



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje – úřad územního plánování

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
BOHUŠOVICE NAD OHŘÍ
V UPLYNULÉM OBDOBÍ

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

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje
- D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
- F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu
- G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné
- H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

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

Listopad 2023

Územní plán Bohušovice nad Ohří (dále také „ÚP Bohušovice n. O.“) byl Zastupitelstvem města Bohušovice nad Ohří vydán formou opatření obecné povahy dne 22. 8. 2011 a tento nabyl účinnosti dne 13. 9. 2011. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Projektantem územního plánu byl Ing. Stanislav Zeman (ČKA 02220).

Pořízení Změny č. 1 ÚP Bohušovice n. O. bylo schváleno 24. 3. 2014. Předmětem této změny bylo prověření vymezení zastavitelné plochy v severní části města. Pořizovatelem byl Městský úřad Litoměřice. Pořízení této změny územního plánu bylo rozhodnutím zastupitelstva města ze dne 11. 5. 2015 zastaveno a ukončeno bez schváleného zadání.

V mezidobí bylo Zastupitelstvem města Bohušovice nad Ohří dne 23. 3. 2015 schváleno pořízení Změny č. 2 ÚP Bohušovice n. O., která na základě schválené Zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období (18. 6. 2015) řešila zejména změnu funkčního využití v rámci některých lokalit v zastavěném území města. Pořizovatelem bylo Město Bohušovice nad Ohří, projektantem předmětné Změny ÚP byl vybrán Ing. Petr Laube (ČKA 03889). Tato změna nabyla účinnosti dne 20. 4. 2016 a byl k ní vypracován právní stav (úplné znění).

Společně s ukončením pořízení Změny č. 1 bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 3 ÚP Bohušovice n. O., jejímž předmětem bylo prověření téže lokality jako ve Změně č. 1, ovšem s jinou navrhovanou funkcí využití. Pořizovatelem byl Městský úřad Litoměřice. Pořízení této změny územního plánu bylo rozhodnutím zastupitelstva města ze dne 12. 9. 2016 rovněž zastaveno a ukončeno bez schváleného zadání.

Dne 1. 11. 2021 rozhodlo zastupitelstvo města Bohušovice nad Ohří o pořízení změny územního plánu.

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

Tato Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Bohušovice nad Ohří.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Město Bohušovice nad Ohří se nachází v obci s rozšířenou působností Litoměřice, přičemž v Litoměřicích, které se nachází cca 4 km severně od Bohušovic, se nachází i místně příslušný pověřený úřad.
- Správní území města Bohušovice nad Ohří je tvořeno dvěma katastrálními územími: Bohušovice nad Ohří a Hrdly se stejnojmennými sídly. Celková rozloha území činí cca 862,5 ha. Dle Českého statistického úřadu k 31. 12. 2021 žilo na území města 2 454 obyvatel.
- Obě katastrální území byla v době vydání Změny č. 2 ÚP Bohušovice n. O. plně digitalizována, a tudíž právní stav (úplné znění) po této změně je zpracováno nad digitalizovanou katastrální mapu.
- Platné znění územně plánovací dokumentace není v zákonem stanoveném standardu.
- V současné době eviduje úřad územního plánování několik platných žádostí z období od schválení předchozí zprávy o uplatňování na změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona, které byly pořizovatelem posouzeny a předloženy zastupitelstvu města k rozhodnutí (více kapitola D této zprávy).
- Využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině navržených územním plánem na základě průzkumu území dne 9. 3. 2023 je uvedeno v následující podkapitole:

Aa) Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Bohušovice nad Ohří

- **BI1** Plocha bydlení – individuální
 - Zastavitelná plocha s kapacitou 20-30 rodinných domů na severu sídla západně od silnice III/2474 navazující na stávající obytnou zástavbu.
 - Rozhodování o změnách v území v rámci lokality bylo podmíněno zpracováním územní studie.
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato, přičemž lhůta pro zpracování územní studie marně uplynula v roce 2020.*
- **BI2** Plocha bydlení – individuální
 - Zastavitelná plocha s kapacitou 20-35 rodinných domů na severu sídla východně od silnice III/2474 navazující na stávající obytnou zástavbu.
 - Rozhodování o změnách v území v rámci lokality bylo podmíněno zpracováním územní studie.
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato, přičemž lhůta pro zpracování územní studie marně uplynula v roce 2020.*

- **B13** Plocha bydlení – individuální
 - Zastavitelná plocha s kapacitou 3-5 rodinných domů na severovýchodě sídla severovýchodně od fotbalového hřiště navazující na stávající obytnou zástavbu.
 - *V lokalitě se již nachází 6 hotových či rozestavěných rodinné domy. Je zde ještě kapacita pro výstavbu dvou rodinných domů. Lze tak konstatovat, že lokalita B13 je ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. plně využita.*
- **SM1** Plocha smíšená obytná – městská
 - Zastavitelná plocha s kapacitou 1-2 rodinných domů na jihozápadě sídla v místech stávající manipulační plochy.
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato.*
- **SM2** Plocha smíšená obytná – městská
 - Plocha přestavby, která navrhuje transformaci stávajícího objektu bývalého výrobního areálu
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato.*
- **VP3** Plocha veřejných prostranství – veřejná prostranství
 - Zastavitelná plocha zajišťující přístup pro plochu SM1
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato.*
- **IR1** Plocha rekreace – individuální
 - Zastavitelná plocha na severozápadě sídla navazující na stávající obytnou zástavbu určená pro objekty rodinné rekreace do 25 m² zastavěné plochy.
 - *Lokalita byla rozparcelována na jednotlivé pozemky, přičemž dle faktického stavu a dostupných leteckých snímků se v lokalitě nachází několik staveb, které jsou svými rozměry zrealizovány v rozporu s územním plánem.*
- **V1** Plocha výroby a skladování – výroba a sklady
 - Zastavitelná plocha na severu řešeného území západně od silnice III/2474 severozápadně od stávajícího výrobně skladovacího areálu.
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato.*
- **V2** Plocha výroby a skladování – výroba a sklady
 - Zastavitelná plocha na severu řešeného území západně od silnice III/2474 východně od stávajícího výrobně skladovacího areálu.
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato.*
- **V3** Plocha výroby a skladování – výroba a sklady
 - Zastavitelná plocha na západě sídla jižně od stávajícího zemědělského areálu.
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato.*
- **H1** Plocha občanského vybavení – hřbitov
 - Zastavitelná plocha za účelem zvětšení stávajícího hřbitova z jeho severní strany na severovýchodě sídla.

- *V lokalitě došlo k jistým parkovým úpravám a je zjevně využívána návštěvníky hřbitova. Plocha tak do jisté míry naplňuje účel užívání dle ÚP.*
- **O1** Plocha občanského vybavení – občanská vybavenost
 - Plocha přestavby za účelem doplnění zástavby v bloku v ulice Ve Dvoře na jihovýchodě sídla.
 - *S využitím lokality ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. nebylo dosud započato.*
- **S1** Plocha občanského vybavení – sport
 - Plocha přestavby v areálu mateřské školy na Husově náměstí v centru sídla.
 - *V lokalitě byly dle dostupných leteckých snímků zrealizováno dětské hřiště pro potřebu mateřské školy. Plocha tak do jisté míry naplňuje účel užívání dle ÚP.*

Hrdly

- **SV1, SV1/1 a SV1/2** Plocha smíšená obytná – venkovská
 - Zastavitelné plochy odvozené od původní SV1 s upravenou kapacitou 8-11 rodinných domů na severovýchodě sídla západně od silnice II/608 navazující na stávající obytnou zástavbu.
 - *V lokalitě se již nachází 10 hotových rodinných domů bez kapacity pro výstavbu dalšího. Lze tak konstatovat, že lokalita SV1, SV1/1 a SV1/2 je ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. plně využita.*
- **SV2** Plocha smíšená obytná – venkovská
 - Zastavitelná plocha s kapacitou 10-25 rodinných domů na východě sídla východně od silnice II/608.
 - *V lokalitě se již nachází 4 hotové či rozestavěné rodinné domy. Je zde ještě kapacita pro výstavbu dalších až 20 rodinných domů. Lze tak konstatovat, že lokalita SV2 je ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. z menší části využita.*
- **V4** Plocha výroby a skladování – výroba a sklady
 - Plocha přestavby na východě sídla východně od silnice II/608 jižně od stávajícího areálu potravinářské výroby.
 - *Lokalita tvoří s přilehlým areálem souvislý celek pod společným oplocením a jsou na něm umístěn spíše doplňkové stavby se zásahem manipulační plochy. Lze tak konstatovat, že lokalita V4 je ve smyslu ÚP Bohušovice n. O. plně využita.*

Z uvedeného vyhodnocení vyplývá, že za dobu účinnosti územního plánu byl využit téměř celý potenciál zastavitelných ploch BI3, SV1 (vč. SV1/1 a SV1/2) a V4. Částečně je využívána plocha SV2, popřípadě plochy H1 a S1.

Naopak v ostatních zastavitelných (přestavbových) plochách dosud nedošlo k naplnění funkčního využití, které územní plán stanovuje. Samostatnou kapitolou je plocha RI1, ve které došlo k živelné výstavbě.

Ab) Vyhodnocení vymezených územních rezerv

Územní plán Bohušovice n. O. navrhuje jeden koridor územní rezervy s označením VRT - ZR1. Tento koridor byl převzat z nadřazené dokumentace (Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje). Z dostupných podkladů lze konstatovat, že v uvedeném koridoru územní rezervy nebyl realizován žádný záměr, který by znemožnil jeho budoucí využití.

Ac) Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě praxe

Na základě praxe spojené s agendou vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování a také s pořizovatelskou praxí v celém správním obvodu byl k ÚP Bohušovice n. O. zjištěn tyto poznatek:

- Napříč celým územím města se v rámci zastavěného území nachází enklávy ploch s funkčním využitím „Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost (O)“, a to mnohdy vztažené na jednotlivé budovy, které v době vzniku územního plánu jako občanská, popřípadě komerční vybavenost skutečně sloužily. S ohledem na skutečnost, že některé objekty již svému účelu sloužit nemusí, územní plán nepřipouští jejich změnu užívání např. na bydlení, ačkoliv jsou tyto stavby bydlením obklopeny. Proto by bylo vhodné prověřit změnu užívání v rámci ploch O (včetně navrhované O1) zejména na plochy SM nebo SV („Plochy smíšené obytné – městské“, resp. „venkovské“), v rámci kterých lze rovněž provozovat občanskou vybavenost (služby). Plochy O bude vhodné ponechat pouze u budov, u kterých lze předpokládat jejich využití pro občanskou vybavenost i v dlouhodobém horizontu (např. městský úřad, školy, kostel apod.)

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

Ba) Územně analytické podklady ORP Litoměřice

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíhož správního území je obec Bohušovice n. O. součástí, byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, jejich první úplná aktualizace byla pořízena v souladu se stavebním zákonem v listopadu 2010, další pak vždy v prosinci 2012, 2014, 2016 a 2020.

ÚP Bohušovice n. O. je ve znění právního stavu ze dne 20. 4. 2016, čili před platností aktuálního znění ÚAP. Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Bohušovice n. O. doplnit všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 5. aktualizace ÚAP byly pro obec Bohušovice n. O. identifikovány následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

| | |
|--|--|
| PK2-CEST | Cestní síť v krajině – zajištění prostupnosti |
| Popis problému | V krajině mohlo v minulosti dojít k zániku dříve existujících cestních spojení mezi sídly. |
| Úkol | Je nutné zaměřit pozornost na zajištění obnovy původní cestní sítě (či vytvoření plnohodnotné náhrady) v krajině, a to včetně návaznosti na sousední obce. Cílem je zajištění smysluplného přístupu na pozemky pro zemědělskou techniku nebo i vzájemné návaznosti cest pro pěší turistiku či cykloturistiku. |
| - <i>Jedná se o obecnou problematiku, která je paušálně uplatněna na všechny obce ORP. ÚP Bohušovice n. O. respektuje a navrhuje obnovu polních cest. Úkolem budoucí změny ÚP je tak prověřit aktuálnost a návaznost navržené cestní sítě na okolní sídla.</i> | |
| PU1-RIZIK | Zastavěné území/zastavitelné plochy obce se nachází v území s vysokým povodňovým rizikem |
| Popis problému | Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do vymezeného území s vysokým povodňovým rizikem, kde nelze povolovat či rozšiřovat zástavbu, ve které se zdržují lidé či zvířata. |
| Úkol | Je nutné v daném území prověřit potřebu vymezení rozvojových ploch, popřípadě navrhnout adekvátní ochranu stávajících zastavěných a zastavitelných ploch. |
| - <i>Tento problém (úkol) se především týká lokality na severu města mimo území chráněné protipovodňovým valem (zejména zastavitelné plochy V1 a V2 pro výrobu) a také plochy pro rekreaci v ulici Pod Pivovarem, přičemž zde se jedná spíše o zástavbu stabilizovanou. I s ohledem na toho času uvažované rozšíření rozsahu aktivní záplavové zóny, která svým návrhem zhruba koresponduje s kategorií vysokého povodňového rizika, je nutné si položit otázku, zda bude možné zejména vymezené zastavitelné plochy V1 a V2 ve smyslu platné ÚPD využít, neboť mohou narážet na limity stanovené vodním zákonem (č. 254/2001 Sb.)</i> | |
| PU3-ROZH | Nedostatečně podmíněné rozhodování o změnách v území |
| Popis problému | Rozhodování o změnách v území ve vybraných zastavitelných plochách a plochách přestavby není podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci. V důsledku může dojít k nekoordinovanému rozvoji sídla. |
| Úkol | Je nutné zvážit, zda stávající prostorové uspořádání lokality umožňuje v těchto plochách rozhodovat o změnách v území pouze na základě územního plánu či zda by bylo vhodné v dané lokalitě rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním právě územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci. V případě požadavku na zpracování územní studie je rovněž nutné prověřit, jakou lhůtu pro její zpracování stanovit. Stejný problém se týká i lokalit, ve kterých již marně uplynula tato stanovená lhůta pro zpracování územní studie a jejího zapsání do evidence územně plánovací činnosti. |
| - <i>ÚP Bohušovice n. O. stanovoval podmínění o rozhodování o změnách v území vypracováním územní studie u lokalit BI1 a BI2. Tato podmínka nicméně marně uplynula v dubnu 2020. S ohledem na rozsáhlost předmětných ploch je vhodné tuto podmínku v předmětných lokalitách obnovit. Současně by bylo vhodné zvážit, zdali by bylo účelné</i> | |

i u jiných stávajících či případných nových lokalit podrobnější dokument coby podklad pro rozhodování o změnách v území zpracovat.

Bb) Územně analytické podklady Ústeckého kraje

ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 5. aktualizace byla projednána v roce 2021 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, stanovují pro území města Bohušovice nad Ohří tyto problémy určené k řešení:

Závady v dopravní a technické infrastruktuře

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

„ZÚR ÚK vymezují úkol pro obce vymezit nadřazené sítě cyklistických tras a stezek v územních plánech, které představují součást vnitrostátního páteřního systému sítě cyklistických tras s mezikrajskou provázaností. Jsou to cyklostezky Labská, cyklostezka Ohře a Krušnohorská magistrála.“

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

- V platné ÚPD je vymezen koridor pro umístění cyklostezky CS2, která je vymezena na základě požadavku stanoveného zásadami územního rozvoje.

Ohrožení povodněmi a dalšími rizikovými jevy

Velký rozsah území ohroženého povodněmi (zejm. Litoměřicka a části Ústecka), velký rozsah zastavěných území obcí nacházejících se v záplavových územích.

„ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridoru potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

ÚKOL: Nevymezovat nové zastavitelné plochy v záplavových územích, vymezovat plochy potřebné k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území. V lokalitách, pro které jsou zpracovány mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

- Tento problém se věcně shoduje s problémem PU1-RIZIK (vyhodnocení výše).

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – technická infrastruktura

E/2 - výstavba větrných elektráren v Ústeckém kraji, rizika poškození krajinného rázu

„Při respektování významu obnovitelných energetických zdrojů, včetně výstavby velkých větrných elektráren (dále VVE), jsou současně VVE vnímány jako svou formou i provozem výrobní zařízení nadmístního významu a pro jejich lokalizaci se proto stanovují regulační opatření. Regulační opatření jsou odůvodněna potřebou eliminace ohrožování krajinných, přírodních a kulturních hodnot některých území ÚK (zejména Krušných hor). Navrhovaná regulační opatření se soustřeďují na území s preferencí ochrany přírody a krajiny a na území s preferovanou funkcí osídlení, rekreace, lázeňství, památkové péče, ve kterých nelze VVE vymezovat. Výstavba VVE však mezitím pokračuje rychlým tempem. Na velké rozloze a s významnými vlivy na krajinu již byl realizován větrný park u VD Přísečnice zahrnující 24 zařízení VVE a v přípravě jsou i další záměry tohoto druhu na Chomutovsku a Litvínovsku a Kadaňsku.“

ÚKOL: Uplatňovat regulace stanovené v ZÚR ÚK při pořizování ÚPD obcí.

- V platné ÚPD není výstavba VVE nijak regulována. Současně s ohledem na polohu správního území města v nížině nejsou pro umístění VVE z hlediska její ekonomičnosti vhodné podmínky. Nicméně s ohledem na blízkost MPR Terezín a MPR Litoměřice je vhodné aplikování předmětného problému přinejmenším zvážit.

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – těžba a ochrana nerostných surovin

T/4 - koncentrovaná ložiska štěrkopísku, územní regulace těžby, ochrana ŽP, krajinného rázu a potřeb územního rozvoje obcí

„Ve vymezeném polygonu Lovosicka, Litoměřicka a Roudnicka se nalézají koncentrovaná ložiska štěrkopísku, o které projevují těžební firmy značný zájem, zdůrazněný ukončováním těžeb štěrkopísku v některých okolních lokalitách. Realizace těchto záměrů ve vymezeném území představuje existenci mnoha rizik zasahujících různé oblasti udržitelného rozvoje území. Tyto těžební zájmy jsou také ve střetu se záměry nadmístního i celorepublikového významu (VRT) a řadou územních limitů (zejm. ochrana životního prostředí sídel, památková ochrana, vysoká bonita zemědělské půdy, vysoká úroveň spodní vody – komplikující rekultivaci případných vytěžených prostor, záplavové území Labe a Ohře a jiné).“

ÚKOL: Vhodnými nástroji chránit území kraje před otvírkou nových ložisek v území s jejich koncentrovaným výskytem.

- Západní část správního území města jižně od železniční trati 090 se nachází poměrně rozsáhlá chráněná ložiskové území s výskytem štěrkopísků. Územní plán nijak explicitně tuto část území před novou otvírkou ložiska nechrání.

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

Ca) Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009. Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. ÚP Bohušovice n. O. nabyly účinnosti po tomto datu. Následně schválené Aktualizace č. 2, 3 a 5 se území ORP Litoměřice, a tedy i města Bohušovice n. O. věcně netýkají. Od 1. 9. 2021 je závazné znění po Aktualizaci č. 4, v rámci které došlo ke komplexní úpravě celého znění politiky územního rozvoje. V průběhu vyhodnocování této Zprávy byla ke dni 1. 9. 2023 schválena 6. Aktualizace, která se nicméně řešeného území věcně netýká.

Z republikových priorit Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen „6aPÚR“) jsou pro Bohušovice n. O. sledovány především tyto body:

- (14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. (...)“ (V rámci sídla se nachází několik nemovitých kulturních památek. Současně severní část řešeného území se nachází

v ochranném pásmu nemovité národní kulturní památky Malá pevnost. Do nějž zasahují zejména zastavitelné plochy B12 a B13. Pro případnou územní studii lokality B12 jsou stanoveny podmínky mimo jiné výškového uspořádání ve vztahu k terezínské pevnosti. Samotné město Bohušovice nad Ohří je svým pravidelným a funkčním uspořádáním považováno za jedno z urbanisticky nejhodnotnějších sídel v regionu. Řešené území se z části rovněž nachází v Přírodním parku Dolní Poohří. Do nějž zasahuje velmi malá část zastavěného území a současně v tomto nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy. Platná ÚPD vymezuje prvky územního systému ekologické stability. Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem jsou územním plánem stanoveny v nezastavěném území plochy s rozdílným způsobem využití.)

- (14a) „Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny“ (Krajina je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána, přičemž se zde rovněž nachází dostatek ploch přírodních. Ty se nachází zejména při řece Ohře.)
- (20a) „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.“ (Územní plán neobsahuje návrhové plochy, které by vytvářely nepřirozenou bariéru v propustnosti krajiny. Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je zajištěna malým zastoupením zastavěného území a poměrně velkým zastoupením ploch zemědělských a také přírodních. Automobilová doprava mezi sídly v rámci správního území města a také okolními sídly je zajištěna především sítí komunikací II. a III. třídy. Vzájemné srůstání sídel lze vzhledem ke vzájemné vzdálenosti vyloučit.)
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (S ohledem na malá terénní převýšení je území vhodné pro cyklistickou formu dopravy. Mezi Bohušovicemi a Hrdly byla navržena (a z velké míry zrealizována) stezka pro cyklisty). Současně je zásadami územního rozvoje navržena Pooherská cyklotrasa.)
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. (Zastavitelné plochy (pro výrobu) v území s vysokým povodňovým rizikem skutečně vymezeny jsou (viz kap. Ba), problém PU1-RIZIK) Nicméně podstatná část řešeného území se i díky zrealizovaným protipovodňovým opatřením nachází mimo území s vysokou mírou povodňového rizika. Vymezení nových zastavitelných ploch je nicméně v ohroženém území prakticky vyloučeno).

Správní území ORP Litoměřice, do kterého obec Bohušovice n. O. spadá, je dle 6aPÚR zařazeno do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden).

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

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a I. a IV. TŽK.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí Praha–Roudnice nad Labem–Lovosice–Ústí nad Labem–Děčín–hranice ČR/Německo (–Dresden) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem–Děčín je rozvojovým záměrem PÚR ČR silnice I/13, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Požadavky na obce dotčené touto rozvojovou osou jsou více zpřesněny Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (viz dále).

ORP Litoměřice nově spadá do vymezené specifické oblasti:

(75b) **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, (...), Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, (...), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

(...)

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí a také podpora diverzifikace krajiny, a tím zvyšování míry ekologické stability. Protierozní opatření je možné umístit v rámci celého území.

Dle 6aPÚR se řešeného území týká koridor dopravní infrastruktury pro železniční dopravu:

(83a) **ŽD1**

Vymezení:

RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha.

Důvody vymezení:

Propojení sítě vysokorychlostní železniční dopravy v ČR na Německo, spojení Prahy a měst Ústeckého kraje u koridoru. Úsek Praha–Lovosice/Litoměřice jako součást TEN-T.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

Připravit podklady pro vymezení koridoru vysokorychlostní železniční dopravy. Provéřít možnost připojení Ústí nad Labem na koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu se zastávkou pro dálkovou dopravu, dořešit vstupy/výstupy do/z Prahy, zabezpečit přeshraniční koordinaci s Německem. Provéřít napojení odbočné větve Praha–Kralupy nad Vltavou–Most.

...

Úkoly pro územní plánování:

Na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy vymežit koridor v úseku Praha–Lovosice/Litoměřice–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden) pro vysokorychlostní železniční dopravu.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať vymezily přes správní území města (viz dále).

Změna č. 2 ÚP Bohušovice n. O. byl vydána po schválení Politiky územního rozvoje České republiky i Aktualizace č. 1, z čehož logicky vyplývá, že při vydání musela být s tímto dokumentem v souladu. Při vyhodnocení aktualizovaných úkolů vyplývajících zejména z Aktualizace č. 4 pořizovatel dospěl k závěru, že byť ÚP Bohušovice n. O. není v přímém rozporu s platným zněním politiky územního rozvoje, je nutné prověřit aktuální možnosti využití území v plochách s vysokým povodňovým rizikem.

Cb) Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011. Platné znění ÚP Bohušovice n. O. pochází z roku 2016. Ve dnech 20. 5. 2017 a 17. 2. 2019 nabyly účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR UK, respektive

Aktualizace č. 3 ZÚR ÚK. Tyto se řešeného území, stejně jako Aktualizace č. 4 ZÚR ÚK ze dne 4. 2. 2023, netýkají. Dále 6. 8. 2020 nabyla účinnosti Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, ve které došlo k věcným úpravám znění zásad územního rozvoje.

V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje [1-10] Úplného znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1., 2., 3. a 4. aktualizace (4aZÚR) především vyplývá:

- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území. *(Územní plán nenavrhuje plochy, které by umožňovaly realizovat stavby, které by mohly mít negativní vliv na rozvoj území.)*
- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti pro volně žijící živočichy. *(Platná územně plánovací dokumentace navrhuje rozvojové lokality pouze do urbanisticky a krajinně přípustných částí území. Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny a zpřesněny. Tok řeky Ohře je evropsky významnou lokalitou.)*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj. *(Protierozní funkci mají dle územního plánu plnit především skladebné prvky ÚSES, přičemž další ochranné prvky lze realizovat v souladu se stanovenými podmínkami využití území.)*
- (17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinařských a kulturních hodnot. *(Krajina kolem obou sídel je dlouhodobě zaměřena na zemědělskou činnost, což územní plán respektuje. Zároveň respektuje stávající dva zemědělské areály na západě a jihu Bohušovic.)*

Bohušovice nad Ohří se dle 5aZÚR nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB1 – LITOMĚŘICKO, LOVOSICKO, ROUDNICKO**. Pro tuto jsou stanoveny úkoly pro územní plánování [14], ze kterých pro řešené území zejména vyplývá:

- (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány. *(Využití lokalit BI1 a BI2 bylo podmíněno zpracováním územní studie. Lhůta pro zpracování nicméně marně uplynula. Návrh změny územního plánu předpokládá obnovu předmětné podmínky jak pro BI1 a BI2, tak i pro případné jiné vhodné lokality.)*
- (4) Řešit územní problematiku ochrany území Lovosicka a Terezínska před povodněmi. *(Pro převážnou část Bohušovic byla vybudována protipovodňová ochrana (val, mobilní stěny). S ohledem na zpřísnění možností umístění záměrů v povodněmi*

ohrožených územích bude nicméně nutné prověřit využití stávajících dotčených zastavitelných ploch a dotčeného již zastavěného území.)

- (5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Českým středohořím, koridor Labe a Ohře, NKP Říp a Terezín-Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terezín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina. *(Územní plán respektuje Přírodní park Dolní Poohří, do nějž nenavrhuje žádné nové rozvojové plochy.)*
- (6) Vzhledem ke stávajícím územním limitům, k potenciálním územním střetům, hrozbě devastčních účinků těžby pro území, nepřipouštět v rozvojové oblasti zahájení nové otvírky těžby surovin s důsledky nadmístního významu, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Otvírka nového ložiska nerostných surovin je vždy podmíněna komplexním posouzením místní situace, v prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě. Stávající těžená výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. U využívaných ložisek nerostů je nezbytné provádět těžbu a dotěžení hospodárným způsobem, v souladu s platnými právními předpisy. *(Územní plán tuto problematiku podrobněji neřeší, byť se v jihozápadní části řešeného území nachází ložiska štěrkopísků.)*
- (9) Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp. *(Koridor pro VRT je v řešeném území na základě 4aZÚR vymezen.)*

4aZÚR zpřesňuje rozvojové osy vymezené 5aPÚR. Na základě zpřesnění rozvojové osy OS2 se Bohušovice n. O v předmětné ose nachází a pro řešené území tak vyplývají zejména tyto úkoly [24]:

- (1) Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
- (8) Řešit územní souvislosti výhledového záměru vysokorychlostní železniční trati (VRT).
- (9) Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
Tyto úkoly se věcně shodují s úkoly již výše uvedenými.

4aZÚR zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 v úseku **státní hranice SRN/ČR – Ústí nad Labem – Lovosice – Roudnice nad Labem – hranice ÚK**. Koridor je sledován jako **územní rezerva VRT- ZR1**. Šířka koridoru je stanovena 600 m. Pro řešené území vyplynul úkol [70]:

- ⇒ (1) Respektovat územní rezervu koridoru VRT - ZR1, a na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymežit územní rezervu v ÚPD dotčených obcí a zajistit její územní koordinaci. *(Územní plán vymezuje koridor územní rezervy VRT-ZR1, který byl zúžen na šíři 400 m.)*

Bohušovice nad Ohří jsou dotčeny vymezením „Cyklostezky Ohře“, pro kterou jsou stanoveny tyto úkoly [149]:

- ⇒ (2) Územně zpřesnit a vymežit koridor Cyklostezky Ohře v ÚPD dotčených obcí pro veřejně prospěšnou stavbu se zajištěním územní koordinace a s uplatňováním zásady společného využívání pouze vybraných komunikací s nízkým provozem motorové dopravy a upřednostňování samostatných cyklostezek. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

- ⇒ (3) Cyklostezka Ohře v lesích bude vedena s využitím stávající lesní dopravní sítě a nikoliv po pozemcích s lesními porosty.

Územní plán v souladu s 4aZÚR vymezuje v severojižním směru koridor cyklostezky CS2 podél levého břehu Ohře. Tato cyklostezka je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Současně je stanoven požadavek na vzájemnou koordinaci obou koridorů dopravní infrastruktury [235].

Pro území obce Bohušovice n. O. je stanoveno vymežit a chránit tyto následující skladebné prvky ÚSES [192, 193], a to včetně jejich vzájemné koordinace [236]:

- nadregionální biocentrum **NRBC 2003** – Mrchový kopec (funkční)
- nadregionální biokoridor **NRBK K11** – Myslivna na Ohří (2002) – K 10 (funkční/k založení)
- regionální biocentrum **RBC 014** – Brňanský luh (18) (funkční)

Biocentrum NRBC 2003 zasahuje do řešeného území v severovýchodní části k.ú. Hrdly. Biocentrum je územním plánem vymezeno a respektováno.

Biokoridor NRBK K11 je veden tokem řeky Ohře. Biokoridor je vymezen a respektován, a to i coby jako veřejně prospěšné opatření dle 4aZÚR.

Biocentrum RBC 014 zasahuje do řešeného území v jeho jižní části při řece Ohří. Biocentrum je územním plánem vymezeno a respektováno.

Lze tak konstatovat, že, ÚP Bohušovice n. O. je v souladu s požadavky zásad územního rozvoje na vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability.

4aZÚR upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních [196, 197], kulturních [198, 199] a civilizačních [200, 201] hodnot kraje. Ochrana těchto hodnot je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje kraje. Území obce se týkají nejvíce tyto body:

- ⇒ (10) „Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.“ *(Platné znění ÚP vymezuje, zpřesňuje a respektuje prvky ÚSES, a to mimo jiné na základě lokálních podmínek v území a známých limitů.)*
- ⇒ (11) „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).“ *(Jak již bylo výše uvedeno, územní plán respektuje uvedené skutečnosti. Území vhodná pro pěstování biomasy však nejsou územním plánem explicitně vymezena, zároveň však nejsou ani vyloučena.)*
- ⇒ (25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace. *(Územní*

plán respektuje Přírodní park Dolní Poohří a veškeré záměry umísťuje lokality pouze do urbanisticky a krajinně přípustných částí území.)

4aZÚR stanovují cílové kvality krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Celé správní území města Bohušovice n. O. spadá do krajinného celku **KC Severočeské nížiny a pánve (13)**. Jedná se tak zejména o tyto úkoly [218]:

- a) „respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství)“
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),
- f) „individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.“

(Krajina je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána, přičemž za účelem zachování ekologické stability jsou navrženy lokální prvky ÚSES i na zemědělské půdě.)

Ačkoliv byl ÚP Bohušovice n. O. vydán před nabytím účinnosti aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, pořizovatelem nebyl shledán zásadní nesoulad s touto územně plánovací dokumentací, ať už z hlediska vymezení koridorů a ploch dopravní infrastruktury a ÚSES, tak i z hlediska stanovení priorit územního plánování, koncepce ochrany hodnot kraje nebo naplňování cílových kvalit krajiny. Nicméně bude nutné prověřit územně plánovací dokumentaci z hlediska využití území v povodněmi ohrožených územích a také z hlediska možností ochrany území před otvirkou ložisek nerostných surovin.

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

Jak již bylo uvedeno v kapitole A.1.1, na území města Bohušovice n. O. byly významně využity pouze zastavitelné plochy pro bydlení SV1 a SV2 v Hrdlech. Naopak v přímo v Bohušovicích existuje dostatečná nabídka zastavitelných ploch k využití.

V mezidobí od nabytí účinnosti ÚP Bohušovice n. O. po zpracování této zprávy byly pořizovateli postoupením od Obce Bohušovice n. O. předkládány návrhy na změnu Územního plánu Bohušovice n. O. k posouzení. Zpracované stanovisko pořizovatele bylo předloženo zastupitelstvu obce k rozhodnutí, přičemž v následujícím výčtu jsou uvedeny záměry, kterým bylo rozhodnutím zastupitelstva města v samostatné působnosti vyhověno ve smyslu prověření v nejbližší pořizované změně územního plánu:

- 1) na pozemcích parc. č. 553/9, 553/8 a 541/2 v k.ú. Bohušovice nad Ohří vymezit zastavitelnou plochu pro umístění fotovoltaické elektrárny
(tento záměr nebyl pro konflikt s limity využití území (koridor VRT, lokální biocentrum, chráněné ložiskové území, půda s I. a II. stupněm třídy ochrany)

pořizovatelem doporučen) – Tento záměr byl nakonec na základě projednání návrhu této zprávy o uplatňování z návrhu zadání změny ÚP vypuštěn.

- 2) pozemky parc. č. st. 31/1, st. 31/2, 13/4, 13/2 a 12/1 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch „smíšených obytných – venkovských (SV)“
(pozn. pořizovatele: nejedná se de facto o vymezení nové zastavitelné plochy, ale změnu funkce v zastavěném území)



Obr. D.1, D.2 výřezy koordinčního výkresu ÚP Bohušovice nad Ohří s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 1) a 2)

- 3) pozemek parc. č. 44 v k.ú. Hrdly zahrnout do zastavěného území s funkčním využitím „zahrady“, které umožní povolení oplocení pozemku.
(pozn. pořizovatele: nejedná se de facto o vymezení nové zastavitelné plochy, ale spíše přiznání historického (až staletého) stavu)

- 4) na pozemcích parc.č. 350/89, 350/90, 350/91, 350/92, 350/93, 350/94, 350/95, 350/96, 350/97, 350/98, 350/99, 350/100, 350/101, 350/102, 350/103, 350/104, 350/6, 350/7, 350/52, 350/53 a 350/54 v k.ú. Bohušovice nad Ohří úpravou maximálního podílu zastavitelných ploch umožnit výstavbu staveb nad 25 m² výměry
(pozn. pořizovatele: dle platného územního plánu Bohušovice nad Ohří společně s jižní částí pozemku parc.č. 350/1 společně utváří zastavitelnou plochu s označením IR1 – jedná se o návrh úpravy podmínek prostorového uspořádání)



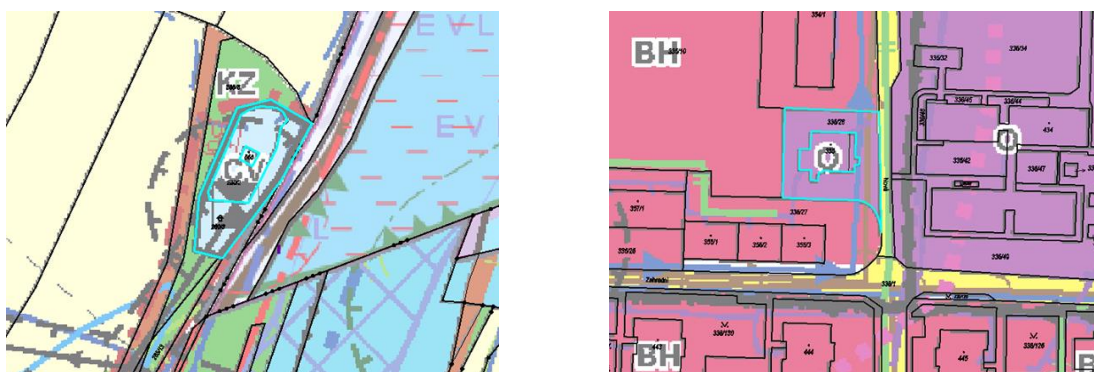
Obr. D.3, D.4 výřezy koordinčního výkresu ÚP Bohušovice nad Ohří s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 3) a 4)

- 5) na pozemcích parc. č. 548/1, 548/35, 548/36 a 548/37 v k.ú. Hrdly vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení
(pozn. pořizovatele: s ohledem na rozsáhlost lokality pořizovatel doporučuje v případě vymezení nové zastavitelné plochy podmínit rozhodování o změnách v území zpracování územní studie)
- 6) pozemek parc. č. 580/2 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch, které umožní výstavbu bytového domu
(pozn. pořizovatele: nejedná se de facto o vymezení nové zastavitelné plochy, ale změnu funkce v zastavěném území)



Obr. D.5, D.6 výřezy koordinačního výkresu ÚP Bohušovice nad Ohří s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 5) a 6)

- 7) pozemky parc. č. 280/2, 280/3 a st. 568 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch, které umožní stavební úpravy stávajícího objektu na individuální rekreaci
(pozn. pořizovatele: nejedná se de facto o vymezení nové zastavitelné plochy, ale změnu funkce v zastavěném území)
- 8) pozemky parc. č. 336/28 a st. 355 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch, které umožní změnu užívání stávajícího objektu za účelem hromadného bydlení
(pozn. pořizovatele: nejedná se de facto o vymezení nové zastavitelné plochy, ale změnu funkce v zastavěném území; žádost na změnu územního plánu koresponduje s nezávislým zjištěním pořizovatele v kapitole Ac) této zprávy)



Obr. D.7, D.8 výřezy koordinačního výkresu ÚP Bohušovice nad Ohří s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 7) a 8)

- 9) sjednotit plochy „veřejných prostranství – veřejná a parková zeleň (VZ) a plochy „veřejných prostranství – veřejná prostranství (VP)“ do jedné plochy s rozdílným způsobem využití zaštiťující oba druhy ploch
(pozn. pořizovatele: *nejedná se de facto o vymezení nové zastavitelné plochy, ale změnu funkce v zastavěném území*)
- 10) pozemky parc.č. 388/3, 388/2, 388/25, 388/26, 388/4, 343/4, 612/6, 612/5 a 387/11 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch, které umožní realizaci výstavby pro bydlení
(pozn. pořizovatele: *nejedná se de facto o vymezení nové zastavitelné plochy, ale změnu funkce již vymezené zastavitelné plochy pro výrobu (V3)*)
- 11) na pozemku parc.č. 372/1 v k.ú. Hrdly vymežit zastavitelnou plochu pro realizaci individuálních zahrádek



Obr. D.9, D.10 výřezy koordinačního výkresu ÚP Bohušovice nad Ohří s vyznačením pozemků dotčených návrhy na změnu územního plánu č. 10) a 11)

Katastrální území Bohušovice n. O. nabízí relativní dostatek nevyužitých zastavitelných ploch. Z pokynů vzešlých ze strany zastupitelstva města bude prověřeno vymezení jedné nové zastavitelné plochy pro umístění fotovoltaické elektrárny.

Naopak (i z důvodu podstatného využití stávajících zastavitelných ploch v sídle) v katastrálním území je možné vzít v úvahu vymezení nových zastavitelných ploch (zejména pro bydlení).

E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby vydání poslední změny územního plánu do vyhotovení této zprávy byly aktualizovány limity využití území v oblasti povodňového ohrožení území, které mají negativní dopady ve smyslu na udržitelný rozvoj území. Týká se to zejména částí území, které nejsou chráněny protipovodňovými opatřeními a nachází se v území s vysokým či středním povodňovým rizikem. Z rozvojových ploch jsou takto dotčeny zastavitelné

plochy V1 a V2 na severu řešeného území. De facto tak dochází ke stavební uzávěře dotčeného území.

Je tak mimo jiné i úkolem územního plánování prověřit, zda bude vůbec možné tyto zastavitelné plochy i nadále využít, popřípadě stanovit podmínky alespoň pro částečně využití těchto zastavitelných ploch i ploch souvisejících.

F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by vedly k zásadní změně koncepce rozvoje, a tudíž i pořízení nového územního plánu.

Na základě kladného rozhodnutí zastupitelstva města o předložených žádostech na pořízení změny územního plánu bude zahájeno pořízení Změny č. 4 Územního plánu Bohušovice nad Ohří, v rámci které bude kromě individuálních podnětů nutné na základě poznatků uvedených výše vyřešit následující:

- prověření úplného souladu územního plánu s platnými zněními Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje
- prověření souladu územního plánu s platným zněním stavebního zákona (zejm. úkoly a cíle územního plánování) a prováděcími vyhláškami (převedení územního plánu do standardu)

G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Bohušovice nad Ohří

Ga) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Gaa) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole Ca) této zprávy (zejména respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a úkoly plynoucí ze zařazení města do oblastí OS2 a SO9).

Z 6aPÚR vyplývá také prověřit možnosti opatření vyplývajících ze zvýšených povodňových rizik v území.

Gab) Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole Cb) této zprávy (zejména respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, úkoly plynoucí ze zařazení města do oblastí OS2 a NOB1, KC 13 a vymezených koridorů VRT-ZR1, cyklostezky Ohře, prvků ÚSES, a další úkoly).

Z 4aZÚR rovněž také vyplývá prověřit možnosti opatření vyplývajících ze zvýšených povodňových rizik v území. Současně budou prověřeny možnosti využití či ochrany v území v souvislosti s existencí chráněných ložisek na území města.

Současně je nutné brát v ohled na aktuální znění 4aZÚR ve vztahu ke známým rozsudkům správních soudů (např. zrušený článek 174 odst. 2).

Gac) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Na základě vyhodnocení v kapitole B této zprávy vyplývá především řešit:

PK2-CEST

Bude prověřena návaznost cestní sítě na území okolních obcí.

PU1-RIZIK

Tento problém koresponduje s požadavky 4aZÚR.

PU3-ROZH

U stávajících (či nově navržených) zastavitelných ploch by měla být prověřena vhodnost podmínění rozhodování o změnách v území v těchto plochách zpracováním územní studie (popř. regulačního plánu či dohody o parcelaci).

T/4

Tento problém koresponduje s požadavky 4aZÚR.

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

Gad) Další požadavky – konkrétní návrhy

- I. *(bod byl na základě projednání s dotčenými orgány a dohodě s určeným zastupitelem vypuštěn)*

- II. Bude prověřena možnost změny funkčního využití následujících pozemků v zastavěném území:
- a. pozemky parc. č. st. 31/1, st. 31/2, 13/4, 13/2 a 12/1 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch „smíšených obytných – venkovských (SV)“. – viz kapitola D. bod 2)
 - b. pozemek parc. č. 580/2 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch, které umožní výstavbu bytového domu. – viz kapitola D. bod 6)
 - c. pozemky parc. č. 280/2, 280/3 a st. 568 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch, které umožní stavební úpravy stávajícího objektu na individuální rekreaci. – viz kapitola D. bod 7)
 - d. pozemky parc. č. 336/28 a st. 355 v k.ú. Bohušovice nad Ohří zahrnout do ploch, které umožní změnu užívání stávajícího objektu za účelem hromadného bydlení. – viz kapitola D. bod 8)
- III. Bude prověřeno zahrnutí pozemku parc. č. 44 v k.ú. Hrdly do zastavěného území s funkčním využitím „zahrady“, které umožní povolení oplocení tohoto pozemku. – viz kapitola D. bod 3)
- IV. V rámci lokality IR1 budou prověřeny možnosti změny podmínek prostorového uspořádání za účelem možnosti realizovat stavby větší než 25 m² výměry. – viz kapitola D. bod 4)
- V. Bude prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích parc. č. 548/1, 548/35, 548/36 a 548/37 v k.ú. Hrdly. – viz kapitola D. bod 5)
- VI. Bude prověřena možnost změny navrhovaného funkčního využití pozemků parc.č. 388/3, 388/2, 388/25, 388/26, 388/4, 343/4, 612/6, 612/5 a 387/11 v k.ú. Bohušovice nad Ohří (lokality V3) na bydlení. – viz kapitola D. bod 11)
- VII. Bude prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro individuální zahrádky na pozemku parc. č. 372/1 v k.ú. Hrdly. – viz kapitola D. bod 12)
- VIII. – X. (rezerva)

Gae) Další požadavky – obecné

- IX. V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.
- VI. Struktura a věcný obsah územního plánu budou uvedeny do souladu s platným zněním prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (včetně standardizace).
- VII. V souvislosti s novelizovaným zněním stavebního zákona (zejména v důsledku zákona č. 19/2023 Sb.) budou prověřeny možnosti umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

- X. Bude provedeno sjednocení ploch „veřejných prostranství – veřejná a parková zeleň (VZ) a „veřejných prostranství – veřejná prostranství (VP)“ do jednoho druhu plochy s rozdílným způsobem využití zaštiťující jak VZ, tak VP. – viz kapitola D. bod 10)
(pozn. pořizovatele: případně může být prověřeno účelové sloučení i jiných druhů ploch s obdobnou funkcí do jedné)
- XI. Budou obecně prověřeny možnosti změn užívání v rámci „ploch občanského vybavení – občanská vybavenost (O)“ (včetně navrhované plochy přestavby O1), a to zejména na plochy SM nebo SV („Plochy smíšené obytné – městské“, resp. „venkovské“). – viz kapitola Ac)
- XII. Případně mohou být prověřeny i jiné, v průběhu pořízení zjištěné drobné věcné nesrovnalosti v rámci zastavěného území – pouze po vzájemné dohodě pořizovatele, určeného zastupitele a projektanta.
- XIII. Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Armády ČR, která si vyhrazuje v tomto území vydávat závazná stanoviska k územnímu rozhodování a povolování staveb na základě § 175 stavebního zákona. Tato skutečnost bude vhodně uvedena v textové části a zároveň vhodně znázorněna v koordinačním výkresu.
- XIV. Dle požadavku Krajské hygienické stanice budou návrhy V. a VI prověřovány i s ohledem na liniové a plošné zdroje hluku (silnice II/608, trať č. 090 a zemědělský areál v Bohušovicích)

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

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

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

Z 6aPÚR přímo nevyplývají žádné požadavky na nové vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací.

Z 4aZÚR přímo nevyplývají žádné požadavky na nové vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací.

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

Požadavky na vymezení nových ploch nebo koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci mohou vyplynout na základě závěrů zjištěných při vyhodnocení problému určeného k řešení v územně plánovacích dokumentacích PU3-ROZH, který je popsán v kapitole Ba) této zprávy.

Ge) Požadavky na zpracování variant řešení

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

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

Návrh změny územního plánu pořizované zkráceným postupem bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem a pro veřejné projednání podle § 55b stavebního zákona. Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 a § 55c stavebního zákona bude odevzdána minimálně ve 4 tiskových vyhotoveních.

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

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

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

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

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

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

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

Území města protíná evropsky významná lokalita (EVL) Ohře (CZ0423510), která je víceméně shodná s korytem stejnojmenné řeky, kde jsou předmětem ochrany evropsky významné druhy bolen dravý (*Aspius aspius*), losos obecný (*Salmo salar*) a velevrub tupý (*Unio crassus*).

Nejblíže se k předmětné EVL nachází záměr změny využití zastavěného území Gad) bod II. c., u nějž však pro jeho malý plošný rozsah nelze předpokládat významný negativní vliv na tuto EVL. Povaha a umístění ostatních záměrů uvedených v kapitolách Gad) a Gae) významný negativní vliv na tuto evropsky významnou lokalitu ani na jiné okolní EVL rovněž nepředpokládá. Ptačí oblast se v ORP Litoměřice nevyskytuje.

Významný negativní vliv návrhu Změny č. 4 ÚP Bohušovice nad Ohří na předmět ochrany nebo celistvost EVL a ptačích oblastí byl vyloučen stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství - č.j. KUUK/122073/2023.

Po předložení upraveného znění této zprávy po vypuštění bodu I. V kapitole Gad) Krajskému úřadu Ústeckého kraje, Odboru životního prostředí, bylo vydáno stanovisko (č.j. KUUK/156345/2023/ZPZ/Sik), které konstatovalo, že Změnu č. 4 ÚP Bohušovice nad Ohří není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Město Bohušovice nad Ohří neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.