



Odbor územního rozvoje – úřad územního plánování

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

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

Únor 2021

Územní plán Terezín (dále také ÚP Terezín) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo města Terezín vydalo územní plán formou opatření obecné povahy dne 15. 12. 2008 a tento nabyl účinnosti dne 3. 1. 2009. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice.

Zastupitelstvo města Terezín vydalo změnu č. 1 formou Opatření obecné povahy dne 22. 6. 2011 a nabyla účinnosti dne 3. 8. 2011. Zároveň byl zpracován Právní stav po vydání změny č. 1, který nabyl účinnosti 3. 8. 2011.

Zastupitelstvo města Terezín rozhodlo o pořízení změny č. 2, kterou však svým usnesením ze dne 17. 6. 2019 ukončilo z důvodu zmatečnosti a dlouhodobé rozpracovanosti.

Zpráva o uplatňování ÚP Terezín 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/města nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení a na základě žádosti města Terezín o pořízení změny č. 3 územního plánu Terezín doručené dne 2. 9. 2019, přistoupil úřad územního plánování ke zpracování Zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období. Projektantem územního plánu i jeho změny byl Ing. arch. Petr Vávra (ČKA 1189).

Předmětem posouzení této Zprávy je Územní plán Terezín, tedy aktuálně platná územně plánovací dokumentace města. Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Terezín. Vzhledem k rozsahu evidovaných návrhů na změnu územního plánu a problematičnost některých z nich (především protipovodňová opatření pro všechna katastrální území), bude změna pořízena klasickým způsobem (usnesení č. 6/2020 ze dne 2. 11. 2020).

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

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

- Město Terezín sousedí a téměř navazuje na město Litoměřic, které je zároveň obcí s rozšířenou působností i obcí s pověřeným obecním úřadem, pod který město Terezín spadá.
- Správní území města Terezín je tvořeno ze čtyř katastrálních území – k. ú. Nové Kopisty, k. ú. České Kopisty, k. ú. Počaply a k. ú. Terezín.

- Celková rozloha území činí cca 1350 ha. Dle Českého statistického úřadu k 1. 1. 2019 žilo ve městě Terezín 2924 obyvatel.
- V současné době eviduje úřad územního plánování 18 žádostí na pořízení změny č. 3 územního plánu dle § 46 stavebního zákona.
- Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem a jeho změnou č. 1 na základě průzkumu území je uvedeno v následující tabulce:

Označení plochy	Funkční využití (návrh)	Výměra [ha]	Využito	Poznámka
<b>TEREZÍN</b>				
Z1	Na Krétě – k Bohušovicím	1,1	využito	2. etapa
Z2	Na Krétě – pole k N. Kopistům	1,2	cca 1/2	2. etapa
Z3	Litoměřická křižovatka	6,7	-	1. etapa
Z4	Litoměřická kotlina	1,0	využito	1. etapa
Z5	Horní retranchement	1,4	-	2. etapa
Z6	Dolní retranchement	3,5	-	2. etapa
P1	Na Krétě autopark	1,45	-	1. etapa
P2	Jiráskovy sady	-	-	1. etapa (parkoviště)
P3	Dolní vodní brána	-	-	1. etapa (parkoviště)
P4	Severní šíp	14,0	-	2. etapa (hřiště, golf)
P5	Horní retranchement	1,15	-	1. etapa
P6	Horní retranchement	2,75	-	1. etapa
P7	u školy	1,0	-	1. etapa
P8	Na Krétě	0,45	-	1. etapa
Z 1/8	Terezín – Ltm. křižovatka		-	1. etapa
P 1/1	Terezín Na Krétě		-	(agregace stávajícího stavu)
<b>NOVÉ KOPISTY</b>				
Z60	Obec západ	0,15	-	1. etapa
Z61	Obec sever	0,9	-	1. etapa
Z62	U hřiště – západ	0,4	využito	1. etapa
Z63	U hřiště – východ	0,9	-	1. etapa
Z64	Za hřištěm	3,2	-	2. etapa

Z65	K Terezínu – sever	2,8	-	2.etapa
Z66	K Terezínu – jih	2,9	cca 5 RD	2.etapa
Z67	Čerpací stanice odpadních vod	0,1	-	1.etapa
Z68	Nad hřbitovem	0,25	-	1.etapa
Z69	Obec jihozápad	1,55	využito	1.etapa (zem. areál)
P61	Obec - střed	0,6	využito	1.etapa
Z 1/5	Nové Kopisty	1 RD	využito	1.etapa
<b>ČESKÉ KOPISTY</b>				
Z51	U řeky	1,9	využito	1.etapa
Z52	Obec – sever	0,9	cca 1/2	1.etapa
Z53	Obec – západ	1,4	-	2.etapa (hřiště)
Z54	Obec – jih	1,5	-	1.etapa
Z55	Obec – jihovýchod	0,8	-	1.etapa
P51	Obec - střed	0,4	využito	1.etapa
P52	Obec – střed	0,45	využito	1.etapa
P53	U Labe	0,75	-	1.etapa (hřiště)
Z 1/2	České Kopisty	7 RD	-	2.etapa
Z 1/4	České Kopisty	2 RD	-	2.etapa
P 1/2	České Kopisty	4 RD	-	2.etapa
<b>POČAPLY</b>				
Z71	Obec – západ	0,8	-	1.etapa
Z72	K Labi	0,2	-	1.etapa
Z74	Obec – jih	0,7	-	2.etapa
P71	Obec západ		využito	1.etapa
P72	Obec – střed	0,1	-	1.etapa (ČOV)
P73	K Trávčicím	0,15	Využito	1.etapa
P74	K Trávčicím	0,9	využito	1.etapa
Z 1/3	Počaply	2 RD	-	1.etapa

tab. 01 (využití návrhových ploch)

Na základě výše uvedené tabulky vyplývá, že od vydání Právního stavu po změně č. 1 ÚP Terezín došlo k částečnému vyčerpání návrhových lokalit a to konkrétně: Z1, Z4, Z62, část Z66, Z69, Z 1/5, Z51 a část Z52. Dále byly využity přestavbové plochy: P61, P51, P52, P71, P73 a P74.

Vzhledem k tomu, že v řešeném území uplynula lhůta stanovená pro zpracování územních studií, může být nejbližší pořizovanou změnou územního plánu prověřena možnost stanovení nové lhůty pro zpracování územní studie.

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

V průběhu práce s územně plánovací dokumentací byly zjištěny tyto nesrovnalosti v grafické části územně plánovací dokumentace:

- koordinační výkres – u ploch určených na dožití, k asanaci sjednotit legendu s grafikou
- u ploch určených ke změně funkce sjednotit barevné rozlišení (není jednotná barva v koordinačním výkresu a v hlavním výkresu)
- k plochám určeným na dožití chybí v textové části výklad (jejich zdůvodnění)

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

Od doby vydání Právního stavu po změně č. 1 ÚP Terezín do vyhotovení této Zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

### ÚAP ORP Litoměřice

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíhož správního území je město Terezín součástí, byly pořízeny ke dni 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány a poslední úplná aktualizace, celkově 4. v pořadí, proběhla v prosinci 2016.

Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro město Terezín doplnit (či aktualizovat) všechny jevy (především limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 5. aktualizace ÚAP vyplývají pro město Terezín následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

<b>PK1-USES</b>	<b>Vzájemná nenávaznost skladebných prvků ÚSES vymezených v ÚP, ÚPO</b>
Popis problému	Navržená řešení lokálního ÚSES v rámci ÚP či ÚPO mnohdy nerespektují návaznost na ÚSES navržený ÚPD v okolních obcích.
Úkol	Je nutné zaměřit pozornost na zajištění konzistentnosti územního systému ekologické stability prověřením možností propojení s ÚSES v sousedních obcích.

*Změna ÚP prověří návaznost lokálního ÚSES na sousední obce a zajistí návaznost a propojení s nadregionálním ÚSES.*

<b>PK2-CEST</b>	<b>Cestní síť v krajině – zajištění prostupnosti</b>
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.

*Změnou ÚP nedochází k návrhu rozlehlých zastavitelných ploch, které by mohly v budoucnu nevhodným rozparcelováním zamezit prostupnosti krajiny.*

<b>PU1-RIZIK</b>	<b>Zastavěné území/zastavitelné plochy obce se nachází v území s vysokým povodňovým rizikem</b>
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.

*Změna ÚP navrhuje ochranu stávajících i rozvojových ploch formou protipovodňových opatření (OOP), která je však nutno řešit koncepčně s okolními obcemi podél toku Ohře a v návaznosti na již realizovaná protipovodňová opatření.*

<b>PU2-HODN</b>	<b>Území s velkou krajinnou nebo urbanistickou hodnotou</b>
Popis problému	V řešeném území se nachází lokality, které pro jejich architektonickou a krajinnotvornou hodnotu je potřeba chránit před nevhodnými a rušivými stavebními zásahy, a to ať už ve formě stavebních úprav stávajících staveb, tak i výstavbou staveb nových. Typicky se toto týká sídel, které zasahují do velkoplošného chráněného území s vyšším stupněm ochrany (I., II. a III. zóna CHKO), popř. jsou památkově chráněné (MPR, VPR, VPZ).
Úkol	Je potřebné zvážit, zda by bylo vhodné ve vybraných částech řešeného území stanovit pro rozhodování o změnách v území v rámci územního

plánu prvky, které svojí podrobností náležejí regulačnímu plánu, popř. rozhodování o změnách v území podmínit pořízením regulačního plánu.

*Změna ÚP neobsahuje požadavek na rozhodování o změnách v území pořízením regulačního plánu.*

---

### **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.

*Změna ÚP navrhuje prověření možnosti stanovení nové lhůty pro zpracování územní studie v lokalitách Z4 a Z65 v k. ú. Nové Kopisty.*

---

### **P01-MAP Nesoulad katastrální mapy a výkresů územního plánu v důsledku obnovy katastrálního operátu**

**Popis problému** Při obnově katastrálního operátu může dojít u územních plánů, kde mohlo být vedení parcelní hranice zjevně určující při vymezení hranic návrhových prvků ke znatelnému posunu katastrální mapy vůči kresbě územního plánu.

**Úkol** V rámci změny územního plánu je proto nutné tyto znatelné posuny hranic lokalizovat a upřesnit.

*Změna ÚP prověří soulad katastrální mapy s grafickou částí ÚP. Dále Změna ÚP řeší aktualizaci změn hranic katastrů.*

## ÚAP Ústeckého kraje

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

### 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.

Úkolem je 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

*Vzhledem k poloze všech katastrálních území města Terežín v záplavovém území jsou navržena protipovodňová opatření formou zemních valů a mobilních stěn k ochraně před povodněmi.*

### Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD

**D/6 vysokorychlostní železniční trať VRT (Vídeň-Praha-Berlín), nestabilizovaný návrh, blokáce území**

Dlouhodobě územně hájený koridor vysokorychlostní tratě, který vychází ze zpracované vyhledávací studie VRT v ČR z roku 2004, je podle požadavků MD v ZÚR ÚK vymezen v jednotné šířce 600 m. Územní ochrana takto vymezeného koridoru způsobuje střety s funkčním využíváním území a dlouhodobě omezuje realizaci plánovaného rozvoje řady dotčených obcí, jejichž záměry jsou obsaženy ve schválené ÚPD. MD ČR zadalo zpracování koncepční studie "Vysokorychlostní napojení Ústí nad Labem a rychlostní spojení Praha-Most-Karlovy Vary-Cheb", která podrobněji prověřuje komplexní problematiku sítě vysokorychlostních tratí v ČR včetně prověřování reálnosti a účelnosti územní ochrany, způsobu využití vysokorychlostní dopravy a její koordinace s dalšími dotčenými státy.

Úkolem je prověřit aktuálnost vymezení koridoru územní rezervy VRT – ZR1 – dle výsledků prověření převést územní rezervu do návrhu, v odůvodněném případě rezervu ponechat, nebo zcela vypustit.

*Případné změny trasy vysokorychlostní železniční trati se mohou týkat území města Terežín.*

**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).

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

*Na území obce se vyskytují chráněná ložisková území, výhradní ložiska a dobývací prostory. S těžbou bylo započato na území sousední obce Travčice. Město Terezín by mělo v další pořizované územně plánovací dokumentaci vhodnými prostředky (např. jako podmínka pro další rozhodování u příslušných funkčních ploch) zamezit dalším otvírkám nových ložisek.*

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

### **C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění 1., 2., 3. a 5 aktualizace (aPÚR)**

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, tedy po nabytí účinnosti ÚP Terezín ze dne 3. 1. 2009.

Soulad ÚP Terezín s PÚR 2008 byl prověřen jeho Změnou č. 1 a toto je uvedeno v odůvodnění Změny č. 1.

Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. V rámci aktualizace byly doplněny (či změněny) body republikových priorit.

Dne 2. 9. 2019 byla schválena Aktualizace č. 2 a č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky. Změny v těchto aktualizacích se netýkají města Terezín.

Dne 11. 9. 2020 nabyla platnosti 5. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky. Změny v této aktualizaci se netýkají města Terezín.

**V rámci pořizování změny č. 3 územního plánu města Terezín je nutné uvést platnou dokumentaci města Terezín do souladu s aPÚR.**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (aPÚR) pak vyplývá pro řešení území zejména následující:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- ▲ (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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.“ *Na území města Terezín se nacházejí památkově chráněné objekty a areály, NKP vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ŘC, národní kulturní památka Malá Pevnost s Národním hřbitovem a architektonickým jádrem města a městská památková rezervace Terezín, které jsou včetně ochranných pásem v územně plánovací dokumentaci respektovány a chráněny. Tím je zachována jedinečná urbanistická struktura území a zároveň je podporován rozvoj turistického ruchu. V celém řešeném území se nachází lokality s architektonickými nálezy a nezastavěné plochy okolní krajiny tvoří jedinečnou součást vodního režimu pevnosti.“*
  
- ▲ (16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“ *Územní plán respektuje nadřazené oblasti, osy a koridory a rozvoj v území řeší komplexně ve všech katastrálních území.*
  
- ▲ (19) „Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ *Město Terezín má několik prázdných nevyužitých vojenských prostor a areálů, které je možné v zastavěném území v rámci přestaveb využít.*

- ♣ (20) „Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.“ *Rozvojové záměry jsou navrhovány tak, aby nenarušovaly systém ekologické stability.*
  
- ♣ (20a) „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“ *Území města je pokryto dostatečně hustou sítí skladebných prvků ÚSES.*
  
- ♣ (22) „Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).“ *Město Terežín je vyhlášeným turistickým místem díky lokaci Památníku Terežín. V územně plánovací dokumentaci jsou navrženy jak pěší, tak cyklistické trasy pro jejich celoroční využití.*
  
- ♣ (24a) „Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.“ *V případě další otvírky ložiska zamezit dobývání až k zastavěnému území jednotlivých sídel a tím omezit překročení stanovených hodnot pro ochranu lidského zdraví.*
  
- ♣ (25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy,

eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.“ *Zasakování srážkových vod na pozemcích v zastavěném území a v zastavitelných plochách je řešeno v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dále je územním plánem omezena míra zastavěnosti formou prostorové regulace.*

- ▲ (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.“ *Územní plán včetně právního stavu po změně č. 1 má poměrně dost nevyužitých zastavitelných ploch, proto se již nové nenavrhují. Město Terezín v připravované změně č. 3 řeší protipovodňová opatření pro všechna katastrální území formou zemních valů v kombinaci s mobilními zdmi.*
  
- ▲ (30) „Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“ *Nově navržené zastavitelné plochy jsou plně napojitelné na vodovodní a kanalizační systém města Terezín.*

Město Terezín spadá na základě kapitoly 3 („Rozvojové oblasti a rozvojové osy“) aPÚR do rozvojové osy:

- (53) **OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden)**, řešící zejména výraznou vazbu na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090 (I. tranzitní železniční koridor) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem–Děčín je rozvojovým záměrem PÚR ČR kapacitní silnice, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe,
- b) vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.

Aktualizací politiky územního rozvoje byl upraven bod v oblasti dopravní infrastruktury:

▲ (83) VR1

Vymezení:

(Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha,  
Plzeň–Praha,  
Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR,  
Praha–Brno,  
Brno–(Přerov)–Ostrava–hranice ČR/Polsko.

Důvody vymezení:

Chránit na území ČR navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory v zahraničí. Úkoly pro územní plánování: Prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezením územních rezerv, případně vymezením koridorů pro úseky (Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha, Plzeň–Praha, Praha–Brno, Brno–(Přerov)–Ostrava–hranice ČR/Polsko, Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR.

Zodpovídá: *Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Ústecký kraj, Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj, Olomoucký kraj, Moravskoslezský kraj, případně další kraje dotčené záměrem VRT*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

Prověřit vedení koridorů z Plzně na hranice ČR/SRN (v alternativě Regensburg nebo Nürnberg) a z Ostravy na hranice ČR/Polsko, možnost připojení Ústí nad Labem na koridor Praha – hranice ČR/SRN (–Dresden) se zastávkou pro konvenční rychlíkovou dopravu. Prověřit reálnost, účelnost a požadované podmínky územní ochrany koridorů VRT, včetně způsobu využití vysokorychlostní dopravy a její koordinace s dalšími dotčenými státy a navazující případné stanovení podmínek pro vytvoření územních rezerv.

Zodpovídá: *Ministerstvo dopravy ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem životního prostředí, Hlavním městem Praha a se Středočeským krajem, Plzeňským krajem, Ústeckým krajem, Krajem Vysočina, Jihomoravským krajem, Olomouckým krajem a Moravskoslezským krajem*

*(ZÚR ÚK vymezily koridor dopravní infrastruktury pro VR1 přes správní území Terezín. Aktualizace PÚR ČR 2008 přidala město Litoměřice jako možný lomový bod koridoru vysokorychlostní železniční tratě VR1. Nicméně stávající vedení koridoru VR1 není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 a 3 (aPÚR), neboť Lovosice, kam je současný směr koridoru veden, jako možný lomový bod trasy nadále zůstávají.)*

## C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly vydány dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011. Dne 20. 10. 2011 nabyly účinnosti.

Platný ÚP Terezín včetně Právního stavu po změně č. 1 nabyl účinnosti před tímto datem.

Dne 20. 5. 2017 nabyla účinnosti 1. aktualizace ZÚR ÚK a 17. 2. 2019 nabyla účinnosti 3. aktualizace ZÚR ÚK (dále jen „aZÚR“).

V rámci pořizování změny č. 3 územního plánu města Terezín je nutné uvést platnou dokumentaci města Terezín do souladu s aZÚR.

### Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraj (aZÚR)

V další územně plánovací dokumentaci města je nutné respektovat požadavky, které jsou stanoveny aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Ústeckého (ZÚR ÚK).

V rámci stanovených priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území bude nutné při řešení návrhu respektovat zejména tyto body:

#### Životní prostředí

(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).“ *V územně plánovací dokumentaci jsou vymezeny a zpřesněny prvky územního systému ekologické stability a v rámci nejbližší pořizované změny bude prověřena návaznost prvků ÚSES s okolními obcemi.*

#### Hospodářský rozvoj

(11) „Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu“ *Územní plán Terezín navrhuje plochy k dožití a asanaci a zároveň navrhuje plochy pro změnu funkce. Město Terezín má několik nevyužitých prostor vojenského původu, které však lze využít jak pro bydlení, tak i jako občanskou vybavenost.*

(14) „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území,

vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.“ *Platná územně plánovací dokumentace navrhuje zastavitelné plochy určené k realizaci staveb v rámci ploch ZPF s nižším stupněm ochrany.*

### Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

ZÚR ÚK stanovují na území ORP Litoměřice, ORP Lovosice a ORP Roudnice nad Labem **rozvojovou oblast nadmístního významu NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko**. Oblast byla vymezena v rámci rozvojové osy OS2.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti nadmístního významu ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- (1) *Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány. (Změna ÚP navrhuje prověřit možnost stanovení nové lhůty pro zpracování územních studií v k. ú. Nové Kopisty).*
- (4) *Navrženými veřejně prospěšnými opatřeními řešit územní problematiku ochrany území Lovosicka a Terezińska před povodněmi. (Změna ÚP navrhuje ochranu všech katastrálních území Města Terezín formou protipovodňových opatření, která je však třeba koordinovat s PPO sousedních obcí a s již realizovanými PPO).*
- (5) *Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámeček 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. (Změna ÚP nezasahuje do charakteristických znaků Města Terezín, kterými je NKP Malá pevnost).*
- (9) *Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp. (V případě změny koridoru VRT v aktualizaci ZÚR ÚK, bude Změna ÚP v průběhu pořizování dána do souladu s touto nadřazenou ÚPD).*

ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu **OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden)**, vymezené v PÚR 2008 na území Ústeckého kraje. Do správního území obce spadá po zpřesnění koridor OS2 – Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden).

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden-) hranice SRN/ČR – Praha (Nurnberg-) hranice SRN/ČR – Plzeň – Praha, Praha – Brno – hranice ČR/Slovensko, resp. SR (Wien, Bratislava), Brno – Ostrava – hranice ČR/Polsko – (-Katowice), podchycený v PÚR 2008. ZÚK ÚK vymezují koridor vysokorychlostní tratě 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 územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:*

- (1) Respektovat územní rezervu koridoru VRT – ZR1, případně na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymežit koridor jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.*
- (2) V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na zpřesnění koridoru vysokorychlostní dopravy VRT – ZR1 s přeshraniční koordinací a návaznostmi koridoru ve směru na Dresden, zajistit územní koordinaci v ÚPD dotčených obcí, při zpřesnění a vymezení koridoru respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.*

*(ZÚR ÚK vymezily koridor dopravní infrastruktury pro VR1 přes správní území Terezín. Aktualizace PÚR ČR 2008 přidala město Litoměřice jako možný lomový bod koridoru vysokorychlostní železniční tratě VR1. Nicméně stávající vedení koridoru VR1 není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 (aPÚR), neboť Lovosice, kam je současný směr koridoru veden jako možný lomový bod trasy nadále zůstávají. Územní rezerva VRT – ZR1 nadále zůstává v ZÚR ÚK v původní trase, kterou Změna ÚP respektuje. Dojde-li však ke schválení změny vedení trasy VRT – ZR 1 v aktualizaci ZÚR ÚK, bude Změna ÚP dána do souladu s touto nadřazenou ÚPD).*

Sídelní soustava a rekreace

*(38) „Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení“. Územní plán Terezín ve své dokumentaci obsahuje již stávající, ale i navrhované cyklostezky a turistické cesty, které plynule navazují na sousední katastrální území. Trasy a směry pro cyklistickou dopravu jsou navrženy i pro využití pěšími.*

Sociální soudržnost obyvatel

*(41) „Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje“. Město Terezín, které je typické mírou autenticity jeho urbanistické struktury a stavebního fondu, bylo zařazeno na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO. Vzhledem k výjimečnému kulturně historickému významu je zde vymezeno několik kulturních hodnot území, nemovité kulturní památky a památkové zóny, které jsou v rámci pořizovaných územně plánovacích dokumentací chráněny a respektovány a v rámci projednávání jsou ve spolupráci s dotčenými orgány ochrany kultury a památkové péče stanoveny podmínky regulace nové výstavby.*

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

*(45a) „Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod*



v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích“. *Platná územně plánovací dokumentace stanovuje v rámci regulativů pro zastavitelné plochy mimo jiné i maximální procento zastavění. Cílem tohoto stanovení je kromě dodržení hodnot urbanistických také zajištění dostatku plochy v rámci stavebního pozemku, která bude schopna vsaku dešťových vod.*

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

(181) napojení Terezína a Mlékojed na ČOV Litoměřice, koridor je vymezen jako VPS V2, šířka koridoru je stanovena 200 m. *(Tato veřejně prospěšná stavba byla v rámci pořizované 2. aktualizace ZÚR ÚK vypuštěna)*

### ZÚR ÚK vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny

Základem územního systému ekologické stability krajiny v řešeném území je nadregionální biokoridor řeky Ohře – NRBK K11, NRBK K10 a nadregionální biocentrum NRBC (2003).

**NRBK K10** – Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7) – funkční, k založení

**NRBK K11** – Myslivna na Ohři (2002) – K10 – funkční, k založení

LBC Travčický les – Mrchový kopec (převzato z původního ÚP VÚC okr. Litoměřice) – nutno přejmenovat v souladu s aZÚR ÚK na **NRBC (2003)** – Mrchový kopec – funkční.

Pro územní plánování a využívání ploch a koridoru pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny, ZÚ ÚK stanovují tyto úkoly:

- 1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES. *(Změna ÚP řeší v souladu s aZÚR ÚK přejmenování stávajícího „LBC Travčický les – Mrchový kopec“ na NRBC (2003) – Mrchový kopec – funkční“.)*
- 2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridoru oproti současnému stavu, popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. *(Změna ÚP nenavrhuje žádné změny ve využití území vymezených ploch a koridorů ÚSES).*
- 3) *Zejména je nutno chránit plochy biokoridoru před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují. (ÚP i jeho změna chrání plochy biokoridoru před zástavbou či změnami využití).*

- 4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. *(V plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES jsou přípustné jen nejnútnejší stavby dopravní a technické infrastruktury a za podmínky, že nenaruší schopnost ekosystému. Připouští se jen stavby nadregionálního významu, např. vysokorychlostní trať apod.)*
- 5) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymežování skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter části ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES. *(Změna nenavrhuje zpřesnění či jakékoliv změny ve vymezení ÚSES, je respektována skladba ÚSES navržená ve stávajícím ÚP Terezín, která respektuje nadřazenou skladbu ÚSES).*
- 6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymežování ÚSES dle metodik. *(Změna ÚP nenavrhuje zpřesnění hranic biocenter).*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

#### (196) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

- Lokality vytvářené soustavy chráněných území evropského významu NATURA 2000 – ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

- **Nerostné bohatství** – ložiska vyhrazených a významná ložiska nevyhrazených nerostů a prognózní zdroje nerostných surovin – zejména hnědého uhlí, **štěrkopísku**, stavebního kamene, vápence, cihlářských surovin a ostatních druhů nerudných surovin.

*Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- (3) *Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je*

vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastační důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základy pro potřeby budoucího využití.

(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

(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 projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.

(Změna ÚP nenavrhuje žádné změny ve vymezení ložisek nerostů či prognózních zdrojů nerostných surovin.)

(201) Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování (v řešeném území se nachází národní kulturní památka Malá pevnost se hřbitovem, městská památková rezervace Terezín, památkově chráněné objekty a areály):

(25) zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace

## (202) Vymezení cílových charakteristik krajiny

Obec Terezín se nachází v KC Severočeské nížiny a pánve (13)

Charakteristika stavu krajiny: krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové charakteristiky krajiny: krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina

s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství) *„Na území některých obcí (Počaply, České Kopisty) se nacházejí kvalitní zemědělské půdy s typickým pěstováním zeleniny. ÚP Terezín tyto kvalitní půdy chrání a umožňuje jejich zemědělské využívání. Zamezuje tak stavebnímu rozmachu na těchto půdách.*
- c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísku, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami *„ÚP Terezín navrhuje sanace a rekultivace území po velkoplošné těžbě štěrkopísku a nenavrhuje nové dobývací prostory.“*
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí *„ÚP Terezín obsahuje zastavitelné plochy výroby a skladování, které jsou z převážné části vyčerpány. Nové plochy pro výrobu a skladování nejsou navrhovány z důvodu povodňových rizik a z důvodu možnosti využití volných nevyužitých prostor v centru města Terezín (bývalé vojenské objekty)“.*

V aZÚR jsou upřesněny územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje. Ochrana těchto hodnot je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje kraje. Území města se týkají zejména následující body:

- (1) *„Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).“ ÚPD vymezuje v řešeném území chráněná ložisková území, hranici výhradních ložisek a hranici dobývacího prostoru. Na určitých místech zasahuje hranice ložisek až k zástavbě jednotlivých sídel. V zájmu města Terezín není otevírání dalších dobývacích prostorů, naopak je v zájmu ochrana jednotlivých sídel realizací protipovodňových opatření před možným rizikem povodně.*
- (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 projektů*

ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.“  
*Platný 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)“. *Platná ÚPD řeší zastavitelné plochy určené k realizaci staveb v rámci ploch ZPF s nižším stupněm ochrany. ÚPD vymezuje, zpřesňuje a respektuje prvky ÚSES a to mimo jiné na základě lokálních podmínek v území a známých limitů a naplňuje tak mimo jiné i potřebu řešení ochrany proti erozním účinkům.“*

(17) „Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině“. *ÚP Terezín vymezuje plochy k dožití/sanaci a rovněž navrhuje plochy ke změně funkce, konkrétně z ploch výrobních na plochy zeleně pevnostního systému. Vzhledem k nevyužitým prostorám bývalých vojenských kasáren je upřednostňováno a podporováno jejich využití, než vymezování nových ploch.*

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

Územním plánem Terezín ve znění Právního stavu po změně č. 1 je pro katastrální území Terezín vymezeno 7 zastavitelných ploch, z nichž vyčerpané jsou plochy Z1, Z4 a část Z2. Dále je vymezeno 9 přestavbových ploch, které nejsou doposud vyčerpané.

Pro katastrální území Nové Kopisty je vymezeno celkem 11 zastavitelných ploch, z nichž vyčerpané jsou plochy Z62, Z69, Z1/5 a Z66. Vymezena byla jedna přestavbová plocha, která je již vyčerpaná.

Pro katastrální území České Kopisty je vymezeno 7 zastavitelných ploch, z nichž vyčerpané jsou plochy Z/51 a část Z/52. Vymezeny byly 4 přestavbové plochy, z nichž vyčerpané jsou plochy P51 a P52.

Pro katastrální území Počaply byly vymezeny 4 zastavitelné plochy, které nebyly doposud vyčerpané. Vymezeny byly i 4 přestavbové plochy, z nichž vyčerpané jsou plochy P71, P73 a P74.

Převážná část území města Terezín zasahuje do záplavového území řeky Ohře a řeky Labe.

Některé ze zastavitelných ploch v ÚPD Terezín se dle Plánu povodňového rizika nacházejí v kategorii vysokého i středního ohrožení. Z důvodu ochrany před povodněmi

zpracovalo město Terezín projekt protipovodňových opatření pro všechna katastrální území. Tato opatření budou součástí projednání změny č. 3 ÚP Terezín. V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch. Změna územního plánu sice obsahuje žádosti nových zastavitelných ploch, avšak mimo zastavěné území a v odloučených lokalitách (viz příložené schéma). Zároveň není vzhledem k nevyčerpanosti zastavitelných ploch žádoucí vymezovat nové plochy (max. ve formě změny funkčního využití v rámci zastavěného území).

## D.1 Vyhodnocení podaných žádostí na změnu územního plánu

Podané žádosti byly v souladu s § 46 stavebního zákona posouzeny z hlediska úplnosti. V případě nedostatků byli navrhovatelé vyzváni k jejich odstranění. Následuje posouzení podaných návrhů společně se stanoviskem pořizovatele:

- 1) Město Terezín žádá zpracování protipovodňových opatření v celém rozsahu pro všechna katastrální území Města Terezín dle předložených podkladů zpracovaných společností Sweco Hydroprojekt a.s., Praha 4, Tábořská 31, PSČ 14016 ze dne 11.10.2019.

*Předložené podklady protipovodňových opatření řeší ochranu území před povodněmi ve všech katastrálních územích města Terezín, a to formou zemních valů či mobilních hrazení, pro které jsou současně vymezeny skladovací plochy (v zastavěném území). Tato opatření jsou svým charakterem pro území města Terezín účelná a jsou navržena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města. Změnou územního plánu budou tato opatření zařazena do veřejně prospěšných opatření. Žádost č. 1 byla vypuštěna z návrhu změny ÚP Terezín na základě záporného stanoviska vodoprávního úřadu MěÚ Litoměřice a záporného vyjádření oprávněného investora, kterým je Povodí Ohře, s. p., z důvodu neexistence koncepčního řešení pro celé dané území soutoku a neexistence zhodnocení dopadů navrženého řešení na odtokové poměry a již realizovaná PPO. Rozsah a standard ochrany PPO je nutné navrhovat tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v území a tak, aby nedošlo ke snížení míry ochrany staveb chráněných již realizovanými PPO. Na navrhovaná PPO a na jiné využití území je nutné pohlížet jako na celek (celá oblast soutoku Ohře a Labe ohrožená povodněmi), nelze připustit posuzování vlivu na odtokové poměry jednotlivých opatření bez zohlednění vlivu veškerých změn v území.*

- 2) Město Terezín požaduje změnu funkčního využití u č. p. 217, na st. p. č. 216/2 v k. ú. Terezín ze současných ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední s označením „OV-KM“ na plochy obytné smíšené městské „SM-M“.

*Jedná se o změnu funkce u plochy občanského vybavení, konkrétně budovy bývalé vojenské ubytovny na smíšené bydlení městského typu. Pozemek s budovou se nachází v centru města Terezín v Městské památkové rezervaci.*

- 3) Navrhovatel žádá zařazení pozemků p. č. 457 a 458 v k. ú. Nové Kopisty do 1. etapy výstavby.

(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace)

*Vzhledem k tomu, že stavba sportovní haly je již realizována a byla i zahájena výstavba prvního rodinného domu, dojde tak k napravení stavu dle vydaných správních rozhodnutí a zbylá část plochy bude převedena do I. etapy výstavby.*

- 4) Město Terezín žádá změnu funkčního využití u st. p. č. 151 a 203 v k. ú. České Kopisty, dále na pozemku p. č. 451/2, 451/3, a 451/8 v k. ú. České Kopisty z ploch „VP“ – plochy průmyslové výroby a sklady na plochy zemědělské – orná půda „Z-O“.

*Jedná se o pozemky odloučené od zastavěného území, v současné době pouze zbořeniště po bývalém kravínu. Město požaduje navrácení přirozeného stavu. Z urbanistického hlediska není žádoucí navrhovat zastavitelné plochy či měnit funkční využití v plochách naprosto odloučených od zastavěného území. U takto odloučených ploch je zároveň neefektivní napojení jak na technickou, tak na dopravní infrastrukturu. Záměr změny funkčního využití je v souladu s úkoly územního plánování.*

- 5) Město Terezín žádá úpravu funkčního využití u pozemku 479/3 v k. ú. Nové Kopisty dle aktuálního stavu.

*Na pozemku města Terezín se nachází veřejné zařízení technické infrastruktury, v současné době je pozemek zařazen do ploch zemědělských – orná půda s označením „ZO“. Změnou funkčního využití pozemku p. č. 479/3 v k. ú. Nové Kopisty (předpoklad je změna na plochy technické infrastruktury) dojde k nápravě aktuálního stavu, který není v souladu s vymezeným funkčním využitím „ZO“.*

- 6) Navrhovatel žádá změnu funkčního využití u pozemku p. č. 108/16 v k. ú. České Kopisty z ploch zemědělských – orná půda na plochu pro výstavbu garáže.

*Pozemek p. č. 108/16 v k. ú. České Kopisty navazuje na plochu bydlení v západní části obce. Pozemek zasahuje do záplavového území Q<sub>100</sub> řeky Labe. Doporučujeme prověřit vzhledem k tomu, že se nejedná o stavbu pro bydlení. Upozorňujeme na informaci, že tato plocha byla v předchozí projednávané Změně č. 2 ÚP kladně projednána (změna č. 2 byla z rozhodnutí ZM Terezín ukončena a tím nebyla vydána).*

*(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace)*

- 7) Navrhovatel žádá změnu funkčního využití u části pozemku p. č. 101/1 v k. ú. Počaply u Terezína z ploch zemědělských – orná půda s označením „Z-O“ na plochy výroby zemědělské a lesnické „VZ“

*Jedná se o část poměrně velké plochy na východě obce Počaply, v záplavovém území Q100 a navazující na zastavěné území. Řešená část pozemku p. č. 101/1 v k. ú. Počaply u Terezína je po několik desetiletí oplocenou součástí zemědělského statku. Přímo navazuje na hospodářský dvůr a je nezbytnou částí statku pro výrobu zemědělské produkce. Změnou je navrženo napravení skutečného využívání části pozemku. Pozemek je zahrnut do ochrany před povodněmi protipovodňovými opatřeními.*

*(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace)*

- 8) Navrhovatelé žádají změnu funkčního využití u pozemku p. č. 516/9, 516/10 a 516/11 v k. ú. České Kopisty z ploch zemědělských – orná půda na plochy bydlení „BV“.

*Pozemky se nacházejí v odtržené poloze od zastavěného území obce. Vzhledem k nevyčerpanosti rozvojových ploch, existenci záplavového území bez protipovodňové ochrany a soukromému zájmu navrhovatele nejsou tyto pozemky odůvodnitelné pro budoucí využití pro bydlení. Dále upozorňujeme, že pozemek p. č. 516/9 není ve vlastnictví navrhovatelů o změnu ÚP.*

*(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace)*

*Žádost č. 8 byla na základě záporného vyjádření MěÚ Litoměřice (OŽP – vodoprávní úřad a orgán ochrany přírody a krajiny) vypuštěna z návrhu změny ÚP. Plocha nenavazuje na zastavěné území. Jedná se o plochu ve stanoveném záplavovém území, kde je současně nivou vodního toku. V této ploše je povodňové riziko vyšší, než je pro jejich navržené funkční využití přípustné (nepříjemné povodňové ohrožení).*

- 9) Pozemkové úpravy – Plán společných zařízení

*Město Terezín má zpracované pozemkové úpravy, které budou zpracovatelem zpracovány do změny ÚP (bude se jednat především o ÚSES, účelové komunikace, případně protipovodňová opatření)*



## 10) Změna hranic katastrů

*Zpracování územního plánu i jeho změny nad aktuální mapou KN je povinností vyplývající přímo ze zákona včetně aktualizace zastavěného území – bude součástí úplného znění.*

## 11) Město Terezín žádá změnu funkčního využití u ploch D8 a D10 (index VPS) - park Pionýrů – z ploch dopravní infrastruktury silniční „DI-S“ na plochy zeleně na veřejných prostranstvích „ZV“ (pozemek p. č. 221/1 v k. ú. Terezín, ve vlastnictví města Terezín)

*Poměrně rozsáhlé plochy pro parkování v plochách „DI-S“ byly navrženy na základě v té době aktuální poptávky po chybějících parkovacích místech a s ohledem na předpokládanou dopravní zátěž v souvislosti s projekty na budoucí využití městské památkové rezervace (MPR). Vzhledem k situaci, kdy se nenaplnily předpoklady dalšího dynamického nárůstu potřeb parkovacích ploch a došlo k realizaci několika menších parkovišť, doporučuje se zařadit předmětné pozemky do ploch veřejných prostranství, které vedle parkové zeleně umožňují i umístění např. dětských hřišť, pobytových plocha a v neposlední řadě i parkování.*

## 12) Město Terezín žádá změnu funkčního využití u pozemků p. č. 121/25 a 121/26 v k. ú. Počaply u Terezína z ploch zemědělských – orná půda „Z-O“ na plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení „OV-S“

*Pozemky ve vlastnictví města Terezín se nacházejí ve vymezené aktivní zóně záplavového území a nejsou zahrnuty do území chráněného navrženými protipovodňovými opatřeními. Pozemky se z těchto důvodů nedoporučuje zahrnout do rozvojových ploch „OV-S“.*

*Na základě záporného vyjádření MěÚ Litoměřice (OŽP - vodoprávní úřad a orgán ochrany přírody a krajiny) byla žádost č. 12 vypuštěna z návrhu změny ÚP Terezín. Jedná se o plochu v aktivní zóně stanoveného záplavového území, kde je současně nivou vodního toku.*

## 13) Navrhovatelé žádají změnu funkčního využití u pozemků p. č. 451/2, 451/3, 451/8, 451/18, 696 a stavební p. č. 151 a 203 v k. ú. České Kopisty z ploch průmyslové výroby s označením „VP“ na plochy bydlení „BV“.

*Jedná se o pozemky odloučené od zastavěného území, v současné době pouze zbořeniště po bývalém kravínu. Navrhovatel požaduje změnit funkční využití nově pro výstavbu rodinných domů. Z urbanistického hlediska není žádoucí navrhovat zastavitelné plochy či měnit funkční využití na bydlení v plochách naprosto odloučených od zastavěného území. U takto odloučených ploch je zároveň neefektivní napojení jak na technickou, tak na dopravní infrastrukturu. Záměr změny funkčního využití není v souladu s úkoly územního plánování.*

Upozorňujeme, že zastupitelstvo města Terezín požaduje tyto pozemky navrátit do ploch zemědělských – orná půda (viz požadavek č. 4 na změnu ÚP).

(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel nesouhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace)

Na základě záporného vyjádření MěÚ Litoměřice (OŽP – vodoprávní úřad a orgán ochrany přírody a krajiny) a na základě záporného vyjádření odboru kultury a památkové péče MěÚ Litoměřice byla žádost č. 13 vypuštěna z návrhu změny ÚP Terezín. Plocha je ve stanoveném záplavovém území a je současně nivou vodního toku. Pozemky se nacházejí v památkovém ochranném pásmu NKP Malá pevnost s Národním hřbitovem se souborem NKP. Město Terezín zároveň požaduje tyto pozemky navrátit do ploch zemědělských – orná půda.

**14) Navrhovatel žádá změnu podmínek prostorového uspořádání u ploch „R-Z“ – plochy rekreace – zahrádkové osady (pozemek p. č. 554/12 k. ú. Terezín)**

Pozemek p. č. 554/12 v k. ú. Terezín zasahuje do městské památkové rezervace Terezín a hranice památkového OP NKP Terezín – vnitřní část. Záměrem je změna podmínek prostorového uspořádání, která spočívá v rozšíření zastavitelnosti plochy a výškové regulace. Upozorňujeme však, pokud by se změnila regulativa u ploch „R-Z“, změna by se projevila u těchto ploch ve všech katastrálních územích města Terezín, nikoliv jen v daném případě. Záměr je navrhován na pozemcích I. třídy ochrany ZPF.

(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace).

Na základě záporného vyjádření Ministerstva kultury byla žádost č. 14 vypuštěna z návrhu změny ÚP Terezín. Ministerstvo kultury nesouhlasí s možnou obecně nastavenou úpravou pro všechny plochy R-Z nacházející se na území MPR. Takto vymezené záměry vnáší ve vazbě na památkovou ochranu do území zcela nežádoucí degradující funkce a realizace takto nastavených plošně umožněných záměrů cílených k umístění dalších přestavbových ploch na území zahrádkových kolonií zohledňující historické souvislosti by vedla k nevratnému poškození kulturněhistorických hodnot. To je v rozporu s podmínkami ochrany. V tomto území je žádoucí zajistit, aby nebyly znehodnoceny hodnoty historického prostředí (stávající architektonický a urbanistický výraz místa respektující jeho historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání a měřítko).

**15) Navrhovatel žádá změnu podmínek prostorového uspořádání u ploch „R-Z“ – plochy rekreace – zahrádkové osady (pozemek p. č. 554/13 k. ú. Terezín)**

Pozemek p. č. 554/13 v k. ú. Terezín zasahuje do městské památkové rezervace Terezín a hranice památkového OP NKP Terezín – vnitřní část. Záměrem je změna podmínek prostorového uspořádání, která spočívá v rozšíření zastavitelnosti plochy a výškové regulace. Upozorňujeme však, pokud by se změnila regulativy u ploch „R-Z“, změna by se projevila u těchto ploch ve všech katastrálních územích města Terezín, nikoliv jen v daném případě. Záměr je navrhován na pozemcích I. třídy ochrany ZPF.

(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace)

Na základě záporného vyjádření Ministerstva kultury byla žádost č. 14 vypuštěna z návrhu změny ÚP Terezín. Ministerstvo kultury nesouhlasí s možnou obecně nastavenou úpravou pro všechny plochy R-Z nacházející se na území MPR. Takto vymezené záměry vnáší ve vazbě na památkovou ochranu do území zcela nežádoucí degradující funkce a realizace takto nastavených plošně umožněných záměrů cílených k umístování dalších přestavbových ploch na území zahrádkových kolonií zohledňující historické souvislosti by vedla k nevratnému poškození kulturněhistorických hodnot. To je v rozporu s podmínkami ochrany. V tomto území je žádoucí zajistit, aby nebyly znehodnoceny hodnoty historického prostředí (stávající architektonický a urbanistický výraz místa respektující jeho historický charakter, vzájemné prostorové uspořádání a měřítko).

**16) Žadatel navrhuje změnu funkčního využití u stavebního pozemku č. 17/1 v k. ú. Nové Kopisty z ploch občanského vybavení „OV“ na plochy bydlení.**

Jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území, v centru obce Nové Kopisty, který je začleněn mezi obytnou zástavbu. Změna funkce nebude mít nepříznivý vliv na okolní pozemky a nově navrženým využitím vhodně doplní stávající zástavbu.

(pozn.:V případě, že žádost bude prověřována v návrhu změny ÚP Terezín, navrhovatel souhlasí s částečnou úhradou nákladů na pořízení změny územně plánovací dokumentace)

**17) Žadatel navrhuje vymežit plochu průmyslové výroby a skladů na pozemcích p. č. 366 a 375 v k. ú. Nové Kopisty**

Pozemky p. č. 366 a 375 v k. ú. Nové Kopisty navazují na plochu již vymezené průmyslové výroby a skladování, jedná se o rozšíření podnikatelské činnosti. Pozemky jsou zařazeny do I. třídy ochrany ZPF (BPEJ 10100, 11000), zasahují do záplavového území řeky Labe a nejsou předmětem ochrany protipovodňových opatření. Záměr vymezení plochy průmyslové výroby a sklady „VP“ není veřejným

*zájmem a není v souladu s nadřazenou dokumentací ČR a Ústeckého kraje ohledně vymezování nových zastavitelných ploch v záplavových územích.*

*Na základě záporného vyjádření odboru životního prostředí MěÚ Litoměřice (vodoprávní úřad a orgán ochrany přírody a krajiny), z důvodu plošné ochrany zemědělského půdního fondu a z důvodu úkolu vyplývajícího z dokumentace Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), kterým je nevymezování nových zastavitelných ploch v záplavových územích, byla žádost č. 17 vypuštěna z návrhu změny ÚP Terezín. Jedná se o plochu navrženou ve stanoveném záplavovém území, kde je povodňové riziko vyšší, než je pro jejich navržené funkční využití přípustné (nepříjemné povodňové ohrožení). Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

**18) Navrhovatel žádá změnu funkčního využití u pozemku p. č. 321/3 v k. ú. Terezín z ploch bydlení „BV“ na plochu občanského vybavení „OV“**

*Na pozemku p. č. 321/3 v k. ú. Terezín stojí stavba s č. p. 317, která je s částí pozemku p. č. 321/2 zahrnuta do ploch bydlení venkovského typu „BV“. Tato stavba přímo navazuje na objekty v ploše „OV-KM“ – plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední. Stavby na pozemcích p. č. 321/3 a 321/2 v k. ú. Terezín jsou ve vlastnictví Památníku Terezín a přímo navazují na parkoviště u Pevnosti Terezín. Je navržena jejich rekonstrukce pro rozvoj cestovního ruchu a turismu.*

*Na základě záporného vyjádření vodoprávního úřadu MěÚ Litoměřice byla žádost č. 18 vypuštěna z návrhu změny ÚP Terezín. Jedná se o plochu ve stanoveném záplavovém území, kde je povodňové riziko vyšší, než je pro její navržené funkční využití přípustné (nepříjemné povodňové ohrožení). Plány pro zvládání povodňových rizik jsou koncepčním materiálem, který obsahuje závěry předběžného hodnocení povodňových rizik, popis a seznam map povodňového nebezpečí a povodňových rizik, popis cílů v rámci povodňových rizik a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik. Plány pro zvládání povodňových rizik jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Od těchto plánů se lze odchýlit pouze v odůvodněných případech, dále je nutno posoudit, zda takové odchýlení nebude v rozporu s naplňováním cílů a v kolizi s navrhovanými opatřeními pro zvládání povodňových rizik. Není také možné předjímat ochranu před povodněmi dosud nerealizovanými PPO.*

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

Zastupitelstvo města Terezín rozhodlo pořídit změnu standardním způsobem vzhledem k rozsahu evidovaných návrhů na změnu územního plánu a problematičnosti některých z nich (především protipovodňová opatření pro všechna katastrální území).

Na základě závěru z kapitoly C.2 vyplývá pořízení změny Územního plánu Terezín z důvodu uvedení do souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5.

Dále vyplývá pořízení změny Územního plánu Terezín z důvodu uvedení do souladu s krajskou dokumentací v podobě Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1., 2. a 3. aktualizace.

Pořízení změny ÚP Terezín dále vyplývá z rozhodnutí zastupitelstva města Terezín – žádosti vyhodnoceny v kapitole D.1.

### Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Terezín:

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

##### 1) Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky

Změna územního plánu bude zpracována všeobecně v souladu republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území aPÚR (kapitola 2). Aktualizované body aPÚR byly vyhodnoceny a případné požadavky jsou stanoveny v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Terezín, viz kapitola C.1.

##### 2) Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje

Územní plán Terezín byl vydán v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje. Požadavky vyplývající z této dokumentace a z jejího aktualizovaného znění byly vyhodnoceny v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Terezín, viz kapitola c.2.

V rámci zpracování návrhu budou prověřeny prvky ÚSES regionální a nadregionální úrovně zejména z hlediska návaznosti na územně plánovací dokumentace okolních obcí.

V případě, že dojde v rámci aktualizace ZÚR ÚK ke změně vedení vysokorychlostní trati VRT - ZR1 a tím i koridoru jako územní rezervy, bude v průběhu pořizování upraven návrh změny č. 3 ÚP Terezín tak, aby byl v souladu s dokumentací Ústeckého kraje.

- 3) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů jsou uvedeny v kapitole B této Zprávy.

Při zpracování návrhu budou respektovány aktuální hodnoty a limity evidované v ÚAP ORP Litoměřice.

- 4) Na základě vyhodnocení jednotlivých žádostí o změnu ÚP (viz kapitola D ve Zprávě o uplatňování ÚP Terezín) vyplývají pro pořízení změny následující požadavky:

***Níže uvedené požadavky budou v návrhu změny č. 3 ÚP Terezín odůvodněny v souladu s § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů:***

- prověření změny funkčního využití u č. p. 217, na st. p. č. 216/2 v k. ú. Terezín ze současných ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední s označením „OV-KM“ na plochy obytné smíšené městské „SM-M“ (viz žádost 2 v kapitole D1 Zprávy)
- prověření zařazení pozemků p. č. 457 a 458 v k. ú. Nové Kopisty do 1. etapy výstavby (viz žádost 3 v kapitole D1 Zprávy)
- prověření změny funkčního využití u st. p. č. 151 a 203, dále na pozemku p. č. 451/2, 451/3, a 451/8 z ploch „VP“ – plochy průmyslové výroby a sklady na plochy zemědělské – orná půda „Z-O“ (viz žádost 4 v kapitole D1 Zprávy)
- prověřit úpravu funkčního využití u pozemku 479/3 v k. ú. Nové Kopisty dle aktuálního stavu (viz žádost 5 v kapitole D1 Zprávy)
- prověření změny funkčního využití u pozemku p. č. 108/16 v k. ú. České Kopisty z ploch zemědělských – orná půda na plochu pro výstavbu garáže (viz žádost 6 v kapitole D1 Zprávy)
- prověření změny funkčního využití u části pozemku p. č. 101/1 v k. ú. Počaply u Terezína z ploch zemědělských – orná půda s označením „Z-O“ na plochy výroby zemědělské a lesnické „VZ“ (viz žádost 7 v kapitole D1 Zprávy)
- zpracovat pozemkové úpravy – Plán společných zařízení (viz žádost 9 v kapitole D1 Zprávy)

- aktualizace změn hranic katastrů (viz žádost 10 v kapitole D1 Zprávy)
- prověření změny funkčního využití u ploch D8 a D10 (index VPS) - park Pionýrů – z ploch dopravní infrastruktury silniční „DI-S“ na plochy zeleně na veřejných prostranstvích „ZV“ (viz žádost 11 v kapitole D1 Zprávy)
- prověření změny funkčního využití u stavebního pozemku č. 17/1 v k. ú. Nové Kopisty z ploch občanského vybavení „OV“ na plochy bydlení (viz žádost 16 v kapitole D1 Zprávy)

5) V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona se zaktualizuje hranice zastavěného území

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

Nejsou stanoveny.

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

V souvislosti s navrženými protipovodňovými opatřeními mohou být stanoveny požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva, popřípadě vyvlastnění.

V souvislosti s uvedením územně plánovací dokumentace města Terezín do souladu s nadřazenou dokumentací kraje, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, bude prověřeno v rámci změny č. 3 vymezení veřejně prospěšných opatření, kterými jsou NRBK K10, NRBK K11 a NRBC (2003) „Mrchový kopec“ – funkční.

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

Vzhledem k situaci, kdy pozbyla lhůta stanovená pro zpracování územních studií vymezených v územním plánu Terezín, bude prověřena možnost stanovení nové lhůty pro zpracování územní studie v lokalitách Z64 a Z65 v k. ú. Nové Kopisty.

**Ee) Požadavky na zpracování variant řešení**

Nejsou stanoveny.

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

Návrh změny územního plánu bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem (§50 stavebního zákona) a pro veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona. Změna územního plánu určená k vydání podle § 54 a § 55c stavebního zákona bude odevzdána minimálně v jednom tiskovém vyhotovení.

Textová část změny územního plánu a textová část odůvodnění změny územního plánu bude zpracována v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Obdobně pak Úplné znění územního plánu po změně.

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 vztahů dle potřeby).

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

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

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

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

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

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

Na správním území města Terežín se nachází mnoho lokalit výskytu zvláště chráněných druhů, zejména druhy vázané na vodní a mokřadní prostředí, starší a odumírající dřeviny, které se často vyskytují v břehových porostech, ale i druhy zemědělské krajiny (např. sýček obecný, křeček polní). Nebyly identifikovány konkrétní střety s lokalitami výskytu zvláště chráněných druhů.



*Předložený návrh nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.*

Na správním území města Terezín zasahují evropsky významné lokality (EVL) Ohře a EVL Mokřad pod Terezínskou pevností. Navržené změny využití území nezasahují na tyto lokality. Návrh zadání neobsahuje žádné lokalizované záměry, které by představovaly ohrožení pro evropsky významné lokality a ptačí oblasti v územní působnosti krajského úřadu.

*Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KUUK/031299/2021/ZPZ/Sik ze dne 1. 3. 2021) není nutno posoudit Změnu č. 3 Územního plánu Terezín z hlediska vlivů na životní prostředí.*

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

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

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

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny ÚP.

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

Ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. Zprávy o uplatňování ÚP Terezín vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu (viz kapitola E). Potřeba podstatné změny koncepce územního plánu, která by vyvolala pořízení nového územního plánu z této Zprávy nevyplývala, proto není tato kapitola zpracována.

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

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

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

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