



**Městský úřad Litoměřice**

Odbor územního rozvoje  
Úřad územního plánování

## ZADÁNÍ **ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBUŠÍN**

projednané dle ustanovení § 88 až § 90  
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

příloha Zprávy o uplatňování Územního plánu Třebušín  
za uplynulé období (2025) (dále jen „Zprávy“).

Zpracoval: MěÚ Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování

Určený zastupitel: Mgr. Tomáš Brabec

Listopad 2025

Zadání Změny č. 2 Územního plánu Třebušín (dále jen „Návrh zadání“) je zpracováno v souladu s ustanovením § 87 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

## A. Vymezení řešeného území

Řešením územím je celé správní území Obce Třebušín, které se skládá z katastrálních území Třebušín, Řepčice, Horní Týnec, Dolní Týnec a Kotelice.

## B. Obsah navrhované změny územního plánu

Obsah navrhované změny vyplývá z poznatků, které jsou uvedeny ve Zprávě.

### Ba) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

V případě možné změny hranice katastrálních území Horní Chobolice (Obec Liběšice) a Dolní Týnec bude nutné stanovit funkční využití pro pozemky, které nově budou součástí správního území Obce Třebušín.

### Bb) Požadavky na urbanistickou koncepci

Budou prověřeny následující individuální podněty:

- I. V rámci stávajících (nebo navrhovaných) ploch pro smíšené obytné venkovské využití na okrajích sídel bude prověřeno vymezení ploch zahrad s možností realizace pouze doplňkových staveb, a to zejména v lokalitách:
  - a. jihozápad sídla Dolní Týnec (*kapitola Fa1*) Zprávy)
  - b. jižní část zastavitelné plochy Z.12 v Kotelicích (*kapitola Fa4*) Zprávy)
  - c. východní část zastavitelné plochy Z.20 v Třebušíně (*kapitola Fa10*) Zprávy)
  - d. jihozápadní část zastavitelné plochy Z.2 v Třebušíně (*kapitola Fa13*) Zprávy)
- II. Bude prověřena změna z funkce individuální rekreace na smíšenou obytnou venkovskou v zastavitelných plochách:
  - a. Z.17 (*kapitola Fa2*) Zprávy)
  - b. Z.21 (*kapitola Fa11*) Zprávy)
- III. Bude prověřeno vpuštění zastavitelné plochy Z.8 v Horním Týnci (*kapitola Fa3*) Zprávy)

- IV. Bude prověřeno vymezení nových zastavitelných ploch pro smíšené obytné venkovské využití (případně včetně souvisejících ploch zahrad), a to v lokalitách:
- a. sever sídla Nový Mlýnec (*kapitola Fa5 Zprávy*)
  - b. severovýchod sídla Řepčice (*kapitoly Fa6 a Fb Zprávy*)
  - c. jih sídla Řepčice včetně plochy zahrad a dopravní plochy k zajištění prostupnosti území (*kapitola Fa7 Zprávy*)
  - d. jih sídla Všeradiště (*kapitola Fa9 Zprávy*)
  - e. severozápad sídla Třebušín včetně návrhu plochy transformace stávající plochy smíšeného výrobního všeobecného využití (*kapitola Fa12 Zprávy*)
  - f. jihozápad sídla Třebušín (*kapitola Fa14 Zprávy*)
  - g. východ sídla Třebušín včetně ploch zahrad a navazující plochy veřejné zeleně (*kapitola Fa16 Zprávy*)
- V. Bude prověřen rekreační potenciál lokality severně od rybníka Machčák, který by měl spočívat v návrhu plochy pro oddechovou rekreaci s vyloučením staveb a související dopravní obsluhy (*kapitola Fa15 Zprávy*)
- VI. Bude prověřeno rozšíření stávající zastavitelné plochy Z.4 o další zastavitelnou plochu pro sídelní zeleň a dopravní obsluhu lokality. Současně může být v souvislostech prověřeno vnitřní prostorové uspořádání plochy Z.4. (*kapitola Fa17 Zprávy*)
- VII. Bude prověřena možnost vymezení ploch zahrad na západě sídla Zababeč (*kapitola Fc Zprávy*)

Případně mohou být prověřeny i jiné v průběhu pořízení zjištěné drobné věcné nesrovnalosti v rámci řešeného území – pouze po vzájemné dohodě pořizovatele, určeného zastupitele a projektanta.

#### **Bc) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Bude prověřena možnost samostatného odkanalizování stávajícího zastavěného území a navržených zastavitelných ploch v sídle Řepčice na samostatnou centrální čistírnu odpadních vod (*kapitola Fa8 Zprávy*).

#### **Bd) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

V návaznosti na platný plán ÚSES pro CHKO České středohoří může dojít k úpravě umístění vybraných (zejména lokálních) biokoridorů a biocenter.

**Be) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Nejsou stanoveny.

**Bf) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží**

Změnou územního plánu je možné ve stávajících nebo nově navržených rozvojových lokalitách stanovit novou lhůtu pro podmínění rozhodování o změnách v území zpracování územní studie (popř. jiného nástroje).

V případě zastavitelné plochy Z.4 bude požadavek na zpracování územní studie (či obdobného nástroje) plošně rozšířen o kontextuální návrhové plochy (bod IV., písm. g. a bod VI. tohoto zadání).

**Bg) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Nejsou stanoveny.

**Bh) Požadavky na zpracování variant řešení**

Nejsou stanoveny.

**Bi) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu**

V nově vymezených zastavitelných plochách (stejně tak v sídle Klokoč, dojde-li ke změně hranice řešeného území) mohou být uplatněny prvky regulačního plánu. V této souvislosti může dojít k revizi a úpravě již stanovených pravidel, a to i v rámci stávajících částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Stanovení prvků regulace bude zrušeno na pozemcích parc.č. st. 45 a 299 v k.ú. Řepčice (*kapitola Ac Zprávy*).

**C. Účel navrhované změny územního plánu**

Účelem navrhované změny je zejména prověřit vybrané (vyhodnoceno v kapitole F Zprávy) individuální podněty na změnu územního plánu. Součástí návrhu bude také mimo jiné uvedení územního plánu do souladu s platným zněním stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

## D. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

V území se vyskytují dvě evropsky významné lokality Luční potok – Třebušín, CZ0423219 a Bezejmenný přítok Trojhorského potoka, CZ0423198, obě určené především k ochraně kriticky ohroženého druhu raka kamenáče (*Austropotamobius torrentium*) a jeho biotopu. Z malého rozsahu a umístění lokalit dotčených navrženou změnou je možné usuzovat, že lze vyloučit významný negativní vliv na tyto evropsky významné lokality.

S ohledem na povahu a umístění záměrů lze předpokládat, že bude možné vyloučit významný negativní vliv na tyto evropsky významné lokality ani na jiné okolní EVL. Ptačí oblast se v ORP Litoměřice nevyskytuje.

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

Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KUUK/130507/2025/ZPZ/Sik) není nutno Změnu č. 2 Územního plánu Třebušín posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.