

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PRÁVA



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Územní plán obce

Hana PAWLÍKOVÁ

© 2011 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva

Akademický rok 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hana Pawlíková

obor Veřejná správa a regionální rozvoj - Litoměřice

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze čl. 16 určuje tuto bakalářskou práci.

Název práce: **Územní plán obce**

Osnova bakalářské práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Teoretický rámec - systém a rozbor platných právních norem a dalších dokumentů upravujících územní rozvoj
4. Popis problému - charakteristika obce, popis schválené ÚPD, analýza požadavků občanů na její aktualizaci včetně stanovisek dotčených orgánů státní správy
5. Praktická část - porovnání s ÚPD jiné obce s podobnými podmínkami, komplexní analýza možných řešení ÚPD a výběr optimální varianty
6. Závěr
7. Seznam použitých zdrojů
8. Přílohy

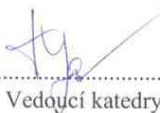
Rozsah hlavní textové části: 30 - 40 stran

Doporučené zdroje:

Strategie regionálního rozvoje ČR. 1. vydání. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006.
Územní plán VÚC okresu Litoměřice schválený usnesením vlády č. 110 ze dne 7.2.1996.
ÚPD obce Žitenice – průzkumy a rozbory, koncept, návrh řešení včetně závazné části územního plánu, zpracovaná ing. arch. Jiřím Adamczykem, Ústí nad Labem, a schválená zastupitelstvem obce Žitenice dne 11.9.2006.
RŮŽIČKA, M. – BŘEČKA, P. Doprava v územním plánování: projekt KPM CONSULT. 1. vydání. Brno: KPM, 2008. □
BÁRTOVÁ, H. – RŮŽIČKA, M. Územní plánování a doprava. 1. vydání. Praha: ABF – ARCH, 2008.
MAIER, Karel ... [et al.]. Územní plánování a udržitelný rozvoj. 1. vydání. Praha: ABF – ARCH, 2008.
KOLEKTIV. Venkovské sídlo a krajina v územním plánování: na pomoc pořizovatelům a zpracovatelům územních plánů obcí a urbanistických studií, díl druhý. 1. vydání. Praha: Společnost pro územní plánování ...,
SÝKORA, Jaroslav. Venkovský prostor. Díl 2, Územní plánování vesnice a krajiny. 2. vydání. Praha:
HLADIŠOVÁ, Zdenka ... [et al.]. Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci. 1. vydání. Brno:
DOLEŽAL, Jiří ... [et al.]. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související: s poznámkami. 1. vydání.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Michael Kučera**

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2011


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 19. 2. 2010

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Územní plán obce“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Žitenicích dne 30. listopadu 2011

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí práce paní Mgr. Aleně Hájkové za odbornou pomoc a podporu při zpracování bakalářské práce.

Dále bych chtěla poděkovat Ing. arch. Jiřímu Adamczykovi, zpracovateli Územního plánu obce Žitenice, za poskytnutí podkladových materiálů a grafické části územního plánu obce Žitenice a paní Zdeňce Klenorové, vedoucí úřadu územního plánování Odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice, za ochotu, vstřícnost a zapůjčení podkladů ke zpracování této bakalářské práce.

Územní plán obce

Local plan

Souhrn

Cílem této bakalářské práce je seznámení s platným územním plánem obce Žitenice, posouzení jeho reálnosti a dostatečnosti či nedostatečnosti se zaměřením na oblasti bydlení a dopravy a navržení postupu jeho realizace pro zastupitelstvo obce. První teoretická část je věnována systému a rozboru právních norem upravujících oblast územního plánování, druhá část se zabývá popisem konkrétního územního plánu obce, všech etap jeho zpracování, požadavky občanů na jeho změnu a stanovisky dotčených orgánů ke zpracované změně. Ve třetí části jsou podrobně popsány jednotlivé zastavitelné plochy pro posouzení plnění schválených regulativů, je provedeno porovnání územního plánu obce Žitenice s územními plány obcí Mlékojedy a Brňany a především hodnocení reálnosti územního plánu obce s ohledem na finanční náročnost jeho naplňování pro obec Žitenice ve vztahu k dopravním stavbám a technické infrastruktuře. V závěru práce je provedeno zhodnocení územního plánu obce a obsahuje též doporučení zastupitelstvu obce k procesu jeho naplňování.

Summary

The objective of this bachelor thesis is to provide information on the effective local plan of the municipality of Žitenice, assessment of its feasibility and adequacy/inadequacy with the main focus on housing and transportation and, moreover, to suggest the process of implementation of the plan to the local government authority. The first theoretical part deals with the system and analysis of the legislation regulating the land use planning, the second part describes a specific local plan, all stages by which it is prepared, requirements of the citizens to change it and statements of the authorities concerned on the prepared changes. The third part is concerned with a detailed description of the individual areas that can be developed in order to evaluate compliance with the approved regulations, a comparison of the local plan of Žitenice with the local plans of the municipalities of

Mlékojedy and Brňany and, in particular, an evaluation of feasibility of the local plan with respect to the financial demands of implementation of this plan for the municipality of Žitenice in relation to transportation and technical infrastructure. The final part of the work provides an overall assessment of the local plan and it also includes recommendations to the local authority on the process of its implementation.

Klíčová slova

Územní plán obce, územní plánování, rozvoj území, doprava, veřejně prospěšné stavby, funkční využití území, bydlení, regulativy, inženýrské sítě, technická infrastruktura

Keywords

Local plan/municipal land use plan, land use planning, land development, transportation, public buildings, functional land use, housing, regulations, utility services, technical infrastructure

Obsah

1. Úvod.....	11
2. Cíl práce a metodika	12
2.1. Cíl práce	12
2.2. Metodika práce.....	13
3. Teoretický rámec – systém a rozbor platných právních norem a dalších dokumentů upravujících územní rozvoj.....	14
3.1. Obecné zásady územního plánování.....	14
3.2. Právní rámec územního plánování do 31. 12. 2006.....	15
3.2.1. Přehled právních norem	15
3.2.2. Obsah a způsob zpracování územně plánovací dokumentace.....	15
3.3. Právní rámec územního plánování od 1. 1. 2007.....	16
3.3.1. Přehled právních norem	17
3.3.2. Obsah a způsob zpracování územně plánovací dokumentace.....	17
3.4. Další dokumenty.....	18
3.4.1. Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky.....	18
3.4.2. Politika územního rozvoje České republiky 2008	20
3.4.3. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje	21
4. Popis problému – charakteristika obce, popis schválené ÚPD, analýza požadavků obce na její aktualizaci včetně stanovisek dotčených orgánů státní správy	22
4.1. Charakteristika obce.....	22
4.1.1. Základní charakteristika území.....	22
4.1.2. Krajinná ekologie	23
4.1.3. Historický vývoj místní části Žitenice	23
4.1.4. Historický vývoj místní části Pohořany	25
4.1.5. Historický vývoj místní části Skalice.....	25
4.2. Popis schválené územně plánovací dokumentace.....	26
4.2.1. Průzkumy a rozborů	26
4.2.1.1 Zadání úkolu.....	26
4.2.1.2 Vymezení území.....	26
4.2.1.3 Obsah průzkumů a rozborů.....	26
4.2.1.4 Přehled nejdůležitějších ÚPD a ÚPP platných v době zpracování.....	27
4.2.1.5 Urbanistická struktura a funkční členění ploch.....	27

4.2.1.6	Ochrana kulturně historických hodnot.....	28
4.2.1.7	Demografie.....	29
4.2.1.8	Domovní a bytový fond.....	29
4.2.1.9	Předpoklad dalšího vývoje	30
4.2.1.10	Souhrnné hodnocení a doporučení pro další vývoj v oblasti bydlení.....	30
4.2.1.11	Doprava.....	31
4.2.1.12	Souhrnné hodnocení oblasti dopravy	32
4.2.2.	Koncept návrhu.....	32
4.2.2.1	Zadání úkolu a průběh schválení.....	32
4.2.2.2	Obsah konceptu návrhu	34
4.2.2.3	Základní koncepce řešení	35
4.2.2.4	Návrh demografického vývoje	35
4.2.2.5	Návrh obytného území.....	35
4.2.2.6	Návrh členění území na funkční plochy	36
4.2.2.7	Prostorové regulativy.....	36
4.2.2.8	Síť místních komunikací	36
4.2.3.	Návrh řešení.....	37
4.2.3.1	Proces pořízení	37
4.2.3.2	Obsah návrhu řešení	38
4.2.3.3	Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití.....	38
4.2.3.4	Prostorové regulativy.....	39
4.2.3.5	Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy	39
4.2.4.	Změna č. 1 územního plánu obce Žitenice	40
4.2.4.1	Zadání úkolu a proces pořízení.....	40
4.2.4.2	Obsah změny ÚPO	48
4.2.4.3	Soulad s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi.....	48
4.2.4.4	Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití.....	49
4.2.4.5	Veřejně prospěšné stavby	49
5.	Praktická část – porovnání s ÚPD jiné obce s podobnými podmínkami, komplexní analýza možných řešení ÚPD a výběr optimální varianty	50
5.1.	Charakteristika současného stavu zastavitelných ploch dle platného územního plánu	50
5.1.1.	Plochy v katastrálním území Skalice	51
5.1.2.	Plochy v katastrálním území Pohořany	54

5.1.3.	Plochy v katastrálním území Žitenice	61
5.2.	Porovnání s ÚPD obcí Mlékojedy a Brňany	67
5.2.1.	Územní plán obce Mlékojedy	67
5.2.2.	Územní plán obce Brňany	68
5.2.3.	Porovnání s územním plánem obce Žitenice.....	69
5.3.	Zhodnocení současného stavu, analýza možných řešení a výběr optimální varianty	70
5.3.1.	Zhodnocení současného stavu	70
5.3.2.	Pozemky pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy	73
5.3.3.	Dopravní a technická infrastruktura	78
5.3.4.	Posouzení finančních možností obce.....	79
5.3.5.	Analýza možných řešení a výběr optimální varianty.....	81
6.	Závěr.....	82
7.	Seznam použitých zdrojů	84
8.	Seznam tabulek	87
9.	Seznam grafů	88
10.	Seznam fotografií	89
11.	Seznam zkratk	90
12.	Seznam příloh.....	91

1. Úvod

Důvodem pro výběr tématu mé bakalářské práce byla kombinace oboru studia, tedy veřejná správa a regionální rozvoj, a vykonávané činnosti voleného úředníka územně samosprávného celku. Při výkonu své funkce jsem denně konfrontována s potřebami občanů obce či zájemců o výstavbu rodinného domu a při jejich řešení se vždy musím opírat o schválený územní plán obce.

Územní plán spolu se strategií rozvoje obce, jejím rozpočtem a rozpočtovým výhledem by měly představovat základní rozvojové dokumenty každé obce.

Při jejich zpracování a schvalování obec vychází ze základní právní normy, tedy zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Ten již ve svých úvodních ustanoveních deklaruje základní poslání obce – pečovat o všestranný rozvoj území, potřeby svých občanů a současně chránit veřejný zájem.¹

Schválený územní plán je důležitým podkladem pro sestavení strategie rozvoje obce a oběma těmito dokumentům je společná analytická část – průzkumy a rozbor řešení území.

Zatímco rozpočet obce je krátkodobým finančním nástrojem zpracovávaným vždy pro období jednoho roku, rozpočtový výhled, strategie rozvoje i územní plán by měly mít charakter střednědobého či dlouhodobého dokumentu.²

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot, jeho plošného i prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci nezbytné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně dosavadní zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovuje současně podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou regionálního rozvoje a se zásadami územního rozvoje kraje.³

Územní plán vydává zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy a je závazný pro vydávání územních rozhodnutí i případné pořízení a vydání regulačního plánu ve vybraných územích obce.

¹ ZÁKON č. 128/2000 Sb., § 2 odst. 2

² MIK, Aleš a kol., *Rozvoj obce*, s. 43

³ MIK, Aleš a kol., *Rozvoj obce*, s. 43

Tato územně plánovací dokumentace řeší především způsob funkčního využití ploch a stanovuje rozsah zastavěného a nezastavěného území obce. Další rozšiřování zastavěného území je totiž možné pouze v zastavitelných plochách určených právě územním plánem. V případě nutnosti se v něm stanovují také veřejně prospěšné stavby, jejichž realizaci podmiňuje třeba i vyvlastnění potřebných pozemků podle zvláštního zákona (z. č. 184/2006 Sb.).

Obecně lze říci, že případné změny územního plánu by měly především odstraňovat určité nedostatky či opomenutí již schváleného územního plánu nebo mírnit přílišnou tvrdost některých jeho řešení. Časté změny s cílem za každou cenu vyhovět žadatelům (podnikatelům či stavebníkům rodinných domů) nebývají vždy nejšťastnější a zpochybňují důvěru v tento dokument. Kvalitní územní plán musí totiž do určité míry takové požadavky předvídat a sám v předstihu nabízet jejich územní řešení. Jinak bývají změny územního plánu vždy na úkor jiných záměrů a potřeb v území nebo na úkor celé koncepce řešení.⁴

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je seznámení s platným územním plánem obce Žitenice, s procesem zpracování a schvalování jeho jednotlivých etap a zhodnocení postupu jeho naplňování. Dalším cílem je posouzení územního plánu z hlediska jeho reálnosti ve vztahu k finančním možnostem obce a současně prověření jeho dostatečnosti, neboť právě tato dvě hlediska jsou hlavními možnými úskalími územních plánů obcí.⁵

Územní plán sám o sobě neřeší vlastnické vztahy v území, které mohou být pro realizaci i těch nejlepších záměrů rozhodující. K umožnění výstavby v jednotlivých rozvojových lokalitách je potřebné nejprve zajistit potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu, tedy zpracovat projektovou dokumentaci, následně vykoupit pozemky pro plánované místní komunikace a nakonec zajistit vlastní realizaci této infrastruktury. Pokud územní plán uváženě nevymezí veřejně prospěšné stavby, mohou zůstat životně důležité

⁴ MIK, Aleš a kol., *Rozvoj obce*, s. 45

⁵ MIK, Aleš a kol., *Rozvoj obce*, s. 45

stavby po mnoho let jen na papíře.⁶ I v případě, že jsou veřejně prospěšné stavby územním plánem vymezeny správně, obec musí vyřešit neochotu některých vlastníků uvolnit část svých pozemků pro jejich budování a někdy přikročit i k jejich vyvlastnění. Tento proces často trvá roky a takto nereálný územní plán nemůže dobře plnit svou funkci, protože k žádoucím změnám v území po mnoho let nepomáhá a je spíše brzdou možných či reálných změn k lepšímu.⁷

Dalším z možných úskalí územního plánu je jeho nedostatečnost. Takový plán neposkytuje prakticky žádné vodítko ani nezbytnou upřesňující závaznou regulaci přípustného využití. Umožňuje dvojí i vícero výklad úředníků stavebního úřadu při povolování staveb a rozhodování o využití území.⁸

Nástrojem usměrňování jsou vhodně nastavené regulativy, které vycházejí z potřeb území a stanovují mimo jiné závazné podmínky pro zpracování podrobnějšího stupně ÚPD a pro územní i stavební řízení. Proto musí být v územně plánovací dokumentaci vymezeny jednoznačně a srozumitelně.⁹

Jestliže však územní plán nestanovuje zásady regulace zástavby, může žádoucí charakter obce lokálně narušovat nevhodnou zástavbou podle individuálních představ stavebníků.

2.2. Metodika práce

Reálnost územního plánu lze posoudit prověřením finančních možností obce z hlediska investic do dopravní a technické infrastruktury včetně nákladů na výkup pozemků pro veřejně prospěšné stavby. V praktické části bakalářské práce bude provedeno stanovení potřebné výměry pro rozšíření stávajících nebo vybudování zcela nových komunikací a určení finančních prostředků na jejich výkup dle ceny obvyklé pro tento typ pozemků. Dále bude odborným odhadem stanovena potřeba investic na vybudování vlastních komunikací i inženýrských sítí pro rozvojové lokality a provedeno hodnocení ve vztahu k rozpočtu obce Žitenice.

⁶ MIK, Aleš a kol., *Rozvoj obce*, s. 45

⁷ MIK, Aleš a kol., *Rozvoj obce*, s. 46

⁸ MIK, Aleš a kol., *Rozvoj obce*, s. 50

⁹ KAŠPAROVÁ, Ludmila a kol. *Rozvoj vesnice*, s. 27

Nedostatečnost územního plánu bude prověřena porovnáním schválených funkčních i prostorových regulativů se skutečným stavem jednotlivých lokalit.

3. Teoretický rámec – systém a rozbor platných právních norem a dalších dokumentů upravujících územní rozvoj

3.1. Obecné zásady územního plánování

Územně plánovací dokumentaci je možné charakterizovat jako závaznou směrnici pro rozhodování veřejné správy o možnostech změn v území, která je určena k soustavnému zhodnocování území, ke zvyšování jeho celkového užítku při zachování jeho nenahraditelných hodnot.¹⁰

Cíle a úkoly územního plánování stanovené ve stavebním zákoně vytvářejí z územního plánování nástroj regulace rozvoje území, který je prakticky jako jediný schopen koordinovat různé, často i protichůdné, zájmy v příslušném území. Územní plánování reguluje především funkční a prostorové uspořádání území a stanoví limity jeho využití.¹¹

Územní plán obce je základním dokumentem pro usměrňování jejího rozvoje. Stanoví koncepci územního rozvoje a řeší funkční využití ploch a jejich vzájemné uspořádání. Tím vytváří závazná pravidla pro harmonický rozvoj území i pro soulad jednotlivých činností (při omezení jejich případných negativních vlivů nad přípustnou míru). Zajišťuje ochranu a zlepšení životního prostředí a ochranu neobnovitelných přírodních zdrojů. V územním plánu obce se vyznačují hranice současně zastavěného území a vymezují hranice území zastavitelného. Územní plán se zpracovává pro celé správní území obce.

Pořízení ÚPD je nejdůležitější, ale také odborně, časově i finančně nejnáročnější činností obce v oblasti územního plánování.

¹⁰ TUNKA, M., *Obsah územně plánovací dokumentace*, s. 15

¹¹ KAŠPAROVÁ, Ludmila a kol. *Rozvoj vesnice*, s. 26

3.2. Právní rámec územního plánování do 31. 12. 2006

3.2.1. Přehled právních norem

Nedůležitějšími normami upravujícími územní plánování před platností současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. byly tyto zákony a předpisy:

- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 135/2001 Sb. MMR ze dne 10. dubna 2001, o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci
- Vyhláška č. 132/1998 Sb. MMR ze dne 29. května 1998, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění vyhlášky č. 492/2002 Sb.
- Vyhláška č. 137/1998 Sb. MMR ze dne 9. června 1998, o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 132/2000 Sb., o změně a zrušení některých zákonů souvisejících se zákonem o krajích, zákonem o obcích, zákonem o okresních úřadech a zákonem o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů

3.2.2. Obsah a způsob zpracování územně plánovací dokumentace

Při pořizování územních plánů obcí byly využívány především následující ustanovení stavebního zákona:

Oddíl 1 – cíle a úkoly územního plánování, § 1 a 2

Oddíl 3 – územně plánovací dokumentace, § 8, 9, 10, 11

Oddíl 6 – závaznost územně plánovací dokumentace, § 29 – 31

Oddíl 7 – územní řízení, zejména § 32, 37 a 39

Obsah územně plánovací dokumentace je tvořen tím, co bylo schváleno příslušným orgánem územního plánování. Podle ustanovení § 16 Vyhlášky č. MMR č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, to byly:

- schválený návrh územně plánovací dokumentace, pořízený, projednaný a dohodnutý s dotčenými orgány státní správy v souladu s platnými předpisy
- usnesení o schválení ÚPD
- vyhlášení její závazné části v souladu se zněním zákona platným v době jeho schvalování, v současnosti je to obecně závaznou vyhláškou obce

Tento obsah byl závazný pro orgány veřejné správy při zpracovávání a schvalování navazující ÚPD a pro rozhodování v území. Ostatní informace o území a skutečnosti obsažené v dokladové části procesu pořizování ÚPD uložené u pořizovatele např. výsledky přípravných prací, průzkumy a rozborů, zadání, koncept řešení, souborné stanovisko, stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, stanoviska dotčených orgánů státní správy, vypořádání připomínek a námitek, apod. slouží k výkladu schválené ÚPD v případech pochybností a nejasností, nemohou však být důvodem k jejímu nerespektování.¹²

3.3. Právní rámec územního plánování od 1. 1. 2007

Základním mottem nového stavebního zákona na úseku územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající v harmonizaci podmínek životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel v území. K tomu je územní plánování vybaveno nástroji koordinace, které jsou promítnuty do jednotlivých institutů stavebního zákona. Dosahování shody na využití území je podtrženo také mechanismem řešení rozporů, který je obecně upraven v novém správním řádu.

Podstatnou změnou přístupu v rozhodování o území je diferenciací procesních postupů v zastavěném a nezastavěném území a přísná ochrana nezastavěného území. Změna vymezení zastavěného území bude možná vždy jen prostřednictvím územního plánu po komplexním zhodnocení využití dosavadních zastavitelných ploch a požadavků na nové zastavitelné plochy. Jedině v zastavěném území a ve vymezených zastavitelných plochách bude možné uplatnit zjednodušující postup při umístění a povolování staveb.¹³

¹² TUNKA, M., *Obsah územně plánovací dokumentace*, s. 34

¹³ BÄRTOVÄ, Hana, RÜŽIČKA, Miroslav. *Územní plánování a doprava*, s. 28

3.3.1. Přehled právních norem

Právními podklady pro oblast územního plánování v souvislosti s platností nového stavebního zákona se staly:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření
- Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu
- Vyhláška č. 561/2006 Sb., o stanovení seznamu aglomerací pro účely hodnocení a snižování hluku
- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

3.3.2. Obsah a způsob zpracování územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace je definována v § 36 až § 75 stavebního zákona. Proti dřívější právní úpravě došlo ke změně jejího obsahu, zejména při rozlišení krajské územně plánovací dokumentace, nyní zásad územního rozvoje, od územních a regulačních

plánů obcí s cílem důsledně respektovat oddělené působnosti těchto územních samospráv. Zásadní procesní změnou je aplikace opatření obecné povahy při vydávání územně plánovací dokumentace. Tím byla dána možnost přezkoumání zákonnosti včetně soudního přezkumu a bylo umožněno rozhodovat o námitkách dotčených osob. Pořízení zásad územního rozvoje je pro kraj povinné, pořízení územního nebo regulačního plánu je věcí rozhodnutí zastupitelstva obce.¹⁴

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky podrobně stanovují proces pořizování jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace včetně postavení jednotlivých subjektů podílejících se na těchto procesech, zadání je popsáno v § 47, zpracování konceptu podrobně posuje § 48, ustanovení § 49 upravuje návrh územního plánu a řízení o něm je vymezeno v § 52.

Účastníky pořizování ÚPD obcí jsou pořizovatel, kterým je příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, projektant, dotčené orgány – správní úřady hájící veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, vlastníci nemovitostí v řešeném území, kteří mohou být návrhem řešení ÚPD dotčeni dle zákonem stanovených podmínek, veřejnost – každému je umožněno zákonem stanoveným postupem se vyjádřit k pořizování ÚPD, zástupce veřejnosti na základě zmocnění, sousední obce a obec, pro kterou se ÚPD zpracovává.

3.4. Další dokumenty

3.4.1. Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky

V České republice byla usnesením vlády č. 1242 ze dne 8. prosince 2004 schválena Strategie udržitelného rozvoje České republiky. Její základní úlohou bylo upozornit na existující i potenciální problémy, které by mohly ohrozit přechod země k udržitelnému rozvoji, a iniciovat opatření, jak těmto hrozbám předejít, nebo je alespoň zmírnit. Tento dokument byl Usnesením vlády ČR č. 37 ze dne 11. ledna 2010 nahrazen Strategickým rámcem udržitelného rozvoje České republiky, který ve své Strategické vizi popisuje žádoucí stav v roce 2030 a mimo jiné předpokládá, že „(...) ekonomické aktivity včetně dopravy efektivně využívají dostupné (obnovitelné i neobnovitelné) přírodní zdroje a tyto aktivity jsou realizovány s minimálními negativními vlivy na lidské zdraví a přírodní

¹⁴ BÁRTOVÁ, Hana, RŮŽIČKA, Miroslav. *Územní plánování a doprava*, s. 32

ekosystémy. Odpovědné využívání území vytváří podmínky pro vyvážený a harmonický rozvoj obcí a regionů, který vede ke zvyšování územní soudržnosti a úrovně kvality života všech obyvatel.“¹⁵

Úlohou Strategického rámce udržitelného rozvoje ČR je vytvořit konsensuální rámec pro zpracování dalších materiálů koncepčního charakteru, a být tak východiskem pro strategické rozhodování v rámci jednotlivých resortů, krajů, měst a obcí i pro meziresortní spolupráci a spolupráci se zájmovými skupinami. Všichni účastníci by tedy měli respektovat priority a cíle SRUR ČR v příslušných resortních, krajských a místních strategických dokumentech a provádět v rámci přípravy těchto dokumentů hodnocení jejich souladu s prioritami a cíli SRUR ČR.

Nezbytným předpokladem je dodržování stanovených republikových priorit územního plánování obsažených v Politice územního rozvoje ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území. Důležitou součástí je zabezpečení provázání a koordinace územně plánovacích a rozvojových dokumentů na národní, regionální a místní úrovni. Opatření se týkají např. podpory aktualizace územně analytických podkladů obcí a krajů a územních plánů obcí s ohledem na udržitelný rozvoj.

Priority a cíle udržitelného rozvoje jsou řazeny do 5 prioritních os, z nichž osa č. 3 – Rozvoj území si stanoví priority upevňování územní soudržnosti, zvyšování kvality života obyvatel a účinnější prosazování strategického a územního plánování. Jejich cílem je vytvořit předpoklady pro udržitelné využívání území a hospodárně využívat zastavěné území a chránit území nezastavěné a nezastavitelné pozemky.¹⁶ Předpokladem pro naplnění stanovených cílů je zkvalitňování územního plánování zejména v rámci přípravy územně plánovací dokumentace krajů a obcí a zvýšení odpovědnosti nejen územních samospráv, ale i místních obyvatel v rámci územního a regionálního rozvoje, neboť jejich efektivní zapojení do procesů územního plánování přispěje ke zvyšování kulturní identity a sounáležitosti s územím.¹⁷

Dokument konstatuje, že negativním důsledkem suburbanizace je zvyšování dopravní zátěže, kdy v „(...) přeexponovaných oblastech, menších obcích a rekreačně využívaných územích dochází v důsledku zpoplatnění dálnic k prudkému nárůstu těžké nákladní dopravy, s tím spojené devastaci průjezdních komunikací, které stavebně nejsou

¹⁵ RADA VLÁDY PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR*, s. 14

¹⁶ RADA VLÁDY PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR*, s. 39

¹⁷ RADA VLÁDY PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR*, s. 48

této dopravě uzpůsobeny, k přetěžování technické infrastruktury a nedostatku služeb občanské vybavenosti.“¹⁸

3.4.2. Politika územního rozvoje České republiky 2008

Vláda ČR svým usnesením č. 929 ze dne 20. července 2009 schválila Politiku územního rozvoje České republiky 2008 pořizenou Ministerstvem pro místní rozvoj v mezích § 5 odst. 5 podle § 31 až 35 a § 186 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Schválená Politika územního rozvoje České republiky je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území.¹⁹ Určuje současně strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost s cílem zvyšovat jejich přínosy a minimalizovat jejich negativní dopady.

Politika územního rozvoje s ohledem na jedinečnost charakteru území a struktury osídlení České republiky zohledňuje požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, které pro Českou republiku vyplývají z členství v EU, z mezinárodních smluv, z členství v mezinárodních organizacích a dalších mezinárodních dohod, smluv a úmluv vztahujících se k územnímu rozvoji, ve kterých je Česká republika jednou ze smluvních stran. Politika PÚR územního rozvoje ČR bere v potaz i záměry obsažené v dokumentech územního rozvoje sousedních států.

Územním rozvojem se rozumí obecně prospěšný rozvoj hodnot území státu, za jehož usměrňování nesou společnou odpovědnost vláda, jednotlivé kraje i obce. Žádná z těchto úrovní veřejné správy nemůže rozhodovat sama, bez ohledu na potřeby dalších článků. Proto stavební zákon stanovuje, že PÚR ČR 2008 může zasahovat do pravomocí krajů a obcí pouze v otázkách územního rozvoje republikového významu a zásady územního rozvoje vydávané kraji tak mohou činit pouze v záležitostech regionálního významu. Vymezuje tedy rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory a plochy technické infrastruktury.

¹⁸ RADA VLÁDY PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR*, s. 40

¹⁹ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Strategie udržitelného rozvoje ČR*, s. 11

Politika územního rozvoje tedy stanovuje pouze rámce potřebné pro konkretizaci úkolů územního plánování, koordinaci odvětvových a meziodvětvových konceptů, zajišťuje ochranu vhodných území vymezením potřebných ploch nebo koridorů pro budoucí umístění záměrů republikového a mezinárodního významu. Vymezení těchto ploch a koridorů není konkrétním umístěním staveb.²⁰

3.4.3. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Krajským úřadem Ústeckého kraje, Odborem územního plánování a stavebního řádu, byl v souladu s ust. § 187 odst. 4 platného stavebního zákona zpracován a projednán návrh zadání ZÚR ÚK, který obsahoval hlavní cíle a požadavky na řešení jeho návrhu. Toto zadání bylo schváleno zastupitelstvem Ústeckého kraje usnesením č. 22/22Z/2007 ze dne 7. listopadu 2007 a na jeho základě pořídil KÚ ÚK UPS v souladu s ust. § 37 odst. 1 stavebního zákona návrh ZÚR ÚK, jehož součástí bylo vyhodnocení vlivů ZÚR ÚK na udržitelný rozvoj území.

V 1. kapitole Zásad územního rozvoje ÚK se stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Přitom vycházejí z rozboru udržitelného rozvoje území, zpracovaného v rámci Zjednodušených územně analytických podkladů Ústeckého kraje, z priorit formulovaných ostatními koncepčními dokumenty kraje a Politiky územního rozvoje ČR 2008. Tyto priority jsou v ZÚR ÚK dále konkretizovány formou úkolů pro územní plánování v rámci rozvojových oblastí, rozvojových os, specifických oblastí, upřesnění vymezení koridorů a ploch nadmístního významu, při upřesnění koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje a v rámci dílčích kroků při naplňování cílových charakteristik krajiny. Priority územního plánování kraje usměrňují a koordinují rozvoj území při respektování širších vztahů a souvislostí, stanovují podmínky a požadavky na využívání území a definují požadavky pro změny způsobu jeho využití s ohledem na ochranu veřejných zájmů, hospodárné využívání zastavěného území a ochranu krajiny a nezastavěného území, stanovují podmínky pro umístění nadmístní veřejné infrastruktury, vymezují zásady pro rozvoj sídelní struktury.²¹

²⁰ TUNKA, Martin. Nad návrhem Politiky územního rozvoje ČR 2008. *Obec a finance*, 2008, č. 4, s. 55

²¹ ÚSTECKÝ KRAJ, *Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje*, s. 10

Dále ZÚR ÚK určují podmínky a požadavky na řešení a vzájemnou koordinaci pro usměrňování ploch a koridorů republikového a nadmístního významu, včetně řešení v ÚPD obcí (kapitola 8. ZÚR ÚK).

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byly vydány Opatřením obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva ÚK ze dne 7. 9. 2011. Účinnosti nabývají patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Vzhledem k tomu, že se vyvěšuje na úředních deskách všech obcí Ústeckého kraje, považuje se za den vyvěšení den, ve kterém byly zveřejněny nejpozději.

4. Popis problému – charakteristika obce, popis schválené ÚPD, analýza požadavků obce na její aktualizaci včetně stanovisek dotčených orgánů státní správy

4.1. Charakteristika obce

4.1.1. Základní charakteristika území

Obec Žitenice leží severovýchodně od města Litoměřice na úpatí Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Mírně zvlněná jižní část území s převahou polí, zahrad a trvalých travních porostů přechází do hornatější severní části, pokryté lesními porosty Křížové hory a Dlouhého vrchu. Díky velmi dobrému přírodnímu prostředí a krajinářským hodnotám je území rekreačně využíváno zejména ke krátkodobé pobytové rekreaci, a proto jsou zde poměrně rozsáhlé plochy zahrádkářských kolonií. Krajinářskou hodnotu zvyšují i plochy strukturální zeleně, včetně břehových porostů podél místních vodotečí. Charakter území, blízkost Litoměřic i dálnice směrem na Prahu jsou velmi kvalitním předpokladem pro trvalé bydlení.²²

Obcí procházejí pouze silnice III. třídy. Výrazný dopravní spád má území právě do Litoměřic, vzdálených 3 km od centra Žitenic. Převážná část ekonomicky aktivních obyvatel obce (téměř 80 %) za prací vyjíždí,²³ protože se zde nenachází žádný velký průmyslový ani zemědělský podnik.

²² ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 9

²³ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 9

4.1.2. Krajinná ekologie

V okolní krajině má dominantní postavení Regionální biocentrum RC 9 – Dlouhý vrch, Křížová hora a Panenský kámen, na který navazuje nadregionální biokoridor NK1, procházející vrcholovými partiemi Českého středohoří. Územím dále procházejí lokální biokoridory číslo MK 7, 8, 10 a 12, na nich jsou umístěna biocentra číslo MC 8 a 11 a DC 5, 6 a 7.²⁴

4.1.3. Historický vývoj místní části Žitenice

Žitenice leží na úpatí Křížové hory (584 m) v nadmořské výšce 227 m. Tato starobylá obec je pokládána díky své příznivé poloze, kdy je ze severu chráněna Českým středohořím, za nejteplejší místo v Čechách s průměrnou roční teplotou 9,42°C. Jsou zde proto velmi dobré podmínky pro pěstování obilí a vinné révy, která je po 30leté válce nahrazována ovocem. V minulosti obec charakterizovalo především neobvyklé množství mlýnů a později pěstování meruněk.

Mimořádně příznivé přírodní a klimatické podmínky a dostatek vody z původně velmi vydatného Močidelského potoka protékajícího obcí zde umožnily vznik již pravěkého a předhistorického osídlení, které je doloženo archeologickými nálezy z období neolitu, a řadí tak Žitenice k nejstarším obcím na Litoměřicku. Za latinského období patřilo toto území k nejhustěji osídlenému keltskému území v Čechách. Z doby římské je znám zdejší nález mince císaře Galeria Maximiana (292 – 313) a slovanské osídlení území je datováno 6. stoletím. Přímo v Žitenicích byly nalezeny archeologické doklady středohradištní až pozdněhradištní keramiky. V 9. - 11. století patřily Žitenice do územní hradské soustavy Přemyslovců s centrem v blízkých Litoměřicích.

První písemná zmínka o obci je z roku 1057. Jméno obce (Sitínicích, Sytennicich) se poprvé objevuje v listině Spytihněva II. a obec zmiňuje též text B a C zakládací listiny kapituly litoměřické z let 1057 – 1058. V roce 1068 věnoval kníže Vratislav II. kolegiátní kapitule na Vyšehradě rozsáhlé majetky na Litoměřicku, jejichž centrem se staly právě Žitenice.

²⁴ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 13

Vyšehradská listina z roku 1088 dosvědčuje místní vinařství a ovocnářství. Majetkoprávní vztahy mezi vyšehradským proboštem a kapitulou samou nebyly po dlouhá léta vyjasněny a držba Žitenic kolísala mezi oběma stranami. Téměř celá obec ale patřila od druhé poloviny 11. století vyšehradské kapitule a jen menší část kapitule litoměřické. V roce 1356 přešly k vyšehradskému majetku v Žitenicích též sousední Pohořany a blízký Lbín (obě prvně písemně doloženy v roce 1302).

Za probošta Václava Králíka z Bubenic (1398 – 1412), nejvyššího kancléře království, zastavil Václav IV. Žitenice Haškovi z Robče za 500 kop grošů českých. Tím končí nejstarší období dějin Žitenic. Osudy obce v době husitských válek jsou velmi nejasné. Je známo, že asi od roku 1436 se stal jejím dalším zástavním držitelem husitský hejtman Jakoubek z Vřesovic, který měl v zástavě i sousední Ploskovice. Žitenice držel patrně až do své smrti v roce 1461, protože dalším držitelem zástavy se stal roku 1463 kancléř krále Jiřího z Poděbrad Prokop z Rabštejna. Žitenice dostala po Prokopově smrti roku 1472 patrně věnem jeho dcera Ludmila, provdaná za Jana z Roupova. Páni z Roupova sídlili s krátkým přerušením v Žitenicích až do Bílé hory, kdy Václav z Roupova jako jeden z nejaktivnějších vůdců protihabsburského odboje po bitvě na Bílé hoře uprchl z Čech a 5. dubna 1621 byl v nepřítomnosti odsouzen ke ztrátě hrdla, statku a cti, dán do klatby a jeho jméno bylo přibito na šibenici.

Žitenické panství, zabavené spolu s trnovanským statkem, bylo téhož roku darováno vyšehradskému proboštu Janu Kryštofu Kiliánovi. Teprve probošt Ferdinand Kindermann (1781 – 1801) měl pro Žitenice opět větší význam. Od roku 1790 byl zároveň biskupem litoměřickým. Sídlil často v Žitenicích a od jeho doby byl zdejší zámek trvale letním sídlem vyšehradských proboštů. Ferdinand Kindermann, známý reformátor školství, založil v Žitenicích roku 1791 první a nejstarší hospodářskou školu a zvelebil i zdejší ovocnářství (především pěstování meruněk).²⁵

Na přelomu 18. a 19. století na tomto území převládalo německé obyvatelstvo. Český živel se v obci hlásí ke slovu až v roce 1848, kdy tu byla založena Národní garda, která měla udržovat pořádek.

Obě národnosti tu žily ve shodě, a tak i obec podpořila vznik samostatného státu v roce 1918. V Žitenicích žilo po první světové válce přes 1 200 obyvatel.

²⁵ OBEC ŽITENICE, *Historie Žitenic*, s. 11

V roce 1923 byla v Žitenicích postavena Česká státní škola pro české děti ze Žitenic, Pohořan a Skalice a založena Severočeská jednota.²⁶

Národnostní snášenlivost v obci se začala narušovat po roce 1933, kdy štvaní Henleinovy strany podlehl téměř všichni Němci v obci. Po Mnichově bylo Litoměřicko až po Labe připojeno k Německu. Češi se odtud vystěhovali. Českou státní školu zabrali Němci a přeměnili ji na německou.

V Žitenicích vzniklo jedno ze středisek českého odboje proti Němcům. Žitenická ústředna postavila ve skalických lesích kryt pro boj a ochranu a získala první zbraně, které ukryla v žitenickém zámku a mlýně. V dubnu 1945 byl v Žitenicích ustaven revoluční okresní národní výbor v Litoměřicích, v jehož čele byli občané ze Žitenic a Skalice, v květnu pak založena Revoluční garda se sídlem v Žitenicích. Území obce bylo osvobozeno 9. května.

Po válce byla obec osídlována mnohými rodinami Volyňských Čechů a českými rodinami.²⁷

4.1.4. Historický vývoj místní části Pohořany

Existence obce je poprvé písemně prokázána k roku 1302. Poloha sídla na okrajovém svahu Českého středohoří s převládající jižní expozicí je navíc od severu chráněná zalesněnými masivy Křížové hory (590 m. n. m.) a Liščína (437 m. n. m.).

Pohořany patřily litoměřické kapitule, v 15. století pak pánům z Roupova. Po roce 1620 je dostala vyšehradská kapitula k sousedním Žitenicím. Od druhé čtvrtiny 18. století připadla větší část vsi ploskovickému panství.²⁸

4.1.5. Historický vývoj místní části Skalice

Tato místní část obce Žitenice leží při jihozápadním úpatí Dlouhého vrchu na konci pásu tzv. bílých strání táhnoucích se podél Pokratického potoka od Litoměřic k severu. První spolehlivý písemný údaj o Skalici se vztahuje k roku 1197.

²⁶ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 18

²⁷ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 19

²⁸ OBEC ŽITENICE, *Historie Žitenic*, s. 32

Historie Skalice je úzce spjata se Žitenicemi. Začátkem druhé čtvrtiny 19. století tu byl zrušen panský dvůr s ovčínem, majetek byl rozprodán a pozemky rozparcelovány. Kolem roku 1900 ve Skalici nežili žádní Češi. Lidé si zajišťovali živobytí pěstováním polních plodin a ovocnářstvím. Školou a farou patřila obec do Žitenic.²⁹

4.2. Popis schválené územně plánovací dokumentace

4.2.1. Průzkumy a rozborů

4.2.1.1 Zadání úkolu

Zpracování průzkumů a rozborů pro územní plán obce Žitenice včetně jejích místních částí Pohořany a Skalice zadala obec Žitenice v souladu s usnesením zastupitelstva obce Žitenice ze dne 19. 9. 2000 na základě „Zadání veřejné zakázky malého rozsahu“ podle ustanovení zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, firmě ing. arch. Jiří Adamczyk, autorizovaný architekt, A – PROJEKT, urbanisticko architektonická projekční kancelář Ústí nad Labem.

Obec Žitenice nikdy neměla zpracovanou platnou územně plánovací dokumentaci. Práce na průzkumech a rozbořech byly dokončeny v únoru 2002 a jejich závěry byly základním podkladem jednak pro formulování zadání územního plánu obce, tak i pro zpracování vlastní územně plánovací dokumentace.

4.2.1.2 Vymezení území

Zpracovávané území je vymezeno v rozsahu hranic administrativního území obce Žitenice a sestává ze tří katastrálních území – Pohořany, Skalice a Žitenice o celkové rozloze 1.307,8 ha.³⁰

4.2.1.3 Obsah průzkumů a rozborů

Průzkumy a rozborů byly zpracovány v rozsahu tehdy platného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a doplňujících vyhlášek.

²⁹ OBEC ŽITENICE, *Historie Žitenic*, s. 34

³⁰ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozborů*, s. 7

Grafická část je rozdělena do dvou úrovní. Hlavní výkresy zahrnující celé správní území obce jsou zpracovány v měřítku 1 : 10 000 a obsahují mapu využití území, mapu dopravy, mapu technické vybavenosti a mapu problémů a limitů. Zastavěná území jednotlivých částí obce jsou zpracována v měřítku 1 : 2 000 a pro každou místní část obsahují urbanistický rozbor, rozbor dopravy, rozbor vodního hospodářství, rozbor energetiky a zemědělskou přílohu.

4.2.1.4 Přehled nejdůležitějších ÚPD a ÚPP platných v době zpracování

V době zpracování průzkumů a rozborů ÚPO byly závazné tyto nadřazené územně plánovací dokumentace: Územní plán VÚC okresu Litoměřice, 1996 – Terplan Praha, schválený usnesením vlády ČR č. 110 ze dne 07. 02. 1996, který pozbude platnosti dnem účinnosti Opatření obecné povahy, kterým se vydávají Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje. Podpůrnými dokumenty byly územně plánovací podklady zpracované tehdejší Urbanistickým střediskem Krajského projektového ústavu v Ústí n/L, a to Dlouhodobá koncepce osídlení Severočeského kraje, Koncepce urbanizace a vývoje osídlení krajů ČSR, Studie venkovského prostoru okresu Litoměřice a Urbanistická studie CHKO České středohoří.³¹ Všechny tyto dokumenty však pocházely ze 70. a 80. let minulého století a byly značně zastaralé a neodpovídaly potřebám současné doby.

4.2.1.5 Urbanistická struktura a funkční členění ploch

Současná urbanistická a funkční struktura obce je dána historickou stopou původního osídlení. Dominantní funkcí všech místních částí je bydlení a obytné plochy zabírají více než 85 % celého zastavěného území.

Základním kompozičním prvkem Žitenic, které jsou geografickým, administrativním i obslužným centrem území, je trasa silnice III/25847 procházející obcí severovýchodním směrem do Pohořan a silnice III/2613 z ní odbočující v centru Žitenic směrem na Skalici.

Dalším prvkem významně se podílejícím na urbanistické kompozici obce je nepravidelná náves se dvěma dominantami obce – kostelem sv. Petra a Pavla a areálem zámku na jejím jižním okraji. K výrazným prvkům patří i budova bývalé základní školy

³¹ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 8

postavená na terénním zlomu a uplatňující se stejně jako areál zámku při pohledu od Litoměřic.

Kolem těchto dvou základních kompozičních prvků je soustředěna převážná většina obytných ploch v obci.

Zástavba Pohořan, dnes již stavebně téměř splývající se Žitenicemi, je protažená podél průjezdné silnice vedoucí ze Žitenic do Ploskovic a jedné významnější místní komunikace, procházející podélně horní částí sídla, s několika propojeními a výběžky do krajiny. Sídlo nemá žádnou dominantu ani náves, pouze v její severní části je jakýsi náznak takového prostoru, kde je lokalizována veškerá občanská vybavenost a malá kaplička.

Charakter zástavby dolní části Skalice určují venkovské přízemní i patrové domy obdélných půdorysů, které si nekladou větší architektonické ambice. Na malé návsi převládá štítová orientace domů, empírová kaplička s hřebenovou zvoničkou z I. poloviny 19. století byla zbořena.³²

Horní část sídla, zvaná též Poustevna, má zcela odlišný ráz. Dominuje mu na skalnaté pískovcové vyvýšenině bývalá poutní kaple s poustevnou v sousedství a nacházejí se zde honosné empírové a pseudorenesanční vily.

Celkový obraz pohledově značně exponovaného souboru, který neodmyslitelně patří k panoramatu této části Českého středohoří pod hřebenem Dlouhého vrchu, je od 70. let 20. století narušen rozměrným několikapodlažním plochostřechým objektem Domova sociální péče pro mládež ve východním sousedství Poustevny.

4.2.1.6 Ochrana kulturně historických hodnot

V seznamu kulturních památek jsou v Žitenicích zapsány následující památky: areál zámku s branou, kašnou, ohradní zdí, zahradou, zahradnickým domkem a hospodářským dvorem, areál kostela sv. Petra a Pavla se sochou sv. Jana Nepomuckého a branou, areál chalupy č. p. 149, areál usedlosti č. p. 57, chalupa č. p. 129, gloriety – původně kaple Na Loreť, sousoší sv. Donáta, sv. Karla Boromejského a sv. Vavřince v prostoru U tří lip při vjezdu do obce od Litoměřic, socha sv. Václava za areálem Agroslužeb Trnovany u cesty na Kočku a kaplička Panny Marie na návsi. Ve Skalici je v seznamu kulturních památek

³² OBEC ŽITENICE, *Historie Žitenic*, s. 35

zapsán areál kaple Nejsvětější Trojice, v Pohořanech se žádná kulturní památka nenachází.³³

4.2.1.7 Demografie

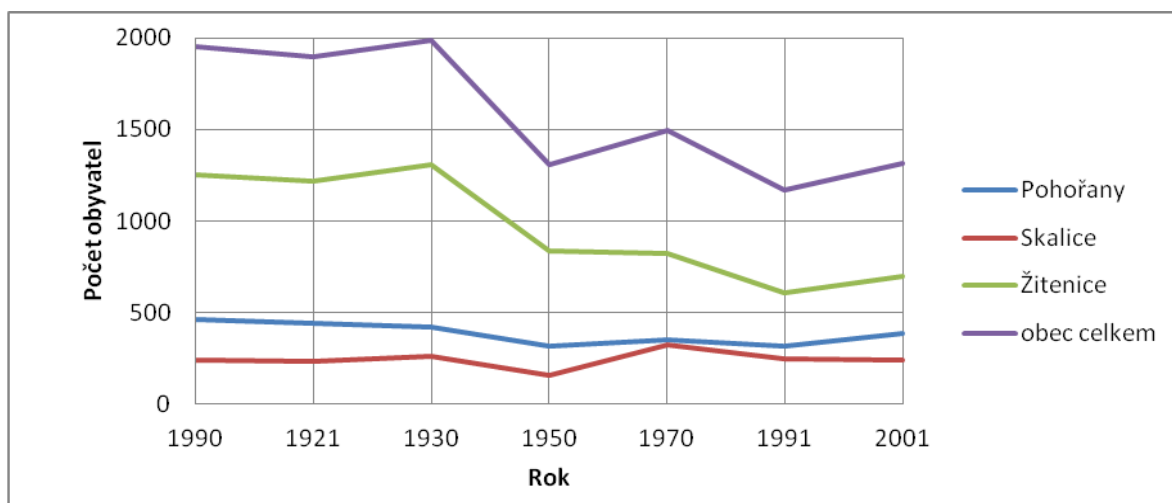
Vývoj obyvatelstva obce je charakterizován výrazným poklesem počtu obyvatel po 2. světové válce a poté po roce 1989, kdy v roce 1991 žilo v obci v novodobé historii nejméně obyvatel – pouze 1 171 občanů (viz tabulka č. 1).

Tab. č. 1 Počet obyvatel v obci zjištěný při sčítání v letech 1900 – 2001

část obce	1900	1921	1930	1950	1970	1991	2001
Pohořany	463	443	419	316	349	317	384
Skalice	241	234	260	156	322	244	239
Žitenice	1 249	1 220	1 306	835	825	610	695
obec celkem	1 953	1 897	1 985	1 307	1 496	1 171	1 318

Zdroj: ÚPO Žitenice, ČSÚ a SLDB

Graf č. 1 Vývoj počtu obyvatel obce v letech 1900 – 2001



*Zdroj: ÚPO Žitenice, ČSÚ a SLDB
vlastní zpracování*

4.2.1.8 Domovní a bytový fond

V roce 2001 bylo v obci evidováno celkem 428 domů, z nichž bylo 378 trvale obydleno. Většinu z nich tvořily rodinné domy – bylo jich 421, ve vlastnictví fyzických osob.³⁴ Podrobněji je domovní fond popsán v tabulce č. 2.

³³ SEZNAM NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK.
http://radnice.litomerice.cz/archiv/8542/Seznam_kult_pamatek_ve_spravnim_obvodu_Litomerice.pdf

Tab. č. 2 Domovní fond dle období výstavby

	domovní fond celkem		rodinné domy		ostatní	
	absolutně	v %	absolutně	v %	absolutně	v %
celkem	428	100,00	421	98,36	7	1,64
neobydlené	50	11,68	49	11,45	1	0,23
trvale obydlené	378	88,32	372	86,92	6	1,40
z toho postaveno v letech						
1899 a dříve	72	19,05	71	18,78	1	0,27
1900 – 1945	119	31,48	117	30,95	2	0,53
1946 – 1970	30	7,94	29	7,67	1	0,27
1971 – 1990	101	26,72	101	26,72	0	0,00
1991 a později	56	14,81	54	14,29	2	0,52

*Zdroj: ÚPO Žitenice
vlastní zpracování*

4.2.1.9 Předpoklad dalšího vývoje

Populační vývoj bude stejně jako v celé zemi vymezen řadou dílčích faktorů. Od celkové ekonomické situace umožňující a podporující výstavbu nových staveb pro bydlení, přes kvalitní životní prostředí až k možnostem zaměstnání.

„V návrhovém období, tj. časovém úseku deseti až patnácti let, lze v řešené obci počítat s tím, že reálný počet bydlících bude v rozmezí 1 300 – 1 400 osob s tím, že jej může pozitivně ovlivňovat zejména rozvoj obytného území, který by v případě realizace mohl posunout počet bydlících i o něco výše.“³⁵

4.2.1.10 Souhrnné hodnocení a doporučení pro další vývoj v oblasti bydlení

Obec si v podstatě zachovala původní urbanistickou strukturu a určitý architektonický ráz, na němž je třeba koncipovat její další rozvoj. Na rozdíl od jiných sídel se obec naštěstí vyhnula vlivům koncentračních tendencí minulosti, kdy byla realizována pro venkovská sídla architektonicky a urbanisticky nevhodná výstavba vícebytových objektů.³⁶

Pro další rozvoj obytné funkce bylo doporučeno k výstavbě rodinných domků využít především neudržované a devastované plochy uvnitř zastavěného území obce, při výběru nových ploch mimo něj vytipovat pozemky s dobrou možností napojení na

³⁴ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 29

³⁵ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 31

³⁶ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 72

komunikace a inženýrské sítě a tyto vybrané pozemky prověřit z hlediska limitujících omezení – zábor zemědělského půdního fondu, ochranná pásma, sesuvná území, apod.

4.2.1.11 Doprava

Z vnější silniční sítě je v území zastoupena pouze kategorie silnic III. třídy, silnice I. a II. třídy územím obce neprocházejí. Z dopravního hlediska je nejvýznamnějším tahem silnice III/25847 z Litoměřic přes Žitenice a Pohořany do Rýdeče se šířkou zpevněné části vozovky 5 – 6 metrů.

Ostatní silnice v obci mají pouze lokální význam a některé z nich jsou ukončeny slepě. Šířka jejich zpevněných částí není zcela optimální, v některých případech činí pouze 4,5 metru, a silnice III/2613 má v severní části katastrálního území Pohořany šířku pouze 2,5 metru.

Do kategorie místních komunikací jsou zahrnuty ulice, obslužné komunikace, přístupové a účelové cesty zpevněné nebo s prašným krytem vozovky. Do této skupiny jsou začleněny také průtahové úseky vnější silniční sítě, které vykazují některé znaky místních komunikačních tahů.³⁷

Průtahový úsek silnice III/25847 v Žitenicích vykazuje některé směrové dopravní závady a zúžené profily vozovky, zejména v úseku kolem hospodářských budov zámku, kde šířka komunikace dosahuje pouze 5 metrů.³⁸ Další místní komunikace Žitenic jsou tvořeny živičnými komunikacemi a také nezpevněnými prašnými cestami s různou kvalitou povrchu vozovek. Šířka těchto komunikací je proměnlivá od 3 do 6 metrů.

Průtahový úsek silnice III/25847 v Pohořanech má šířku 6 metrů, a dá se tedy považovat za optimální, avšak místní komunikace v této místní části dosahují pouze šířky 2,5 až 4,5 metru a vykazují řadu dopravních závad.

Ve Skalici dosahují silnice i místní komunikace šířky 4,5 metru a vzhledem k nízké intenzitě dopravy v této místní části se dají považovat za dostačující bez výraznějších dopravních závad.³⁹

³⁷ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 38

³⁸ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 39

³⁹ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*, s. 40

Tab. č. 3 Dopravní intenzita na silniční síti

rok	silnice číslo	číslo úseku	vozidel/den				
			N1	T	O	M	celkem
1995	III/25847	4 – 4400	84	182	1 406	50	1 638

Zdroj: ÚPO Žitenice, průzkumy a rozborů, s. 43

4.2.1.12 Souhrnné hodnocení oblasti dopravy

Na základě provedených průzkumů a rozborů bylo konstatováno, že: „Území je z dopravního hlediska zpřístupněno dostatečně kvalitně a zásadní změny ve stávajícím systému nejsou nutné. Silniční síť místního významu je zastoupena tahy třetí třídy, které mají vazbu na nadřazenou silnici první třídy. Jejich dopravní vytížení není vysoké, ve skladbě intenzit převládá lokální složka dopravy a tranzit je zanedbatelný.“⁴⁰

Vozidla jsou kromě neorganizovaného stání na návsi, u Agroslužeb a u fotbalového hřiště v Žitenicích a u Domova sociální péče ve Skalici odstavována na vlastních pozemcích nebo v ulicích.

Pro zlepšení dopravní situace bylo doporučeno v územním plánu „(...) zajistit komunikační přístupy k navrhovaným lokalitám rodinných domků, rekonstruovat narušené kryty vozovek místních komunikací, zpevnit vybrané úseky prašných místních komunikací živičnou úpravou, zajistit odpovídající počet parkovacích a odstavných stání pro občanskou vybavenost v Žitenicích na návsi, rekonstruovat chodník vedený z Litoměřic do Žitenic i pro cyklistickou dopravu, rekonstruovat prostor pro parkování u objektu bývalého pivovaru v areálu zámku v Žitenicích, navrhnout pěší propojení od Agroslužeb přes areál zámku na náves v Žitenicích, rekonstruovat a zpevnit ulici Za Školou v Žitenicích až ke křižovatce se silnicí třetí třídy pro náhradní komunikační napojení a posunout autobusovou zastávku na lince vedené do Skalice blíže k centru Žitenic.“⁴¹

4.2.2. Koncept návrhu

4.2.2.1 Zadání úkolu a průběh schválení

Koncept územního plánu obce zadala obec Žitenice firmě ing. arch. Jiří Adamczyk, autorizovaný architekt, A – PROJEKT, urbanisticko architektonická kancelář Ústí nad

⁴⁰ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozborů*, s. 42

⁴¹ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozborů*, s. 42

Labem. Na zakázku byla dne 25. 9. 2003 uzavřena Smlouva o dílo a práce na konceptu byly dokončeny v květnu 2004.

Základním podkladem pro zpracování konceptu územního plánu bylo kromě zpracovaných průzkumů a rozborů z března 2002 především „Zadání územního plánu obce Žitenice“.

V průběhu prací na zadání obdržel pořizovatel celkem 16 návrhů vlastníků pozemků na změnu jejich funkčního využití. Na základě souhlasného stanoviska Správy CHKO České středohoří bylo do zpracovaného zadání zahrnuto 13 z nich. Kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, tedy Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje, ke zpracovanému Zadání bylo vydáno dne 11. 7. 2003 pod č. j. UPS/327398/62454/73413/03/D a výsledná verze Zadání dohodnutá s dotčenými orgány státní správy byla zastupitelstvem obce Žitenice schválena dne 9. 8. 2003.

Vyhláška o veřejném projednání konceptu územního plánu obce Žitenice byla Odborem územního rozvoje Městského úřadu v Litoměřicích vydána dne 15. 7. 2004. Veřejné projednání bylo svoláno na den 6. 9. 2004. V zákonné lhůtě bylo podáno celkem 14 návrhů vlastníků pozemků na doplnění zpracovaného konceptu. Jejich přehled je zpracován v tabulce č. 4 s uvedením, zda jim bylo na základě stanoviska Správy CHKO České středohoří vyhověno.

Na základě výsledku projednání a zapracování schválených návrhů na jeho doplnění vydal v únoru 2005 Odbor územního rozvoje Městského úřadu v Litoměřicích ve smyslu ustanovení § 21 odst. 5 platného stavebního zákona souborné stanovisko ke konceptu ÚPD. To obsahovalo pokyny pro dokončení prací na III. etapě ÚPD. Formulováno bylo v souladu s platným stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, a stalo se základním podkladem pro zpracování návrhu územního plánu obce Žitenice. Výsledná verze souborného stanoviska, dohodnutá s dotčenými orgány státní správy, byla na základě kladného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, tj. Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje, č. j. UPS/173/32214/05/D ze dne 4. 4. 2005 schválena zastupitelstvem obce Žitenice na veřejném zasedání dne 11. 4. 2005.

Tab. č. 4 Podané návrhy na doplnění konceptu

Poř. č.	Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra v ha	Funkční využití		SZÚ	Stanovisko CHKO	Poznámka
				stávající	navrhované			
1	Pohořany	74/1	0,1545	zahrad	výstavba RD	ANO	souhlas	vyhověno
2	Skalice	398/3	0,1030	zahrad	výstavba RD	NE	souhlas	vyhověno
3	Pohořany	122/23 155/6	0,1488 0,1488	orná orná	výstavba RD	NE NE	nesouhlas souhlas	vyhověno částečně
4	Skalice	226	0,2148	zahrad	zahrad zmenšení biokoridoru	NE	souhlas	vyhověno
5	Žitenice	937/1 1408 1409	0,3375 0,6313 0,0378	orná orná ost. pl.	výstavba RD	NE	nesouhlas	nevyhověno
6	Žitenice	935/1 935/3 935/4 935/5 937/2	0,1835 0,0494 0,0496 0,0075 0,0716	sad zahrad zahrad zahrad orná	výstavba RD	NE	nesouhlas	nevyhověno
7	Pohořany	397/1 398/18 398/21	0,0394 0,1496 0,0021	ost. pl. ttp ttp	výstavba RD	NE	souhlas	vyhověno
8	Žitenice	911/6	0,0495	orná	výstavba RD	ANO	nesouhlas k výstavbě RD	pouze rekr. objekt
9	Žitenice	937/3 937/9 938 945 955/3	0,6373 0,1811 0,6708 0,0252 0,1875	orná orná orná ost. pl. orná	výstavba RD	NE NE NE NE NE	nesouhlas	nevyhověno
10	Žitenice	820/9 911/1	0,0818 0,0680	zahrad orná	výstavba RD	ANO ANO	nesouhlas k výstavbě RD	pouze rekr. objekt
11	Pohořany	337/11 337/12 275/1 275/2 275/13 303/9	0,1132 0,0641 0,4590 0,1063 0,0983 0,5470	ost. pl. ost. pl. orná orná orná orná	výstavba RD	NE NE NE NE NE NE	souhlas souhlas nesouhlas nesouhlas nesouhlas nesouhlas	vyhověno částečně
12	Žitenice	1070/11	0,1658	orná	výstavba RD	ANO	souhlas	vyhověno
13	Pohořany	12/1 12/3 12/4 12/5	0,1800 0,1800 0,0211 0,0815	zahrad zahrad zahrad zahrad	výstavba RD	NE NE NE NE	souhlas	vyhověno
14	Žitenice	část 1070/3	0,3828	sad	výstavba RD + chov koní	NE	souhlas	vyhověno

Zdroj: OÚ Žitenice, katastr nemovitostí vlastní zpracování

4.2.2.2 Obsah konceptu návrhu

Koncept návrhu územního plánu byl zpracován textově i graficky v rozsahu tehdy platného znění stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Koncept obsahuje kromě textové části grafické přílohy v členění – výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000 a hlavní výkres, dopravní řešení, energetiku a spoje, vodní hospodářství, zábor ZPF a veřejně prospěšné stavby v měřítku 1 : 5 000.

4.2.2.3 Základní koncepce řešení

Návrh základní koncepce respektoval všechny územní limity a vycházel především z prostorových a funkčních možností rozvoje obce, nesporných přírodních a krajinářských hodnot území, jeho územně technických podmínek a požadavků zadání územního plánu.⁴²

I když území má, jak vyplynulo ze zpracovaných průzkumů a rozborů, celou řadu problémů, nejsou tak kardinální a zásadní, aby vyžadovaly příkrá a razantní řešení. Koncept návrhu územního plánu se proto soustředil na řešení dvou základních úkolů – rozvoj obytné funkce a vytvoření předpokladů pro rozvoj drobného podnikání.

4.2.2.4 Návrh demografického vývoje

Další populační vývoj obce je dán dvěma hlavními faktory, kterými jsou obecné tendence populačního vývoje a možnosti rozvoje obytného území. V případě obce Žitenice je na místě opatrný optimismus vzhledem k blízkosti města Litoměřice. K růstu počtu obyvatel by mohla přispět nabídka nových obytných ploch. Za předpokladu plné realizace všech záměrů rozvoje obytných ploch lze počítat s tím, že počet obyvatel dosáhne hodnoty až 1 900 osob.⁴³

4.2.2.5 Návrh obytného území

Koncept územního plánu navrhl rozšíření obytného území do prostorů s relativně dobrými dopravními i technickými podmínkami formou výstavby rodinných domků do 2 podlaží bez výrazných dominant, čímž plně respektoval stávající charakter zástavby. Pro stanovení počtu rodinných domů v jednotlivých lokalitách bylo uvažováno s výměrou 1200 – 1500 m² pro jeden rodinný dům.⁴⁴

Pro realizaci výstavby na lokalitách s větším předpokládaným počtem rodinných domů doporučil zajistit zpracování podrobnějších urbanistických podkladů – urbanistické

⁴² ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*, s. 14

⁴³ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*, s. 16

⁴⁴ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*, s. 14

studie zástavby nebo regulačního plánu, které komplexně vyřeší parcelaci, komunikační napojení, inženýrské sítě a umístění staveb na pozemcích.

4.2.2.6 Návrh členění území na funkční plochy

Urbanizované území, tedy území současně zastavěné a zastavitelné, je v obci tvořeno polyfunkčním územím a monofunkčními plochami.

Polyfunkční území zahrnuje obytné území venkovského typu OV, smíšenou centrální zónu SC, všeobecné smíšené území VS, území drobné výroby a služeb a území sloužící oddechu a rekreaci.⁴⁵

Monofunkční plochy lze rozdělit na plochy občanské vybavenosti, plochy sportovní a plochy zeleně.

Pro každý typ plochy zpracovaný koncept přesně stanovil přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné funkční využití.

Neurbanizované území je tvořeno plochami zemědělského půdního fondu, plochami krajinné zeleně, vodními plochami a toky a ostatními plochami mimo současně zastavěné a zastavitelné území

4.2.2.7 Prostorové regulativy

Prostorové regulativy byly stanoveny především s ohledem na umístění obce v Chráněné krajinné oblasti České středohoří tak, aby nová výstavba byla harmonicky přičleňována ke stávající urbanistické struktuře, navazovala na charakteristiky stávající kvalitní zástavby sídla. Za nejdůležitější z nich lze považovat požadavek, aby nově povolované objekty měly půdorys obdélníkového tvaru nebo jednoduché sestavy z nich se sedlovou střechou ve sklonu 40 – 45 stupňů, obsahovaly minimální podíl lodžii nebo balkónů a pozemek v okolí domu byl s minimálním podílem zpevněných ploch či opěrných zdí a průhledným oplocením.⁴⁶

4.2.2.8 Síť místních komunikací

Tato síť zahrnuje systém sběrných a obslužných místních komunikací, zpřístupňujících objekty vybavenosti, provozoven, rekreace a objekty obytné. Sběrnými místními komunikacemi funkční třídy „B“ jsou průtahy silnic. Obslužné komunikace mají

⁴⁵ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*, s. 25

⁴⁶ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*, s. 28

funkční třídu C3 a zpřístupňují jednotlivé části území a konkrétní objekty. Odpovídají základní kategorii MO 8/30, resp. MO 7/30. Nemotoristické komunikace mají charakter zklidněných tras funkční třídy D3 – pěší trasy a jsou určeny pro chodce a cyklisty s vyloučením veškeré veřejné automobilové dopravy.⁴⁷

Z nově navrhovaných místních komunikací byly v konceptu územního plánu uvedeny přístupové trasy k lokalitám rodinných domků v Žitenicích a Pohořanech. Součástí směrné části návrhu byla také řada zpevnění, popř. rekonstrukcí stávajících cest a místních komunikací s prašným krytem vozovky.

4.2.3. Návrh řešení

4.2.3.1 Proces pořízení

Návrh územního plánu obce Žitenice zadal Městský úřad v Litoměřicích jako pořizovatel firmě ing. arch. Jiří Adamczyk, autorizovaný architekt, A – PROJEKT, urbanisticko architektonická projekční kancelář Ústí nad Labem. Na zakázku byla uzavřena Smlouva o dílo dne 25. 9. 2003 (koncept návrhu) a Dodatek č. 1 na zpracování návrhu řešení pak dne 29. 8. 2005.

Koncept územního plánu dokončený v květnu 2004 byl veřejnoprávně projednán na Obecním úřadě Žitenice dne 06. 09. 2004. Na základě výsledku projednání a zpracování schválených návrhů na jeho doplnění vydal v únoru 2005 Odbor územního rozvoje Městského úřadu v Litoměřicích ve smyslu ustanovení § 21 odst. 5 platného stavebního zákona souborné stanovisko ke konceptu ÚPD. To obsahovalo pokyny pro dokončení prací na III. etapě ÚPD.

Veřejná vyhláška o vystavení a projednání návrhu územního plánu obce Žitenice byla Odborem územního rozvoje Městského úřadu v Litoměřicích vydána dne 27. 4. 2006. Za první den vystavení návrhu byl považován den 18. 5. 2006, námitky a připomínky bylo možno podávat do 3. 7. 2006.

Výzva k podání stanoviska a udělení souhlasu nadřízeného orgánu územního plánování s vydáním návrhu územního plánu obce Žitenice byla pořizovatelem vydána dne 14. 7. 2006 a Odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje vydal své kladné stanovisko dne 31. 8. 2006 pod č. j. UPS/691/122618/124197/06/D.

⁴⁷ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*, s. 37

Závaznou část územního plánu obce vyhlásilo zastupitelstvo obce Žitenice v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 a 3 platného stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 84 odst. 2, písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, **Obecně závaznou vyhláškou obce Žitenice č. 2/2006 o vymezení závazné části územního plánu obce Žitenice** ze dne 11. 9. 2006.

4.2.3.2 Obsah návrhu řešení

Návrh územního plánu byl zpracován textově i graficky v rozsahu posledního platného znění stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, a obsahuje kromě textové části stejné grafické přílohy jako koncept.

4.2.3.3 Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Závaznou částí územního plánu jsou proti konceptu nově vymezeny typy ploch včetně jejich funkčního využití. Jedná se o plochy bydlení venkovského typu, plochy občanské vybavenosti, plochy pro výrobní služby – podnikatelské aktivity, plochy drobné výroby a služeb, plochy sportovní, plochy individuální rekreace, plochy rekreačních zahrádek a zahrádkářských osad, plochy veřejné zeleně, plochy ostatní zeleně uvnitř současně zastavěného území a nezastavitelné území.⁴⁸ Základní funkční členění území je patrné z přílohy č. 1. a v příloze č. 2 je uveden podrobný přehled a charakteristika ploch zastavitelného území dle platného územního plánu. Jak vyplývá ze zpracované tabulky, více než 94 % výměry vymezených zastavitelných ploch si vyžádá zábor zemědělského půdního fondu, z toho 93 % mimo současně zastavěné území obce (30,0621 hektaru).

V plochách bydlení venkovského typu jsou jako přípustné určeny stavby rodinného bydlení s maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva, maloobchodní zařízení, veřejné stravování, ubytování s omezenou kapacitou do 10 lůžek, služby a drobné podnikání, sloužící pro uspokojení potřeb obyvatel území, nezbytné plochy technického vybavení, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, příslušné komunikace motorové, pěší a cyklistické a zeleň liniová a plošná. Podmíněně přípustné jsou v těchto lokalitách zařízení kulturní, školská, zdravotní a sociální péče a zařízení pro

⁴⁸ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – návrh řešení*, s. 75

turistickou rekreaci. Za nepřijatelné jsou považovány vícepodlažní bytové domy, sklady, zařízení dopravy, výrobní zařízení a všechny druhy činnosti, které svými negativními vlivy narušují sousední pozemky.⁴⁹

Nezastavitelné území tvoří plochy zemědělského půdního fondu, lesy, vodní plochy a toky, krajinná zeleň, aleje stromové a keřové zeleně (doprovodná zeleň) a ostatní plochy mimo současně zastavěné území. Na těchto plochách není povoleno umísťovat žádné stavby kromě těch, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch, a liniových staveb technického vybavení.

4.2.3.4 Prostorové regulativy

Prostorové regulativy byly v návrhu řešení koncipovány podstatně volněji než v konceptu, neboť jejich vymezení v konceptu bylo nad rámec zákonem povolené úpravy. V návrhu řešení tak došlo k odstranění tohoto nesouladu.⁵⁰

4.2.3.5 Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

Mezi veřejně prospěšné stavby byly vzhledem ke své důležitosti pro naplňování územního plánu obce a s ohledem na § 108 platného stavebního zákona zařazeny a takto vymezeny v textové i grafické části (příloha č. 3) následující dopravní stavby:⁵¹

- D1 křižovatka silnice III/25847 s místními komunikacemi v Pohořanech
- D2 rozšíření a zpevnění stávající nezpevněné komunikace, zpřístupňující stávající objekty RD a nové plochy č. 32 a 33 v Žitenicích
- D3 místní komunikace zpřístupňující plochu č. 11 v Pohořanech
- D4 místní komunikace zpřístupňující plochy č. 37 a 39 v Žitenicích
- D5 místní komunikace zpřístupňující plochu č. 31 v Žitenicích
- D6 místní komunikace zpřístupňující plochu č. 34 v Žitenicích
- D7 místní komunikace zpřístupňující plochy č. 16, 17, 23, 24 a 25 v Pohořanech
- D8 místní komunikace zpřístupňující plochu č. 14 v Pohořanech
- D9 místní komunikace zpřístupňující plochy č. 40 a 41 v Žitenicích
- D10 rozšíření stávajícího chodníku (smíšený pěší a cyklistický provoz) vedeného ze Žitenic do Litoměřic

⁴⁹ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – návrh řešení*, s. 25

⁵⁰ TUNKA, Martin. *Obsah územně plánovací dokumentace*, s. 82

⁵¹ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – návrh řešení*, s. 81

- D11 chodník (pěší propojení) od objektu Agroslužeb přes zámek na náves v Žitenicích
- D12 chodník spojující komunikaci k hřišti s komunikacemi pod svahem východně od centra Žitenic

4.2.4. Změna č. 1 územního plánu obce Žitenice

4.2.4.1 Zadání úkolu a proces pořízení

Zastupitelstvo obce Žitenice dne 13. 5. 2008 rozhodlo o pořízení 1. změny územního plánu obce. V průběhu závěrečných prací na dokončení návrhu územního plánu obdržela obec Žitenice nebo pořizovatel návrhy vlastníků pozemků na dodatečné zařazení těchto pozemků do zastavitelných ploch, kterým již nebylo možno vyhovět.

V návaznosti na ustanovení § 55, odst. 3 stavebního zákona o vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch, lze konstatovat, že plochy navržené v platném územním plánu jsou buď již zastavěné, nebo zakoupené soukromými vlastníky pro zástavbu rodinným domem. Vhodné volné plochy pro jeho doplnění v obci v podstatě nejsou a každý výhledový rozvoj bude většinou podmíněn záborem ZPF. Nově navrhované plochy ve změně č. 1 ÚPO Žitenice vycházely z požadavků oprávněných vlastníků pozemků a měly by vhodně doplnit stávající zástavbu obce výstavbou RD.

Zpracování 1. změny územního plánu obce Žitenice zadal pořizovatel, tedy Městský úřad v Litoměřicích, opět firmě ing. arch. Jiří Adamczyk, autorizovaný architekt, A – PROJEKT, urbanisticko architektonická projekční kancelář Ústí nad Labem. Na zakázku byla uzavřena Smlouva o dílo dne 26. 3. 2010 a dodatek č. 1 dne 29. 10. 2010.

Před dokončením zadání bylo doručeno celkem 49 návrhů na zařazení pozemků do zastavitelných ploch nebo jinou změnu funkčního využití pozemku. V tabulce č. 5 je uveden přehled všech těchto návrhů včetně stanovisek Správy CHKO a pořizovatele k jejich zastavění i výsledek, zda jsou ve změně zahrnuty v souladu s podaným návrhem.

Tab. č. 5 Přehled návrhů na změnu územního plánu

Poř. č.	Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra v ha	Funkční využití		SZÚ	Stanovisko CHKO	Obsaženo ve změně
				stávající	navrhované			
1	Pohořany	303/6	0,7688	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
2	Pohořany	303/10 350/1	1,3228 0,2972	orná ttp	výstavba RD výstavba RD	NE NE	nedoporučeno doporučeno	NE ANO
3	Pohořany	224 398/15	0,1798 0,0323	ttp ttp	výstavba RD	NE NE	doporučeno	ANO ANO
4	Pohořany	398/2	0,1793	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
5	Pohořany	379/7	0,1500	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
6	Pohořany	359/9	0,1015	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
7	Pohořany	359/10 359/11 359/20	0,0726 0,0211 0,0779	orná ttp zahrada	výstavba RD	NE NE NE	doporučeno	ANO ANO ANO
8	Pohořany	354/33 354/39	0,1263 0,0129	orná ttp	výstavba RD	NE NE	doporučeno	ANO ANO
9	Pohořany	354/32 354/38	0,1240 0,0153	orná ttp	výstavba RD	NE NE	doporučeno	ANO ANO
10	Pohořany	354/28	0,4000	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
11	Pohořany	337/11	0,1132	ost. pl.	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
12	Pohořany	303/9 337/12	0,5470 0,0641	orná ost. pl.	výstavba RD výstavba RD	NE NE	nedoporučeno doporučeno	NE ANO
13	Pohořany	337/2	0,1569	ost. pl.	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
14	Pohořany	266/1	0,1722	zahrada	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
15	Pohořany	275/4	0,3085	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	NE
16	Pohořany	379/16	0,1627	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
17	Pohořany	379/5	1,2433	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
18	Pohořany	303/21	0,1801	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
19	Pohořany	303/11	1,0606	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
20	Pohořany	303/1 303/17	1,8135 0,2344	orná orná	výstavba RD	NE NE	nedoporučeno	NE NE
21	Pohořany	303/14	1,8577	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
22	Pohořany	281/7	0,2331	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
23	Pohořany	281/8	0,2045	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
24	Pohořany	281/10	0,9219	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
25	Pohořany	502 505/2	0,4401 0,1080	ttp orná	rekr. zahrada	NE NE	nedoporučeno	NE NE
26	Pohořany	157 158/1	0,0524 0,0217	zahrada orná	výstavba RD	NE NE	nedoporučeno	NE NE
27	Pohořany	122/21	0,3939	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
28	Pohořany	122/24	0,2303	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
29	Skalice	424/4	0,0600	rekr. obj.	rodinný dům	ANO	doporučeno	ANO
30	Skalice	PK 345/1	0,2305		výstavba RD	NE	doporučeno	NE
31	Skalice	383/4	0,1495		výstavba RD	ANO	doporučeno	ANO
32	Skalice	42/5	0,0502		výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
33	Skalice	30/4 593 532/4 25 st. 11/2 st. 10/1	0,0331 0,0037 0,0121 0,3291 0,0200 0,0182	indiv. rekreace	bydlení	ANO ANO NE ANO ANO ANO	doporučeno	ANO
34	Žitenice	363	0,2859	orná	rekr. objekt	NE	doporučeno	ANO
35	Žitenice	362	0,2212	zahrada	rekr. objekt	NE	doporučeno	ANO
36	Žitenice	371/10	0,3476	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
37	Žitenice	369/2	0,1455	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO

38	Žitenice	1073/15	0,1432	orná	výstavba RD	NE	doporučeno	ANO
39	Žitenice	990	0,1700	zahrada	tenis, hřiště	NE	doporučeno	ANO
40	Žitenice	8/5 8/8	0,1287 0,0764	zahrada zahrada	výstavba RD	ANO ANO	doporučeno	ANO
41	Žitenice	st. 73 st. 74 184 186/1 187 188/1 189 1507/20	0,0447 0,0054 0,0114 0,0509 0,0025 0,1696 00216 0,0064	zast. pl. zast. pl. zahrada zahrada ttp zahrada ttp ost. pl.	výstavba RD	ANO	doporučeno	ANO
42	Žitenice	PK 1161 PK 1165 PK 1170	0,0216 0,9711 0,0791	ttp ttp ttp	chov koní	NE NE NE	doporučeno bez objektu	NE bez objektu nefunkční
43	Žitenice	946/1	0,1694	ost. pl.	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
44	Žitenice	935/1 935/3 935/5	0,1835 0,0494 0,0075	sad zahrada zahrada	výstavba RD	NE NE NE	nedoporučeno	NE
45	Žitenice	1070/3	1,6133	sad	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
46	Žitenice	261/7	0,2034	orná	rekr. zahrada	NE	nedoporučeno	NE
47	Žitenice	1070/8 st. 373	0,2017 0,0016	zahrada ind. rekr.	výstavba RD	NE NE	nedoporučeno	ANO
48	Žitenice	PK 252	1,9031	orná	výstavba RD	NE	nedoporučeno	NE
49	Žitenice	405/1 č. PK 411 PK 412 PK 413 PK 418 PK 419	0,9913 0,3261 0,1457 0,4873 1,1275 0,5899	orná orná orná orná orná orná	výstavba RD	NE NE NE NE NE NE	nedoporučeno	NE

Zdroj: *OÚ Žitenice, katastr nemovitostí vlastní zpracování*

Oznámení o vystavení návrhu zadání změny č. 1 ÚPO Žitenice bylo pořizovatelem vydáno dne 06. 2. 2009 s tím, že za první den vystavení byl považován den 13. 2. 2009. Nadřízený orgán územního plánování i dotčené orgány byly vyzvány, aby uplatnily své požadavky do 30 dnů od tohoto data. Správa CHKO České středohoří vydala záporné stanovisko k celkem 23 návrhům, dalším třem vyhověla částečně. S jejím názorem se ztotožnil i pořizovatel a doporučil zastupitelstvu obce v rámci projednávání 1. změny prověřit pouze pozemky schválené k zastavění Správou CHKO ČS. Zastupitelstvo obce Žitenice svým usnesením ze dne 29. 6. 2009 vzalo na vědomí zprávu o vyhodnocení připomínek, požadavků a podnětů, ale současně rozhodlo o schválení zadání 1. změny ÚPO ve znění zahrnujícím i pozemky nedoporučené pořizovatelem a Správou CHKO České středohoří. Dalo tak možnost prověřit možnost zastavění všech pozemků, na které byl podán návrh na změnu funkčního využití.

Po schválení zadání změny č. 1 územního plánu obce Žitenice obdržela obec a pořizovatel další návrhy oprávněných vlastníků pozemků na zařazení do této změny ÚPO. Jejich přehled je uveden v tabulce č. 6. Těmto návrhům nebylo již možno vyhovět s výjimkou návrhu č. 27, o který bylo rozšířeno schválené zadání z důvodu veřejného zájmu – zajištění přístupu ke stávajícímu rodinnému domu.

Tab. č. 6 Návrhy obdržené po schválení zadání

Poř. č.	Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra v ha	Funkční využití		SZÚ	Poznámka
				stávající	navrhované		
1	Pohořany	497/1	0,2493	zahrada	rekr. zahrada	NE	
2	Pohořany	568/1	0,5613	orná	výstavba RD	NE	
3	Pohořany	506	0,1125	zahrada	výstavba RD	NE	
4	Pohořany	505/1	0,1164	zahrada	výstavba RD	NE	
5	Pohořany	505/2	0,1080	orná	výstavba RD	NE	opakovaná žádost
6	Pohořany	502	0,4401	ttp	výstavba RD	NE	opakovaná žádost
7	Pohořany	523/3	0,1083	ttp	výstavba RD	NE	
8	Pohořany	523/1	0,1938	ttp	výstavba RD	NE	
9	Pohořany	228/3	0,0971	orná	výstavba RD	NE	
10	Pohořany	228/5	0,1336	orná	výstavba RD	NE	
11	Pohořany	228/1	0,1605	orná	výstavba RD	NE	
12	Pohořany	281/4	0,0788	orná	výstavba RD	NE	
13	Pohořany	281/10	0,9219	orná	výstavba RD	NE	opakovaná žádost
14	Pohořany	281/5	0,3309	orná	výstavba RD	NE	
15	Pohořany	281/3	0,3792	orná	výstavba RD	NE	
16	Pohořany	281/2	0,7205	orná	výstavba RD	NE	
17	Pohořany	281/1	0,2433	orná	výstavba RD	NE	
18	Pohořany	281/7	0,2331	orná	výstavba RD	NE	opakovaná žádost
19	Pohořany	281/8	0,2045	orná	výstavba RD	NE	opakovaná žádost
20	Pohořany	290/1	0,3621	ttp	výstavba RD	NE	
Celková dotčená plocha			5,7552				
- z toho mimo SZÚ			5,7552				
- z toho ZPF			5,7552				
21	Skalice	PK 272/1 272/8	0,2822 0,0559	orná orná	výstavba RD	NE NE	
Celková dotčená plocha			0,3381				
- z toho mimo SZÚ			0,3381				
- z toho ZPF			0,3381				
22	Žitenice	240/10	0,1031	zahrada	výstavba RD	NE	
23	Žitenice	988/1	0,1482	zahrada	rekr. zahrada	NE	
24	Žitenice	957/1	0,1816	zahrada	výstavba RD	NE	
25	Žitenice	955/1	0,4170	zahrada	drobné podnikání	ANO	
26	Žitenice	12/1 17 18 359/9 1598	0,1337 0,0377 0,0162 0,0017 0,0216	ost. pl. zahrada zahrada orná ost. pl.	výstavba RD	ANO ANO ANO ANO ANO	
27	Žitenice	č. 1432/1 č. 1503/1	0,1050 0,0150	orná ost. pl.	přístupová cesta k RD	NE NE	veřejný zájem zařazeno do změny

Celková dotčená plocha	1,1808				
- z toho mimo SZÚ	0,5529				
- z toho ZPF	0,5379				
Souhrn za celou obec					
Celková dotčená plocha	7,2741				
- z toho mimo SZÚ	6,6462				
- z toho ZPF	6,6312				

Zdroj: OÚ Žitenice, vlastní zpracování

Zpracovatel dokončil práce na změně v únoru 2011 a Úřad územního plánování Městského úřadu v Litoměřicích oznámil dne 18. 2. 2011 pod č. j. 15278/11/ROZ/HSe podle ustanovení § 50 odst. 2 platného stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Žitenice, sousedním obcím a organizacím působícím v území konání společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu obce Žitenice, které se konalo dne 22. 3. 2011. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 21. 4. 2011 včetně s tím, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Návrh změny č. 1 ÚPO byl současně vystaven na internetové adrese <http://radnice.litomerice.cz/uzemniplanovani.html>.

V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska s požadavky, nesouhlasy či připomínkami tyto dotčené orgány:

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – ochrana zemědělského půdního fondu, dopisem č. j. 613/ZPZ/2011/UP-596 ze dne 20. 4. 2011 neuplatnil k navrhovaným lokalitám zásadní námitky, pouze upozornil na formální chybu v tabulkové a textové části odůvodnění v kapitole *e. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa*, kde byly chybně uvedeny plochy záboru zemědělského půdního fondu. Pořizovatel tuto připomínku vyhodnotil jako oprávněnou s tím, že výše uvedené nesprávnosti budou v textové části opraveny, a to ještě před řízením o návrhu předmětné změny podle § 52 stavebního zákona.

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice dne 5. 4. 2011 č. j. HSUL-4-239-ÚP/LT-PREV-Če-2011 vydal souhlasné stanovisko s podmínkou, že při návrhu vodovodní sítě k novým plochám bude počítáno i se zajištěním požární vody v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, v množství stanoveném ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb

– zásobování požární vodou. Tento požadavek byl rovněž do návrhu doplněn ještě před řízením o návrhu této změny.

V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá vyjádření s připomínkami tyto ostatní orgány a organizace:

Krajský úřad ÚK, odbor životního prostředí a zemědělství – ochrana přírody a krajiny, č. j. 613/ZPZ/2011/UP-596 ze dne 20. 4. 2011 pouze upozornil, že vzhledem k umístění řešeného území obce v Chráněné krajinné oblasti České středohoří je z hlediska ochrany přírody a krajiny k vyjádření příslušná Správa CHKO České středohoří se sídlem v Litoměřicích.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – vodní hospodářství, č. j. 613/ZPZ/2011/UP-596 ze dne 20. 4. 2011, sdělil, že není vodoprávním úřadem příslušným k vydání stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu Žitenice, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Litoměřice, ale přesto předloženou dokumentaci prostudoval a po jejím posouzení nemá k věci připomínky. Pořizovatel vzal toto sdělení na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán byl obeslán.

Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí – ochrana ZPF dopisem č. j. 24311/10/ŽP ze dne 17. 5. 2010 oznámil, že dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a doplňků, je k vyjádření příslušný Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor životního prostředí a zemědělství. Rovněž toto oznámení vzal pořizovatel na vědomí, dotčený orgán byl obeslán samostatně.

Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí – ochrana ovzduší, dopisem č. j. 24311/10/ŽP ze dne 17. 5. 2010 oznámil, že: „*Z hlediska ochrany ovzduší dle zákona 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší je dotčeným orgánem Ministerstvo životního prostředí dle § 43 písm. l) uplatňuje stanovisko obsahující podmínky ochrany ovzduší podle § 17 odst. 1 písm. a) k politice územního rozvoje a k zásadám územního rozvoje.*“ Pořizovatel vyhodnotil toto sdělení jako zmatečné, neboť příslušným dotčeným orgánem je KÚ ÚK, nikoliv MŽP, a tento byl obeslán a jeho stanovisko je vyhodnoceno samostatně.

Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí – ochrana přírody a krajiny, č. j. 24311/10/ŽP, ze dne 17. 5. 2010, sdělil, že z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je k vyjádření příslušná Správa Chráněné krajinné oblasti České Středohoří Litoměřice. Pořizovatel vzal také toto sdělení na vědomí.

Správa CHKO České Středohoří, Michalská 260/14, 412 01 Litoměřice, č. j. 00880/CS/11, ze dne 21. 4. 2011, oznámila, že za neakceptovatelné považuje zařazení tří ploch jako zastavitelných: nesouhlasí s navrhovaným rozšířením místní komunikace na pozemky p. č. 1009 a 1549 k. ú. Žitenice, požaduje vyloučit z „(...) rozvojových pozemků plochu I-Z 35 v jižním cípu Žitenic jako výrazně nadstandardní požadavek vzhledem k dostatečnému rozsahu ostatních navrhovaných ploch a vzhledem k pohledové exponovanosti v jižním dominantním okraji významně se v krajině projevují obrazu Žitenic v krajině (...) a plochu I-Z 14b ve východním cípu Pohořan. Tento opakovaný požadavek je odůvodněn polohou ve výjimečně pohledově exponované pozici na horizontu, který by novou zástavbou byl nevhodně zatížen. Tato pozice doposud byla vymezena jako přípustná pouze pro koridor komunikace v úrovni terénu a na tomto Správa CHKO ČS nadále trvá. V této vysoké okrajové části sídla se každý objekt stává podstatnou součástí krajiny. Spočinek, na kterém je zástavba navrhována, tvoří v krajině předěl mezi kotlinou v okolí Litoměřic a Žitenic a kotlinou Ploskovic a Maškovic.

Krajinný prostor Ploskovic (jehož jsou Pohořany součástí v elaborátu hodnocení krajinného rázu, ing. arch. I. Vorel, str. 74) je zaštitěn ochranou terénních horizontů před výraznými zásahy, ochranou prostorových dominant před vizuálními zásahy a omezením zásahů do cenných krajinných scénérií, nenarušováním vztahů zástavby a přírodního prostředí, ochranou tradičních měřítkových vztahů zástavby a přírodního prostředí. S těmito vytyčenými regulativy by stavba rodinných domů v této poloze kolidovala.“⁵²

Pořizovatel vyvolal na základě ustanovení § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a v návaznosti na ustanovení § 136 odstavce 6 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řádu, se Správou CHKO dohodovací řízení, které se konalo dne 9. 6. a 15. 6. 2011.

Správa CHKO, pořizovatel a Obec Žitenice se na základě místního šetření dohodli takto:

- rozšíření komunikace na p. p. č. 1009 a 1549 k. ú. Žitenice pro napojení lokality I-Z35 bude z návrhu vypuštěno
- lokalita č. I-Z35 v Žitenicích bude z návrhu vypuštěna

⁵² OBEC ŽITENICE. *Návrh Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 ÚPO Žitenice*, s. 17

- lokalita I-Z 14 b zůstane ve změně č. 1 ÚP akceptována s tím, že do regulativů pro tuto lokalitu budou doplněny tyto podmínky: *v lokalitě budou umístěny max. 2 rodinné domy, které budou situovány při místní komunikaci v západním okraji pozemku a budou opatřeny sedlovou symetrickou střechou charakteru místně obvyklé obytné zástavby, východní část pozemků bude sloužit jako zahrada k bydlení*⁵³

Správa CHKO nad rámec zápisu z dohodovacího řízení upozornila, že v rámci následných řízení týkajících se povolování staveb v této lokalitě (I-Z 14 b) bude uplatňovat požadavek na sklon střechy v rozpětí 38–45° s červenohnědou barevností krytiny a průhledným oplocením.

Vzhledem k výše uvedenému Správa CHKO považuje požadavek na dohodu týkající se funkčního a prostorového uspořádání uvedený ve svém stanovisku č. j. 00880/CS11 ze dne 21. 4. 2011 za bezpředmětný.

Dále akceptovala za dodržení níže uvedených podmínek rozšíření zastavitelných ploch oproti schválenému zadání o lokalitu č. I-Z 40 v k. ú. Žitenice s umístěním sportovních ploch výslovně v její západní nižší části při stávající cestě a lokalitu č. I-Z 39 v k. ú. Žitenice s možností umístění rekreační stavby výslovně v jejím západním okraji při stávající komunikaci.

Všechny požadavky budou pořizovatelem plně akceptovány doplněním do prostorových regulativů návrhu předmětné změny ještě před řízením podle § 52 stavebního zákona.

Další dotčené orgány a ostatní organizace podaly svá stanoviska a vyjádření bez připomínek.

Krajský úřad Ústeckého kraje posoudil předložený návrh změny č. 1 územního plánu obce Žitenice z hledisek uvedených v ustanovení § 51 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 51 odst. 3 stavebního zákona sdělil dopisem č. j. 98/UPS/2009 ze dne 25. 7. 2011, že z hlediska širších územních vztahů není připomínek a že zpracovaná změna je v souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi.

⁵³ OBEC ŽITENICE. *Návrh Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 ÚPO Žitenice*, s. 18

Úřad územního plánování Odboru územního rozvoje Městského úřadu v Litoměřicích Oznamením o konání veřejného projednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Žitenice č. j. 0069405/11/ROZ/HHu ze dne 26. 8. 2011 svolal jednání na den 10. 10. 2011 s tím, že připomínky a námitky lze uplatnit nejpozději na tomto veřejném projednání. V zákonném termínu obdržel pořizovatel nebo obec Žitenice celkem 9 námitek a připomínek. Pořizovatel projedná tyto námitky a připomínky s určeným zastupitelem obce a připraví zprávu o jejich vyhodnocení tak, aby o nich mohlo zastupitelstvo obce rozhodnout a schválit Opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 1 ÚPO Žitenice na veřejném zasedání dne 5. 12. 2011.

4.2.4.2 Obsah změny ÚPO

Změna č. 1 územního plánu obce byla zpracována v souladu s platným stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a kromě textové části obsahuje grafickou část v obdobném členění jako platný územní plán.

4.2.4.3 Soulad s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi

Návrh změny respektuje požadavky vyplývající z „*Politiky územního rozvoje České republiky 2008*“ – republikové priority územního plánování (bod 22) i stanovená kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území (bod 38) jako závazného podkladu pro změnu č. 1 ÚPO Žitenice.

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem bylo konstatováno, že tato dokumentace „Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR)“ nebyla v době zpracování změny ÚPO Žitenice v platnosti. Dne 7. 11. 2007 zastupitelstvo Ústeckého kraje schválilo zadání těchto Zásad. V listopadu 2010 proběhlo projednání návrhu ZÚR dle § 39 stavebního zákona. Do doby účinnosti Zásad územního rozvoje tak platí *Územní plán velkého územního celku okresu Litoměřice*, schválený usnesením Vlády ČR č. 110 ze dne 7. 2. 1996 a upravený od 1. 1. 2007 podle ustanovení § 187 odst. 7 platného stavebního zákona. Pro zpracování změny č. 1 ÚPO Žitenice z něj vyplývá povinnost respektovat *hranici CHKO České středohoří, trasy a ochranná pásma venkovních vedení vn, trasu a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, zdroje podzemní vody, vodojemy, hlavní rozvody*

*pitné vody, PHO vodních zdrojů II. stupně – vnější a Chráněnou oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída.*⁵⁴

V rámci širších vztahů nemá navržená změna vliv na koncepci využívání sousedního území ani nadřazené systémy (infrastruktury, ÚSES).

4.2.4.4 Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití

Stávající funkční struktura zastavěného území dle platného územního plánu zůstane zachována, pouze dojde k zpřesnění přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných staveb dle funkčního využití území. Změna definuje 5 základních typů funkčních ploch – bydlení venkovské, plochy občanské vybavenosti, plochy zahrad a rekreačních zahrádek, veřejné prostranství – zeleň a přístupová místní komunikace k lokalitám výstavby. Výkres základního členění změny č. 1 ÚPO Žitenice je uveden v příloze č. 4.

Dále jsou v návrhu změny ÚPO nově definovány prostorové regulativy. Jsou rozděleny na regulativy všeobecné, platné pro celé řešené území, a regulativy specifické, vztahující se ke konkrétním lokalitám.

Za nejdůležitější lze považovat, že všeobecné prostorové regulativy jsou vymezeny obdobně jako v konceptu, a je v nich zdůrazněno, že „(...) vzhledem k exponované poloze obce v Chráněné krajinné oblasti České středohoří nesmí být novými stavbami narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby, nové stavby musí objemově i materiálově korespondovat s přilehlými objekty určujícími charakter místa a krajinný ráz.“⁵⁵ Maximální výška zástavby v nových lokalitách je stanovena do dvou NP nebo jedno NP s obytným podkrovím a předepsány jsou sedlové symetrické střechy.

4.2.4.5 Veřejně prospěšné stavby

Změna územního plánu vymezila v oblasti dopravy tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit podle § 1 zákona č. 184/2006 Sb. a na něž se vztahuje i předkupní právo podle § 101 stavebního zákona:

- I – D1 účelová komunikace ke st. p. č. 184 s rodinným domem č. p. 39 v Žitenicích
- I – D2 rozšíření stávající cesty k lokalitě č. 34 původního ÚPO Žitenice
- I – D3 místní komunikace zpřístupňující lokality I – Z31 a I – Z32 v Žitenicích

⁵⁴ TERPLAN. *Územní plán VÚC Litoměřice*, s. 4

⁵⁵ OBEC ŽITENICE. *Návrh Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 ÚPO Žitenice*, s. 9

- I – D6 rozšíření stávající místní komunikace ke hřbitovu v Žitenicích včetně návrhu jednostranného doprovodného chodníku
- I – D7 místní komunikace zpřístupňující lokalitu I – Z18 v Pohořanech
- I – D8 místní komunikace v Pohořanech zpřístupňující lokalitu č. 14 původního ÚPO Žitenice a umožňující dopravní napojení lokality I – Z17
- I – D9 výhybna a rozšíření stávající místní komunikace vedené od silnice III/25847 k lokalitě I – Z17 a k lokalitám č. 14 a 15 původního ÚPO
- I – D10 místní komunikace zpřístupňující lokality I – Z12, I – Z13, I – Z14a a I – 14b v Pohořanech
- I – D11 rozšíření stávající místní komunikace k lokalitě č. 11 původního ÚPO v Pohořanech
- I – D12 místní komunikace zpřístupňující lokality č. 11 a 12 původního ÚPO v Pohořanech

Umístění těchto veřejně prospěšných staveb je patrné z přílohy č. 5.

5. Praktická část – porovnání s ÚPD jiné obce s podobnými podmínkami, komplexní analýza možných řešení ÚPD a výběr optimální varianty

5.1. Charakteristika současného stavu zastavitelných ploch dle platného územního plánu

V následujícím přehledu jsou podrobně popsány jednotlivé zastavitelné plochy dle platného územního plánu. Při jejich charakteristice je kladen důraz na cíl bakalářské práce, tedy hodnocení reálnosti a dostatečnosti schváleného územního plánu. Každá lokalita je posuzována především z hlediska dopravní dostupnosti a potřeby výkupu pozemků pro zřízení nové komunikace či rozšíření stávající. Dalším hlediskem je možnost napojení inženýrských sítí a potřeba investice do této technické infrastruktury. Tyto dva aspekty budou základem pro posouzení reálnosti územního plánu.

Lokality, které jsou již zcela nebo částečně zastavěny, budou posuzovány též z hlediska dodržování regulativů daných v územním plánu. Na základě těchto zjištění bude možno posoudit, zda tyto prostorové regulativy byly nastaveny dostatečně přesně, aby nebyly vzhledem k poloze jednotlivých sídel v CHKO České středohoří novými stavbami a změnami narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.⁵⁶

5.1.1. Plochy v katastrálním území Skalice

Plocha č. 1 (cca 3 – 4 rodinné domy) se nachází mimo současně zastavěné území při jihozápadním okraji sídla, dosud nezastavěna, v majetku 4 soukromých vlastníků. Dopravně je přístupná z přiléhající silnice III. třídy a nevyžaduje tedy dodatečné náklady na výkupy pozemků pro komunikace. Napojovací místa inženýrských sítí na okraji plánované plochy, nutno vybudovat přibližně 50 metrů nových řadů. Vzhledem k orientaci na jižním svahu a při komunikaci velmi vhodná k zastavění, pouze je nutno vyřešit výškové převýšení části této plochy a procházející komunikace (fotografie č. 4).

Plocha č. 2 (cca 5 – 6 rodinných domů) se nachází rovněž mimo současně zastavěné území při jihovýchodním okraji sídla, naproti ploše č. 1. Dopravně přístupná z přiléhající silnice III. třídy a nevyžaduje dodatečné náklady na výkupy pozemků pro komunikace. Pro možnost zastavění je třeba vybudovat asi 100 metrů nových řadů inženýrských sítí, napojovací místa se nacházejí na severním okraji plánované plochy. Pozemky v této lokalitě získala obec Žitenice bezúplatným převodem od Pozemkového fondu ČR, je provedeno rozdělení na 6 stavebních parcel, z toho 3 byly již prodány novým vlastníkům. V kupních smlouvách se obec zavázala vybudovat inženýrské sítě ke každému pozemku (fotografie č. 1).

Plocha č. 3 (1 rodinný dům) je také situována mimo současně zastavěné území, nachází se v západní části sídla, dopravně je přístupná ze stávajících místních komunikací bez nutnosti jejich dodatečných úprav, inženýrské sítě je možno napojit v přilehlé komunikaci a provést pouze jejich přípojky bez potřeby budování nových řadů. Je nutno vyřešit

⁵⁶ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – návrh řešení*, s. 75

odvodnění pozemku, neboť tento je v současné době silně podmačen. Volná, ve vlastnictví fyzické osoby.

Plocha č. 4 se nachází v severovýchodní části sídla, částečně mimo zastavěné území, dopravně je přístupná z kolem procházející silnice. V současnosti jsou zde postaveny již dva nové rodinné domy. Objekty svými parametry splňují dané prostorové regulativy s výjimkou vybudovaného oplocení jednoho z nich, které je s nimi v částečném rozporu. Pro zkvalitnění bydlení v této lokalitě by bylo vhodné zrekonstruovat přístupovou komunikaci, která je v majetku obce Žitenice (fotografie č. 2).

Plocha č. 5 (2 rodinné domy) je rovněž v severovýchodní části sídla, mimo současně zastavěné území. K umožnění výstavby je nutno rozšířit stávající polní cestu a vybudovat zde odpovídající komunikaci. Je tedy nutný výkup pozemků pro rozšíření přístupové komunikace, ale tato komunikace není zahrnuta mezi veřejně prospěšnými stavbami, nebude tedy možno při nesouhlasu vlastníka potřebnou část pozemku vyvlastnit. K napojení objektů na inženýrské sítě bude nutno vybudovat přibližně 100 metrů nových řadů. V současnosti je volná, ve vlastnictví fyzické osoby.

Plocha č. 6 se nachází v severozápadní části sídla uvnitř současně zastavěného území, je přístupná z přilehlé místní komunikace. V současnosti zastavěna dvěma rodinnými domy, které svým vzhledem odpovídají daným regulativům (fotografie č. 3).

Plocha č. 7 je určena k výstavbě objektu občanské vybavenosti (penzionu). Nachází se v jihovýchodní části sídla vedle plochy č. 1, mimo současně zastavěné území. Komunikačně lze objekt napojit na stávající silnici po vyřešení výškového převýšení komunikace a pozemku. Plocha je volná, ve vlastnictví fyzické osoby (fotografie č. 4).

Plocha č. 8 (podnikatelské aktivity a 8 rodinných domů) – plocha zaplňuje volný prostor mezi stávajícím Domovem sociální péče na severu a obytnou zónou na jihu. Dopravně je přístupná ze silnice na jejím východním okraji, nutno vybudovat novou komunikaci pro zpřístupnění vnitřní části plochy, tato komunikace není mezi vyjmenovanými veřejně prospěšnými stavbami. Celá plocha je značně znehodnocena

stávajícím vedením vn, které vede šikmo přes celou plochu. V současné době jsou na této ploše v jejím severozápadním rohu postaveny dva rodinné domy, které odpovídají schváleným regulativům. V severní části plochy stojí dva rekreační objekty přístupné po nezpevněné polní cestě, jež byly vybudovány před schválením územního plánu.

Vzhledem k rozloze plochy je pro tuto lokalitu doporučeno zpracování podrobnějšího urbanistického podkladu, tedy urbanistické studie zástavby nebo regulačního plánu. Pro umožnění kvalitní výstavby v této lokalitě by byla vhodná přeložka vedení vn, vybudování nové obslužné komunikace napojené na stávající silnici a změna navrhovaného využití plochy na obytnou zónu bez podnikatelských aktivit.

Fotografie č. 1 Zastavitelná plocha č. 2



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 2 Nové rodinné domy na ploše č. 4



Zdroj: vlastní fotografie

Poznámka: oplocení není v souladu se schválenými regulativy

Fotografie č. 3 Nové rodinné domy odpovídající regulativům na ploše č. 6



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 4 Snímek zastavitelných ploch č. 1 a 4



Zdroj: vlastní fotografie

5.1.2. Plochy v katastrálním území Pohořany

Plocha č. 11 (cca 32 rodinných domů) se nachází v západní části sídla na jižním svahu mimo současně zastavěné území. Dopravní napojení plochy je zčásti ze stávající silnice, ale především z nově navržené místní komunikace uvnitř plochy a po stávajících polních cestách, které musí být rozšířeny a zpevněny. Při výstavbě je nutno respektovat místní biokoridor MK 10 vedoucí po jižním okraji lokality.

Vzhledem k tomu, že převážná část plochy je ve vlastnictví soukromého investora, jehož záměrem je v lokalitě stavět domy developerským způsobem, je pro toto území již zpracována podrobná zastavovací studie a vydáno územní rozhodnutí na inženýrské síti,

komunikaci i vlastní rodinné domy. Probíhá výstavba nových rozvodů nn, které investorsky zajišťuje společnost ČEZ Distribuce a.s. Lokalitu částečně znehodnocuje stávající vedení vn vedoucí přes severozápadní část plochy, vlastníkovi pozemku se povedlo toto omezení částečně eliminovat navržením nové místní komunikace v ochranném pásmu tohoto vedení. Nutný výkup pozemků pro zřízení nové a rozšíření stávajících místních komunikací. Majoritní vlastník pozemků v této lokalitě nabídl obci Žitenice převod potřebných pozemků pro komunikace ze svého majetku bezplatně. Ve východní části území jsou vybudovány dva nové rodinné domy, které byly stavebníky komunikačně i inženýrskými sítěmi napojeny ze stávající přilehlé místní komunikace. Oba objekty svými parametry odpovídají schváleným regulativům.

Plocha č. 12 (2 rodinné domy) navazuje na plochu č. 11. Leží sice mimo současně zastavěné území, ale vyplňuje proluku mezi stávajícími obytnými objekty. Je přístupná ze stávající polní cesty, inženýrské sítě lze napojit v této komunikaci přibližně 50 metrů od hranic pozemků. Plocha je volná, ve vlastnictví 3 fyzických osob, je nutný výkup částí pozemků pro rozšíření přístupové komunikace.

Proti platnému územnímu plánu, který předpokládal napojení obou lokalit na stávající průtahovou komunikaci po stávající komunikaci na p. p. č. 122/8 mezi domy č. p. 45 a č. p. 59, bude nutno vybudovat novou místní komunikaci vedoucí přes plochu č. 11 v její jihovýchodní části. Tato komunikace je součástí zpracované změny č. 1 ÚPO jako veřejně prospěšná stavba I – D12.

Plocha č. 13 byla původně určena k výstavbě tří rodinných domů, ale na základě žádosti vlastníků pozemků byla rozhodnutím zastupitelstva obce pro tuto část upravena směrná část platného územního plánu a tato lokalita byla nově vymezena pro zastavění šesti rodinnými domy. Plocha je situována při vjezdu do Pohořan od Žitenic při silnici III. třídy a v současné době se zde nachází dva dokončené rodinné domy, tři domy jsou rozestavěny a zbývá zde poslední volná plocha k zastavění. Inženýrské sítě včetně přístupové komunikace si majitelé nových rodinných domů vybuvovali na své náklady. Tato lokalita je příkladem koncepčního řešení, kdy vlastníci jednotlivých pozemků byly schopni se dohodnout ve věci financování projektové přípravy i následné výstavby společných

inženýrských sítí a komunikace. Vybudované rodinné domy jsou v souladu se schválenými regulativy (fotografie č. 5).

Plocha č. 14 (12 rodinných domů) se nachází v jižní části sídla, mimo současně zastavěné území. Dopravně lze napojit ze stávající místní komunikace, kterou je nutno rozšířit. V platném územním plánu je tato komunikace vymezena jako veřejně prospěšná stavba D8. Inženýrské sítě se nacházejí nad severním okrajem lokality ve vzdálenosti přibližně padesáti metrů. Pro realizaci výstavby v tomto prostoru bude nutno vybudovat novou komunikaci uvnitř tohoto území napojenou na stávající MK a vysadit pás zeleně na jižním okraji plochy. Plocha je volná, ve vlastnictví jedné fyzické osoby. Tímto soukromým investorem byla zpracována studie na tuto lokalitu řešící výstavbu celkem 15 obytných objektů se 36 bytovými jednotkami, takto navržená koncepce byla zastupitelstvem obce odmítnuta pro nesoulad s platným územním plánem. Pro zkvalitnění přístupu k lokalitě a zajištění obousměrného provozu řeší zpracovávaná změna ÚPO rozšíření stávající polní cesty podél západního okraje plochy jako veřejně prospěšnou stavbu I – D8.

Plocha č. 15 (6 rodinných domů) se rozkládá v jihovýchodní části sídla severně od plochy č. 14 mimo současně zastavěné území při místní komunikaci. Lokalita vhodně doplňuje stávající zástavbu sídla. V současné době je zde zcela nebo částečně vybudováno již 5 rodinných domů, z nichž některé jsou však příkladem zcela nevhodného řešení nové obytné výstavby porušujícím schválené regulativy (fotografie č. 7).

Největším problémem v této lokalitě bude realizace navrženého rozšíření přilehlé místní komunikace (ve změně vymezeno jako VPS I – D9), neboť jeden z majitelů nově budovaného rodinného domu v místě plánovaného rozšíření vybuodoval v rozporu s vydaným stavebním povolením betonové oplocení výšky až 3 metry (fotografie č. 6).

Plocha č. 16 (4 rodinné domy) je situována ve východní části sídla na jižním svahu mimo současně zastavěné území, pro její komunikační napojení nutno rozšířit stávající polní cestu a vykoupit pro ni potřebné pozemky (veřejně prospěšná stavba D7 platného ÚPO). Inženýrské sítě lze napojit ve stávající silnici, nutno vybudovat nové rozvody o délce přibližně 100 metrů. Lokalita je dosud volná, ve vlastnictví několika fyzických osob, je

však částečně znehodnocena procházejícím vedením vn, v některých částech může být problematickou svazitost terénu.

Plocha č. 17 (4 rodinné domy) se nachází jižně od lokality č. 16 a platí pro ni stejná omezení jako pro tuto lokalitu, tedy nutnost výkupu pozemků pro potřebné rozšíření stávající polní cesty a vybudování dalších 100 metrů inženýrských sítí. Je také dosud volná, ve vlastnictví fyzických osob.

Plocha č. 18 (3 rodinné domy) se rozkládá v severovýchodní části sídla mimo současně zastavěné území a komunikačně je napojena ze stávajících místních komunikací. V současné době jsou zde již vybudovány tři nové rodinné domy (fotografie č. 8), které však proti schválenému návrhu nezabírají celou plochu, ale pouze přibližně její polovinu. Po úpravě směrné části územního plánu zde bude možná výstavba dalších tří rodinných domů.

Plocha č. 19 (1 rodinný dům) je malá lokalita v jižní části sídla, dopravně napojena ze stávající místní komunikace. V severní části zastavitelné plochy je vybudován nový rodinný dům, jehož parametry, jak je patrné z fotografie č. 9, nejsou v souladu se schválenými prostorovými regulativy (především valbovou střechou malého sklonu typu „bungalov“).

Plocha č. 20 (2 rodinné domy) je menší lokalita v jihozápadní části sídla mimo současně zastavěné území. Prostor je možno dopravně napojit ze stávající polní cesty po jejím rozšíření a zpevnění, což představuje dodatečné náklady na výkup potřebných pozemků pro novou komunikaci, jež je jako veřejně prospěšná stavba I – D7 definována v připravované změně ÚPO.

Plocha č. 21 (1 rodinný dům) je malá lokalita v severozápadní části sídla mimo současně zastavěné území. Dopravně je napojena ze stávající místní komunikace a v současné době je zde postaven nový rodinný dům, který odpovídá schváleným regulativům.

Plocha č. 22 (1 rodinný dům) se nachází uvnitř sídla v současně zastavěném území. Dopravně lze napojit z přílehlé místní komunikace, rovněž inženýrské sítě se nacházejí prakticky u hranice pozemku. Pozemek je volný, ve vlastnictví fyzické osoby, ale jeho nevýhodou je značná svažitost terénu.

Plocha č. 23 – určená pro podnikatelské aktivity s možností výstavby tří rodinných domů pro majitele se nachází ve východní části sídla mimo současně zastavěné území a navazuje na lokalitu č. 16. Pro umožnění výstavby je nutné rozšířit a zpevnit procházející polní cestu a především vyřešit její vhodné napojení na stávající silnici III. třídy. V platném ÚPO je toto řešení definováno jako veřejně prospěšná stavba D7. Pro napojení objektů na inženýrské sítě nutno vybudovat nové řady o délce přibližně 100 metrů. Zpracovanou změnou územního plánu je navržena úprava funkčního využití této lokality na území k výstavbě rodinných domů. Prostor je nezastavěný, ve vlastnictví fyzických osob, ale jeho částečnou nevýhodou je svažitost terénu.

Plocha č. 24 je plocha sousedící s lokalitou č. 23 ve východní části sídla mimo současně zastavěné území a je pro ni navrženo stejné funkční využití jako pro lokalitu č. 23. Dopravně bude napojena z nové místní komunikace definované jako veřejně prospěšná stavba D7, ve které budou uloženy nové inženýrské sítě o délce přibližně 100 metrů. Území není dosud zastavěno a je ve vlastnictví fyzických osob.

Plocha č. 25 se nachází uvnitř sídla v současně zastavěném území a je situována na místě zbouraného, léta nevyužívaného kravína a přílehlých hospodářských budov. Je rovněž určena pro podnikatelské aktivity s možností výstavby dvou rodinných domů pro majitele. V současné době je zde vybudován a zkolaudován jeden rodinný dům se samostatně stojící dílnou. Dopravní napojení i inženýrské sítě řešil stavebník z vlastních zdrojů. Zbývající část lokality je ve vlastnictví dvou fyzických osob.

Fotografie č. 5 Ukázka nových rodinných domů na ploše č. 13



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 6 Nepovolené oplocení bránící rozšíření komunikace



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 7 Dům na ploše č. 15 neodpovídající schváleným regulativům



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 8 Nová zástavba na ploše č. 18



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 9 Dům v rozporu se schválenými regulativy na ploše č. 19



Zdroj: vlastní fotografie

5.1.3. Plochy v katastrálním území Žitenice

Plocha č. 31 (12 rodinných domů) je lokalita ve východní části sídla mimo zastavěné území a je dopravně napojena ze stávající polní cesty ústící na silnici III. třídy. V současné době jsou v této lokalitě vybudovány tři nové rodinné domy – jeden z nich je na fotografii č. 10, další dva jsou rozestavěny. Inženýrské sítě k nim vybuvovalo sdružení vlastníků pozemků. Volná část je ve vlastnictví fyzických osob. Pro zastavění celé lokality je nutné vyřešit rozšíření stávající cesty, včetně úpravy napojení na přilehlou silnici a vybudování dalšího vjezdu k této lokalitě. To naráží na nesouhlas vlastníků nemovitostí v místě plánovaného druhého vjezdu. Toto řešení definuje platný ÚPO jako veřejně prospěšnou stavbu D5. Stav současné polní cesty je patrný z fotografie č. 11.

Plocha č. 32 (8 rodinných domů) se rozkládá v severovýchodní části sídla mimo současně zastavěné území. Pro dopravní napojení je nutno provést rozšíření stávající polní cesty, které vyžaduje výkup části pozemků pro novou komunikaci. ÚPO toto řešení vymezil jako veřejně prospěšnou stavbu D2. Napojovací místa inženýrských sítí se nacházejí na jižním okraji lokality pod jižním okrajem lokality a pro připojení nových plánovaných objektů je třeba vybudovat cca 200 metrů nových rozvodů. V současné době jsou zde provedeny rozvody vedení nn, stavbu realizovala společnost ČEZ Distribuce a.s.

Plocha č. 33 (6 rodinných domů) je lokalita naproti ploše č. 32, na opačné straně polní cesty, rovněž mimo zastavěné území. Pro dopravní napojení platí stejné podmínky jako u lokality č. 32, pro napojení objektů je třeba vybudovat 150 metrů nových rozvodů inženýrských sítí s výjimkou vedení nn, které zde realizovala společnost ČEZ Distribuce a.s. Území je volné, ve vlastnictví fyzických osob, pozemky jsou částečně znehodnoceny vedením vn na východním okraji lokality.

Plocha č. 34 (28 rodinných domů) je lokalita v severní části obce mimo současně zastavěné území. Pro umožnění výstavby v tomto prostoru je nutno provést rozšíření stávající polní cesty procházející územím a vybudování další komunikace pro obsluhu tohoto území. Tato nová komunikace je vymezena v platném ÚPO jako veřejně prospěšná

stavba D6. Inženýrské sítě lze napojit pod jihozápadním okrajem území a je nutno vybudovat cca 400 metrů nových řadů. Obec Žitenice zde v roce 2010 vybuďovala nový vodovodní řad, ze kterého budou moci být nové objekty napojeny. Pozemky jsou ve vlastnictví fyzických osob a v současnosti jsou zde vybudovány tři nové rodinné domy. Před povolením další výstavby v této lokalitě je potřeba zpracovat urbanistickou studii nebo regulační plán, který vyřeší především situování jednotlivých rodinných domů na pozemcích. Částečnou nevýhodou jsou úzké vjezdy do lokality jak ze silnice III. třídy, tak z místní komunikace, které nelze vzhledem k umístění stávajících objektů rozšířit. Místo vjezdu ze silnice III. třídy je na fotografii č. 12.

Plocha č. 35 (1 rodinný dům) je pozemková parcela uvnitř sídla v zastavěném území obce, která je dopravně napojena na stávající zpevněnou místní komunikaci, inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku. Lokalita je ve vlastnictví fyzické osoby, dosud nebyla zastavěna a vhodně zaplňuje proluku mezi dvěma stávajícími rodinnými domy.

Plocha č. 36 (2 rodinné domy) je území uvnitř sídla přibližně 60 metrů od lokality č. 35. V roce 2010 byl na polovině dokončen bezbariérový rodinný dům, druhá část je dosud volná, ve vlastnictví fyzické osoby. Rovněž tato plocha velmi vhodně zaplňuje další proluku mezi stávajícími domy.

Plocha č. 37 (1 rodinný dům) se nachází v severní části sídla nad lokalitou č. 33 mimo současně zastavěné území. Pro dopravní napojení je nutno vybudovat přibližně 50 metrů nové komunikace, jež je v platném ÚPO definována jako veřejně prospěšná stavba D4. Inženýrské sítě lze vyřešit společně s lokalitou č. 33 a 39 jejich prodloužením o 50 metrů. Pozemek je volný, ve vlastnictví fyzické osoby, nevýhodou této plochy je však horší dopravní přístup a sousedství fotbalového hřiště.

Plocha č. 38 (1 rodinný dům) je situována v severní části sídla mimo současně zastavěné území nad východním okrajem lokality č. 34. Pro komunikační napojení bude využita nová místní komunikace D6 zpřístupňující lokalitu č. 34. Pozemek ve vlastnictví fyzické osoby je dosud nezastavěný a jeho handicapem je poměrně velké převýšení mezi zastavitelnou částí pozemku a přilehlou komunikací i tvar pozemku.

Plocha č. 39 (1 rodinný dům) je situována v severní části sídla mezi lokalitami č. 33 a 37 mimo současně zastavěné území. Je dosud nezastavěna, ve vlastnictví fyzické osoby, pro napojení nového objektu je třeba vybudovat cca 30 metrů nové komunikace a nových řadů inženýrských sítí.

Plochy č. 40 (12 rodinných domů) a č. 41 (9 rodinných domů) se nacházejí v jižní části sídla mimo současně zastavěné území. Pro obě lokality platí, že jejich zastavění by bylo možné až po vybudování zcela nové přístupové komunikace, protože současný přístup po místní komunikaci podél vodoteče je zcela nevyhovující vzhledem k malé šířce a umístění podél nezpevněného koryta potoka. Ve změně územního plánu byly na základě dohodovacího řízení obě lokality doporučeny k vyřazení z návrhu. Dle § 102 odst. 2 platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je od 1. 1. 2012 obec povinna uhradit majiteli pozemku, který byl vyřazen z územního plánu, náhradu škody ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku a pozemku zemědělského. Je proto nutné, aby změna č. 1 územního plánu obce byla zastupitelstvem schválena ještě v tomto kalendářním roce, čímž obec předejde nebezpečí soudní žaloby vlastníků pozemků těchto lokalit o náhradu škody. Možná výše náhrady je uvedena v tabulce č. 7, cena pozemku při možnosti zastavění je uvažována ve výši 700,- Kč/m² (průměrná cena při prodeji stavebních pozemků v obci), cena orné půdy je stanovena částkou 20,- Kč/m² a cena zahrady ve výši 50,- Kč/m². Celková možná výše náhrady ve výši téměř 17 miliónů Kč přesahuje roční příjmy obce Žitenice, které činí v průměru 12 miliónů Kč.

Tab. č. 7 Určení možné výše náhrady za změnu využití území

Parcelní číslo (lokality)	Druh pozemku	Výměra v m ²	Cena pozemku v Kč		Rozdíl (= možná výše náhrady)
			při možnosti zastavění	při nemožnosti zastavění	
398 (40)	zahrada	3 830	2 681 000,-	191 500,-	2 489 500,-
399/1 (40)	zahrada	2 284	1 598 800,-	114 200,-	1 484 600,-
399/2 (40)	orná půda	842	589 400,-	16 840,-	572 560,-
400/2 (40)	orná půda	3 995	2 796 500,-	79 900,-	2 716 600,-
401 (40)	orná půda	3 543	2 480 100,-	70 860,-	2 409 240,-
336/3 (41)	orná půda	10 553	7 387 100,-	211 060,-	7 176 040,-
Celkem			17 532 900,-	684 360,-	16 848 540,-

Zdroj: ÚPO Žitenice, katastr nemovitostí vlastní zpracování

Plocha č. 42 (mateřská škola + školní jídelna) navazuje na objekt bývalé základní školy v západní části sídla. Vzhledem ke klesajícímu počtu dětí v malotřídní základní škole byla v červnu 2005 ukončena výuka v tomto zařízení a v roce 2007 rozhodlo zastupitelstvo obce o přestavbě této budovy na vzdělávací centrum s mateřskou školou. Mateřská škola byla navržena ve stávajícím objektu, který měl být kompletně zrekonstruován, a v jeho přízemí vybudována velkokapacitní kuchyně, která by kromě stravy pro žáky MŠ zajišťovala též stravování pro občany obce, především důchodce. Vzdělávací centrum s počítačovou učebnou s 25 stanicemi bylo dle zpracované projektové dokumentace umístěno v nové přístavbě a dle uzavřených dohod o spolupráci mělo sloužit dětem z mateřské školy, žákům základních i středních škol z obce, klientům Domova sociální péče ve Skalici a Úřadu práce v Litoměřicích k pořádání rekvalifikačních kurzů pro uchazeče o zaměstnání. Obec podala třikrát žádost o dotaci na tento projekt z Regionálního operačního programu Severozápad. Žádosti nebylo nikdy vyhověno, a proto v roce 2009 rozhodlo zastupitelstvo obce o zúžení projektu na rekonstrukci stávajícího objektu. Hlavním důvodem byl narůstající počet dětí předškolního věku, kdy obec nebyla schopna ve stávajícím objektu s kapacitou 36 žáků uspokojit všechny žádosti o umístění. V roce 2010 proběhlo výběrové řízení na dodavatele této stavby a v průběhu roku 2011 vlastní rekonstrukce, po jejímž dokončení byla dne 1. 9. 2011 nová mateřská škola slavnostně otevřena. Na fotografii č. 13 zobrazuje vchod do nově zrekonstruovaného objektu.

Zprovozněním nové mateřské školy byla dokončena první etapa přestavby tohoto areálu. V místě plánovaného nového objektu na ploše č. 42 vznikne ve druhé etapě oddechová zóna pro děti mateřské školy zahrnující kromě pískoviště, průlezek a zpevněné plochy pro míčové hry též malé dopravní hřiště a výukovou zahradu s přírodními prvky a malou vodní plochou.

Pokud se obci podaří v následujících letech zajistit dotaci, je plánováno dokončení celého díla výstavbou vzdělávacího centra.

Tento projekt je dle mého názoru zdařilou ukázkou péče o majetek obce, kdy zastupitelstvo rozhodlo o využití původního prázdného objektu, zabránilo tak jeho chátrání a původní místo využije k jinému účelu bez záboru další zemědělské půdy.

Plocha č. 43 (výstaviště ČSCH) je lokalita v jižní části obce navazující na objekt, který užívá základní organizace Českého svazu chovatelů v Žitenicích ke své spolkové činnosti. Pozemky výstaviště jsou ve vlastnictví fyzické osoby a areál výstaviště užívaly ZO ČSCH a obec na základě nájemní smlouvy. Vlastník pozemku však nájemní smlouvu ke dni 28. 02. 2011 vypověděl a vzhledem k neúspěšným jednáním ve věci odkoupení areálu byl zde provoz k tomuto datu ukončen.

Vlastník pozemku podal žádost o změnu územního plánu obce a změnu využití těchto pozemků z plochy občanské vybavenosti na plochu pro výstavbu rodinného domu. Tato žádost byla zastupitelstvem obce zamítnuta do doby, než bude vyřešeno trvalé umístění výstaviště v nových prostorách.

Plocha č. 44 (víceúčelový objekt) je lokalita v centru obce proti obecnímu úřadu. Na ploše stojí léta nevyužívaná bývalá tělocvična, která vzhledem k nedořešeným majetkoprávním vztahům mezi státem a obcí nadále chátrá a jejíž rekonstrukce si vyžádá značné finanční náklady.

Dle mého názoru by mělo zastupitelstvo obce v případě určení vlastnictví objektu ve prospěch obce Žitenice rozhodnout o účelnosti vynaložení finančních prostředků na jeho přestavbu a zvážit jeho demolici a nahrazení veřejnou zelení, které je v obci velmi málo.

Plocha č. 45 (drobná výroba a služby) je území v jižní části sídla za stávajícím areálem Agroslužeb Trnovany. Dopravně je přístupná po stávající místní komunikaci a je určena pro objekty drobné výroby bez škodlivého vlivu na okolí, je zde plánováno umístění požární zbrojnice i sběrného dvora. Je dosud volná, bez staveb, ve vlastnictví státu a ve správě Pozemkového fondu ČR. Převodu lokality do vlastnictví obce brání nevyřešené církevní restituční záležitosti, protože se jedná o historický majetek Královské kolegiální kapituly sv. Petra a Pavla na Vyšehradě, která v Žitenicích vlastnila, jak je uvedeno v části 4.1.3., rozsáhlé majetky včetně polností a celého areálu zámku.

Plocha č. 46 (hřiště) je lokalita blízko centra obce ve Skalické ulici. V současnosti slouží jako travnaté hřiště pro míčové hry, při komunikaci je vybudována autobusová zastávka a parkoviště pro osobní automobily. Obec plánuje přestavbu prostoru na víceúčelové sportoviště s umělým povrchem a dětským hřištěm. Realizaci projektu kromě jiného brání i

nedořešené majetkoprávní vztahy. Jedná se totiž o nepřidělený konfiskát po posledním majiteli německé národnosti, který byl po válce z obce odsunut. Tyto pozemky spravuje Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který je po prověření minulých vlastníků může se souhlasem Ministerstva financí převést do majetku obce. Vzhledem k množství těchto nepřidělených konfiskátů, jejichž počet jen v samotných Žitenicích přesahuje 50 případů, je však přechod do vlastnictví obce záležitostí několika let.

Fotografie č. 10 Jeden z nových rodinných domů na ploše č. 31



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 11 Polní cesta v místě plánovaného druhého vjezdu na plochu č. 31



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 12 Úzký vjezd do lokality č. 34 ze silnice III. třídy



Zdroj: vlastní fotografie

Fotografie č. 13 Vchod do nově zrekonstruované budovy Mateřské školy



Zdroj: vlastní fotografie

5.2. Porovnání s ÚPD obcí Mlékojedy a Brňany

5.2.1. Územní plán obce Mlékojedy

Územní plán obce Mlékojedy byl vydán Opatřením obecné povahy zastupitelstva obce Mlékojedy dne 29. 11. 2010 a nabyt účinnosti dne 15. 12. 2010, a nahradil tak územní plán z roku 1998.

Vzhledem ke stávajícím limitům využití území, zejména vymezenému záplavovému území řeky Labe s aktivní zónou, je určení nových zastavitelných ploch pro rozvoj obytné zástavby provedeno pouze v malém rozsahu podporujícím sociální vazby obyvatel sídla, tedy možnost výstavby domu v místě rodiště a zajištění mezigenerační sounáležitosti. Hlavní důraz je kladen na hospodárné využívání stávajícího zastavěného území a posilování obytné funkce sídla.

Územním plánem jsou k naplnění těchto cílů vymezeny dvě plochy přestavby v současně zastavěném území obce, které jsou funkčně určeny pro bydlení a zahrnují v sobě též plochy veřejných prostranství. Jsou navrženy pouze dvě nové zastavitelné plochy. První z nich, na jižním okraji sídla, je navržena zejména z důvodu existence sousední plochy přestavby tak, aby celkový rozsah lokality umožňoval hospodárný a funkční systém dopravní a technické obsluhy daného území – oboustranná zástavba obslužné komunikace. Druhá zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku majitelů pozemků a nevyžaduje budování nové komunikace ani inženýrských sítí.

Pro zlepšení systému dopravy území je navrženo pět staveb dopravní infrastruktury. Především se jedná o přeložku silnice I. třídy č. 15. Tato stavba je součástí navržených Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a navazuje na trasu zakotvenou ve vydaném územním plánu města Litoměřice. Dále je navrženo rozšíření dvou místních komunikací na min. šířku 12 metrů pro obsluhu ploch přestavby, zastavitelných ploch a zkvalitnění přístupu ke stávajícím objektům. Všechny tyto komunikace jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dle § 170 platného stavebního zákona.

5.2.2. Územní plán obce Brňany

Opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán obce Brňany, vydalo zastupitelstvo obce dne 2. 5.2011 a územní plán nabyl účinnosti dne 24. 5.2011. Jedná se o první platnou ÚPD této obce. Dokumentace byla zpracována dle platného stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Rozvoj celého území je výrazně ovlivněn polohou na břehu řeky Ohře. Prakticky celé zastavěné území obce se nachází v jejím aktivním záplavovém pásmu. S ohledem na konfiguraci terénu je technická ochrana proti povodním z hlediska krajinného, funkčního a především ekonomického prakticky nereálná.

Rozvoj obce by měl být proto soustředěn na využívání stávajících, někdy značně zchátralých, objektů uvnitř obce. Přesto územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy. Kromě jedné plochy pro sportovní a rekreační účely se jedná o tři plochy bydlení. Dvě obytné plochy vzhledem ke své poloze nevyžadují zpracování podrobné zastavovací studie, dopravní napojení je možné z přilehlých místních komunikací, ve kterých se také nacházejí potřebné inženýrské sítě. Pro poslední zastavitelnou plochu bydlení je předepsáno zpracování územní studie a realizace staveb v této lokalitě je podmíněna vybudováním nové obslužné komunikace. Tato komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba D1 a zasahuje do tří pozemků. Dva z nich jsou ve vlastnictví fyzických osob a třetí pozemek je silnice v majetku Ústeckého kraje.

5.2.3. Porovnání s územním plánem obce Žitenice

Po prostudování územních plánů těchto obcí lze konstatovat, že funkční využití ploch ve všech územích je definováno prakticky shodně. Rozvoj obcí je zaměřen především na posilování obytné funkce a nepřipouští výstavbu areálů průmyslové výroby.

Územní plány obcí Mlékojedy a Brňany se soustřeďují především na efektivní využívání současně zastavěného území obce. Vymezují poměrně rozsáhlé plochy přestaveb a navrhují změnu funkčního využití stávajících objektů. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány pouze jako doplnění stávající plochy sídla nebo k zhospodárnění navrhované dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán obce Žitenice naproti tomu vymezuje nové zastavitelné plochy v podstatně větším rozsahu. Při jejich plné realizaci bude zvětšeno zastavěné území obce velmi výrazně. Nejpatrnější je tento nárůst v Pohořanech, kde dojde ke zvětšení sídla o více než jednu třetinu. Tyto rozvojové plány však představují též rozsáhlé investice do dopravní a technické infrastruktury a jejich realizace bude časově i finančně náročná, jak je podrobně popsáno v následující kapitole.

5.3. Zhodnocení současného stavu, analýza možných řešení a výběr optimální varianty

5.3.1. Zhodnocení současného stavu

Demografický vývoj počtu obyvatel v obci v uplynulém období naznačuje, že se podařilo zastavit úbytek obyvatelstva obce, patrný především v sedmdesátých až devadesátých letech minulého století. Vzhledem k poloze obce v blízkosti Litoměřic a dopravnímu napojení na dálnici D8 Ústí n/L – Praha počet obyvatel stoupá a úrovně 1 400 obyvatel dosáhla obec proti předpokladům uváděným v řešení územního plánu již v roce 2009, nikoliv po roce 2015.

Tab. č. 8 Počet obyvatel obce v letech 2001 – 2011

část obce	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pohořany	385	387	385	386	384	393	387	394	405	416	429
Skalice	239	239	237	239	243	238	248	249	252	262	268
Žitenice	698	696	715	737	749	752	749	734	761	783	784
obec celkem	1 322	1 322	1 337	1 362	1 376	1 383	1 384	1 377	1 418	1 461	1 481

*Zdroj: Obecní úřad Žitenice,
vlastní zpracování – počty k 31. 12. kalendářního roku, v roce 2011 k 16.10.*

Pozitivní demografický vývoj lze dokumentovat i na rozvoji domovního fondu. Jestliže bylo v roce 2001 v obci evidováno 421 rodinných domů, v říjnu 2011 činil jejich počet již 476. Za velmi kladnou stránku lze považovat především to, že z 55 nových rodinných domů bylo 18 postaveno v lokalitách vymezených platným územním plánem.

Tab. č. 9 Rodinné domy v obci

Část obce	Rodinné domy celkem	Z celkového počtu		Z počtu obydlých RD	
		neobydlené	obydlené	zkolaudováno po platnosti ÚPO	umístěno v lokalitě vymezené ÚPO
Pohořany	135	12	123	16	10
Skalice	67	16	51	4	3
Žitenice	274	42	232	10	5
Celkem	476	70	406	30	18

*Zdroj: OÚ Žitenice
vlastní zpracování*

Velmi problematickou se v obci začíná jevit oblast dopravy. Jak konstatuje Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR „*dochází v menších obcích a rekreačně využívaných územích v důsledku zpoplatnění dálnic k prudkému nárůstu těžké nákladní dopravy a s tím spojené devastaci průjezdních komunikací, které stavebně nejsou této dopravě uzpůsobeny*“.⁵⁷

Výhledová dopravní zátěž byla dle konceptu ÚPO odhadována v roce 2010 podle celostátního sčítání dopravy z roku 2000 nárůstovým koeficientem ve výši 1,44 na celkovém počtu 2 870 vozidel za den s 13% objemem nákladní dopravy.⁵⁸

Tab. č. 10 Dopravní intenzita na silniční síti

Rok	silnice číslo	číslo úseku	vozidel/den				
			N1	T	O	M	celkem
1995	III/25847	4 – 4400	84	182	1 406	50	1 638
2000	III/25847	4 – 4400	214	295	1 865	53	2 213
2010	III/25847	4 – 4400					2 870

Poznámka: základní koeficient nárůstu intenzity k roku 2010 – $k = 1,44$
ve vztahu k roku 1995 pak $k = 1,44/1,11 = 1,297$

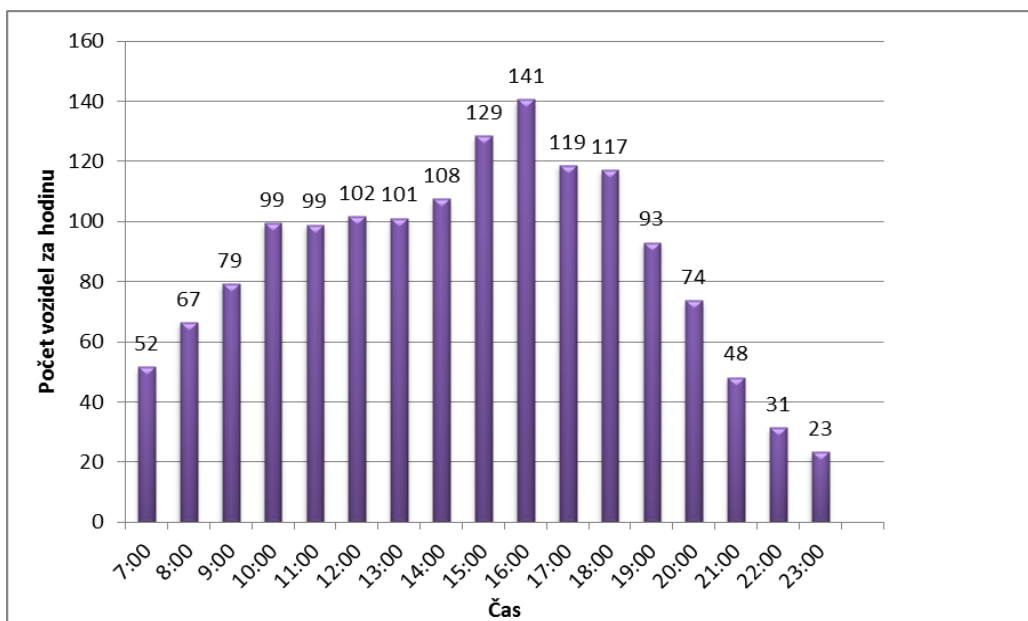
Zdroj: koncept ÚPO Žitenice

Obec Žitenice v roce 2009 zadala zpracování dopravního průzkumu zaměřeného na dodržování rychlosti v obci. Měření bylo prováděno v období od 1. do 18. května 2009 vždy mezi pátou a dvacátou třetí hodinou. Za uvedené období obcí projelo jedním směrem celkem 25 187 vozidel, průměrně denně tedy téměř 1 500 vozidel. Ze zpracovaného průzkumu lze odvodit, že dopravní zátěž odhadovaná v konceptu ÚPO sice není naplňována, ale přesto zatížení místních komunikací prudce stoupá, obzvláště po zpoplatnění silnic I. třídy pro nákladní dopravu. Komunikace III. třídy procházející obcí směrem na Ústí nad Labem je tak stále častěji využívána i těžkou nákladní dopravou, což v roce 2010 přimělo obce na trase této komunikace iniciovat u Krajského úřadu Ústeckého kraje omezení provozu v tomto úseku pro vozidla nad 22 tun.

⁵⁷ RADA VLÁDY PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR*, s. 40

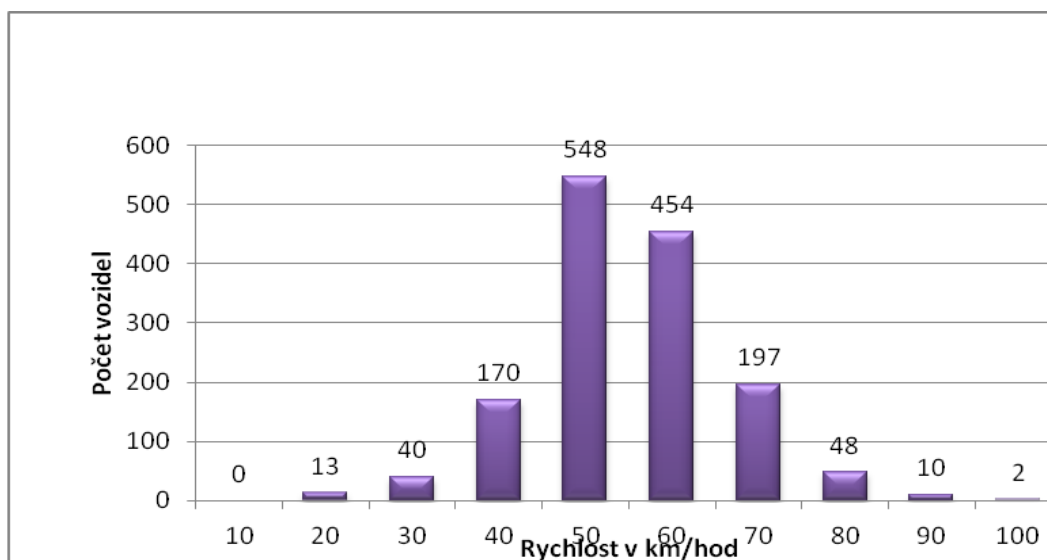
⁵⁸ ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*, s. 37

Graf č. 2 Intenzita dopravy v obci Žitenice



Zdroj: OÚ Žitenice
vlastní zpracování

Graf č. 3 Rychlost vozidel v měřeném úseku uvnitř obce



Zdroj: OÚ Žitenice
vlastní zpracování

Z výše uvedených grafů jasně vyplývá, že nejintenzivnější doprava je v obci mezi dvanáctou a osmnáctou hodinou, a především je velmi alarmující, že ačkoliv měření bylo prováděno uvnitř obce, v místě, kde v minulosti došlo ke dvěma smrtelným nehodám a kde

je nejvyšší povolená rychlost 50 km/hod, prakticky 50 procent řidičů tuto rychlost nerespektovalo.

5.3.2. Pozemky pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

Realizace většiny záměrů v zastavitelných plochách je podmíněna výstavbou nutné dopravní a technické infrastruktury. Pro možnost budování nových nebo rozšíření stávajících komunikací je nutné nejprve vykoupit potřebné pozemky. Rozsah těchto výkupů je podrobně určen v následujících tabulkách, kterou jsou rozděleny na veřejně prospěšné stavby vymezené v platném územním plánu obce (tabulka č. 11) a v dokončované změně č. 1 (tabulka č. 12).

Tab. č. 11 Potřebná plocha pozemků pro komunikace dle platného ÚPO Žitenice

část obce, lokalita	BPEJ	třída	parcelní číslo	celkový zábor	z toho		kultura	vlastník
					v zast.úz.	mimo z. ú.		
Pohořany								
úprava křižovatky VPS D1	0	-	748/3 765/1 1519	0,0832	0,0577	0,0255	ost. pl. ost. pl. ost. pl.	obec ÚK-SÚS ÚK-SÚS
komunikace VPS D3	21914	IV	122/1 212/2 215/1	0,0653 0,0025 0,0095	0,0095	0,0653 0,0025	orná orná zahrada	Horejsek Doškovi Brožkovi
	0	-	741/1 741/2 1562	0,0978	0,0035	0,0943	ost. pl. ost. pl. ost. pl.	obec
komunikace VPS D8	0	-	758/1 758/4	0,0176 0,1101	0,0176	0,1101	ost. pl. ost. pl.	PF ČR obec
komunikace VPS D7	20612	III	350/1	0,0550		0,0550	ttp	Kauschitz
			354/12	0,0716		0,0716	orná	Ivančo
			354/16	0,0772		0,0772	ttp	Zajíček
			354/29	0,0106		0,0106	orná	Loupalovi
			354/35	0,0064		0,0064	ttp	Loupalovi
			354/36	0,0151		0,0151	ttp	Fronek
			354/37	0,0185		0,0185	ttp	Tichý
	354/38	0,0153		0,0153	ttp	Kosejkovi		
	354/39	0,0129		0,0129	ttp	Kočařovi		
		0	-	337/6 337/11 355 728/1 750	0,0108 0,0125 0,0861 0,0131 0,0387	0,0131 0,0250	0,0108 0,0125 0,0861 0,0131 0,137	ost. pl. ost. pl. ost. pl. ost. pl. ost. pl.
Celkem ZPF				0,3599	0,0095	0,3504		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,3599	0,0095	0,3504		
Celkem ostatní				0,4699	0,1169	0,3530		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,0233		0,0233		

Žitenice								
komunikace VPS D9b	10100	I	1/1 3	0,0150		0,0150	orná orná	PF ČR PF ČR
	10300	I	1/1 3	0,0522		0,0522	orná orná	PF ČR PF ČR
	0	-	1509 1511/1 1601	0,0203		0,0203	ost. pl. ost. pl. ost. pl.	AOPK obec obec
komunikace VPS D9a	10100	I	401	0,0145		0,0145	orná	Háša
	0	-	336/2 387/2	0,0884 0,0066		0,0884 0,0066	ost. pl. ost. pl.	obec Mezian
komunikace VPS D5	21914	IV	165/1 167/2 203/1 230/7 240/1 240/7 1617	0,0097 0,0075 0,0121 0,0098 0,0076 0,0045 0,0099		0,0097 0,0075 0,0121 0,0098 0,0076 0,0045 0,0099	zahrada zahrada zahrada zahrada orná zahrada zahrada	Jirákoví Sedláček Hervert Hervert Jirák Opočenská Jirákoví
	0	-	1526/1 1559 st. 92	0,0124 0,0308 0,0035		0,0124 0,0308 0,0035	ost. pl. ost. pl. zast. pl.	obec obec Sedláček
komunikace VPS D2	21914	IV	212/1 212/2 1070/12 1070/13 1070/14	0,0071 0,0102 0,0053 0,0065 0,0066		0,0071 0,0102 0,0053 0,0065 0,0066	orná orná orná orná orná	Huťkovi Doškovi Prantovi Prantovi Prantovi
	0	-	1562	0,1136		0,1136	ost. pl.	obec
komunikace VPS D6	22044	V	963/1 963/2 968 957/1 957/2 1501	0,0059 0,0134 0,0088 0,0045 0,0023 0,0034	0,0023	0,0059 0,0134 0,0088 0,0045 0,0023 0,0034	zahrada zahrada zahrada zahrada zahrada ttp	Altmanovi Cibulka Proškovi Kutišová Kutišová PF ČR
	0	-	1578 1582 st. 304	0,0853 0,0015 0,0056	0,0015 0,0056	0,0853	ost. pl. ost. pl. zast. pl.	obec ÚK-SÚS Kutišová
komunikace VPS D4	21914	IV	1070/12	0,0267		0,0267	orná	Prantovi
	0	-	1611	0,0194		0,0194	ost. pl.	Prantovi
Parkoviště	0	-	1507/1	0,0180	0,0180		ost. pl.	obec
Celkem ZPF				0,1618	0,0023	0,1595		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,1554	0,0023	0,1531		
Celkem ostatní				0,2901	0,0251	0,2650		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,0285	0,0056	0,0229		
Celkem za obec								
Celkem ZPF				0,5217	0,0118	0,5099		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,5153	0,0118	0,5035		
Celkem ostatní				0,7600	0,1420	0,6180		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,0518	0,0056	0,0462		

Zdroj: návrh řešení ÚP, katastr nemovitostí
vlastní zpracování

Poznámka: červeně je uvedena komunikace V9, která po vyřazení lokalit č. 40 a 41 původního ÚPO dle změny č. 1 nebude realizována, plocha pozemků není uvažována ani v celkovém součtu

Tab. č. 12 Potřebná plocha pozemků pro komunikace dle změny č. 1 ÚPO Žitenice

část obce, lokalita	BPEJ	třída	parcelní číslo	celkový zábor	z toho		kultura	vlastník
					v zast. úz.	mimo z. ú.		
Pohořany								
komunikace I – D7	21914	IV	12/1 12/3 12/4 12/5 224 236/3	0,0148 0,0174 0,0026 0,0093 0,0020 0,0034	0,0054	0,0148 0,0174 0,0026 0,0039 0,0020 0,0034	zahrada zahrada zahrada zahrada ttp orná	Dočkal Vocelkovi Víškoví Víškoví Nezbedovi PF ČR
	0	-	731/1 731/2 765/1 1560	0,0528 0,0098 0,0006 0,0111		0,0283 0,0098 0,0006	0,0245	ost. pl. ost. pl. ost. pl. ost. pl.
komunikace I – D8	10300	I	395/1	0,0169		0,0169	ttp	Protivovi
	21914	IV	395/1 398/18 398/19	0,0459 0,0120 0,0157		0,0459 0,0120 0,0157	ttp ttp orná	Protivovi Semerád Syndulovi
	0	-	395/2 760	0,0703 0,0245	0,0245	0,0703	ost. pl. ost. pl.	Protivovi PF ČR
komunikace I - D9	0	-	758/1	0,0210	0,0210		ost. pl.	PF ČR
komunikace I – D10	20612	III	350/1 354/12 354/28 354/29 354/34 356/2 356/4 356/5 356/6 356/8 359/1	0,0250 0,0263 0,0283 0,0063 0,0177 0,0075 0,0044 0,0040 0,0086 0,0035 0,0130	0,0014	0,0250 0,0249 0,0283 0,0063 0,0177 0,0075 0,0044 0,0040 0,0086 0,0035 0,0130	ttp orná orná orná orná zahrada orná orná orná zahrada zahrada	Kauschitz Ivančo Mikisek Loupalovi Zajičkoví Libánský Valina Kratochvíl Vobr Kratochvíl Škopek
			0	-		355 728/1 750 765/3	0,0643 0,0035 0,0595 0,0008	0,0045 0,0035 0,0060
komunikace I – D11	21914	IV	122/1 122/45 122/47 122/48 122/52	0,0087 0,0092 0,0063 0,0008 0,0075		0,0087 0,0092 0,0063 0,0008 0,0075	orná orná orná orná orná	Horejsek Chromý Baumruk Baumruk Kavka
	0	-	122/8	0,0639		0,0639	ost. pl.	obec
komunikace I – D12	21914	IV	122/33	0,0089		0,0089	orná	Chromý
			122/39	0,0324		0,0324	orná	Chromý
			122/52	0,0019		0,0019	orná	Kavka
			122/62	0,0025		0,0025	orná	MencI
Celkem ZPF				0,3628	0,0068	0,3560		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,3594	0,0068	0,3526		
Celkem ostatní				0,3821	0,0982	0,2839		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,0801	0,0098	0,0703		
Žitenice								
účelová komunikace I – D1	21213	III	1432/1	0,0634		0,0634	orná	PF ČR
	26811	V	1398	0,0047		0,0047	ttp	Zachovi
	0	-	1503/1 1590	0,0040 0,0039		0,0040 0,0039	ost. pl. ost. pl.	AOPK AOPK

komunikace I – D2	22044	V	961/1 961/2 961/3 963/2	0,0068 0,0084 0,0077 0,0099		0,0068 0,0084 0,0077 0,0099	zahrada sad zahrada zahrada	Mašek Bůžek Mašek Cibulka
	0	-	1581	0,0525		0,0525	ost. pl.	obec
komunikace I – D3	22044	V	1070/2 1070/7 1070/8 1070/9	0,0094 0,0075 0,0134 0,0098		0,0094 0,0075	sad zahrada zahrada zahrada	Martinec Musil Mlejnek Kašová
	21914	IV	1073/1 1073/10	0,0204 0,0116	0,0204 0,0116		orná orná	obec Čelišová
	0	-	1073/8 1073/13	0,0203 0,0068	0,0203 0,0068		ost. pl. ost. pl.	TJ Žitenice obec
komunikace I – D6	11904	IV	1557	0,1679	0,0317	0,1362	ost. pl.	obec
Celkem ZPF				0,1730	0,0552	0,1178		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,0892	0,0348	0,0544		
Celkem ostatní				0,2554	0,0588	0,1966		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,0000	0,0000	0,0000		
Celkem za obec								
Celkem ZPF				0,5358	0,0620	0,4738		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,4486	0,0416	0,4070		
Celkem ostatní				0,6375	0,1570	0,4805		
- z toho ve vlastnictví soukromých osob				0,0801	0,0098	0,0703		

Zdroj: změna č. 1 ÚPO Žitenice, katastr nemovitostí
vlastní zpracování

Jak vyplývá z výše uvedených tabulek, je třeba pro veřejně prospěšné dopravní stavby dle platného ÚPO i dokončované změny č. 1 vykoupit celkem 1,0958 hektaru pozemků od soukromých osob. Tato výměra, určená dle vymezení v textové části územního plánu, bude upřesněna po zpracování podrobnějších podkladů (zastavovací studie nebo regulačního plánu) pro každou uvažovanou lokalitu na základě vyhotovených geometrických oddělovacích plánů. Ale i tento hrubý odhad potřebné plochy pro nové komunikace může dát obraz toho, jaké finanční prostředky bude nutno na výkup pozemků vynaložit. Celkový náklad bude též záviset na ceně, která bude mezi obcí a současným vlastníkem pozemku dohodnuta. V případě, že má vlastník pozemku dotčeného veřejně prospěšnou stavbou sám zájem stavět na tomto pozemku, lze předpokládat, že pozemek převede za cenu symbolickou nebo maximálně za cenu odpovídající ceně v místě obvyklé pro komunikace, která se v současné době pohybuje kolem 150,- Kč/m². V opačném případě může cena dosáhnout i výše 700,- Kč/m², tedy ceny obvyklé v obci pro stavební pozemky. V následující tabulce je uveden propočtený nákladů na výkup pozemků v několika variantách od 10,- Kč/m² až do 700,- Kč/m². Dá se však očekávat, že i v rámci každé lokality bude na základě rozhodnutí jednotlivých vlastníků uplatňována různá cena.

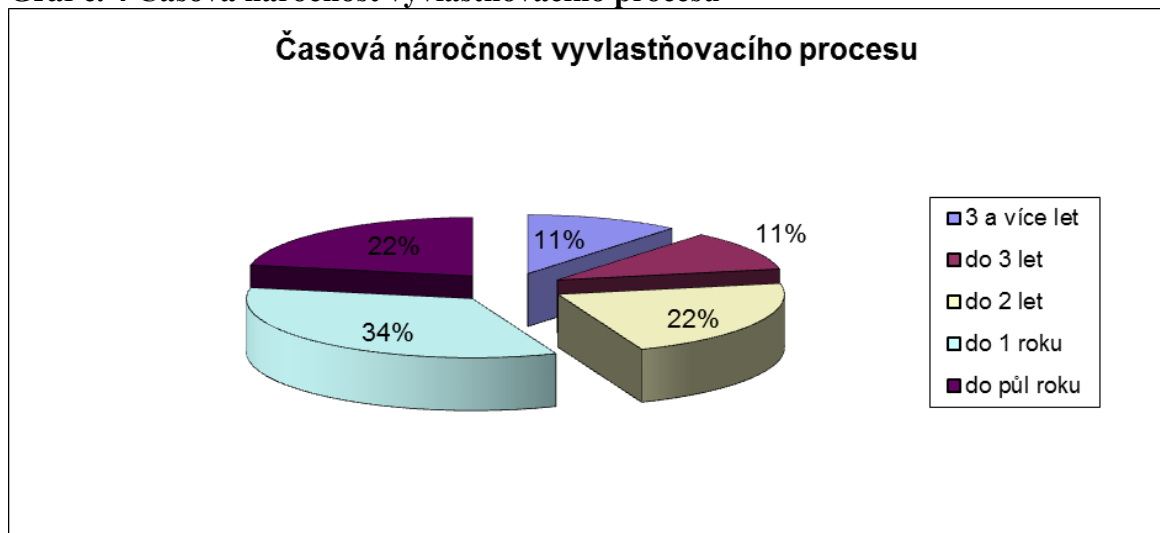
Tab. č. 13 Náklady na výkup pozemků

	Cena pozemku v Kč/m²			
	10 Kč/m ²	150 Kč/m ²	350 Kč/m ²	700 Kč/m ²
Potřebná plocha	10 958 m ²	10 958 m ²	10 958 m ²	10 958 m ²
Výsledná cena v Kč	109 580,-	1 643 700,-	3 835 300,-	7 670 600,-

Zdroj: vlastní zpracování

Dalším faktorem, který může výrazně ovlivňovat postup výkupu pozemků, bude neochota některých vlastníků tyto pozemky převést. Nejčastějšími důvody, proč vlastníci odmítají návrhy na smluvní převody nemovitostí pro realizaci veřejně prospěšných staveb, jsou nespokojenost s cenou, silný vztah k majetku předků a využití nemovitostí k vlastnímu podnikání. Obec bude v těchto případech k dosažení veřejného zájmu nucena řešit vzniklou situaci vyvlastněním nemovitosti dle § 170 platného stavebního zákona a speciálního zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Vyvlastnění je dle statistiky u 67 % respondentů využíváno výjimečně, 22 % jej uvádí jako řešení v polovině případů a 11 % jej využilo cca u čtvrtiny případů.⁵⁹ Dalším důvodem, proč vyvlastnění není příliš využíváno, je i jeho časová náročnost, kdy zhruba 10 % případů bylo řešeno 3 a více let. (viz graf č. 4)

Graf č. 4 Časová náročnost vyvlastňovacího procesu



Zdroj: LIPINOVÁ, Tatiana. Vyvlastňování nemovitostí ve veřejném zájmu – názory z praxe. *Obec a finance*, 2009, č. 3, str. 34.

⁵⁹ LIPINOVÁ, Tatiana. *Vyvlastňování ve veřejném zájmu. Obec a finance*, 4/2010

5.3.3. Dopravní a technická infrastruktura

Výstavba rodinných domů v jednotlivých vymezených zastavitelných plochách je podmíněna dokončenou dopravní a technickou infrastrukturou v dané lokalitě. V předcházející kapitole byla vyčíslena potřebná plocha pozemků pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy, tento oddíl bude zaměřen na určení finančních prostředků na budování vlastních komunikací a technické infrastruktury, která zahrnuje nové vodovodní řady, kanalizační stoky a středotlaké rozvody plynu. Do technické infrastruktury nejsou zahrnuty nové rozvody vedení nn, protože tyto sítě jsou financovány přímo jejich provozovatelem společností ČEZ Distribuce a.s.

Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury jsou převzaty z internetových stránek Ústavu územního rozvoje Brno, který na základě zadání Ministerstva pro místní rozvoj již několik let v rámci výzkumného úkolu tyto podklady zpracovává právě na pomoc obcím při rozhodování o realizaci těchto staveb a plánování rozpočtových prostředků. Vodovodní řad je uvažován v ceně 3 770,- Kč/m, kanalizační stoky za 4 950,- Kč/m, středotlaké plynovody za cenu 4 000,- Kč/m a komunikace jsou předpokládány za cenu 1 180,- Kč/m² s uvažovanou šíří 6,5 metru. V následujícím přehledu jsou uvedeny pouze lokality, pro které platný územní plán doporučuje zpracování podrobnější dokumentace. Pro lokalitu č. 11 v Pohořanech ve vlastnictví soukromého investora, který plánuje výstavbu domů „na klíč,“ jsou v přehledu uvedeny pouze náklady na nové komunikace, protože inženýrské sítě bude realizovat investor ve vlastní režii. Stejně pravidlo platí pro lokalitu č. 14 a lokalita č. 34 je uváděna bez ceny vodovodu, protože ten byl v tomto území obcí Žitenice dokončen v roce 2010.

Tab. č. 14 Stanovení ceny dopravní a technické infrastruktury

Lokalita číslo	Přibližná délka sítě	Určená cena jednotlivých sítí v Kč				Celkový náklad
		Vodovod	Kanalizace	Plynovod	Komunikace	
Skalice 2	100	377 000,-	495 000,-	400 000,-	767 000,-	2 039 000,-
Skalice 8	200	754 000,-	990 000,-	800 000,-	1 534 000,-	4 078 000,-
Pohořany 11	400				3 068 000,-	3 068 000,-
Pohořany 14	250				1 917 500,-	1 917 500,-
Pohořany 16	100	377 000,-	495 000,-	400 000,-	767 000,-	2 039 000,-
Pohořany 17	100	377 000,-	495 000,-	400 000,-	767 000,-	2 039 000,-
Pohořany 23	100	377 000,-	495 000,-	400 000,-	767 000,-	2 039 000,-
Pohořany 24	100	377 000,-	495 000,-	400 000,-	767 000,-	2 039 000,-
Žitenice 31	100	377 000,-	495 000,-	400 000,-	767 000,-	2 039 000,-

Žitenice 32	200	754 000,-	990 000,-	800 000,-	1 534 000,-	4 078 000,-
Žitenice 33	150	565 500,-	742 500,-	600 000,-	1 150 500,-	3 058 500,-
Žitenice 34	400		1 980 000,-	1 600 000,-	3 068 000,-	6 648 000,-
Celkem	2 200	4 335 500,-	7 672 500,-	6 200 000,-	16 874 000,-	35 082 000,-

Zdroj: ÚPO Žitenice, ÚÚR na <http://test.uur.cz/default.asp?ID=899>.
vlastní zpracování

Ze zpracované tabulky vyplývá, že jen na vybudování komunikací v nových obytných plochách bude muset obec Žitenice vynaložit částku téměř 17 miliónů Kč a na budování další technické infrastruktury dalších 18 miliónů Kč. Tyto náklady budou následně sníženy o spolufinancování ze strany budoucích provozovatelů jednotlivých inženýrských sítí na základě uzavřených smluv o spolufinancování a pozdějšího převodu do jejich vlastnictví. Podíl spolufinancování nelze nyní přesně určit, protože závisí na propočtu efektivnosti ze strany provozovatelů a aktuálních podmínek v době realizace projektů.

5.3.4. Posouzení finančních možností obce

Roční příjmy rozpočtu obce Žitenice bez zohlednění případných dotací na konkrétní akce se pohybují přibližně ve výši 12,5 miliónu Kč. Jejich podstatnou část (více než 85 %) tvoří daňové příjmy, složené ze stanoveného podílu na celostátních sdílených daních – daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti, daně z příjmů fyzických osob ze samostatné činnosti, daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty, a daní, které jsou stoprocentním příjmem obcí, tedy daně z nemovitostí a místní daní a poplatků. Zbývající část ročních příjmů je pak tvořena příjmy z vlastní činnosti, dotací ze státního rozpočtu v rámci souhrnného vztahu a případnými příjmy z prodeje majetku obce.

Zajištění běžného chodu obce včetně financování provozu Mateřské školy Žitenice představuje výdaje minimálně v částce 6 miliónů Kč. Na investiční akce tak obec mohla dosud vyčlenit ročně přibližně stejnou částku.

V roce 2011 provedla obec rozsáhlou přestavbu objektu bývalé základní školy na novou mateřskou školu s nákladem ve výši více než 17 miliónů Kč. Vzhledem k tomu, že na přestavbu neobdržela dotaci, financovala tuto akci kromě vlastních prostředků i přijatým úvěrem od České spořitelny a.s., který bude po dobu dalších 10 let splácet. To představuje podstatné snížení volných finančních prostředků na další investiční akce.

Zastupitelstvo obce Žitenice schválilo rozpočtový výhled na roky 2011 – 2021, dle kterého bude na investiční akce v následujících letech vyčleněno podstatně méně prostředků než v minulosti. Zkrácená verze rozpočtového výhledu s uvedením let 2011 – 2018 je uvedena v tabulce č. 15.

Tab. č. 15 Rozpočtový výhled na roky 2011 – 2018

Ukazatel	SR 2011	UR 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Daňové příjmy	10 890	10 705	11 000	11 400	11 400	11 400	11 900	11 900	11 900
Příjmy z pronájmu majetku	382	367	367	400	400	400	450	450	450
Ostatní příjmy	188	1 180	604	601	621	601	591	651	571
Kapitálové příjmy	1 000	1 850	40	40	40	40	40	40	40
Dotace v rámci SR	150	359	359	359	359	359	359	359	359
Dotace účelové ze SR	42	87	220	100	280	100	160	100	280
Dotace na obnovu MK		1 451							
Dotace na cyklostezku		3 756							
Příjmy celkem	12 652	19 755	12 590	12 900	13 100	12 900	13 500	13 500	13 600
Běžné (neinvestiční) výdaje	5 318	10 772	6 000	6 800	6 821	6 801	7 177	7 236	7 393
Kapitálové (investiční) výdaje	900	1 078	1 000	2 500	2 800	2 700	4 000	4 000	4 000
Rekonstrukce školy	17 000	18 000							
Obnova místních komunikací		2 073							
Stavba cyklostezky		5 837							
Nová dešťová kanalizace		2 200							
Oprava dešťové kanalizace		372							
Úroky z úvěru na přestavbu školy	572	300	552	493	436	379	323	264	207
Úroky z provozního úvěru			140	100	60	20			
Úroky z dodavatelského úvěru			88						
Rozpočtová rezerva	3 362		500	500	500	500	500	500	500
Výdaje celkem	27 152	40 632	8 280	10 393	10 617	10 400	12 000	12 000	12 100
Přijetí úvěru na přestavbu školy	15 000	15 000							
Přijetí provozního úvěru		3 500							
Dodavatelský úvěr CH+T		2 200							
Doplatek úvěru na kanalizaci	-500	-500							
Splátky úvěru na přestavbu školy			-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Splátky provozního úvěru			-500	-1 000	-1 000	-1 000			
Splátka dodavatelského úvěru			-2 200						
Změna stavu krátkodobých prostředků		677	-110	-7	17				
Financování celkem	14 500	20 877	-4 310	-2 507	-2 483	-2 500	-1 500	-1 500	-1 500
Celková bilance hospodaření	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Zdroj: OÚ Žitenice, zkráceno o roky 2019 – 2021

Pro rok 2012 je tedy dle rozpočtového výhledu na investiční akce vyčleněna částka 1 milión Kč, v letech následujících je uvažováno s objemem mezi 2,5 a čtyřmi milióny Kč. Nelze předpokládat, že celá tato částka bude moci být směřována do investic v nových rozvojových plochách, protože obec musí počítat s nutnými investicemi do rekonstrukcí a zvelebování dalšího spravovaného majetku. Skutečné prostředky na rozvoj nových obytných ploch se budou v jednotlivých letech pohybovat mezi polovinou a dvěma třetinami plánovaných investičních výdajů.

5.3.5. Analýza možných řešení a výběr optimální varianty

Z předcházejících oddílů lze konstatovat, že nutné finanční investice do rozvojových ploch představují částku pohybující se na hranici 40 miliónů Kč. Z rozpočtového výhledu lze odvodit, že tyto prostředky bude moci obec do výkupu pozemků pro veřejně prospěšné stavby a budování dopravní a technické infrastruktury směřovat jen velmi omezeně a celá realizace bude představovat období přibližně 20 let. Mnohým vlastníkům pozemků v rozvojových plochách a zájemcům o výstavbu se bude toto období s největší pravděpodobností jevit jako nepřiměřeně dlouhé a je možné tedy očekávat úbytek zájmu o výstavbu rodinných domů v obci.

Tento stav je možné řešit několika způsoby. Prvním z nich je postupné zpracovávání podrobných územně plánovacích podkladů k vybrané lokalitě, následný výkup pozemků pro příslušnou veřejně prospěšnou stavbu a poté vlastní realizace komunikací a inženýrských sítí. Před ukončením výstavby v jedné rozvojové ploše by započaly práce na projektové přípravě pro další zájmové území.

Další variantou je možné zapojení vlastníků pozemků v rozvojových plochách do celého procesu projektové a investiční přípravy území např. formou uzavřených smluv o spolufinancování akce s jednotlivými zájemci o výstavbu, kdy by obec v podstatě koordinovala postup přípravy i vlastní realizace především technické infrastruktury a finančně by se v daných lokalitách podílela ve výši odpovídajícím ceně budované komunikace.

Poslední variantou je možnost ponechat rozvoj jednotlivých ploch zcela na vlastních pozemků v nich bez jakékoliv spoluúčasti obce.

Dle mého názoru se jako optimální jeví druhá varianta, kdy obec Žitenice bude vystupovat aktivně jako koordinátor všech činností a zpracovatel potřebné projektové dokumentace, aby tím předešla „živelnosti“ při rozvoji území. Pro naplnění této varianty lze zastupitelstvu obce doporučit následující postupné kroky:

- dle schváleného rozpočtového výhledu stanovení výše podílu finančních prostředků pro nové rozvojové plochy z celkových investičních prostředků
- určení pořadí jednotlivých rozvojových lokalit
- jednání s majiteli pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami ve vybrané ploše, jejich seznámení s potřebou výkupu pozemků pro komunikace ještě před zadáním zpracování projektové dokumentace
- uzavření smluv o smlouvě budoucí kupní s majiteli pozemků, kteří budou ochotni pozemky obci převést, s uvedením ceny za převáděný pozemek
- projektová příprava a souběžně s ní řízení o vyvlastnění potřebné části pozemků s případnými majiteli, kteří nebudou ochotni pozemek převést
- zpracování žádostí o dotace, smlouvy o spolufinancování s budoucími provozovateli inženýrských sítí
- vlastní realizace inženýrských sítí a komunikací, převod sítí do majetku jejich provozovatelů

Uplatňování navrženého postupu ze strany obce Žitenice může podstatně zefektivnit časový postup i finanční náročnost výstavby potřebné veřejné infrastruktury a přispět k rychlejšímu rozvoji území.

6. Závěr

Hlavním cílem bakalářské práce bylo seznámení s platným územním plánem obce Žitenice, procesem zpracování a schvalování jeho jednotlivých etap a zhodnocení postupu jeho naplňování. Dalšími cíli bylo posoudit jej z hlediska reálnosti a dostatečnosti.

Platný územní plán obce Žitenice je první ucelenou územně plánovací dokumentací vymezující další rozvoj území. Jsou v něm vymezeny rozsáhlé zastavitelné plochy rozšiřující obytnou funkci, která je v současnosti pro obec charakteristická.

Z hlediska dostatečnosti vymezených regulativů lze konstatovat, že po zpřesnění jejich vymezení v dokončované změně č. 1 ÚPO, budou zajišťovat dostatečnou ochranu hodnot současné kvalitní zástavby a určitého architektonického rázu charakteristického pro obce v území Chráněné krajinné oblasti České středohoří, který nebude narušován stavbami netypickými pro toto území.

Z hlediska reálnosti je nutno konstatovat, že plná uskutečnění všech záměrů vymezených územním plánem je na hranici finančních možností obce. I když územní plán patří mezi dlouhodobé dokumenty, neměla by být realizace v něm vymezených opatření na úkor rozvoje dalších oblastí činnosti obce, aby již v počátku nebyl narušen vztah mezi současnými obyvateli obce a vlastníky rodinných domů v zastavitelných plochách.

Současný územní plán obce byl zpracován a schválen ještě za účinnosti starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a oproti současné platné právní úpravě, která umožňuje uložit územním plánem pro vymezené plochy pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu, je v něm zpracování těchto dokumentací pouze doporučeno, což může ztížit postavení obce při jednání o jejich zastavění.

Regulační plán vydává zastupitelstvo obce v přenesené působnosti jako opatření obecné povahy a regulační plán za podmínek stanovených v § 61 a § 62 současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. nahrazuje územní rozhodnutí vydávané stavebním úřadem.

Územně plánovací dokumentace obcí schválené před 1. lednem 2007 musí být do 31. prosince 2015 upraveny, v rozsahu provedené úpravy projednány a schváleny, jinak pozbývají platnosti. Zastupitelstvo obce by mělo v následujícím období rozhodnout, zda postačí pouhá úprava současného územního plánu nebo zda bude zapotřebí nová koncepce územního rozvoje vyjádřená v novém územním plánu.

Závěrem lze konstatovat, že i přes drobné nedostatky poskytuje územní plán obce Žitenice kvalitní podklad pro zabezpečování základního poslání obce – pečovat o všestranný rozvoj území, potřeby svých občanů, současně chránit veřejný zájem a realizaci všech navržených opatření by mohlo pomoci též uplatňování mnou doporučeného postupu.

7. Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

- ADAMCZYK, Jiří a kol. *Koncept územního plánu obce Žitenice*. květen 2004.
- ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – návrh řešení*. duben 2006
- ADAMCZYK, Jiří a kol. *Územní plán obce Žitenice – průzkumy a rozbor*y, únor 2002.
- ADAMCZYK, Jiří a kol. *Změna č. 1, odůvodnění změny č. 1 Územního plánu obce Žitenice*. leden 2011.
- BÁRTOVÁ, Hana, RŮŽIČKA, Miroslav. *Územní plánování a doprava*. 1. vyd., Praha: ABF – ARCH, 2008. 128 s. ISBN 978-80-86905-48-8.
- DOLEŽAL, Jiří a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. 1. vyd., Praha: Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.
- DOLEŽAL, Jiří a kol. *Prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu s poznámkami*. 1. vyd., Praha: Linde, 2007. 330 s. ISBN 978-80-7201-656-3.
- KAŠPAROVÁ, Ludmila a kol. *Rozvoj vesnice*. 1. vyd., Brno: ÚÚR, 2005. 112 s.
- KOVÁČIKOVÁ, Sylva a kol. *Rozvoj obce*. In Příručka člena zastupitelstva obce po volbách 2010. 1. vyd., Praha: SMO ČR, 2010. s. 60 – 77. ISBN 978-80-254-8660-3.
- LIPINOVÁ, Tatiana. *Vyvlastňování nemovitostí ve veřejném zájmu – názory z praxe*. *Obec a finance*, 2009, č. 3, str. 34. ISSN 1211-4189.
- MAIER, Karel a kol. *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. 1. vyd., Praha: ABF – ARCH, 2008. 100 s. ISBN 978-80-86905-47-1.
- MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE. *Zadání 1. změny ÚPD obce Žitenic*, květen 2009
- MIK, Aleš a kol. *Rozvoj obce*. In Příručka člena zastupitelstva obce po volbách 2006. 1. vyd., Praha: SMO ČR, 2006. s. 41 – 59
- OBEC ŽITENICE. *Historie Žitenic*, 1. vyd., Hostivice: nakladatelství Petr Prášil, 2007. 44 s. ISBN 978-80-86914-15-2.
- OBEC ŽITENICE. *Návrh Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 ÚPO Žitenice*, říjen 2011
- RADA VLÁDY PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky*. 1. vyd., Praha: MŽP, 2010, 96 s. ISBN 978-80-7212-536-4.

SÝKORA, Jaroslav. *Urbanismus 2 – Uspořádání vesnic a krajiny*. 3. vyd., Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2009. 226 s. ISBN 978-80-01-044-79-7.

TUNKA, Martin. Nad návrhem Politiky územního rozvoje ČR 2008. *Obec a finance*, 2008, č. 4, s. 55. ISSN 1211-4189.

TUNKA, Martin. Nová zastupitelstva – nové územní plány? *Obec a finance*, 2010, č. 5, s. 25. ISSN 1211-4189.

TUNKA, Martin. *Obsah územně plánovací dokumentace*. 1. vyd., Praha: ABF – ARCH, 2003. 191 s. ISBN 80-86165-34-5.

Internetové zdroje

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2011*. Dostupné on line na: <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/565962?OpenDocument>. [cit. 2011-10-25]

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. Dostupné on line na: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>. [cit. 2011-11-15]

MĚSTO LITOMĚŘICE. *Seznam nemovitých kulturních památek v působnosti správního obvodu obce s rozšířenou působností – LITOMĚŘICE*. Dostupné on line na: http://radnice.litomerice.cz/archiv/8542/Seznam_kult_pamatek_ve_spravnim_obvodu_Litomerice.pdf. [cit. 2011-10-08]

MĚSTO LITOMĚŘICE. *Územní plán VÚC Litoměřice*. Dostupné on line na: http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=1250399&p1=166596. [cit. 2011-10-08]

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Strategie udržitelného rozvoje ČR, 2004 – 2009*. Dostupné on line na: [http://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/strategie_uzr_zitelneho_rozvoje/\\$FILE/KM-SUR_CR-20100114.pdf](http://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/strategie_uzr_zitelneho_rozvoje/$FILE/KM-SUR_CR-20100114.pdf). [cit. 2011-10-10]

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury*. Dostupné on line na: <http://test.uur.cz/default.asp?ID=899>. [cit. 2011-11-21]

Vyhláška MMR o technických požadavcích na stavby (Vyhláška č. 268/2009 Sb.). Dostupné on line na: <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/vyhlaska-c-268-2009-sb-o-technickych-pozadavcich-na-stavby>. [cit. 2011-10-08]

Vyhláška MMR ze dne 10. dubna 2001, o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (Vyhláška č. 135/2001 Sb.). Dostupné on line na: http://www.eis.cz/dokumenty/28_5_0_12005-10-29_17-47-48.htm. [cit. 2011-10-10]

Vyhláška MMR ze dne 29. května 1998, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (Vyhláška č. 132/1998 Sb.). Dostupné on line na: http://www.eis.cz/dokumenty/90_5_0_12005-10-29_17-44-54.htm. [cit. 2011-10-10]

Zákon o obcích (obecní zřízení – Zákon č. 128/2000 Sb.). Dostupné on line na: <http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-Sb-zakon-o-obcich-%28obecni-zrizeni%29.html>. [cit. 2011-10-11]

Zákon o podpoře regionálního rozvoje (Zákon č. 248/2000 Sb.). Dostupné on-line na: http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411?PC_8411_number1=248&PC_8411_l=248/2000&PC_8411_ps=10#10821 [cit. 2011-10-08]

Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon č. 50/1976 Sb.). Dostupné on line na: http://www.eis.cz/dokumenty/31_5_0_12006-11-29_17-41-51.htm. [cit. 2011-10-10]

8. Seznam tabulek

Tabulka č. 1	Počet obyvatel v obci zjištěný při sčítání v letech 1900 – 2001	29
Tabulka č. 2	Domovní fond dle období výstavby	30
Tabulka č. 3	Dopravní intenzita na silniční síti	32
Tabulka č. 4	Podané návrhy na doplnění konceptu	34
Tabulka č. 5	Přehled návrhů na změnu územního plánu	41
Tabulka č. 6	Návrhy obdržené po schválení zadání	43
Tabulka č. 7	Určení možné výše náhrady za změnu využití území	63
Tabulka č. 8	Počet obyvatel obce v letech 2001 – 2011	70
Tabulka č. 9	Rodinné domy v obci	70
Tabulka č. 10	Dopravní intenzita na silniční síti	71
Tabulka č. 11	Potřebná plocha pozemků pro komunikace dle platného ÚPO Žitenice ...	73
Tabulka č. 12	Potřebná plocha pozemků pro komunikace dle změny č. 1 ÚPO Žitenice	75
Tabulka č. 13	Náklady na výkup pozemků	77
Tabulka č. 14	Stanovení ceny dopravní a technické infrastruktury	78
Tabulka č. 15	Rozpočtový výhled na roky 2011 – 2018	80

9. Seznam grafů

Graf č. 1	Vývoj počtu obyvatel obce v letech 1990 – 2001	29
Graf č. 2	Intenzita dopravy v obci Žitenice	72
Graf č. 3	Rychlost vozidel v měřeném úseku uvnitř obce	72
Graf č. 4	Časová náročnost vyvlastňovacího procesu	77

10. Seznam fotografií

Fotografie č. 1	Zastavitelná plocha č. 2	53
Fotografie č. 2	Nové rodinné domy na ploše č. 4	53
Fotografie č. 3	Nové rodinné domy odpovídající regulativům na ploše č. 6	54
Fotografie č. 4	Snímek zastavitelných ploch č. 1 a 4	54
Fotografie č. 5	Ukázka nových rodinných domů na ploše č. 13	59
Fotografie č. 6	Nepovolené oplocení bránicí rozšíření komunikace	59
Fotografie č. 7	Dům na ploše č. 15 neodpovídající schváleným regulativům	60
Fotografie č. 8	Nová zástavba na ploše č. 18	60
Fotografie č. 9	Dům v rozporu se schválenými regulativy na ploše č. 19	60
Fotografie č. 10	Jeden z nových rodinných domů na ploše č. 31	66
Fotografie č. 11	Polní cesta v místě plánovaného druhého vjezdu na plochu č. 31	66
Fotografie č. 12	Úzký vjezd do lokality č. 34 ze silnice III. třídy	67
Fotografie č. 13	Vchod do nově zrekonstruované budovy Mateřské školy	67

11. Seznam zkratek

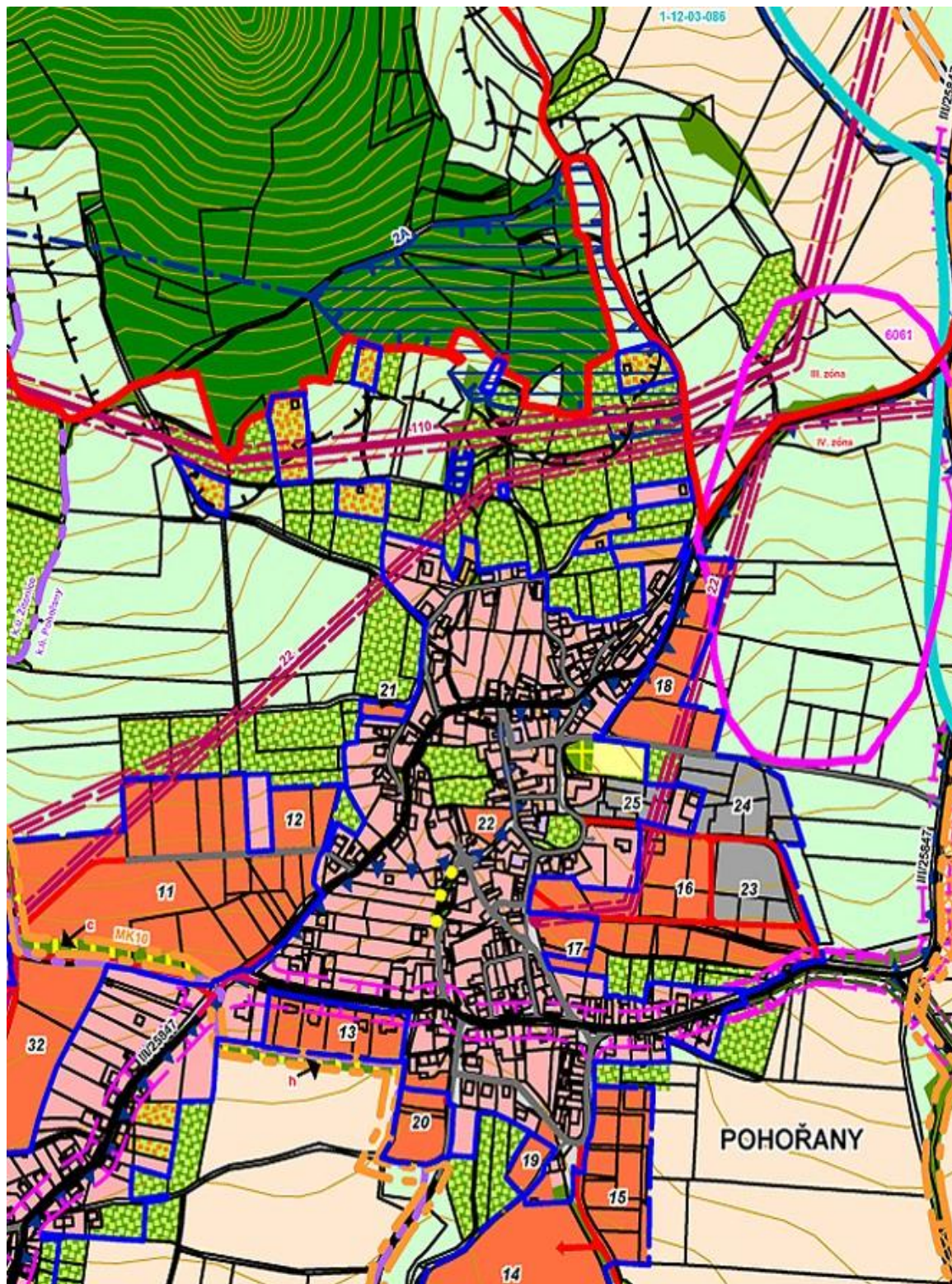
ČSÚ	Český statistický úřad
CHKO	chráněná krajinná oblast
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
RD	rodinný dům
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
SRUR ČR	Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky
TTP	trvalý travní porost
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

12. Seznam příloh

- 12.1. Příl. č. 1 Ukázka Hlavního výkresu ÚPO Žitenice
- 12.2. Příl. č. 2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch ÚPO Žitenice
- 12.3. Příl. č. 3 Ukázka výkresu Veřejně prospěšné stavby ÚPO Žitenice
- 12.4. Příl. č. 4 Ukázka Výkresu základního členění Změny č. 1 ÚPO Žitenice
- 12.5. Příl. č. 5 Ukázka výkresu Veřejně prospěšné stavby Změny č. 1 ÚPO Žitenice

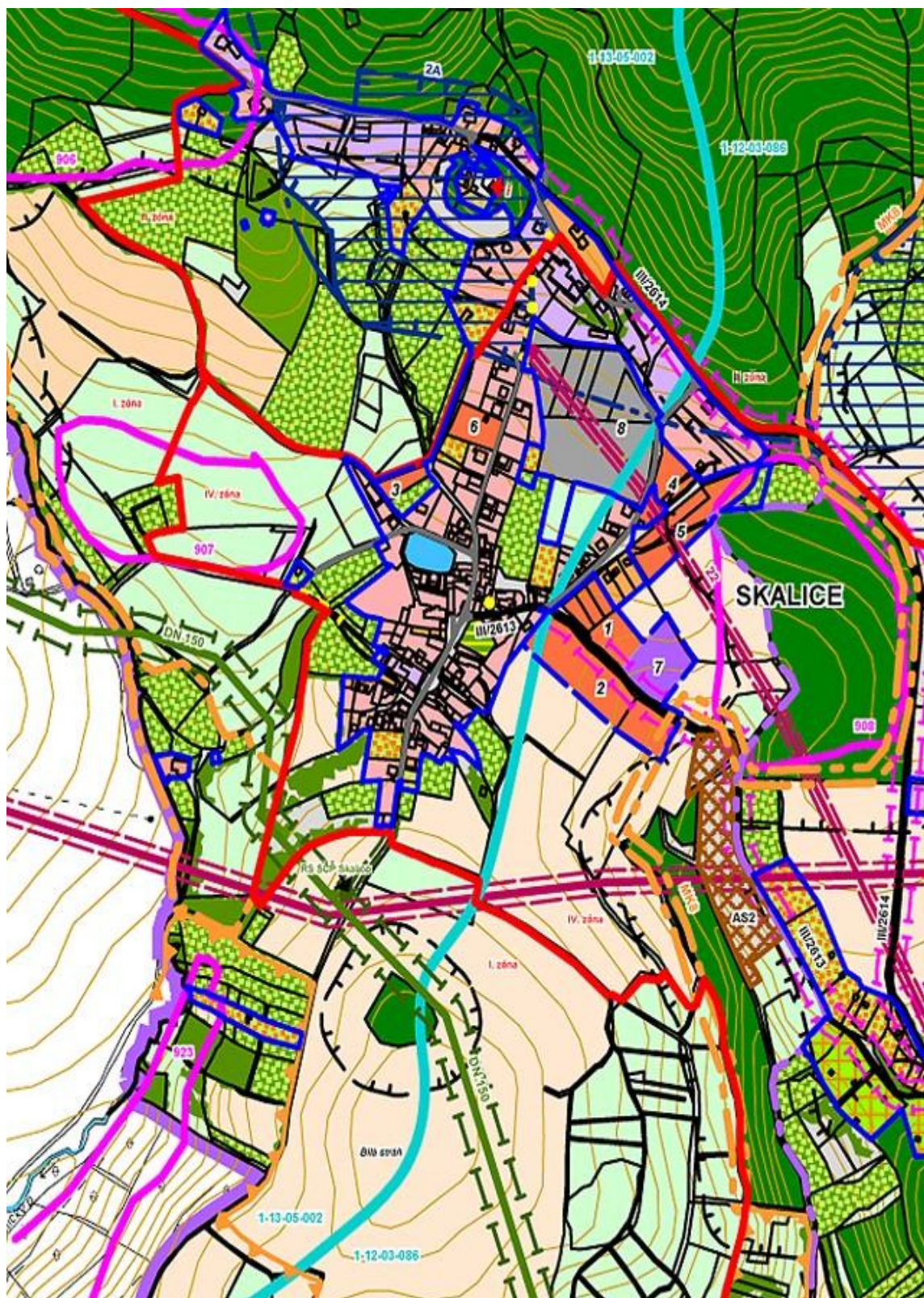
Příl. č. 1 Ukázka Hlavního výkresu ÚPO Žitenice

1a místní část Pohořany



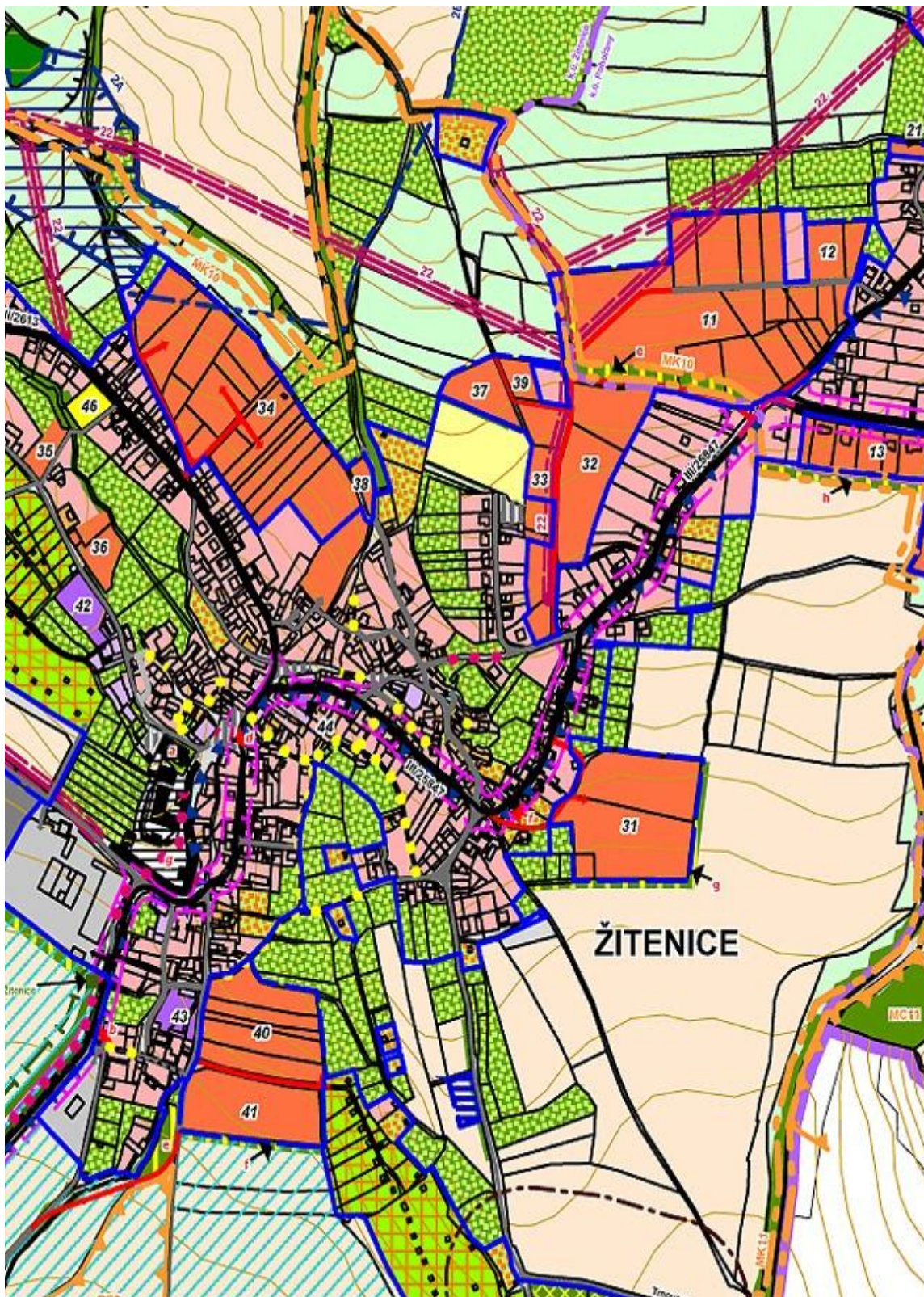
Zdroj: OÚ Žitenice - Návrh řešení ÚPO Žitenice

1b místní část Skalice



Zdroj: OÚ Žitenice - Návrh řešení ÚPO Žitenice

1c místní část Žitenice



Zdroj: OÚ Žitenice - Návrh řešení ÚPO Žitenice

Příl. č. 2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch ÚPO Žitenice

část obce lokalita č.	číslo parcely (části)	funkční využití		celková plocha v ha	poznámka
		stávající	navrhované		
Skalice					
1	424/6, -/7, -/8, 434	orná, zahr	3 RD	0,3733	
2	67/2, 67/4	orná	5 RD	0,8025	ÚPD – ÚPP
3	398/3	zahrada	1 RD	0,0998	
4	415/1, -/2, 416	zahrada	1 RD	0,2556	
5	419/1, -/3, 422, 434	orná, zahr, ost. pl.	2 RD	0,5426	
6	383/1, st. 113	zahr, zast. pl.	1 RD	0,1938	
7	424/1	orná	penzion	0,3774	
8	407/1, -/17, -/20, -/21, -/22, -/23	orná	8 RD + PA	1,8672	ÚPD – ÚPP
Výměra celkem				4,5122	
- z toho zábor zemědělského půdního fondu				4,4209	
- z toho mimo současně zastavěné území				4,1637	
Pohořany					
11	122/1, -/11, -/12, -/13, -/37, -/39, -/45, 122/8	orná, ostatní plocha	32 RD	4,3208	ÚPD – ÚPP
12	122/9, 122/10	orná	2 RD	0,4061	
13	6/2, 6/3	orná	3 RD	0,7950	
14	395/1, 395/2	ttp, neplodná	12 RD	1,9711	ÚPD – ÚPP
15	379/3, -/6, -/7, -/8, 758/1, 758/3	orná, ost. pl.	6 RD	1,1463	ÚPD – ÚPP
16	352, 354/1, -/3, -/8, -/12, -/24	orná, zahr, ttp, ost. pl.	4 RD	0,9609	ÚPD – ÚPP
17	354/1, -/16, 355, 356/2, -/4, -/5, -/6, -/8, 358/1, -/2, -/3, 359/1, - /2, -/3, -/4, -/10, -/20, st. 123	orná, zahr, ttp, ost. pl., zast. pl.	4 RD	1,2895	ÚPD – ÚPP
18	303/17, -/18, -/19	orná	3 RD	0,6030	
19	397/1, 398/18, -/21	ttp, ost. pl.	1 RD	0,1967	
20	12/1, -/3, -/4, -/5	zahr, ttp	2 RD	0,4859	
21	155/4	orná	1 RD	0,0814	
22	74/1	zahrada	1 RD	0,1421	
23	350/1, 354/1, 750	orná, ttp, ost	3 RD + PA	0,6606	
24	337/2, -/6, -/7, -/10, -/11, -/12, -/14	ost. pl.	3 RD + PA	0,8265	
25	342/1, -/2, -/3, st. 98, st. 125	zahr, ost. pl., zast. pl.	2 RD + PA	0,3881	
Výměra celkem				14,2740	
- z toho zábor zemědělského půdního fondu				12,7842	
- z toho mimo současně zastavěné území				12,2552	
Žitenice					
31	240/1, -/12, -/13	orná	12 RD	1,9338	ÚPD – ÚPP
32	212/1, -/2	orná	8 RD	1,2371	ÚPD – ÚPP
33	1070/12, -/13, -/14, 1075/1, -/4, 1076, 1078	orná, zahr, ost. pl.	6 RD	0,8634	ÚPD – ÚPP
34	111/1, 112, 960/1, -/13, -/22, - /23, -/24, -/25, -/26, 961/1, -/2, - /3, 962/1, -/2, 963/1, -/2, 964, 967/1, 968, 1581	zahr, ost. pl.	28 RD	4,1458	ÚPD – ÚPP
35	896/3, 897/3	zahrada	1 RD	0,1655	
36	912/1, -/2, 913/1	zahrada	2 RD	0,3221	
37	1070/3	ttp	1 RD	0,3842	

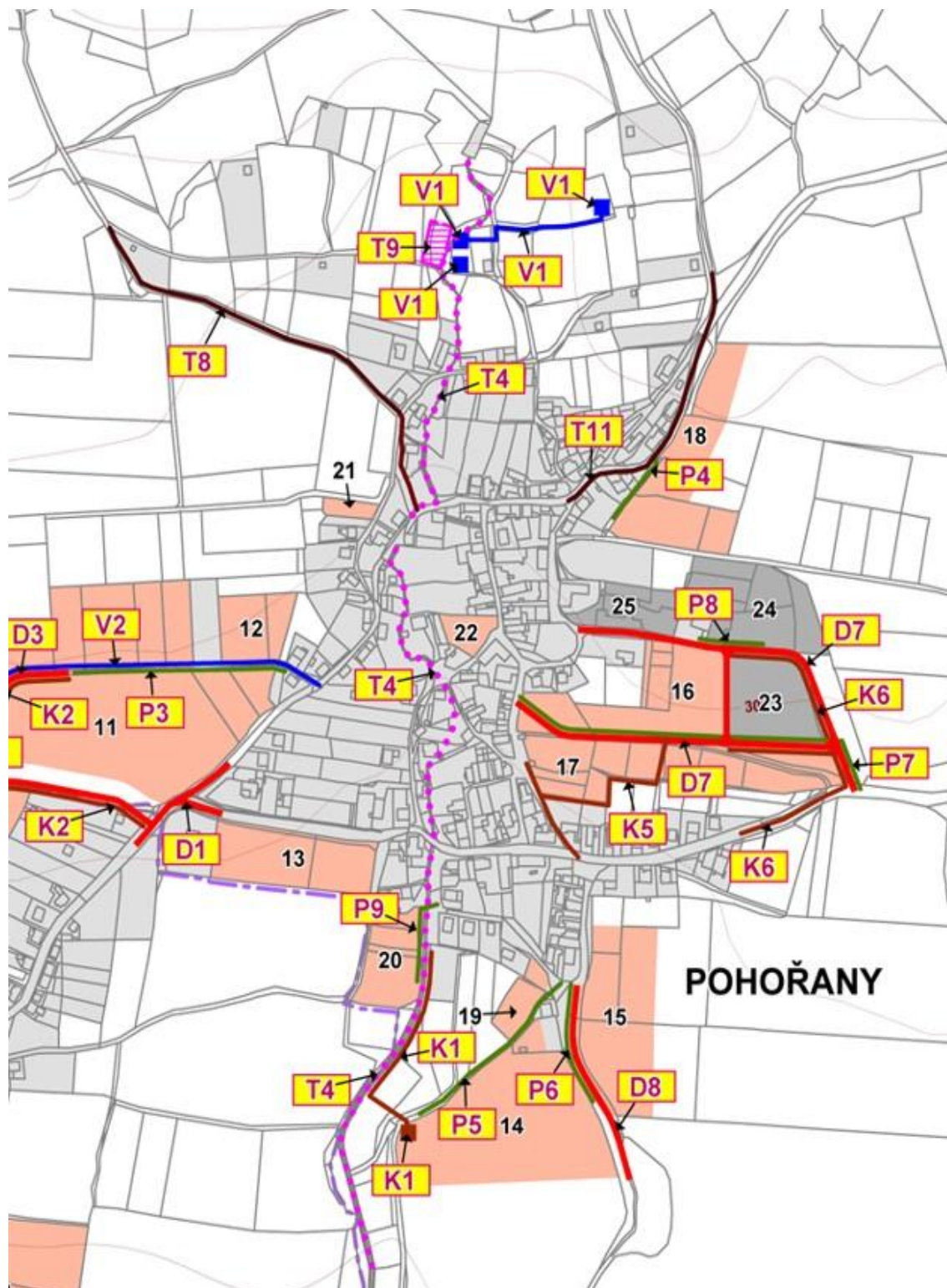
38	994	zahrada	1 RD	0,0961	
39	1070/11	orná	1 RD	0,1892	
40	398, 399/1, -/2, 400/2, 401	orná, zahr	12 RD	1,4218	ÚPD – ÚPP
41	336/3	orná	9 RD	1,0553	ÚPD – ÚPP
42	66	zahrada	MŠ + ŠJ	0,2606	
43	12/1, 17, 18, 1598, st.153/1	zahr, zast. pl.	výstaviště	0,2174	
44	st.118/1	zast. pl.	víceúč.obj.	0,0572	přestavba
45	454/1	orná	dr. výroba, služby	2,8991	ÚPD – ÚPP
46	918/14	ost. pl.	hřiště	0,1618	
Výměra celkem				15,4104	
- z toho zábor zemědělského půdního fondu				15,0646	
- z toho mimo současně zastavěné území				13,6732	
Součet za celou obec					
Výměra celkem				34,1966	
- z toho zábor zemědělského půdního fondu				32,2697	
- z toho mimo současně zastavěné území				30,0921	

Zdroj: návrh řešení ÚPO Žitenice
vlastní zpracování

Poznámka ÚPD – ÚPP: pro tuto lokalitu je doporučeno zpracování podrobnějších podkladů

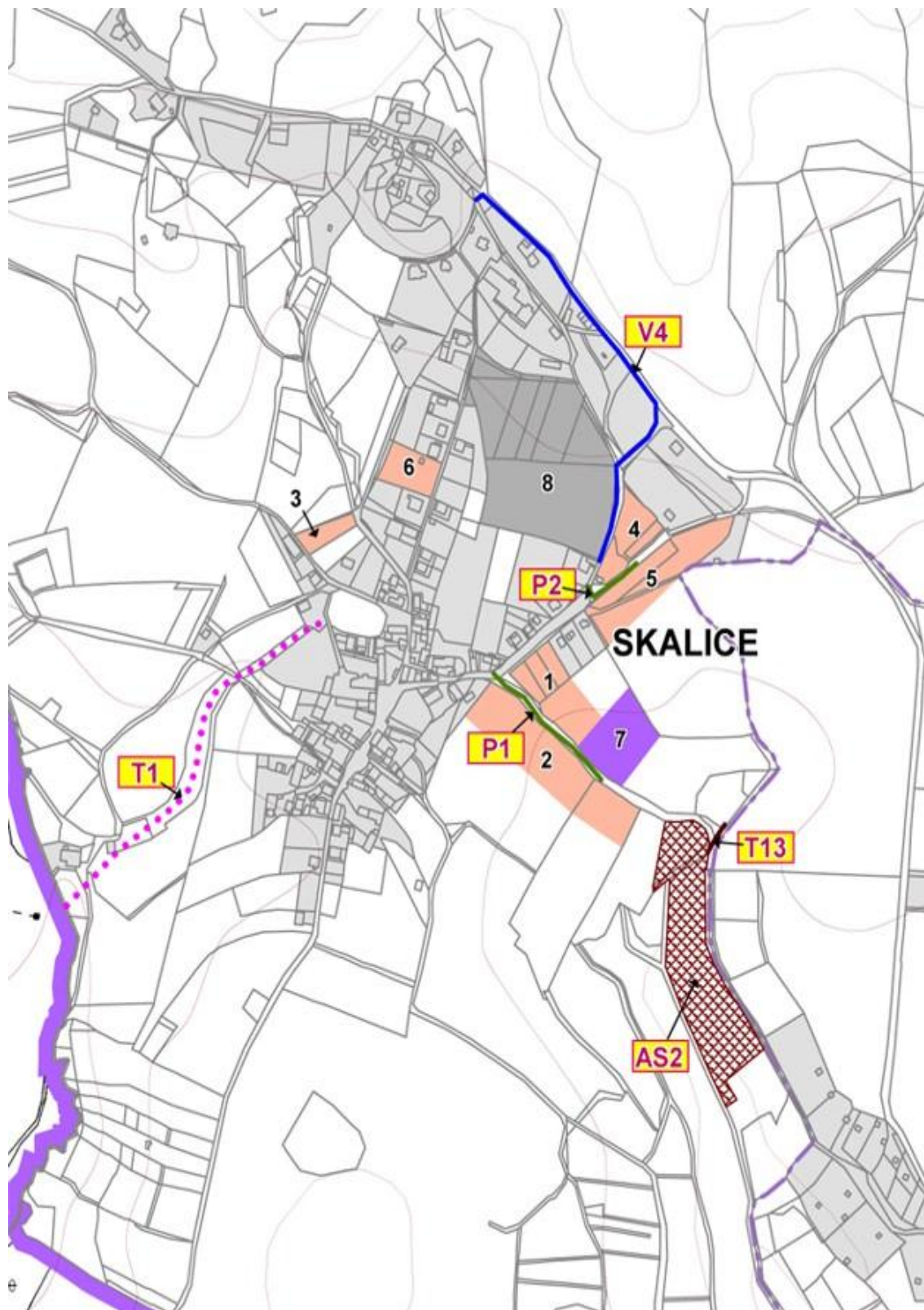
Příl. č. 3 Ukázka výkresu Veřejně prospěšné stavby ÚPO Žitenice

3a místní část Pohořany



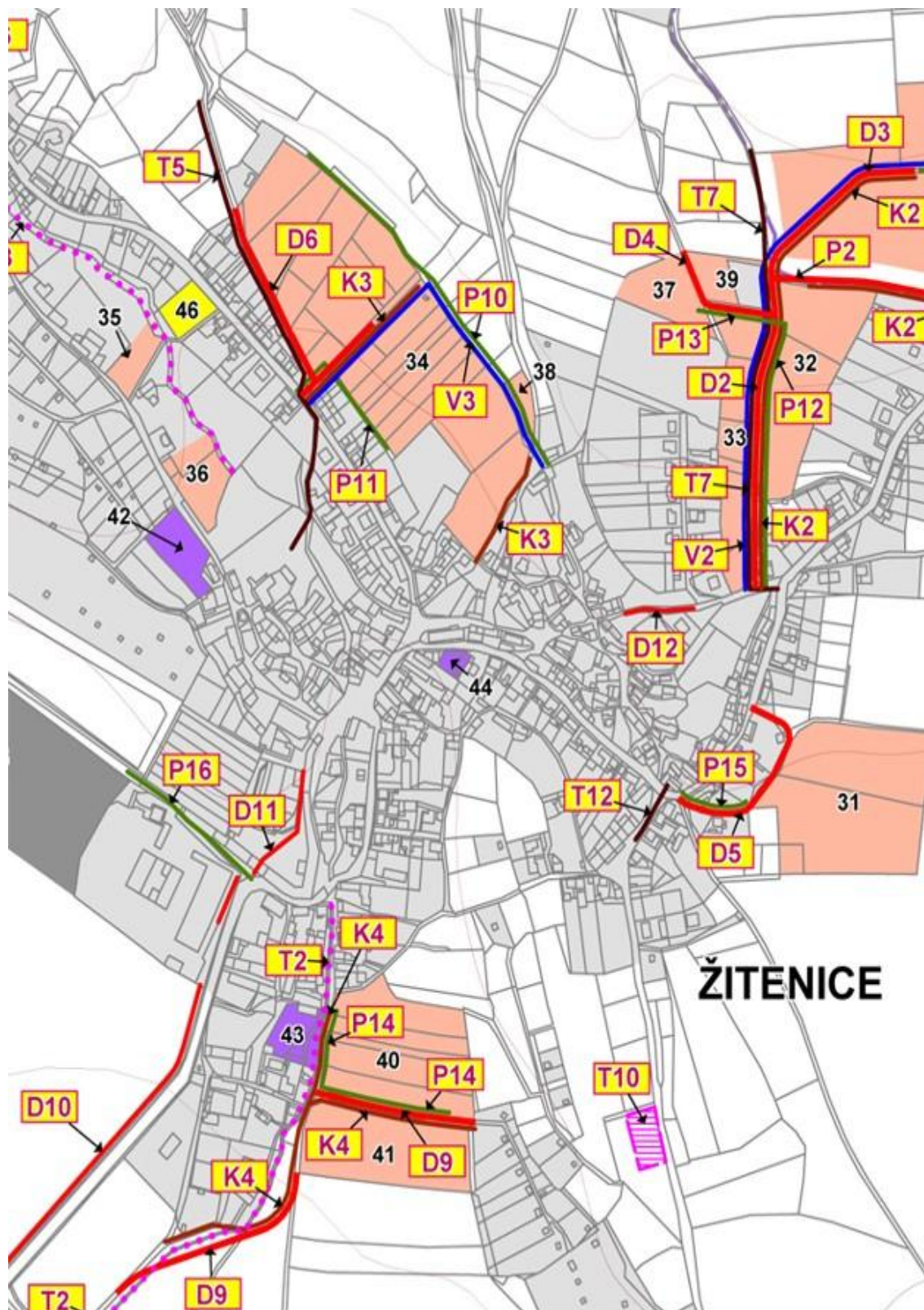
Zdroj: OÚ Žitenice - Návrh řešení ÚPO Žitenice

3b místní část Skalice



Zdroj: OÚ Žitenice - Návrh řešení ÚPO Žitenice

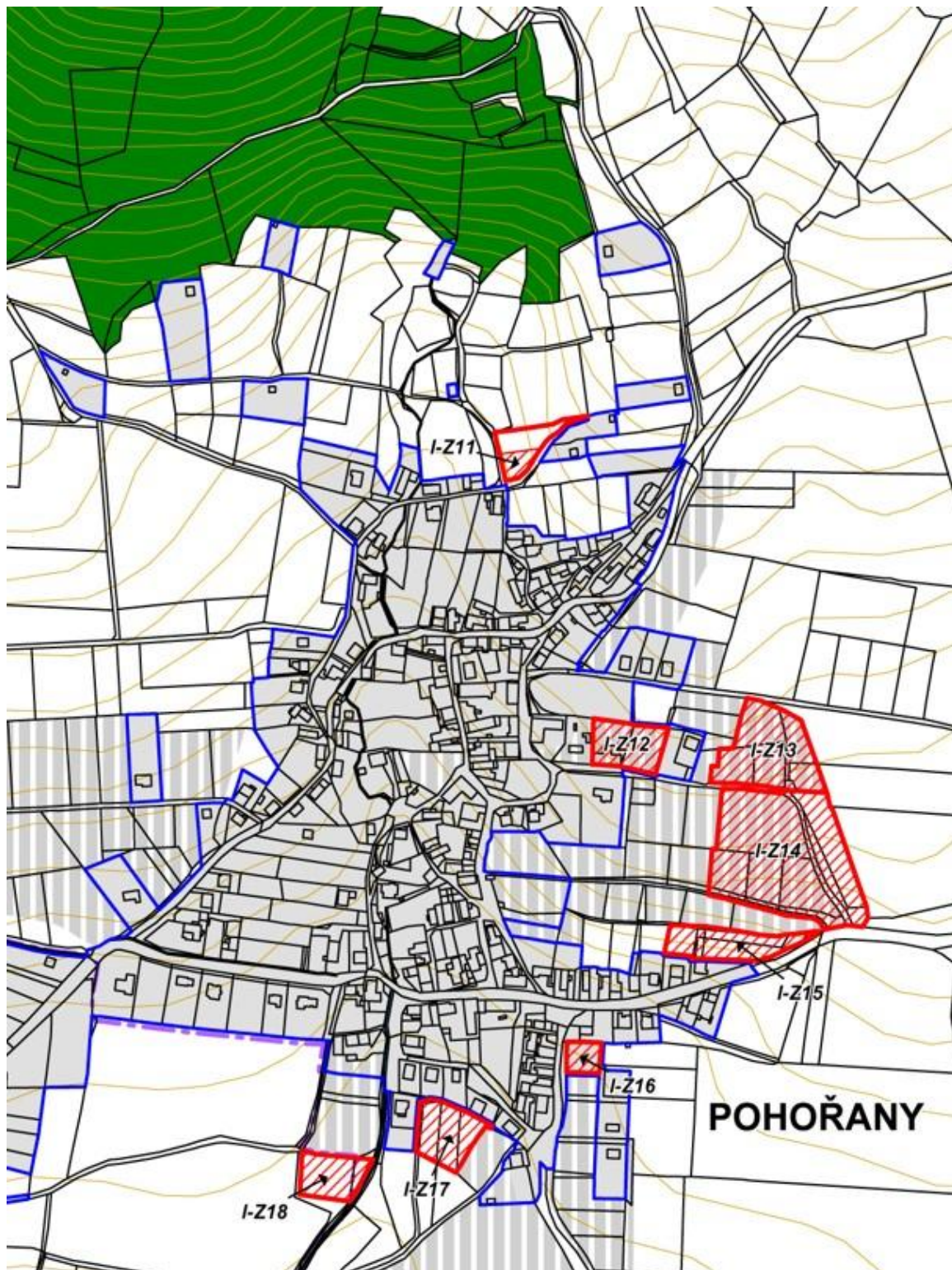
3c místní část Žitenice



Zdroj: OÚ Žitenice - Návrh řešení ÚPO Žitenice

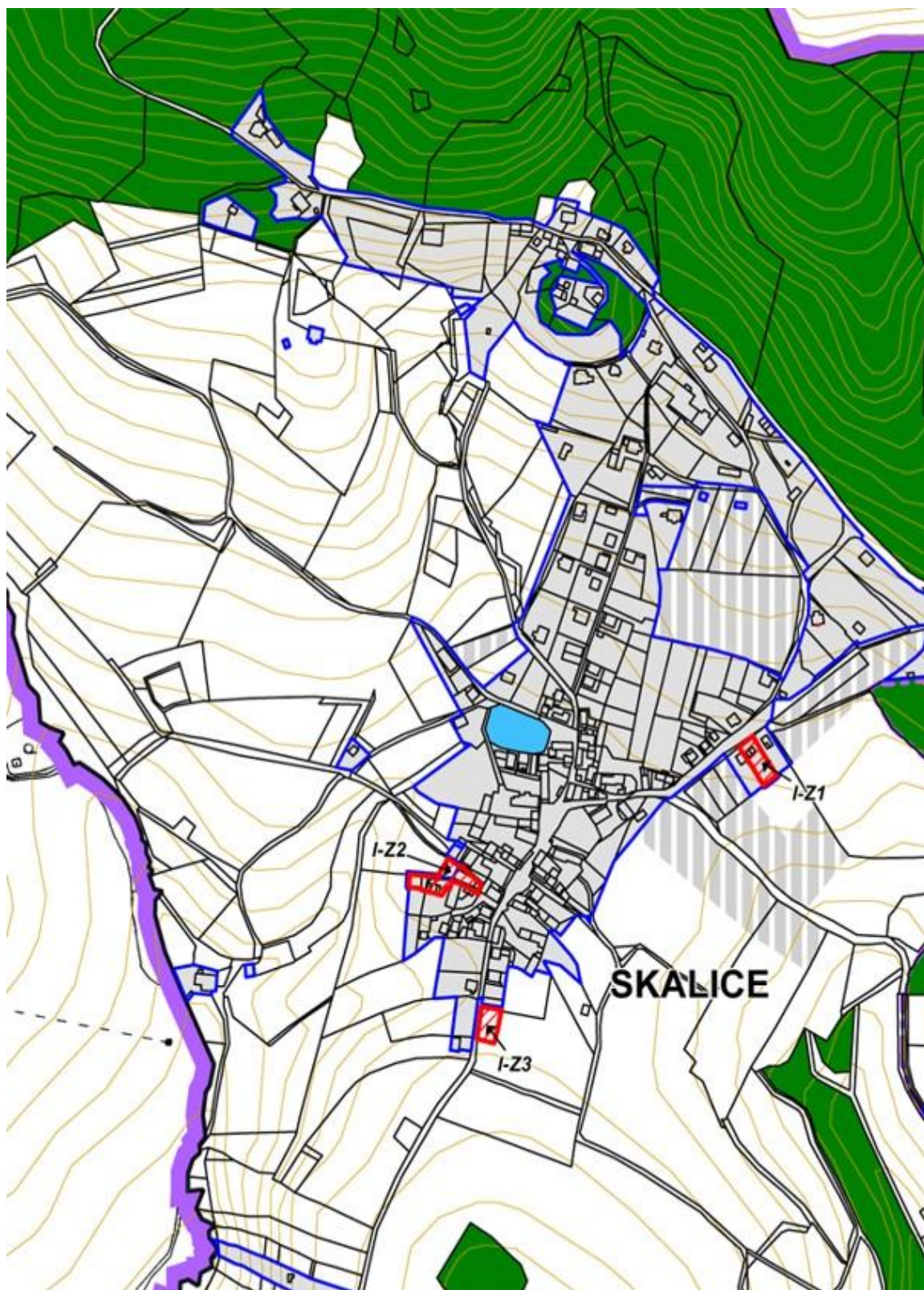
Příl. č. 4 Ukázka Výkresu základního členění Změny č. 1 ÚPO Žitenice

4a místní část Pohořany



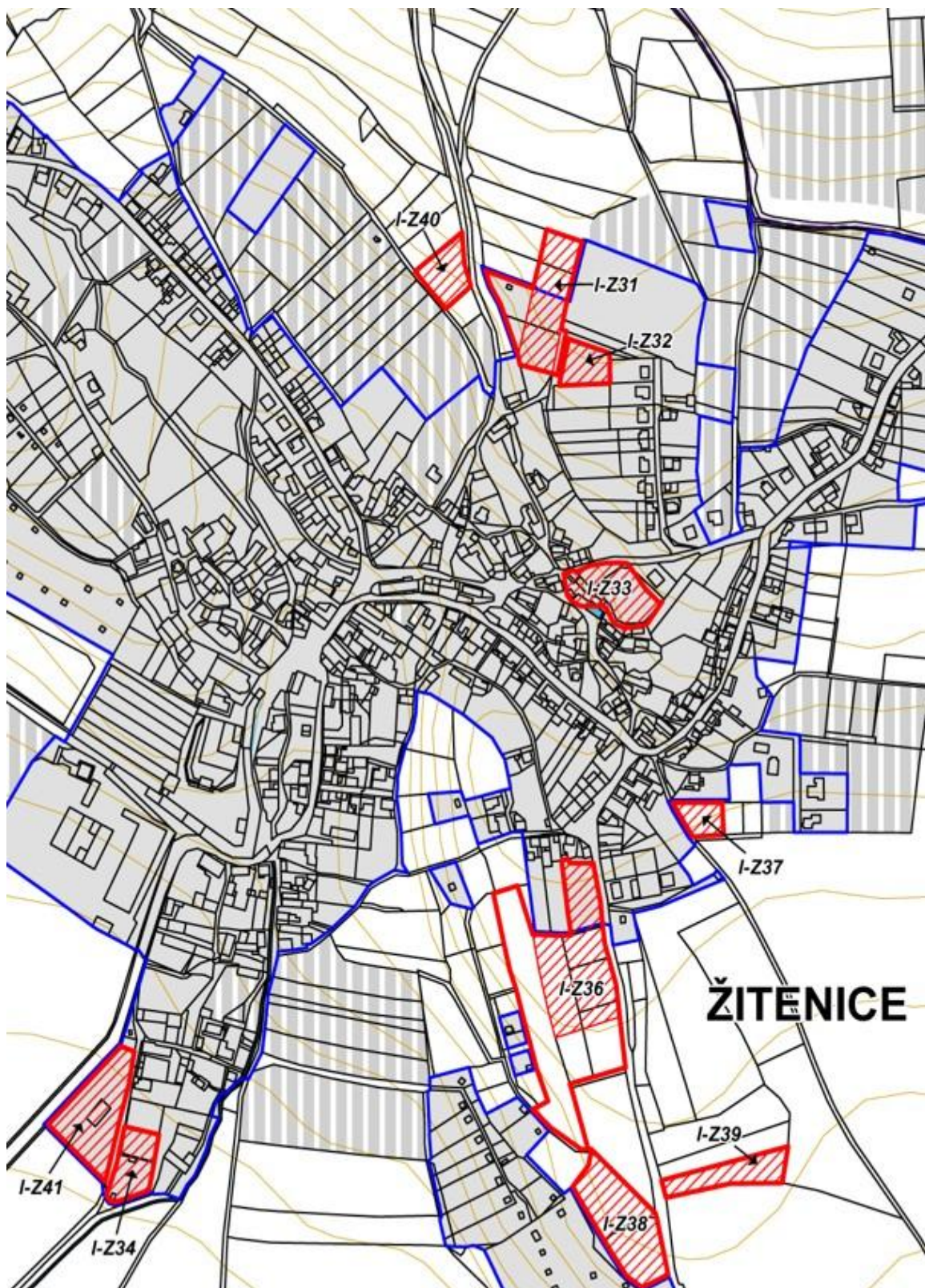
Zdroj: OÚ Žitenice – Změna č. 1 ÚPO Žitenice

4b místní část Skalice



Zdroj: OÚ Žitenice – Změna č. 1 ÚPO Žitenice

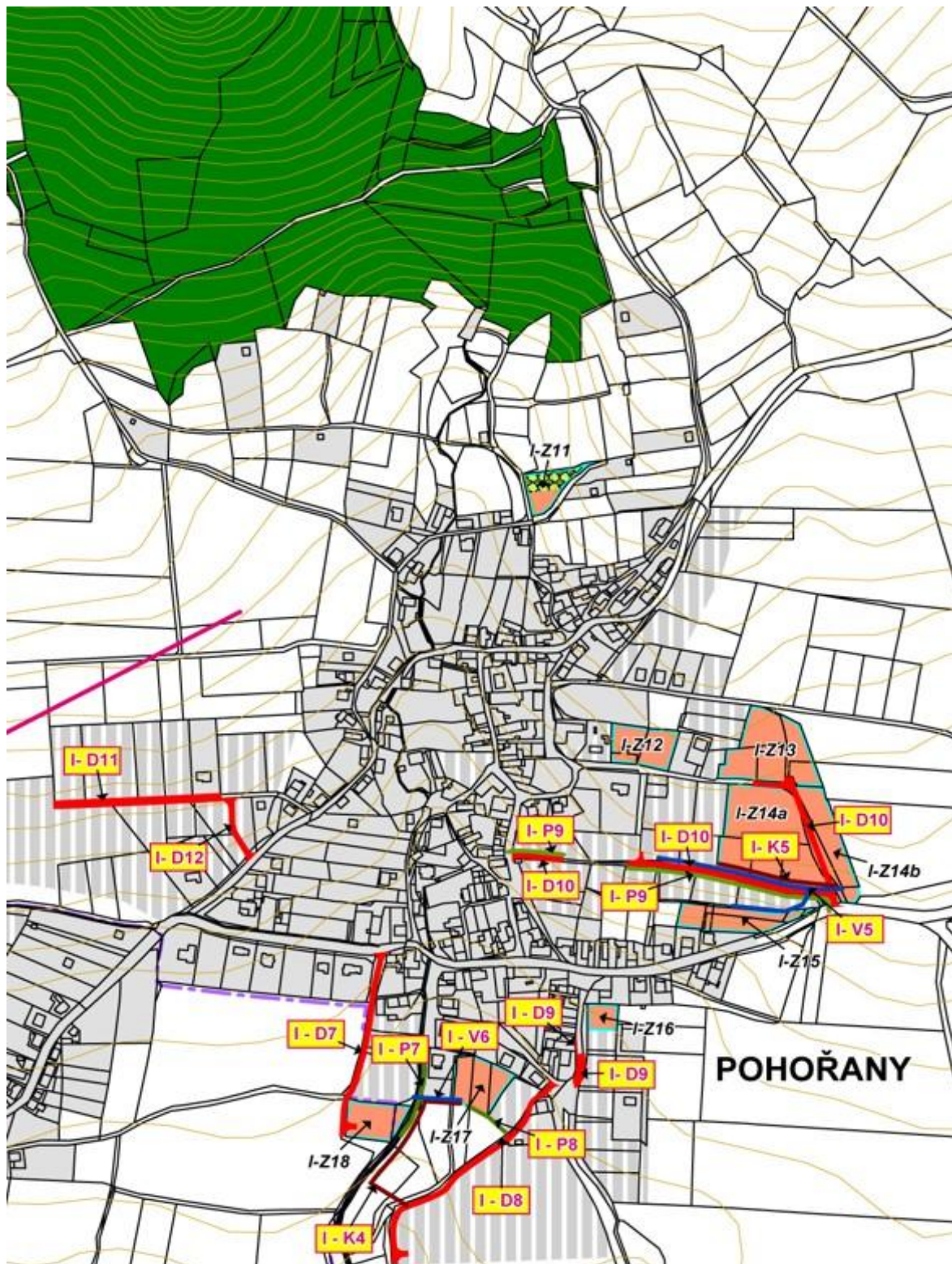
4c místní část Žitenice



Zdroj: OÚ Žitenice – Změna č. 1 ÚPO Žitenice

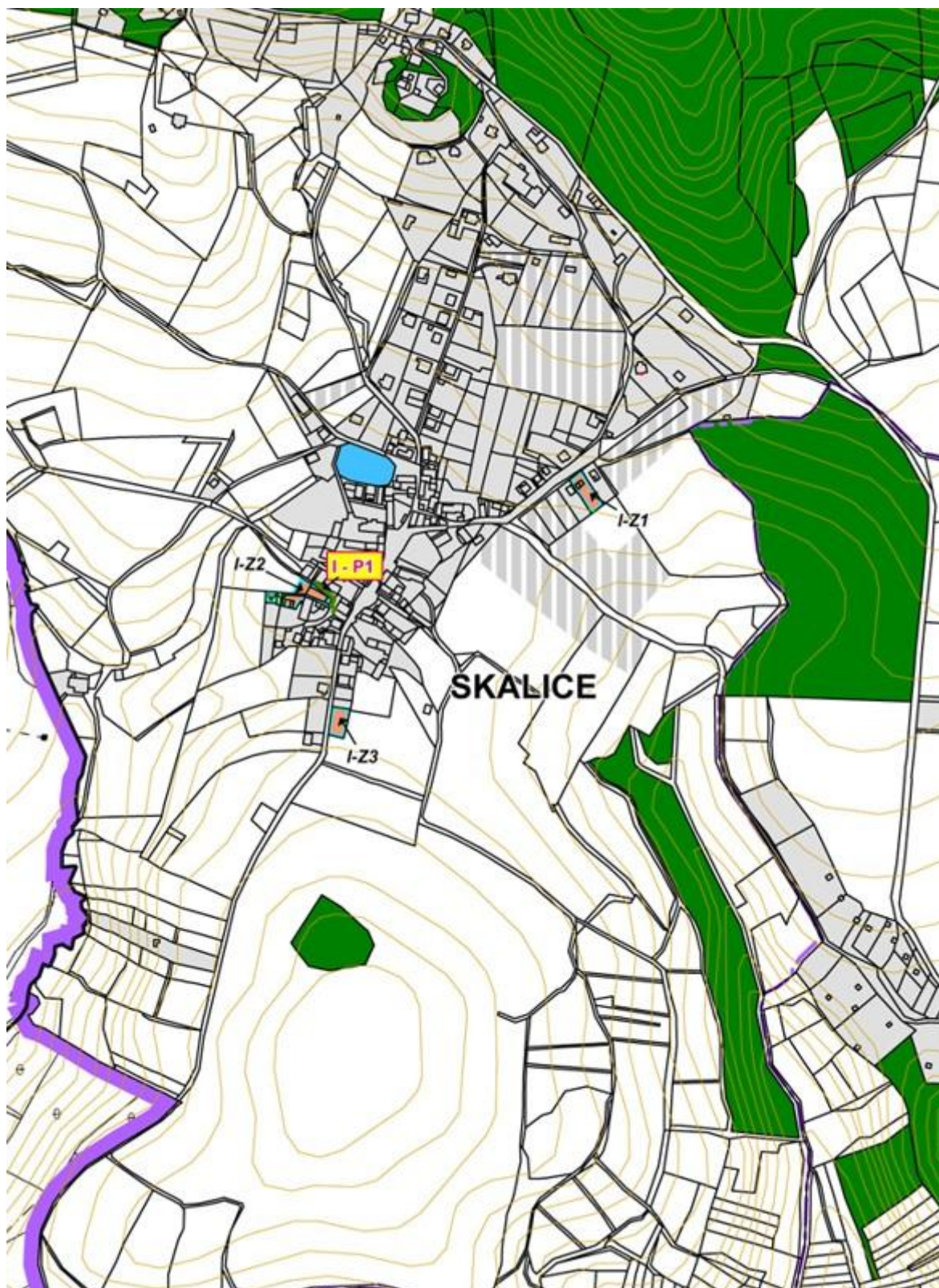
Příl. č. 5 Ukázka výkresu Veřejně prospěšné stavby Změny č. 1 ÚPO Žitenice

5a místní část Pohořany



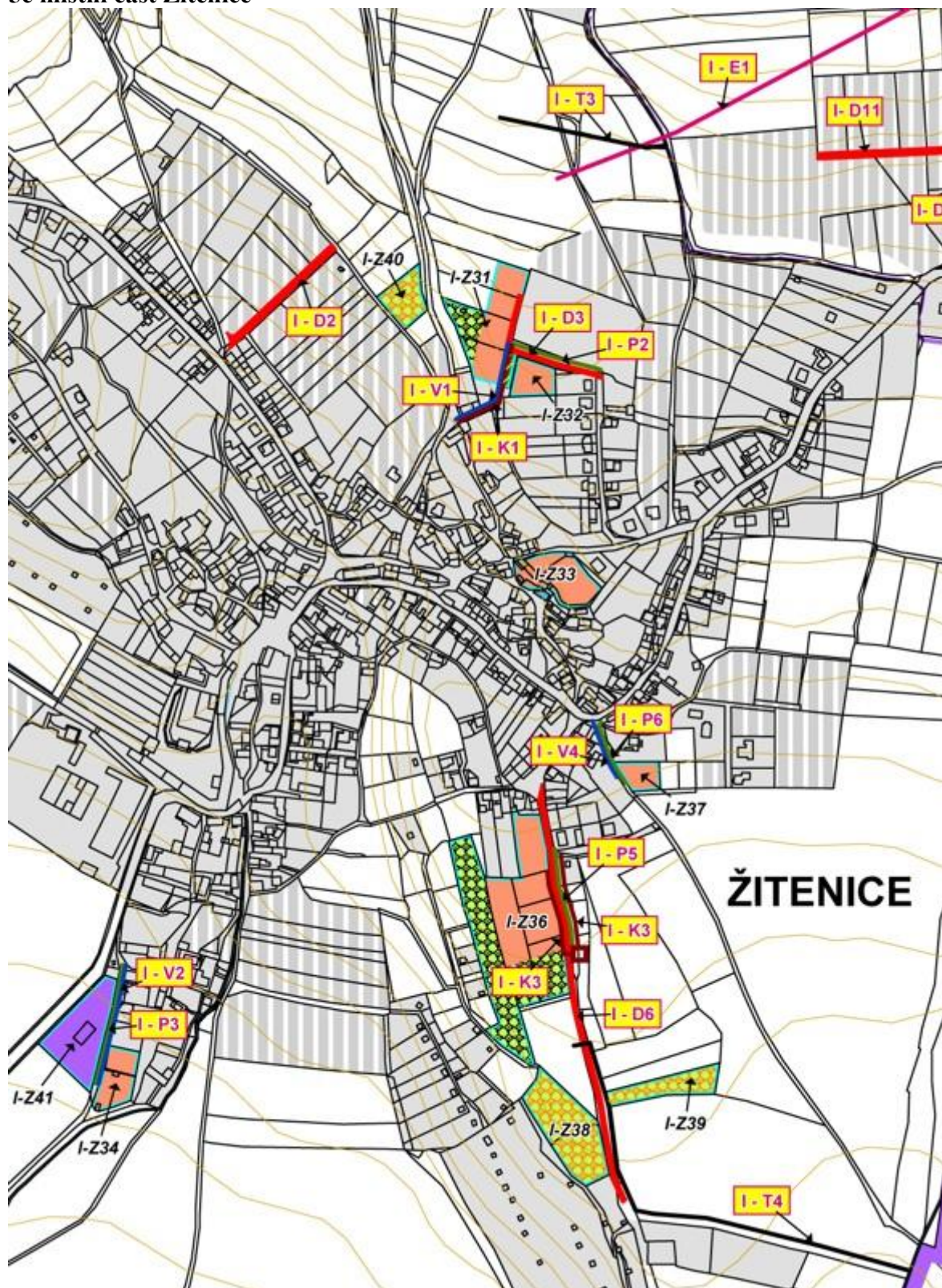
Zdroj: OÚ Žitenice – Změna č. 1 ÚPO Žitenice

5b místní část Skalice



Zdroj: OÚ Žitenice – Změna č. 1 ÚPO Žitenice

5c místní část Žitenice



Zdroj: OÚ Žitenice – Změna č. 1 ÚPO Žitenice