývalého vodárenského vrtu) – plocha přestavby byla vypuštěna

- Bylo ponecháno začlenění plochy do kategorie ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená. Následně po opakovaném veřejném projednání byla plocha na základě námítky majitele pozemku zařazena do územního plánu jako plocha přestavby P02 s funkcí rekreace – zahrádkové osady (RZ), protože situace tohoto pozemku je obdobná, jako u pozemků zahrádek (zastavitelná plocha Z12). Rozloha plochy P02 bude maximálně 1400 m<sup>2</sup>, což je část z plochy p.č. 702/3 na k.ú. Přestavky.

### **13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

---

*viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)*

Územním plánem Přestavky nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

### **14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

---

*viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)*

#### **14.1. Zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení záborů půdního fondu je podrobně dokumentováno ve výkrese O2 a v příložených tabulkách na konci Odůvodnění. Vyhodnocení je provedeno jednak souhrnně pro všechny plochy, které jsou předmětem vyhodnocení, jednak samostatně pro plochy převzaté z původní ÚPD (ÚPO Přestavky a jeho změna č. 1) a pro plochy nově navržené tímto územním plánem.

Popis a zdůvodnění všech zastavitelných ploch je podrobně uveden v kapitole 9.3.4 a ploch změn v krajině je v kapitole 9.7.3. tohoto Odůvodnění. Zdůvodnění nově navržených ploch je dále také v kapitole 14.1.4.

#### 14.1.1. Plochy, které se z hlediska záborů ZPF jednotlivě nevyhodnocují

Z hlediska záborů půdního fondu se nevyhodnocují v souladu se společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond v územním plánu“ (červen 2013) tyto plochy:

- plocha přestavby:
  - **P01** - bývalý vojenský areál
  - **P02** – bývalá vodárna
- zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro bydlení nebo smíšené využití s převahou bydlení:
  - **Z02** - Přestavky za kulturním domem
  - **Z09** - Přestavky jihozápad
- zastavitelné plochy v zastavěném území, určené pro další funkce, pokud jsou menší než 2000 m<sup>2</sup>:
  - **Z11** - odvodňovací strouha a pěší propojení (0,18 ha)
- plochy změn v krajině určené pro založení prvků ÚSES:
  - **K01, K02, K03, K04, K05, K06, K07 a K12, K13** určené pro založení nefunkčních částí ÚSES
- plochy a koridory územních rezerv:
  - **R01** - koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať VRT VR1

#### 14.1.2. Vyhodnocení záborů ZPF

Všechny zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, které jsou předmětem vyhodnocení, představují celkem 9,79 ha (7,40 ha ploch převzatých z dosud platné ÚPD, 2,39 ha nově navržených); z toho **zemědělská půda** činí **8,64 ha** (z toho: 6,39 ha ploch převzatých z dosud platné ÚPD, 2,25 ha nově navržených).

Zábory půdního fondu dle dotčených druhů pozemků...celkem (z toho převzaté + nově navržené)

- orná půda	5,90 ha (4,53 ha + 1,37 ha)
- trvalý travní porost	1,87 ha (1,87 ha + 0,00 ha)
- zahrady	0,02 ha (0,00 ha + 0,02 ha)
- sady	0,86 ha (0,00 ha + 0,86 ha)
- ostatní plochy	1,15 ha (1,01 ha + 0,14 ha)

- **zastavitelné plochy** představují celkem **7,27 ha** zemědělské půdy
- **plochy změn v krajině** představují celkem **0,89 ha** zemědělské půdy

Zábory půdního fondu dle tříd ochrany (TO) ...celkem (z toho převzaté + nově navržené)

- TO1:	1,37 ha (0,91 ha + 0,46 ha)
- TO3:	2,61 ha (2,27 ha + 0,34 ha)
- TO4:	3,15 ha (2,56 ha + 0,60 ha)
- TO5:	1,51 ha (0,66 ha + 0,85 ha)

Návrhem územního plánu Přestavlky je **dotčena půdy třídy ochrany 1** v případě těchto ploch (půdy s třídou ochrany 2 dotčeny nejsou):

**Z03** Přestavlky západ; plocha pro bydlení (0,01 ha zařazených do TO 1)

- nejkvalitnější půda je dotčena v minimálním rozsahu cca 100 m<sup>2</sup> v návaznosti na zastavěné území, zbytek plochy je zařazen do půd nižší kvality (TO 4 a TO5)
- **jako zastavitelná byla vymezena již v předchozí územně plánovací dokumentaci**

**Z04** - parkoviště pro potřeby fotbalového hřiště (0,10 ha) - veřejná prostranství (PV)

- přístup k ploše ze stávající komunikace místního významu

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je určena pro parkování při sportovních a společenských akcích na hřišti
- navazuje ze tří stran na zastavěné území a z jedné strany na plochu změny v krajině K11 určenou pro retenční nádrž

Zdůvodnění veřejného zájmu na plochách ZPF – třída ochrany 1

- nejkvalitnější půda je dotčena v rozsahu 0,10 ha
- jedná se o enklávu v zastavěném území
- **jako zastavitelná byla vymezena již v předchozí územně plánovací dokumentaci**
- parkoviště u hřiště je nezbytným předpokladem pro fungování tohoto sportovního a společenského srdce obce, takže **jeho realizaci lze považovat za veřejný zájem**
- z hlediska urbanistického i dopravního je plocha na dobrém místě

**Z13** Přestavlky fotbalové hřiště (0,80 ha na půdě třídy ochrany 1)

- občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), veřejná prostranství (PV)
- přístup k ploše:
  - komunikací napojenou na stávající místní komunikace západně od plochy, pěší přístup od severu ze silnice III. tř.

Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- **jako zastavitelná byla vymezena již v předchozí územně plánovací dokumentaci** (vydaná Změna č.1 ÚPO Přestavlky)
- v návaznosti na plochu Z13 (východně) je realizováno dětské hřiště
- plocha je určena pro fotbalové hřiště
- navazuje ze dvou stran na zastavěné území a z jedné strany na plochu změny v krajině K11 určenou pro retenční nádrž

Zdůvodnění veřejného zájmu na plochách ZPF – třída ochrany 1

- celá lokalita (0,80 ha) leží na půdách třídy ochrany 1
- jedná se o mnoho let využívanou plochu (pozemek patří obci Přestavlky) fotbalového hřiště pro sportovní činnost místního klubu Sokol Přestavlky
- v životě obyvatel obce hraje existence fotbalového hřiště významnou roli nejenom sportovní, ale i společenskou a má význam i pro zdraví obyvatel obce (obec má několik mužstev – mužstvo A, mužstvo B, starou gardu a mladší přípravku)
- z hlediska urbanistického je plocha na dobrém místě a navazuje na nedávno vybudované šatny a dětské hřiště
- realizovat fotbalové hřiště na jiném místě (výhodnějším z hlediska ochrany ZPF) není možné – vhodná plocha, která by splňovala technické požadavky na zřízení fotbalového hřiště, v Přestavlkách není
- **veřejný zájem na existenci fotbalového hřiště převažuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu**

**K09** cesta z Přestavlky na východ s doprovodnou zelení; (0,20 ha zařazených do TO 1)

- jde o obnovu zaniklé cesty, která budou sloužit zejména ke zpřístupnění zemědělských pozemků a zlepšení prostupnosti krajiny,



- cesta bude mít zároveň protierozní funkci, protože je vymezena v místech s vyšší erozní ohrožeností půd, z tohoto důvodu je navržena podél cesty doprovodná zeleň
- **veřejný zájem na realizaci této cesty převažuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu**

**K11** plocha pro retenční nádrž (0,26 ha zařazených do TO 1) z části na ostatních plochách

- plocha leží v enklávě ze tří stran obklopené zastavěným územím
- retenční nádrž bude sloužit k zachycování přívalových srážek a ochrání tak zastavěné území, **veřejný zájem na realizaci této nádrže převažuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu**
- jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při přívalových deštích, retenční nádrž proto nelze vymezit jinde, tedy na půdách nižší kvality, protože v jiné poloze by zcela pozbývala smysl a neplnila potřebnou funkci
- konkrétní velikost a podoba vodní nádrže bude upřesněna následnou dokumentací

Podrobně je přehled dotčených tříd ochrany jednotlivými zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině uveden v tabulce „bilance třídy ochrany“.

#### Investice v půdě

Na území obce nejsou realizovány investice v půdě.

#### **14.1.3. Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací**

S výjimkou plochy Z10 (bydlení) a Z12 (zahrádková osada) byly ostatní zastavitelné a přestavbové plochy navrženy k zástavbě předchozím územním plánem a jeho změnou. Převzaté plochy jsou vyznačeny šrafovou a jsou také v tabulkové příloze vyhodnoceny samostatně.

#### **14.1.4. Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině nově vymezené tímto územním plánem**

Nově vymezené plochy jsou vyhodnoceny samostatně v tabulkové příloze na konci Odůvodnění.

Oproti původnímu územnímu plánu a jeho změnám jsou tedy nově vymezeny tyto **zastavitelné plochy a plochy změn v krajině**:

- **Z10** plocha pro bydlení (resp. její větší část) TO4  
plocha navazuje na jednostranně obestavěnou stávající komunikaci, ve které jsou uloženy i sítě technické infrastruktury, z urbanistického hlediska je tedy její zařazení do zastavitelných ploch jednoznačné
- **Z12** plocha pro zahrádkovou osadu - TO5 a 3  
plocha je využívána k rekreačním a pěstebním účelům; je zde více než desítka staveb charakteru zahrádkářských chat; uvedená plocha byla vyjmuta z biocentra, protože nemůže plnit ekostabilizující funkci, její regulativy však neumožňují žádné aktivity, které by poškozovaly prostředí sousedního biocentra
- **K08, K09** - obnova cest v krajině  
jde o obnovu zaniklých cest, které budou sloužit zejména ke zpřístupnění zemědělských pozemků a zlepšení prostupnosti krajiny  
cesty K08 a K09 budou mít zároveň protierozní funkci, protože jsou vymezeny v místech s vyšší erozní ohrožeností půd, z tohoto důvodu je navržena podél cesty také doprovodná zeleň

- **K11** plocha pro retenční nádrž – převážně orná půda TO1, na části ostatní plocha jde o místo v údolnici, nad obcí, kam se svažuje terén od jihu a severu a je ohrožováno zejména při přívalových deštích, retenční nádrž proto nelze vymezit jinde - na půdách nižší kvality  
retenční nádrž bude sloužit k zachytávání přívalových srážek a ochrání tak zastavěné území

#### 14.1.5. ZPF ve vztahu k plochám s rozdílným způsobem využití

Zařazení zemědělských pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití bylo provedeno podle pokynů nadřízeného orgánu:

Plochy NZ (v této kategorii je zařazena většina pozemků ZPF):

- v přípustném využití nejsou uvedeny stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, vodní plochy a vodní toky, nezbytné liniové stavby technické infrastruktury, nezbytné stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, protože dle vyjádření DO, toto využití není využitím pozemků ZPF
- v přípustném využití je uvedena pouze související dopravní a technická infrastruktura

Plochy NSi:

- vymezení ploch smíšených nezastavěného území bylo redukováno na minimum; orná půda je začleněna do této kategorie zcela výjimečně, a to na plochách určených pro ÚSES; takové pozemky jsou vymezeny jako návrh
- v přípustném i podmíněně přípustném využití ploch NSi jsou vyloučeny stavby, mimo související liniovou technickou a dopravní infrastrukturu, přípustné jsou také stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohrazování pastevních areálů a výběhů.

Plochy NP (v této kategorii jsou zařazeny pozemky ZPF jen tehdy, je-li na nich navržen ÚSES):

- pozemky orné půdy navržené pro ÚSES jsou vymezeny jako návrh.

#### **14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa**

**Pozemky určené k plnění funkcí lesa** (též PUPFL) nejsou návrhem územního plánu dotčeny.

**Ochranné pásmo lesa** (území ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa) zasahuje do těchto zastavitelných a přestavbových ploch:

- **zastavitelné plochy:** Z05, Z08, Z09, Z10, Z12
- **plocha přestavby:** P01, P02

V plochách Z05, Z09, Z10 se ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa nesmí umísťovat stavby s výjimkou inženýrských sítí a komunikací.

**P01** (v minulosti plocha armády): obnova, přestavba a nová výstavba v pásmu 30m od hranice lesa je možná jen na pozemcích s druhem pozemku dle KN "zastavěná plocha a nádvoří". Důvodem, proč podmínky pro plochu P01 umožňují novou výstavbu v pásmu 30 m od hranice lesa na zastavěných plochách a nádvořích, je to, že se jedná o brownfield.

**Z08** (sběrný dvůr) – je možné umístění výrobků plnicích funkcí stavby pro zajištění provozu sběrného dvora, jiné nadzemní stavby jsou nepřípustné.

U plochy **Z12** (využívána zahrádkáři) a **P02** posoudí možnost umístění staveb orgán ochrany lesa individuálně.

Na území obce Přestavky se vyskytují lesní pozemky o celkové výměře **73,6725 ha**. 71,9994 ha lesů zařadil územní plán do ploch přírodních; 1,6461 ha do ploch lesních a 0,027 ha je zařazeno do ploch veřejných prostranství (cesta).

Regulativy ploch přírodních a lesních reagují na potřebu ochrany lesního půdního fondu.

Projektant při doplňujících průzkumech a rozborech nezaznamenal na území obce nepovolené stavby na lesních pozemcích.

V grafických přílohách územního plánu je PUPFL zobrazen ve výkresu Předpokládané zábory půdního fondu a v Koordinačním výkresu včetně ochranného pásma lesa.

## 15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

---

### 1) Připomínky podané v rámci etapy - společné jednání o návrhu dle § 50 SZ:

Správcí sítí a organizace působící v území:

- Ředitelství silnic a dálnic ze dne 23.10.2017, č.j. 19845-ŘSD-11110-2017, MURCE/39605/2017

Stanovisko:

K návrhu územního plánu Přestavlky nemáme připomínky

***Vyhodnocení: připomínka vzata na vědomí***

Vlastníci pozemků a nemovitostí:

- M.S. ze dne 6.10.2017, č.j. MURCE/36816/2017

Věc: Námitka k návrhu územního plánu obce Přestavlky

Dobrý den.

Chtěl bych uplatnit námitku k nově pořizovanému územnímu plánu obce Přestavlky, která se týká příjezdové komunikace k nově navrhované ploše pro bydlení označené v návrhu ÚP jako Z10.

Příjezdová komunikace k navrhované ploše pro bydlení Z10 (zejména pro její severní část) nemá a ani nemůže mít potřebné parametry šířky veřejného prostranství 8m dle vyhl. 501/2006 Sb., § 22., odst. 2. tak jak je navrženo v bodě 9.4.4 ÚP, protože pozemky na ploše Z10 nejsou veřejné pozemky, ale pouze soukromé, s výjimkou pozemku p.č. 583, který je ovšem pro tyto účely zanedbatelným. Také další pozemky v okolí příjezdové komunikace jsou v soukromém vlastnictví (pozemky p.č. 599/1 až 599/5).

Stejně tak nelze využít minimální možné šíře 6,5 metru, protože jde o komunikaci obousměrnou a jako taková je plánována i v budoucnu.

Již současná šíře 6,5 metru pro obousměrnou komunikaci je nevyhovující, ale při současné hustotě výstavby (pouze na jedné straně komunikace) dostačuje.

Proto navrhuji v ÚP podmínit výstavbu na ploše Z10 rozšířením veřejného prostranství na kterém je umístěna komunikace o část soukromého pozemku severně od současné komunikace, jinak nebudou dodrženy minimální šířky podle ustanovení §25 odst. 3 zákona č. 361/2000 Sb., vyhl. 501/2006 Sb. a ani územního plánu. To ovšem bude vyžadovat převod části pozemku p.č. 581 ze soukromého vlastnictví na obec Přestavlky, s čímž samozřejmě majitelé nemusí souhlasit. Ovšem bez uvedeného navrhovaného opatření bude značně omezena dopravní obslužnost (hasiči, svoz odpadů, atp.) celé této lokality a nebudou dodrženy ani výše zmíněné předpisy.

***Vyhodnocení: připomínce se navrhuje nevyhovět***

***Odůvodnění: v etapě společného jednání nelze uplatňovat námitky, ale pouze připomínky, proto je k ní i takto přístupováno***

***navrhovatel popisuje v podané připomínce pozemky, které nejsou v jeho vlastnictví a ke kterým nemá ani obdobná vlastnická práva, lze tedy dovodit, že navrhovatel nesouhlasí s novou zastavitelnou plochou Z10. K dané ploše dále uvádíme, že na straně 11 návrhu v kapitole vymezení zastavitelných ploch je popsán přístup k ploše cituji: ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry“. Z uvedeného je patrné, že projektant v dokumentaci plánuje rozšíření stávající***

*přístupové cesty, která nesplňuje podmínky vyhlášky 501/2006Sb., což je dále popsáno i v kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování (viz. str.12 návrhu pro řízení). V odůvodnění plochy je dále uvedeno, že tato byla navržena k zástavbě v předchozí územně plánovací dokumentaci a její podstatná část je již zatravněna, dále se zde uvádí, že stávající komunikace s obratištěm je pouze jednostranně obestavěna, proto jsou územním plánem zařazeny do zastavitelných ploch i pozemky severně od této komunikace.*

## **2) Připomínky podané v rámci etapy řízení o návrhu dle §52 SZ:**

### Připomínky:

- v rámci této etapy nebyly podány žádné připomínky

## **16. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

---

### Námítky podané v rámci etapy řízení o návrhu dle §52 SZ:

#### **a) oprávněný investor**

- **Povodí Ohře, ze dne 1.3. 2019, č.j. POH/08235/2019-2/032100, MURCE/8582/2019**

Návrh územního plánu Přestavky

1. Centrální odkanalizování obce vítáme. S ohledem na nesoulad mezi PRVKÚK a návrhem ÚP si Vás dovoluujeme požádat o aktualizaci údajů v PRVKÚK dle textace v návrhu ÚP.
2. V souvislosti s návrhem retenční nádrže (plocha K11) uvádíme, že jsme vydali stanovisko k částečně zahloubené malé vodní nádrži na p.p. č. 261/40 v k.ú. Přestavky u Roudnice nad Labem (POH/34275/2018-2 ze dne 13. srpna 2018), jehož požadavky bude nutné splnit. Pro zjištění retenční funkce nádrže je nutné v nádrži zachovat dostatečný volný objem pro zachycení srážky.
3. Pro plochy Z02 (plocha bydlení) a Z03 (plocha smíšená obytná) sousedící s korytem vodního toku Tvrdodolská svodnice (IDVT 10235920) požadujeme:
  - žádné konstrukce těchto staveb nebudou umístěny v korytě vodního toku,
  - stavby budou navrženy tak, aby nebyl omezen přístup ke korytu vodního toku pro správce vodního toku.

#### **Návrh rozhodnutí o podané námitce:**

***námítce se doporučuje nevyhovět v bodě č.1 a 2 a částečně vyhovět v bodě č.3.***

***Odůvodnění: k bodu č.1 uvádíme, že odkanalizování obce není návrhem, ale stavem tj. při návrhu územního plánu se respektovala nově vybudovaná gravitační kanalizace a ČOV a návrh územního plánu tento systém pouze doplňuje respektive prodlužuje stávající kanalizační stoky. Obec je poskytovatelem údajů o území, které slouží jako podklad pro zpracování ÚAP a tam bude systém kanalizace v obci zahrnut. Aktualizace PRVKÚK není předmětem územního plánování, nicméně požadavek bude předán obci.***

***K bodu č.2 uvádíme, že územní plán neřeší technické parametry jednotlivých staveb. Územní plán řeší uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, tj. stanovuje hlavní, přípustné a nepřípustné (případně podmíněně***

*přípustné) využití a stanoví podmínky prostorového uspořádání, námitka ve smyslu zachování dostatečného volného objemu pro zachycení srážky je nad rámec územního plánu. Plochu vymezenou územním plánem nebo její rozsah oprávněný investor ve své námitce neřeší.*

*K bodu č.3 uvádíme, že požadavky budou zapracovány do návrhu územního plánu, ale v podrobnosti, která přísluší územnímu plánu, tj. zástavba a nikoliv stavby nebo dokonce jejich konstrukce.*

**b) vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení**

- **M.S., ze dne 1.4..2019, č.j. MURCE 12859/2019**

Námitka vlastníka pozemků a staveb proti Návrhu územního plánu Přestavky

Č. parc. vlastníka: 597/15, 597/1, LVK“ 335

k.ú.: Přestavky u Roudnice nad Labem (735141)

Žádám, aby pozemky 597/15, 597/1 byly zařazeny do ploch bydlení. Pozemky jsou součástí souboru pozemků v mém vlastnictví viz. LV a jsou jedním funkčním celkem.

**Návrh rozhodnutí o podané námitce:**  
***námitce se doporučuje vyhovět***

***Odůvodnění: obec výše uváděné pozemky navrhovateli prodala a nemá zde zájem na realizaci veřejného prostranství; z tohoto důvodu se podané námitce vyhovuje, pozemky budou zařazeny do plochy bydlení.***

- **Mgr. J.B., ze dne 25.3.2019, č.j. MURCE 11862/2019**

Na základě zveřejněného návrhu Územního plánu obce Přestavky ze dne 19.2.2019 si dovoluji k uvedenému návrhu vznést následující námitku.

Coby vlastník pozemku parcelního čísla 460/15 v katastrálním území Přestavky jsem přesvědčena, že navrhovaný územní plán nesprávně ponechává území mezi dálnicí D8 a letištěm Aeroklubu Roudnice nad Labem bez možnosti rozvoje.

S ohledem na to, že ve zmíněném území je počítáno s výstavbou vysokorychlostní trati a s ohledem na to, že od zbytku katastrálního území oddělena dálnicí, lze na něj pohlížet spíše z hlediska možného využití jako území sousedící s letištěm Aeroklubu, který by měl zájem o případný rozvoj tímto směrem.

Proto navrhuji změnu využití území vymezeného dálnicí a hranicí katastru na zastavitelné území smíšeného využití.

**Návrh rozhodnutí o podané námitce:**  
***námitce se doporučuje nevyhovět***

***Odůvodnění: celý pozemek se nachází na ložisku nevýhradního nerostu – štěrkopísku, pozemek se dále nachází v OP letiště Roudnice nad Labem. Část pozemku zasahuje do územní rezervy pro vysokorychlostní trať, která musí být v území respektována. Celková velikost pozemku je 14494m<sup>2</sup>, z čehož část o výměře 9338 m<sup>2</sup> se nachází v BPEJ I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, kterou lze odjímat jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Dále uvádíme, že ač do obce Přestavky nezasahuje ochranné pásmo NKP Říp, pozemek přímo navazuje na katastrální území Roudnice nad Labem a je téměř na hranici s katastrálním územím Kleneč, která jsou obě v ochranném pásmu této národní kulturní památky, jejíž ochranné pásmo by mělo zaručit, aby v blízkém okolí, což tato část k.ú. Přestavky a výše jmenovaný pozemek jistě je,***

*nedocházelo k podstatným změnám v tradiční zemědělské krajině. Pořizovatel dále k výše jmenovanému záměru prověřil Územní studii krajiny ORP Roudnice nad Labem, jejíž možnost využití byla schválena 19.12.2018, dle které je obec Přestavlky zasazena do oblasti krajinného rázu 4 – Perucká tabule. V rámci doporučení pro zachování stávajících hodnot krajinného rázu tak, aby nedošlo k jejich zhoršení platí, cituji: “při vymezování nových ploch pro výstavbu zajistit návaznost nové zástavby na stávající, chránit vizuálně siluetu sídel“. Z urbanistického pohledu a z hlediska širších vztahů lze sice konstatovat, že pozemek navazuje na vzletovou a přistávací dráhu letiště v Roudnici nad Labem, ale technické zázemí tohoto letiště tedy jeho část zastavěná budovami je na druhé straně této přistávací a vzletové dráhy, lze tedy konstatovat, že jakákoliv stavba by v území a to i z hlediska širších vztahů působila naprosto izolovaně bez návaznosti na jakékoliv urbanistické celky, tj. narušovala by pohled na zemědělskou krajinu bez staveb, za kterou může být vnímána i vzletová a přistávací dráha, která je krytá trvalým travním porostem. Z hlediska veřejných zájmů lze konstatovat, že výstavbou by nebyl naplněn žádný veřejný zájem (naopak tyto by byly porušovány např. ochrana ZPF, územní rezerva pro VRT a další výše uvedené), pouze zájem jednostranný na zhodnocení stávajícího pozemku ZPF, což je v rozporu s prioritou 16 PUR ČR ve znění Aktualizace č.1. V neposlední řadě je třeba konstatovat, že pozemek není adekvátně dopravně napojen, k pozemku sice vede účelová komunikace o šíři 3-3,80m, ale tato není celá umístěna na katastru obce Přestavlky, ale cca z 1/2 na katastru města Roudnice nad Labem a nelze tudíž zajistit, že by v budoucnu mohla být lokalita (dle návrhu pro smíšené využití) dopravně napojena, tak aby toto napojení nezasáhlo do vlastnických práv třetích subjektů, a to bez zjevného veřejného zájmu.*

Námítky podané v rámci etapy opakované řízení o návrhu dle §53 SZ:

• **vlastník pozemku P.V., podání ze dne 9.12.2019, č.j. MURCE 49343/2019**

Námítka vlastníka pozemku proti Návrhu územního plánu Přestavlky

Č. parc. vlastníka: 702/3, ostatní plocha

k.ú.: Přestavlky u Roudnice nad Labem (735141)

Tímto Vás žádám a prosím o změnu návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému projednání 10/2019 a tedy budoucího územního plánu obce Přestavlky.

Změna se týká mého pozemku parcelní číslo 702/3 ostatní plocha v katastrálním území Přestavlky u Roudnice nad Labem obec Přestavlky, který byl v návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému projednání 1/2019 označen jako P02 bývalá vodárna.

V novém návrhu došlo ke zrušení plochy přestavby P02 „bydlení v rodinných domech venkovské (BV).“ Chápu důvody, ze kterých nepovolujete stavbu nového rodinného domu.

Protože se ale na pozemku již nachází stavba, která je nyní nově zanesena „Potvrzením o existenci stavby“, vznáším námitku. Ve Vašem novém návrhu územního plánu je pozemek veden jako „ZS Zeleň – soukromá a vyhrazená“, kde ale není možné mít stavbu. Vaše rozhodnutí je tedy v rozporu s existující stavbou.

Stávající stavba je připojena na inženýrské sítě. Je napojena na vodovod z řádu obce, a na elektřinu. Bohužel ale nemá čističku, ani není napojena na kanalizaci. Přikládám potvrzený pasport stavby.

Žádám a prosím Vás, aby můj pozemek byl v novém územním plánu zanesen tak, aby bylo možné ke stavbě legálně připojit kanalizaci z obce. K tomu je potřeba nastavit územní plán, který dovolí změnu užití stávající stavby na domek, nebo chatku.

Původní návrh územního plánu byl nastaven tak, aby bylo možné po schválení tuto stavbu ekologicky využívat jako domek a připojit kanalizaci. Všechny dotčené orgány krom Správy lesů s původním návrhem souhlasili. Mě osobně přijde z hlediska životního prostředí lepší k objektu kanalizaci připojit. Pokud to nelze, prosím o nalezení a schválení jiného druhu využití pozemku, například pozemek pro rekreaci s chatkou.

Na pozemku nechci nic nového stavět, pouze chci uvést do správného využívání to, co již postaveno.

**Návrh rozhodnutí o podané námitce:**

***námitce se doporučuje vyhovět***

***Odůvodnění: Po prověření všech dosud známých skutečností a včetně posouzení na místě doporučujeme námitce vyhovět a upravit řešení obdobně jako u plochy zahrádek v lokalitě Z12, a to takto:***

***Plocha P02 – plocha přestavby bude zařazena do ploch rekreace zahrádkové osady a to i přesto, že se nejedná o zahrádkářskou osadu v pravém slova smyslu, ale jde o funkčně i místně nejbližší lokalitu s jinou historií vzniku, nicméně její užívání bude obdobné a tudíž i nediskriminující.***

***O možnosti výstavby v ochranném pásmu lesa rozhodne individuálně orgán ochrany lesa obdobně jako u plochy Z12. Rozloha plochy P02 bude maximálně 1400 m<sup>2</sup>.***

**RZ Rekreace - zahrádkové osady**

**Hlavní využití:**

- plochy zahrádkových osad.

**Přípustné využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci - zahradní domky a zahrádkářské chaty,
- pergoly, kůlny na uskladnění zahradního nářadí apod.,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální a minimální velikost pozemků doporučujeme určit dle současného stavu v území
- maximální zastavěná plocha jednoho pozemku: 50 m<sup>2</sup>
- minimální podíl zeleně (porosty trávníků, keřů a stromů): 75%
- maximální výšková hladina zástavby: 1 + podkroví.



Seznam použitých zkratk:

ČOV	Čistírna odpadních vod
CHOPAV	Chráněná oblast přirozené akumulace vod
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
N.P.	Nadzemní podlaží
OP	Ochranné pásmo
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
RD	Rodinný dům
STL	Středotlaký (plynovod)
SZ	Stavební zákon
TO	Třída ochrany
TS	Trafostanice
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VN	Vysoké napětí
VTL	Vysokotlaký (plynovod)
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje (Ústeckého kraje)

### **Poučení**

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadě Přestavky a bude zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup -

[prestavky-rce.cz.argo.gcm.cloud/](http://prestavky-rce.cz.argo.gcm.cloud/)

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....  
**Petr Znamenáček**  
starosta obce

.....  
**Pavel Večerka**  
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

**Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. ....:**

- Textová část Územního plánu Přestavky
- Výkresová část Územního plánu Přestavky
  - P1 Základní členění území
  - P2 Hlavní výkres
  - P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření
- Dále obsahuje odůvodnění s textovou částí a 6 výkresy a vloženým schématem
  - O1 Koordinační výkres
  - O2 Předpokládané zábory půdního fondu
  - O3 Energetika, spoje
  - O4 Zásobování vodou
  - O5 Odkanalizování
  - O6 Výkres širších vztahů (vložen na konci textu Odůvodnění)
  - schéma (vloženo na konci textu Odůvodnění): Pěší a cyklistická doprava, hipotrasy