Městský úřad Litoměřice
Odbor územního rozvoje
Úřad územního plánování

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU **TŘEBUŠÍN** V UPLYNULÉM OBDOBÍ

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

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

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

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

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

Určený zastupitel: Mgr. Tomáš Brabec

Listopad 2025

Územní plán Třebušín byl Zastupitelstvem obce Třebušín vydán formou opatření obecné povahy dne 13. 5. 2010 a tento nabyl účinnosti dne 29. 5. 2010. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice. Projektantem územního plánu byla Ing. arch. Michaela Štádlerová (ČKA 3121).

Městský úřad Litoměřice dále pořídil Změnu č. 1 ÚP Třebušín. Tyta změna územního plánu, jejichž projektantem byl Ing. Petr Laube (ČKAIT 03889), nabyla účinnosti dne 12. 9. 2024.

V současné době neprobíhá pořízení nového územního plánu ani změna stávající platné územně plánovací dokumentace.

Tato zpráva o uplatňování Třebušín vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, kde 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 ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je pan Mgr. Tomáš Brabec, místostarosta obce, ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období (dále také jen „Zpráva").

Přílohou této Zprávy je návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Třebušín.

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

- Obec Třebušín v obci s rozšířenou působností Litoměřice, cca 8 km severovýchodně od stejnojmenného sídla, které je zároveň kulturním a administrativním centrem této oblasti.

- Správní území obce Třebušín je tvořeno pěti katastrálními územími: Třebušín (sídelní útvary Třebušín, Zababeč a Domky pod Trojhorou), Řepčice (Řepčice, Všeradiště), Horní Týnec (Horní Týnec, Zadní Nezly), Dolní Týnec (Dolní Týnec) a Kotelice (Kotelice, Nový Mlýnec).

- Celková rozloha území činí cca 1 562 ha. Dle Českého statistického úřadu k 31. 12. 2023 žilo v obci 608 obyvatel.

- Celé správní území obce se nachází v chráněné krajinné oblasti České středohoří, a to konkrétně ve III. a II. zóně ochrany.

- ÚP Třebušín v úplném znění po Změně č. 1 je zpracován nad aktuálním podkladem katastrální mapy a byl vyhotoven v jednotném standardu dle již neplatné vyhlášky č. 500/2006 Sb., o ÚAP, ÚPD a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Tento standard tak není vyhotoven ve standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, byť obě verze jsou si zejména vizuálně podobné.

- Úřad územního plánování obdržel od Obce Třebušín 1 vlastní a 2 jiné podněty na změnu územního plánu, a tyto podle § 109 odst. 5 stavebního zákona, vyhodnotil (více kapitola F. této zprávy).

- Využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině navržených územním plánem na základě průzkumu území dne 19. 2. 2025 je uvedeno v následující podkapitole:

Aa) Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby (transformace), ploch změn v krajině a koridorů technické a dopravní infrastruktury

Třebušín

Označení plochy: Z.1
Funkční využití: občanské vybavení jiné OX
Hlavní využití: plocha pro agroturistiku, mimoprodukční chov zvířat, vodní plochy a toky, oplocení, zeleň
Specifické podmínky: realizace pásu zeleně podél silnice III/26015.

- Celá lokalita je užívána pro chov koní. ***Lokalitu tak lze ve smyslu ÚP Třebušín považovat za využitou.***

Označení plochy: Z.2
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro cca 5 rodinných domů (dále RD) na západě Třebušína,
Specifické podmínky: Plochu prověřit územní studií (součástí bude zastavovací plán včetně podrobného návrhu dopravní a technické obslužnosti), rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- Zhruba polovina lokality je užívána coby oplocený pozemek k přilehlému rodinnému domu. Dále se ve východní menší části (cca 1/10 lokality) nachází pozemek s drobnější stavbou rekreačního charakteru. V severní části lokality je toho času realizován rodinný dům se souvisejícími stavbami (povoleno v období, kdy podmínka zpracování územní studie nebyla platná). ***Lokalitu tak lze ve smyslu ÚP Třebušín považovat z velké části za využitou.***

Označení plochy: Z.4
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha na východě Třebušína pro max. 13 RD.
Specifické podmínky: Plochu prověřit územní studií (součástí bude zastavovací plán včetně podrobného návrhu dopravní a technické obslužnosti), rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím. Výstavba v ploše je podmíněná dořešením situace v zásobování pitnou vodou v dostatečném množství z veřejného vodovodu.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.5
Funkční využití: smíšené výrobní všeobecné HU
Hlavní využití: plocha pro recyklační odpadový dvůr v Třebušíně, v sousedství ČOV.
Specifické podmínky: -

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.6
Funkční využití: občanské vybavení veřejné OV
Hlavní využití: plocha pro šatny a další zázemí u hřiště jižně od Třebušína
Specifické podmínky: -

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.13
Funkční využití: doprava silniční DS
Hlavní využití: plocha pro parkoviště u hřbitova v Třebušíně.
Specifické podmínky: V rámci plochy ponechat rezervu pro umístění distribuční trafostanice.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.20
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro 2 RD na severním okraji Třebušína.
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím domy budou situovány při komunikaci (vždy v jihozápadním okraji pozemků).

- Lokalita v současné době slouží jako zahrada přiléhající ke stávající zástavbě. Obecně s využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.21
Funkční využití: rekreace individuální RI
Hlavní využití: Plocha pro rekreaci (1 rekreační domek) na severním okraji Třebušína.
Specifické podmínky: 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím. Stavbu umístit v jižním okraji parcely, v blízkosti stávající zástavby.

- Lokalita v současné době slouží jako zahrada přiléhající ke stávající zástavbě. Obecně s využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.26
Funkční využití: doprava silniční DS
Hlavní využití: plocha pro parkoviště jihovýchodně od Třebušína
Specifické podmínky: v rámci využití plochy řešit návaznost na plochu K.17 tak, aby došlo k jejich vzájemnému efektivnímu využití. Povrchy

parkovacích a pojížděných ploch budou z propustných materiálů (štěrk atd.).

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.27
Funkční využití: občanské vybavení veřejné OV
Hlavní využití: občanské vybavení sloužící k vytvoření základní vybavenosti pro turisty (občerstvení, sociální zařízení, mobiliář, sklad mobiliáře).
Specifické podmínky: 1 nadzemní podlaží, případně s užitným podkrovím, max. zastavěnost stavbami 200 m^2

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: P.3
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro zástavbu dvěma RD západně od plochy Z 2
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 s obytným podkrovím

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Horní Týnec

Označení plochy: Z.8
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro cca 3 RD navazující na zástavbu v jižní části Horního Týnce.
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Dolní Týnec

Označení plochy: Z.9
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro cca 2 RD na severním okraji Dolního Týnce.
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

*- V jižní části lokality byl realizován 1 rodinný dům (s přesahem do zastavěného území). **Lokalita je tak, byť marginálně, částečně využita.** Stále ale bezpečně nabízí kapacitu pro další dva rodinné domy.*

Označení plochy: Z.10
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro zástavbu 1 RD na západě Dolního Týnce
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.17
Funkční využití: rekreace individuální RI
Hlavní využití: Plocha pro rekreaci na východním okraji Dolního Týnce.
Specifické podmínky: 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- Celá lokalita je užívána coby oplocený pozemek k přilehlé stavbě pro rodinnou reakci. Současně je na pozemku založena nová stavba objektu pro rodinnou rekreaci. ***Lokalitu tak lze ve smyslu ÚP Třebušín považovat za využitou.***

Označení plochy: Z.10
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro zástavbu 1 RD na západě Dolního Týnce
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.24
Funkční využití: doprava silniční DS
Hlavní využití: přístupová komunikace k ploše ČOV (Z.25) v Dolním Týnci
Specifické podmínky: -

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.25
Funkční využití: vodní hospodářství TW
Hlavní využití: plocha pro ČOV v Dolním Týnci
Specifické podmínky: -

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Kotelice

Označení plochy: Z.11
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro cca 2 rodinné domy ve střední části Kotelic.
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.12
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV, zeleň sídelní ostatní ZS
Hlavní využití: plocha pro cca 3 RD na jihu Kotelic, včetně veřejného prostranství na jihu ohraničeným ochranným pásmem NN.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.18
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro RD ve střední části Kotelic.
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z.19
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro cca 2 RD v severní části Kotelic.
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: P.4
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro zástavbu jedním RD
Specifické podmínky: rodinný dům bude mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- V rámci lokality stojí objekt pro rodinnou rekreaci. Lokalita tak není ve smyslu návrhu (1 rodinný dům) využita. Na druhou stranu plochy SV připouští pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreace. ***Lokalitu tak lze ve smyslu ÚP Třebušín považovat za využitou.***

Řepčice

Označení plochy: Z.14
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro 2 rodinné na jihu sídla Řepčice.
Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- Lokalita v současné době slouží jako zahrady přiléhající ke stávající zástavbě. Obecně s využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Všeradiště

Označení plochy: Z.15
Funkční využití: smíšené obytné venkovské SV
Hlavní využití: plocha pro 1-2 RD na západě Všeradiště.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- *Lokalita je celá oplocená a slouží jako zahrada k přilehlému rodinnému domu.* ***Lokalitu tak lze ve smyslu ÚP Třebušín považovat za využitou.***

Označení plochy: Z.22
Funkční využití: rekreace individuální RI
Hlavní využití: Plocha pro rekreaci na západě Všeradiště.
Specifické podmínky: 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- *S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.*

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že byla využita relativně malá část z celkové výměry nabízených zastavitelných ploch – zejména v Třebušíně, Všeradišti a Dolním Týnci. V území se tak stále nachází relativní dostatek rozvojových ploch, které jsou určeny k jejich využití a dle názoru pořizovatele tak nevzniká obecná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

Dále se v řešeném území obce (zejména v okolí sídla Třebušín) nachází plocha pro sídelní zeleň (Z.23) a dvě plochy změny v krajině (K.16, K.17). O žádné z těchto ploch nelze konstatovat, že byla ve smyslu ÚP Třebušín využita.

Ab) Vyhodnocení vymezených územních rezerv

Územní plán Třebušín nevymezuje žádnou územní rezervu.

Ac) Postřehy a nesrovnalosti zjištěné na základě praxe

Na základě praxe spojené s agendou vydáváním závazných stanovisek orgánu územního plánování (zejména do 31. 6. 2024) a také s pořizovatelskou praxí nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky či nesrovnalosti.

Pro pozemky parc.č. st. 45 a 299 v k.ú. Řepčice jsou stanoveny prvky regulace, byť se jedná o pozemky v plochách smíšených nezastavěného území (MU). Pro plochy MU nejsou jinde v rámci řešeného území prvky regulačního plánu stanoveny[1]. Při nejbližší pořizované změně ÚP by tak tato nepřesnost měla být odstraněna.

V rámci textové části je několikrát odkazováno na ustanovení starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (SSZ). V rámci nejbližší změny ÚP by mělo dojít k nápravě

[1] Toto patrně vzniklo v důsledku procesu pořízení Změny č. 1 ÚP Třebušín, kdy i v průběhu tvorby návrhu vzniklo postupně několik verzí. V dané lokalitě bylo původně stanoveno (územním plánem z roku 2010) využití smíšené venkovské. Toho času se jedná o zbořeniště s relativně málo patrnou stopou původní stavby v terénu. S ohledem na plán péče není žádoucí obnovovat samoty, a proto tyto pozemky byly v průběhu zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Třebušín upraveny na MU, byť nejprve se jednalo o plochy SV, pro které byly prvky regulace v rámci celého území obce stanoveny.

s uvedením adekvátních ustanovení dle platného stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (NSZ) -> např. § 18 odst. 5 SSZ upravit na § 122 NSZ.

Momentálně mezi obcemi Třebušín a Liběšice dochází ke směně pozemků v rámci k.ú Horní Chobolice, resp. k.ú. Dolní Týnec. Tímto se osada Klokoč přesouvá pod správu Třebušína a Obec Třebušín tak získává pozemky, které nebudou/nejsou ÚP Třebušín řešeny. Mělo by tak dojít k nápravě.

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci 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 Třebušín 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, 2020 a 2024.

Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Třebušín průběžně reflektovat všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 6. aktualizace ÚAP byly pro obec Třebušín identifikovány následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

PK1-USES	Vzájemná nenávaznost skladebných prvků ÚSES vymezených v ÚP, ÚPO
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.

- V řešeném území bylo v rámci pořízení ÚAP zjištěno několik nesrovnalostí, přičemž velká část byla vyřešena Změnou č. 1. Toho času jsou zjištěny zejména nenávaznosti pouze na styku se sousední obcí Lovečkovice. Ty by měly být vyřešeny v paralelně pořizované Změně č. 3 ÚP Lovečkovice.

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.

- *Jedná se o obecnou problematiku, která je paušálně uplatněna na všechny obce ORP. ÚP Třebušín respektuje a navrhuje obnovu polních cest. Úkolem budoucí změny ÚP je tak prověřit aktuálnost a návaznost navržené cestní sítě na okolní sídla.*

PU2-HODN	Území s velkou krajinnou nebo urbanistickou hodnotou
Popis problému	V řešeném území se nachází lokality, které pro jejich architektonickou a krajinotvornou 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 náleží regulačnímu plánu, popř. rozhodování o změnách v území podmínit pořízením regulačního plánu.

- *Tento problém je v rámci Obce Třebušín řešen, neboť pro veškerá sídla stanovuje prvky regulačního plánu, a to i individuálně dle estetických potřeb jednotlivých sídel. Byť existují ještě další individuální zpřesňující požadavky ze strany Obce Třebušín (viz kapitola F této zprávy), lze o tomto problému konstatovat, že je řešený.*

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.

- *ÚP Třebušín stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách v území zpracováním územních studií pro zastavitelné plochy Z.2 a Z.4, přičemž tato podmínka vstoupila v platnost nabytím účinnosti Změny č. 1 ÚP Třebušín čili v září 2024 a je platná do 31. 12. 2029. Vzhledem k tomu, že v mezidobí[2] došlo k využití významné části lokality Z.2, je vhodné si položit otázku, zda pro tuto lokalitu (nebo její část) podmínku zpracování územní studie i nadále uplatňovat.*

Bb) Územně analytické podklady Ústeckého kraje

Z ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 5. aktualizace byla projednána v roce 2021 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, byl pro území obce Třebušín identifikován tento problém určený k řešení:

[2] V období od května 2020 do září 2024 bylo možné v těchto lokalitách rozhodovat o změnách v území bez zpracované územní studie.

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 krajinářských, 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 je výstavba VVE, stejně jako i jiné druhy výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, regulována. Je v zásadě vyloučeno jejich umístění v nezastavěném území, neboť se mimo jiné nachází na území CHKO. Současně s ohledem na polohu správního území obce v oblasti, ve které nejsou pozorovány vhodné větrné podmínky nejsou pro umístění VVE z hlediska její ekonomičnosti vhodné předpoklady.*

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

Ca) Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8-9

Politika územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Změna č. 1 ÚP Třebušín, která mimo jiné sledovala uvedení územního plánu obce do souladu s následně platnými aktualizacemi politiky územního rozvoje, nabyla účinnosti dne 12. 9. 2024. Od 1. 3. 2025 je účinná Změna č. 9, která stanovuje vymezit v územně plánovacích dokumentacích akcelerační oblasti pro zavádění obnovitelných zdrojů energie a Změna č. 8 s platností od 1. 10. 2025, která spočívala v komplexní úpravě celého znění politiky územního rozvoje.

Z celostátních priorit Politiky územního rozvoje České republiky, v platném znění (dále jen „PÚR") jsou pro Třebušín 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. (…)" *(Řešené území se z velké části nachází v CHKO České středohoří, přičemž platná územně plánovací dokumentace toto respektuje ve smyslu navržení rozvojových lokalit pouze do urbanisticky a krajině přípustných částí území. Současně jsou pro všechna sídla stanoveny prvky regulačního plánu, které vychází ze stávající kompozice a formy stávající zástavby. Platná ÚPD dále 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" *(V územním plánu jsou vymezeny rozsáhlé plochy agroturistiky, konkrétněji ploch určených pro chov koní. Zároveň je v plochách mimo zastavěné území v regulativech dbán důraz na ochranu ekologické stability krajiny.)*

(19) „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území." *(Územní plán umísťuje všechny své návrhové plochy do těsného sousedství již zastavěných území včetně proluk.)*

(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 obce je zajištěna sítí silnic III. třídy. Vzájemné srůstání sídel lze vzhledem ke vzájemné vzdálenosti vyloučit.)*

(24) „Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší)." (*Na území obce jsou navrženy poměrně rozsáhlé plochy určené pro agroturistiku – chov koní. Poměrně hustá stávající síť turistických či cykloturistických tras není koncepcí územního plánu měněna.)*

Správní území ORP Litoměřice, do kterého obec Třebušín spadá, je dle PÚR zařazeno do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden). Osa je však dále zpřesněna Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a na území obce se neuplatňuje.

ORP Litoměřice 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, významné kulturní památky 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.
j) Potřeba zajistit optimální odvádění a čištění odpadních vod.
(…)
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 jejích 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. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,
h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,
i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.
(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.)

Akcelerační oblasti SOB10 a SOB11 se obce Třebušín netýkají.

Řešeným územím rovněž neprocházejí koridory dopravní či technické infrastruktury mezinárodního či republikového významu.

Úplné znění Územního plánu Třebušín po Změně č. 1 je v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje.

Cb) Soulad s Územním rozvojovým plánem

Dne 24. 10. 2024 nabyl účinnosti Územní rozvojový plán (ÚRP). Tento ÚRP vznikl jako agregát všech republikových zásad územního rozvoje, a to v rozsahu nepřezkoumatelných nadregionálních ÚSES a záměrů dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR a obsažené v PÚR, které dosud nebyly dokončeny a u kterých marně uplynula lhůta pro jejich přezkum.

Obce Třebušín se tak týká tento záměr

(248) NRBK17-19-3
Název: NRBK (17-19) – Vědlice (3)
…

S ohledem na skutečnost, že tento koridor byl bez úpravy převzat z dříve vydaných zásad územního rozvoje (NRBK K12 jako NRBK17-19-3), je soulad ÚP Třebušín s tímto popsán v následující kapitole.

I s ohledem na závěr v kapitole Cc) této Zprávy lze konstatovat, že Úplné znění Územního plánu Třebušín po Změně č. 1 je v souladu územním rozvojovým plánem.

Cc) Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011. Ve dnech 20. 5. 2017 a 17. 2. 2019 nabyly účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR ÚK, respektive Aktualizace č. 3 ZÚR ÚK. Tyto se řešeného území netýkají. Dále 6. 8. 2020 nabyla účinnosti Aktualizace č. 2 ZÚR ÚK, ve které došlo k věcným úpravám znění zásad územního rozvoje. Následné Aktualizace č. 4, 7 a 5, které postupně nabyly účinnosti ve dnech 4. 2. 2023, 29. 5. 2024 a 19. 7. 2024 se území obce Třebušín věcně netýkají. Úplné znění ÚP Třebušín po Změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 12. 9. 2024, je s těmito územně plánovacími dokumentacemi kraje v souladu. Následně vydaná Aktualizace č. 8, která nabyla účinnosti dne 31. 12. 2024 se řešeného území také věcně netýká.

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., 4., 5., 7. a 8. aktualizace (ZÚR) 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 respektuje zvláště chráněné území CHKO České středohoří mimo jiné i tím, že navrhuje rozvojové lokality pouze do urbanisticky a krajině přípustných částí území. Vymezeny a zpřesněny jsou prvky územního systému ekologické stability.)*

(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.)*

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru. *(V sídle Třebušín je již vybudován systém veřejné kanalizace zaústěný do ČOV Třebušín s výhledem na napojení sídla Řepčice do tohoto systému. Dále je navrhována ČOV v Dolním Týnci pro odkanalizování Horního a Dolního Týnce.)*

ZÚR zpřesňuje rozvojové osy vymezené PÚR. Na základě zpřesnění rozvojové osy OS2 se pro území obce nebudou požadavky vyplývající pro OS2 uplatňovat. Správní území obce Třebušín dále nespadá do žádných dalších rozvojových os, rozvojových oblastí a specifických oblastí nadmístního významu vymezených (či zpřesněných) Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

Pro území obce Třebušín je stanoveno vymezit a chránit tyto následující skladebné prvky ÚSES [192, 193], a to včetně jejich vzájemné koordinace [236]:

- nadregionální biokoridor NRBK K12 – Vědlice (3) – K9 (funkční)
- regionální biocentrum RBC 006 – Les mezi Staňkovicemi a Všeradištěm (funkční)
- regionální biocentrum RBC 007 – Trojhora (funkční)
- regionální biocentrum RBC 008 – Kalich, Písková hora (funkční)
- regionální biocentrum RBC 1311 – Soudný kámen (funkční)
- regionální biokoridor RBK 600 – Sedlo – Holý vrch (funkční)

Výše uvedené plochy a koridory byly Změnou č. 1 prověřeny a vymezeny v souladu se zásadami územního rozvoje, přičemž RBK 600, RBC 006 a RBC 007 po zpřesnění do řešeného území nezasahují a jsou vyřešené v rámci ÚPD sousedních obcí.

ZÚR 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 týká nejvíce první polovina následujícího bodu v kategorii ochrany přírodních hodnot:

- (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. Vzhledem k tomu, že celé území obce je součástí CHKO České středohoří, část bodu týkající se pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin se na území obce neuplatňuje.)*

ZÚR stanovují cílové kvality krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení pro krajinný celek [207] KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a) v němž se většina správního Území obce Třebušín nachází. Jedná se zejména o:

a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlašovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast)

b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity

c) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku

Na základě již výše uvedených skutečností lze konstatovat, že tyto dílčí kroky jsou územním plánem naplňovány.

Úplné znění Územního plánu Třebušín po Změně č. 1 je v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje.

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

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

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

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

Platná územně plánovací dokumentace obce Třebušín není vyhotovena ve standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, nýbrž ve starší verzi standardu dle dřívějších předpisů. Nicméně tato skutečnost sama o sobě nevyvolává potřebu pořízení změny územního plánu. Současně je nutné konstatovat, že uvedení územního plánu do jednotného standardu (konkrétněji aktuální verze) bude neopominutelnou součástí jeho nejbližší budoucí pořizované změny.

Pro území CHKO byl z kraje roku 2024 vydán nový plán ÚSES pro území CHKO České středohoří. S ohledem na skutečnost, že je současný návrh ÚSES v ÚP Třebušín v částech řešeného území odlišný, považuje pořizovatel za vhodné prověřit, zda tento nový plán ÚSES představuje kvalitnější řešení jeho koncepce v řešeném území.

Výše uvedené skutečnosti a skutečnosti uvedené v kapitole Ac) samy o sobě nevyvolávají akutní potřebu změny územního plánu. Nicméně úřad územního plánování od Obce Třebušín celkem tři podněty (vlastní podnět lze považovat spíše za soubor podnětů) na změnu územního plánu Tyto jsou vyhodnoceny v následující kapitole.

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

Z tohoto důvodu byl zpracován návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Třebušín, který je přílohou této Zprávy.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Pořizovatel obdržel celkem 3 podněty na změnu územního plánu podle § 110 stavebního zákona a ve stanovené lhůtě 30 dní je posoudil z hlediska jejich úplnosti. Po odstranění nedostatků ze strany navrhovatelů pořizovatel přistoupil k jejich věcnému vyhodnocení:

Fa) Vlastní podněty Obce Třebušín

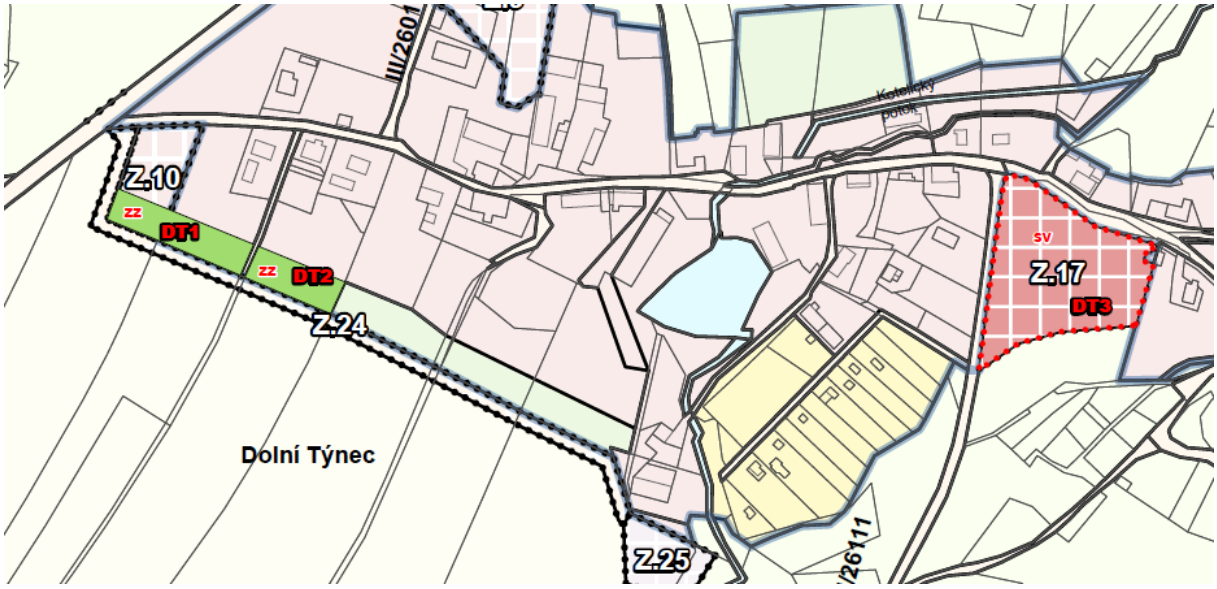
Podnět Obce Třebušín obecně spočívá v upřesnění již stanovené koncepce rozvoje ve spravovaných sídlech a současně v ochraně krajiny před nepřiměřenými stavebními zásahy. Tyto podněty byly s ohledem na skutečnost, že se celé řešené území nachází v chráněné krajinné oblasti v předstihu konzultovány se Správou CHKO České středohoří. S ohledem na skutečnost, že Obec Třebušín předložila ucelený soubor

navrhovaných dílčích úprav (celkem 34), jsou tyto návrhy vyhodnoceny níže v logických celcích:

Fa1) Podněty DT1 a DT2 v k.ú. Dolní Týnec

Předmětem podnětu je vymezit části pozemků na západě sídla, momentálně určených pro smíšené obytné venkovské využití, jako zeleň – zahrady a sady (viz obr. 1).

Navrhovaná úprava je v témže principu, kterým se řídila Změna č. 1 ÚP Třebušín, která na základě požadavku Správy CHKO České středohoří v rámci území na některých místech přechodu sídla do volné krajiny vymezila plochy zahrad s možností realizace pouze doplňkových staveb.



Obr. 1 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Dolní Týnec

Fa2) Podnět DT3 v k.ú. Dolní Týnec

Předmětem podnětu je úprava funkce stávající zastavitelné plochy pro individuální rekreaci v centrální části sídla na smíšené obytné venkovské využití (viz obr. 1).

S ohledem na skutečnost, že ze tří stran tato lokalita navazuje na stávající smíšené obytné venkovské využití, lze považovat navrhovanou úpravu za logickou. Současně s ohledem na poznatky v kapitole Aa) této zprávy lze konstatovat, že uvedenou zastavitelnou plochu lze považovat současně za využitou.

Fa3) Podnět HT1 v k.ú. Horní Týnec

Předmětem podnětu je vypustit zastavitelnou plochu Z.8 pro smíšené obytné venkovské využití na jihu sídla a vymezit ji jako smíšené nezastavěné území (viz obr. 2).

Stávající zastavitelná plocha v případě jejího využití by mohla představovat nepřiměřenou expanzi sídla do krajiny. Vypuštění návrhu zastavitelné plochy tak může být mimo jiné v souladu s bodem 20a PÚR, neboť by ubyl předpoklad pro budoucí nežádoucí srůst sídel Dolní Týnec a Horní Týnec.

Obr. 2 Návrh změny ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Horní Týnec

Fa4) Podnět K1 v k.ú. Kotelice

Předmětem podnětu je vymezit jižní část zastavitelné plochy Z.12 pro smíšené obytné venkovské využití na jihu sídla jako zeleň – zahrady a sady (viz obr. 3).

Navrhovaná úprava je v témže principu, kterým se řídila Změna č. 1 ÚP Třebušín, která na základě požadavku Správy CHKO České středohoří v rámci území na některých místech přechodu sídla do volné krajiny vymezila plochy zahrad s možností realizace pouze doplňkových staveb.

Fa5) Podnět NM1 v k.ú. Kotelice (Nový Mlýnec)

Předmětem podnětu je vymezit novou zastavitelnou plochu pro smíšené obytné venkovské využití pozemků na severu sídla (viz obr. 3).

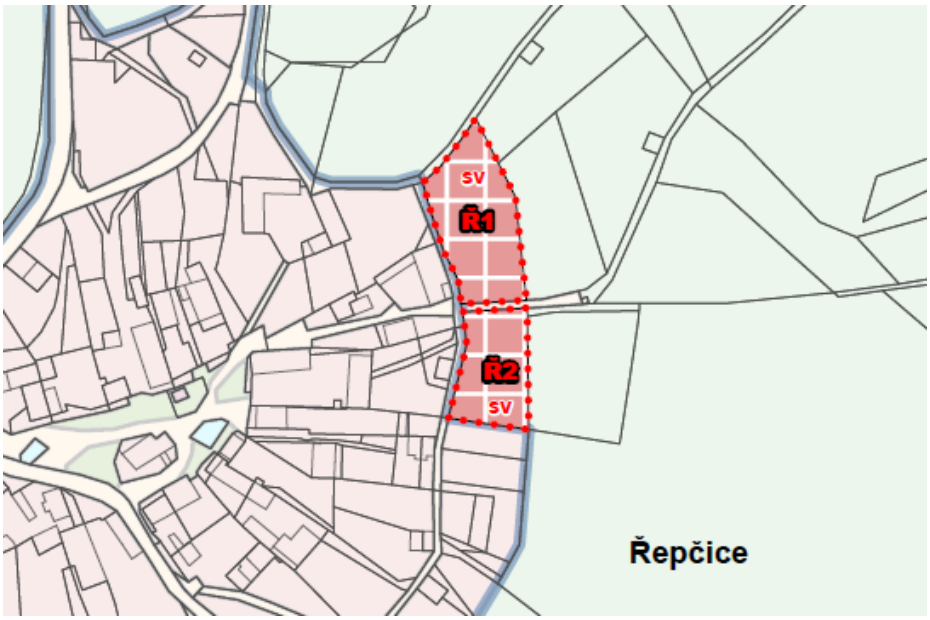
Nové zastavitelné plochy pro bydlení (popř. smíšené obytné využití) se zpravidla vymezují tak, aby pozemky na nich umístěné svými vlastnostmi umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a aby bylo splněno dostatečné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Návrh zastavitelné plochy, který se nachází ve III. zóně ochrany CHKO, navazuje na stávající zastavěné území s přilehlou stávající místní komunikací. Současně se jedná o pohledově neexponovanu lokalitu. Návrh do jisté míry podporuje arondaci sídla.

Jako problematickou spatřuje pořizovatel skutečnost, že se navrhovaná plocha s výjimkou západní cca šestiny nachází na půdách s II. třídou ochrany, na kterých je možné vymezit novou zastavitelnou plochu pouze v nezbytných a odůvodněných případech.

Obr. 3 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Kotelice

Fa6) Podněty Ř1 a Ř2 v k.ú. Řepčice

Předmětem podnětů je vymezit nové zastavitelné plochy pro smíšené obytné venkovské využití na severovýchodě sídla (viz obr. 4).



Obr. 4 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Řepčice

Nové zastavitelné plochy pro bydlení (popř. smíšené obytné využití) se zpravidla vymezují tak, aby pozemky na nich umístěné svými vlastnostmi umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a aby bylo splněno dostatečné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Návrh zastavitelné plochy, který se nachází ve II. zóně ochrany CHKO, navazuje na stávající zastavěné území s přilehlou stávající místní komunikací. Současně se jedná o relativně pohledově neexponovanou lokalitu. Návrh do jisté míry podporuje arondaci sídla. Lokalita se nachází zejména na půdách s V. třídou ochrany.

Fa7) Podněty Ř3, Ř4 a Ř5 v k.ú. Řepčice

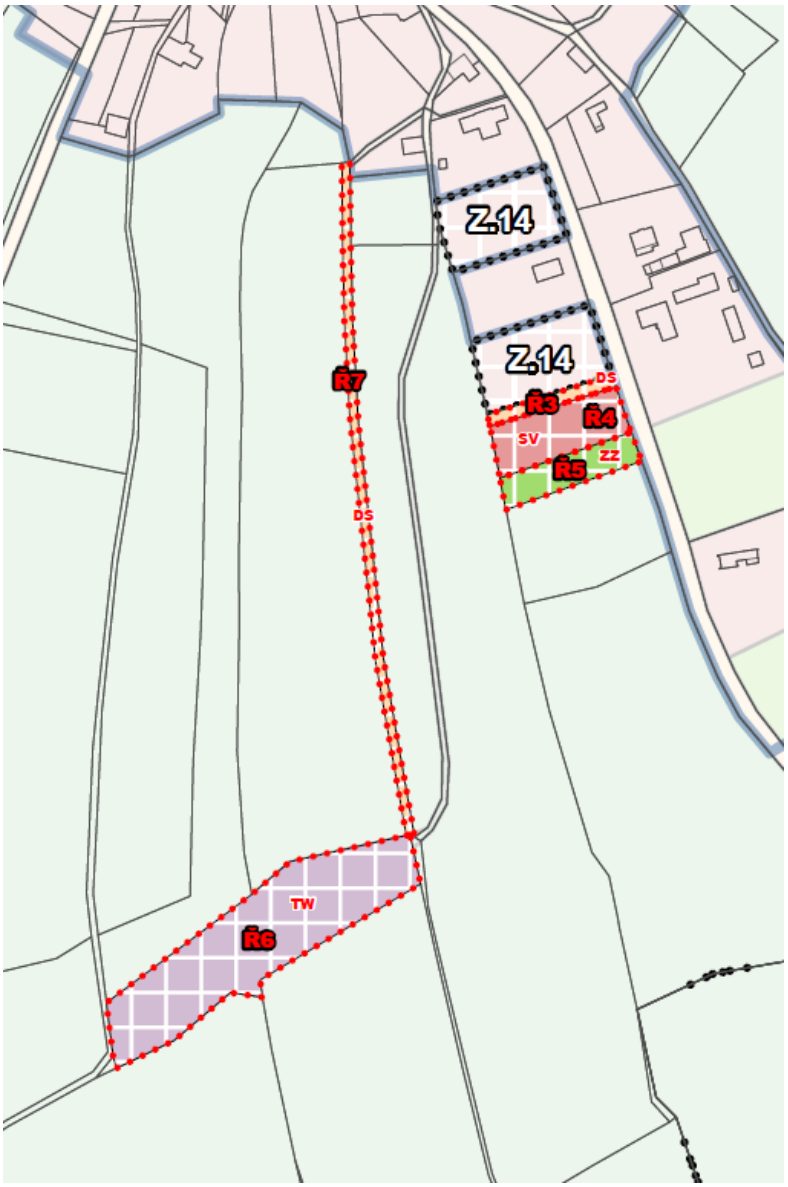
Předmětem podnětů je vymezit novou zastavitelnou plochu pro smíšené obytné venkovské využití (Ř4) se zelení – zahrada a sady na pozemku na jihu sídla (Ř5). Současně má být navržena komunikace (Ř3) pro zajištění prostupnosti území (viz obr. 5).

Nové zastavitelné plochy pro bydlení (popř. smíšené obytné využití) se zpravidla vymezují tak, aby pozemky na nich umístěné svými vlastnostmi umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a aby bylo splněno dostatečné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Návrh zastavitelné plochy, který se nachází ve II. zóně ochrany CHKO, navazuje na stávající zastavěné území a zastavitelnou plochu Z.14 s přilehlou stávající silnicí. Současně se jedná o relativně pohledově neexponovanou lokalitu. Návrh zeleně je v témže principu, kterým se řídila Změna č. 1 ÚP Třebušín, která na základě požadavku Správy CHKO České středohoří v rámci území na některých místech přechodu sídla do volné krajiny vymezila plochy zahrad s možností realizace pouze doplňkových staveb. Lokalita se nachází na půdách s IV. třídou ochrany.

Fa8) Podněty Ř6 a Ř7 v k.ú. Řepčice

Předmětem podnětů je vymezit novou zastavitelnou plochu pro technickou infrastrukturu/čistírnu odpadních vod (Ř6) společně se zajištěním dopravního přístupu (Ř7) (viz obr. 5).

Navrhovaná úprava spočívá ve změně koncepce odkanalizování sídla Řepčice. Ve stávajícím znění územního plánu je navrženo napojení kanalizace na ČOV Třebušín. Vytvářet předpoklady pro vyřešení problematiky čištění odpadních vod v menších sídlech patří mezi priority v PÚR, resp. ZÚR. Daný podět by prověřil aktuálnost stávajícího řešení.



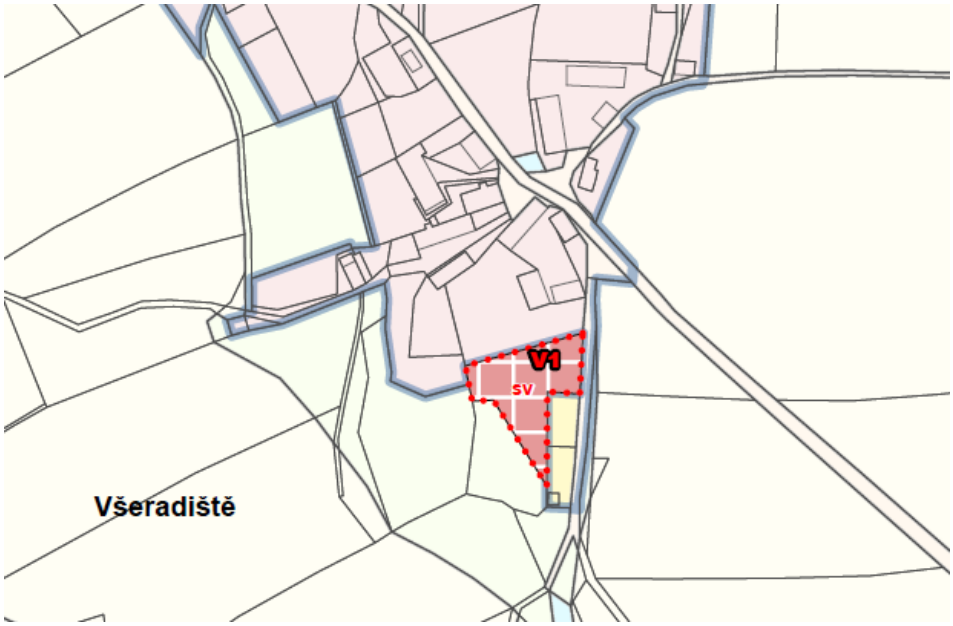
Obr. 5 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Řepčice

Fa9) Podnět V1 v k.ú. Řepčice (Všeradiště)

Předmětem podnětu je vymezit novou zastavitelnou plochu pro smíšené obytné venkovské využití na jihu sídla (viz obr. 6).

Nové zastavitelné plochy pro bydlení (popř. smíšené obytné využití) se zpravidla vymezují tak, aby pozemky na nich umístěné svými vlastnostmi umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a aby bylo splněno dostatečné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Návrh zastavitelné plochy, který se nachází ve III. zóně ochrany CHKO, navazuje na stávající zastavěné území (de facto vyplňuje proluku v zástavbě) s přilehlou stávající místní komunikací (a blízkou silnicí).

Současně se jedná o pohledově neexponovanu lokalitu. Návrh do jisté míry podporuje arondaci sídla.



Obr. 6 Návrh změny ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Řepčice

Jako problematickou spatřuje pořizovatel skutečnost, že se navrhovaná plocha téměř celá nachází na půdách s II. třídou ochrany, na kterých je možné vymezit novou zastavitelnou plochu pouze v nezbytných a odůvodněných případech.

Fa10) Podnět T2 v k.ú. Třebušín

Předmětem podnětu je vymezit východní část zastavitelné plochy Z.20 pro smíšené obytné venkovské využití na severozápadě sídla jako zeleň – zahrady a sady (viz obr. 7).

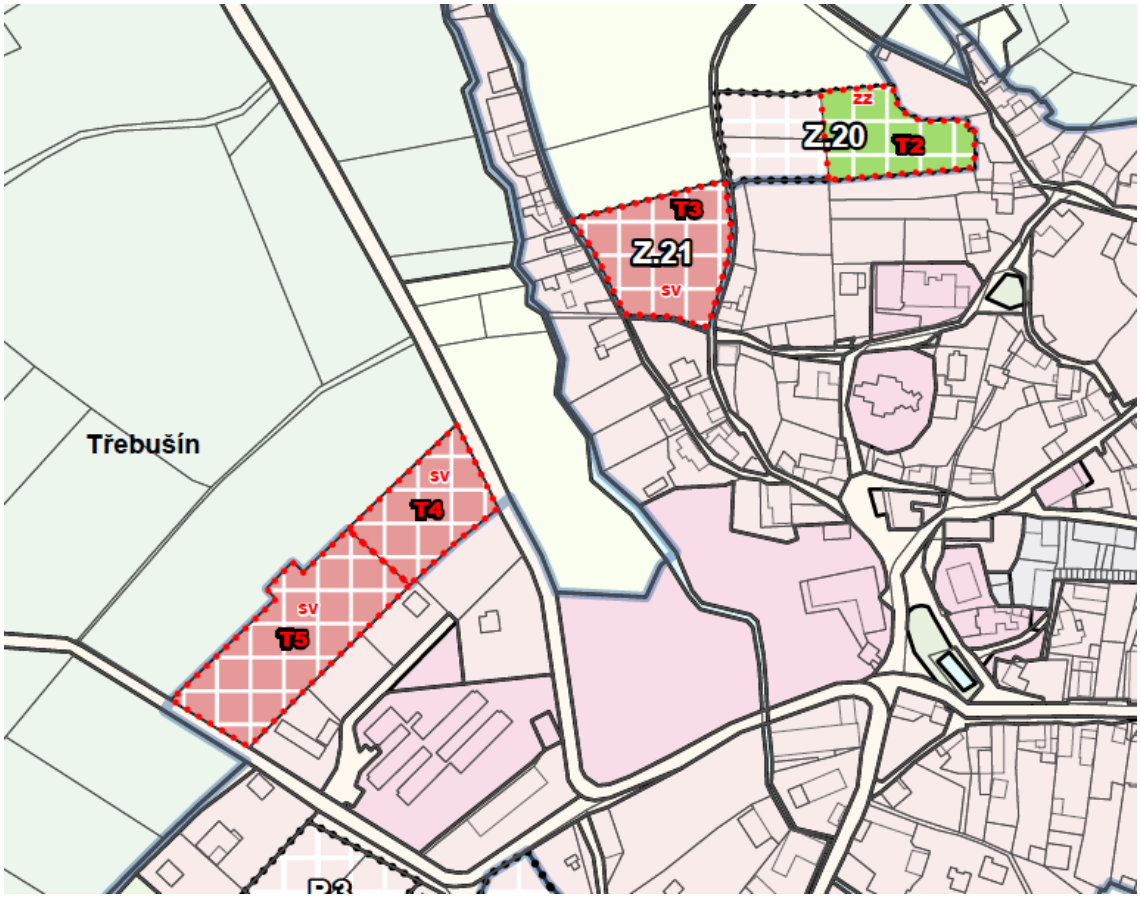
Navrhovaná úprava je v obdobném principu, kterým se řídila Změna č. 1 ÚP Třebušín, která na základě požadavku Správy CHKO České středohoří v rámci území na některých místech sídla vymezila plochy zahrad s možností realizace pouze doplňkových staveb. V daném případě se jedná o zájem umístění hlavních staveb v blízkosti přístupové komunikace.

Fa11) Podnět T3 v k.ú. Třebušín

Předmětem podnětu je úprava funkce stávající zastavitelné plochy pro individuální rekreaci v severozápadní části sídla na smíšené obytné venkovské využití (viz obr. 7).

S ohledem na skutečnost, že ze tří stran tato lokalita navazuje na stávající smíšené obytné venkovské využití a v bezprostředním okolí se ani plochy pro

individuální rekreaci nenachází, lze považovat navrhovanou úpravu za logickou a koncepční.



Obr. 7 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Třebušín

Fa12) Podněty T4 aT5 v k.ú. Třebušín

Předmětem podnětů je vymezit novou zastavitelnou plochu (T4) a plochu transformace (T5) pro smíšené obytné venkovské využití na severozápadě sídla (viz obr. 7).

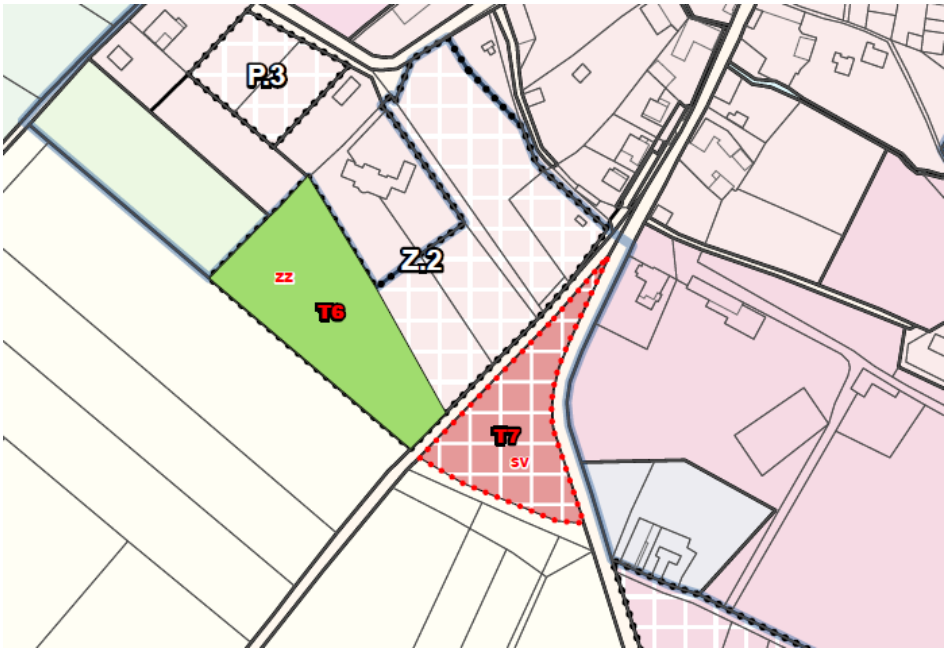
Nové zastavitelné plochy pro bydlení (popř. smíšené obytné využití) se zpravidla vymezují tak, aby pozemky na nich umístěné svými vlastnostmi umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a aby bylo splněno dostatečné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Obě plochy navazuje na stávající zastavěné území a ze dvou stran jsou obklopeny stávajícími silnicemi. Současně se jedná o relativně pohledově neexponovanou lokalitu, která se nachází ve na rozhraní II. a III. zóny ochrany CHKO. Návrh plochy transformace lze do jisté míry považovat za obnovu brownfieldu, přičemž návrh zastavitelné plochy podporuje arondaci sídla.

Jako problematickou spatřuje pořizovatel skutečnost, že se navrhovaná plocha T4 nachází na půdách s I. třídou ochrany, na kterých je možné vymezit novou zastavitelnou plochu pouze v nezbytných a odůvodněných případech.

Fa13) Podnět T6 v k.ú. Třebušín

Předmětem podnětu je vymezit jihozápadní část zastavitelné plochy Z.2 pro smíšené obytné venkovské využití na jihozápadě sídla jako zeleň – zahrady a sady (viz obr. 8).

Navrhovaná úprava je v témže principu, kterým se řídila Změna č. 1 ÚP Třebušín, která na základě požadavku Správy CHKO České středohoří v rámci území na některých místech přechodu sídla do volné krajiny vymezila plochy zahrad s možností realizace pouze doplňkových staveb.



Obr. 8 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Třebušín

Fa14) Podnět T7 v k.ú. Třebušín

Předmětem podnětu je vymezit novou zastavitelnou plochu pro smíšené obytné venkovské využití na jihozápadě sídla (viz obr. 8).

Nové zastavitelné plochy pro bydlení (popř. smíšené obytné využití) se zpravidla vymezují tak, aby pozemky na nich umístěné svými vlastnostmi umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a aby bylo splněno dostatečné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Návrh zastavitelné plochy, který se nachází ve III. zóně ochrany CHKO, navazuje na stávající zastavěné území s přilehlou stávající místní komunikací. Současně se jedná o relativně pohledově neexponovanou lokalitu. Návrh do jisté míry podporuje arondaci sídla.

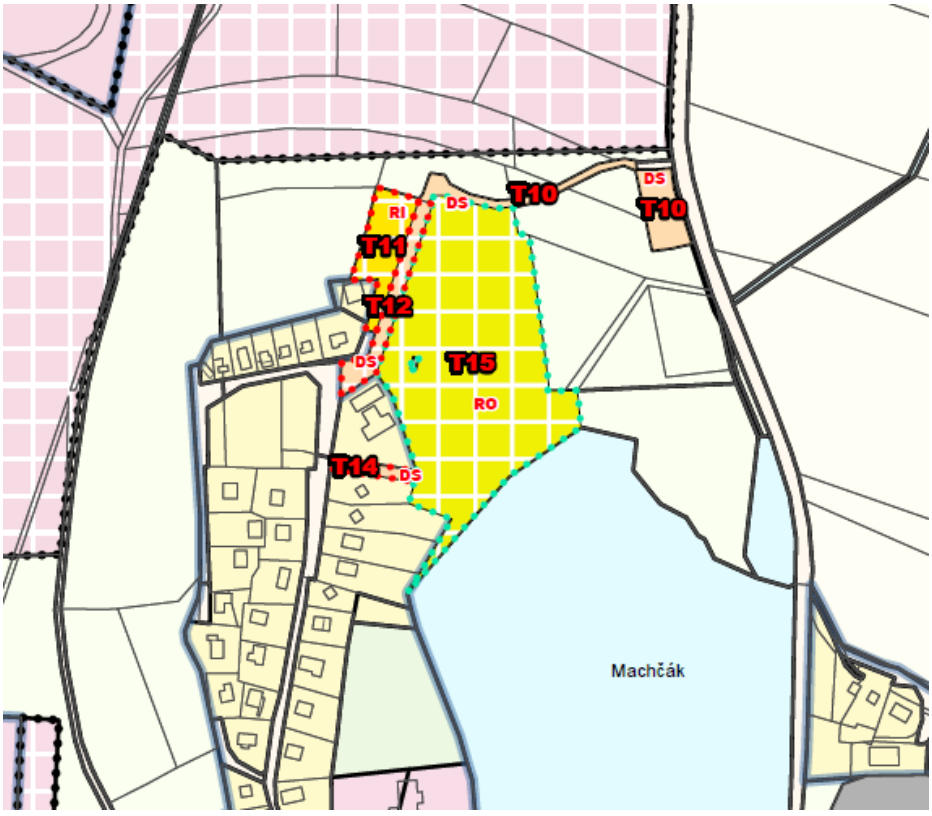
Jako problematickou spatřuje pořizovatel skutečnost, že se navrhovaná plocha nachází na půdách s I. třídou ochrany, na kterých je možné vymezit novou zastavitelnou plochu pouze v nezbytných a odůvodněných případech.

Fa15) Podněty T10, T11, T12, T14 a T15 v k.ú. Třebušín (Machčák)

Předmětem podnětů je vymezit novou zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci (T11) a rekreaci na oddechových plochách s vyloučením staveb (T15) společně s návrhem dopravní obsluhy (T10, T12 a T14) severně od rybníku Machčák.

Navrhovaná úprava spočívá v podpoře rekreačního potenciálu u rybníka, který se nachází ve III. zóně ochrany CHKO a jehož okolí je již v současné době v obdobném duchu využíváno. Podpora rozvoje rekreace je v souladu s úkoly územního plánování (§ 39 písm.) g) stavebního zákona). Nicméně Správou CHKO byl vysloven nesouhlas s rozšiřováním zástavby rekreačních chatek do krajiny (T11), neboť by se jednalo o rozpor s plánem péče CHKO, který plochy individuální rekreace na spravovaném území konzervuje a nepřipouští jejich rozšiřování.

Jako problematickou spatřuje pořizovatel skutečnost, že se navrhované plochy nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, na kterých je možné vymezit novou zastavitelnou plochu pouze v nezbytných a odůvodněných případech.



Obr. 9 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Třebušín

Fa16) Podněty T16, T17, T18, T19 a T20 v k.ú. Třebušín

Předmětem podnětů je vymezit nové zastavitelné plochy pro smíšené obytné venkovské využití (T16, T18) se zelení – zahrada a sady na pozemku (T17, T19) na východě sídla. Současně má být navržena plocha veřejné zeleně (T20) v prostoru mezi navrhovanými plochami a stávající ČOV (viz obr. 10).

Nové zastavitelné plochy pro bydlení (popř. smíšené obytné využití) se zpravidla vymezují tak, aby pozemky na nich umístěné svými vlastnostmi umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a aby bylo splněno dostatečné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Návrh zastavitelné plochy, který se nachází ve III. zóně ochrany CHKO, navazuje na stávající zastavěné území s přilehlou stávající silnicí. Návrh zeleně je v témže principu, kterým se řídila Změna č. 1 ÚP Třebušín, která na základě požadavku Správy CHKO České středohoří v rámci území na některých místech přechodu sídla do volné krajiny vymezila plochy zahrad s možností realizace pouze doplňkových staveb. Většina návrhu se nachází na půdách III. třídy ochrany.

Na základě vyjádření Správy CHKO je žádoucí rozsah ploch T18 a T19 omezit na úroveň východní hranice stávající zastavitelné plochy Z4. Plocha T20 by rovněž měla být redukována na rozsah odpovídající pozemkům, jejichž současné využití již neodpovídá zemědělské činnosti.

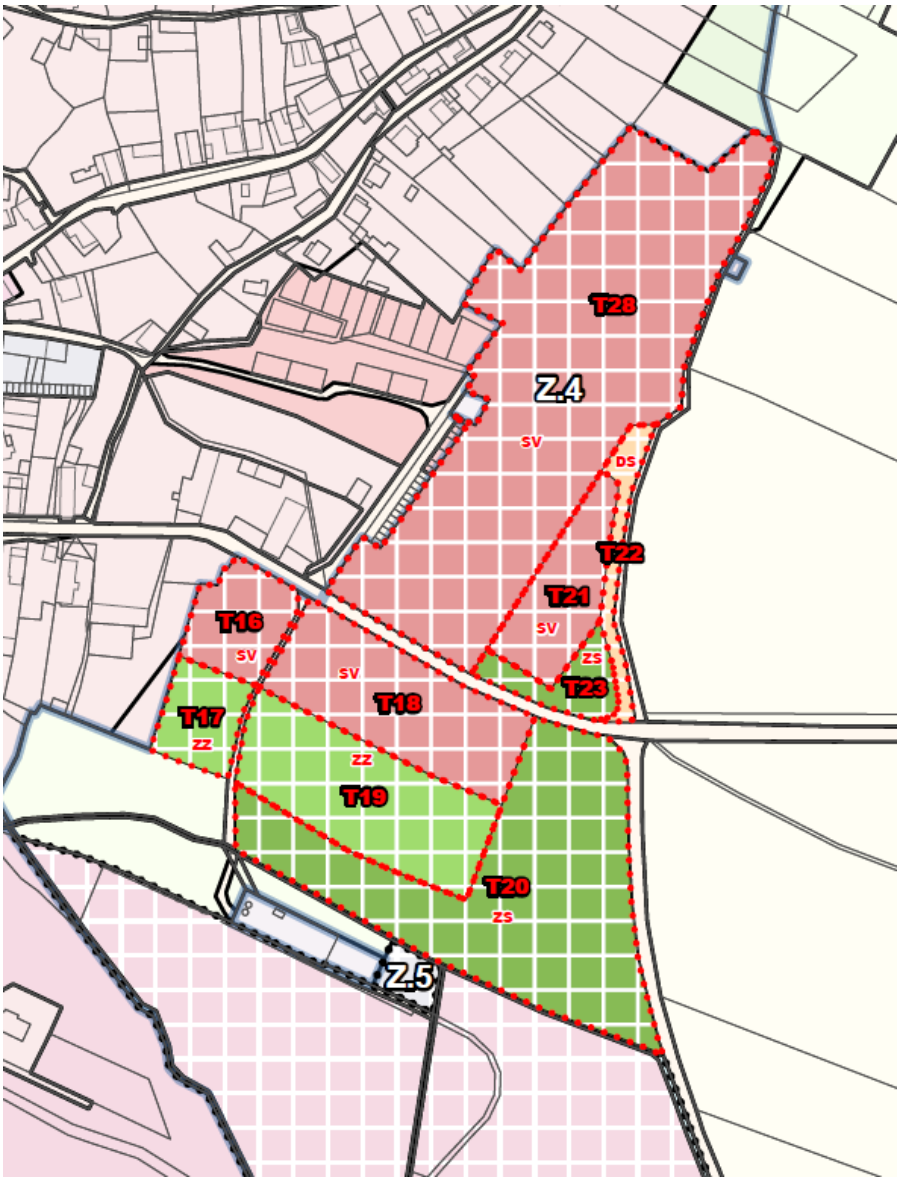
Fa17) Podněty T21, T22, T23 a T28 v k.ú.Třebušín

Předmětem podnětů je rozšířit stávající zastavitelnou plochu Z.4 (T28) pro smíšené obytné venkovské využití o část T21. Současně má být navržena plocha veřejné zeleně (T23) na jihovýchodě a dopravní obsluha lokality (T22). Toto vše má být prověřeno společně s úpravou koncepce prostorového uspořádání stávající zastavitelné plochy Z.4 (viz obr. 10).

Podnět jako takový může úzce souviset se stanovenými problémy určenými k řešení v územně plánovacích dokumentacích uvedených v kapitole Ba) této zprávy, a to PU2-HODN a zejména PU3-ROZH. V zásadě se jedná o prověření stávajícího návrhu, který se nachází ve III. zóně ochrany CHKO, a jeho případnou úpravu ve smyslu již stanovené koncepce uspořádání území.

Na základě vyjádření Správy CHKO není žádoucí stávající zastavitelnou plochu Z.4 rozšiřovat o návrh nové zástavby (T21), neboť by se jednalo o neopodstatněný zábor volné krajiny. Nicméně v dané ploše lze podpořit vymezení plochy určené pro sídelní zeleň (např. park, hřiště) a rozšířit návrh T23.

Jako problematickou spatřuje pořizovatel skutečnost, že se navrhované plochy nachází na půdách s II. třídou ochrany, na kterých je možné vymezit novou zastavitelnou plochu pouze v nezbytných a odůvodněných případech.



Obr. 10 Návrhy změn ÚP od Obce Třebušín v k.ú. Třebušín

Fa19) Závěr

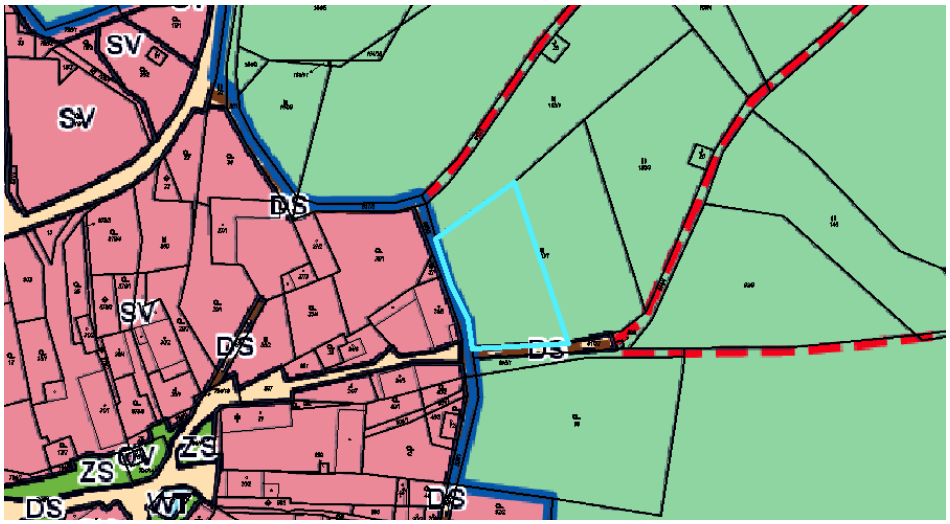
I přes výhrady pořizovatele u některých návrhů z hlediska možného střetu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu se dle pořizovatele nejedná excesivní podněty, které by byly nutně v rozporu s právními předpisy. Nicméně každý takový návrh musí být náležitě zdůvodněn.

Pořizovatel nespatřuje překážku k prověření předmětných podnětů, a proto po dohodě s určeným zastupitelem je prověření těchto podnětů (s výjimkou T11 a T21) obsaženo v Návrhu zadání Změny č. 2 Územního plánu Třebušín.

Fb) Podnět v k.ú. Řepčice

Předmětem předloženého podnětu je vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení zhruba na západní polovině na pozemku parc.č. 150/1 v k.ú. Řepčice za účelem výstavby rodinného domu.

Předmětný pozemek se dle ÚP Třebušín nachází v nezastavěném území v plochách přírodních (NU) (viz Obr. 11). Tento druh plochy výstavbu rodinného domu neumožňuje.



Obr. 11 Návrhy změny ÚP v k.ú. Řepčice

S ohledem na skutečnost, že se jedná o věcně shodný návrh s vlastním návrhem Obce Třebušín, který je popsán výše v kapitole Fa6), není tento podnět dále vyhodnocován.

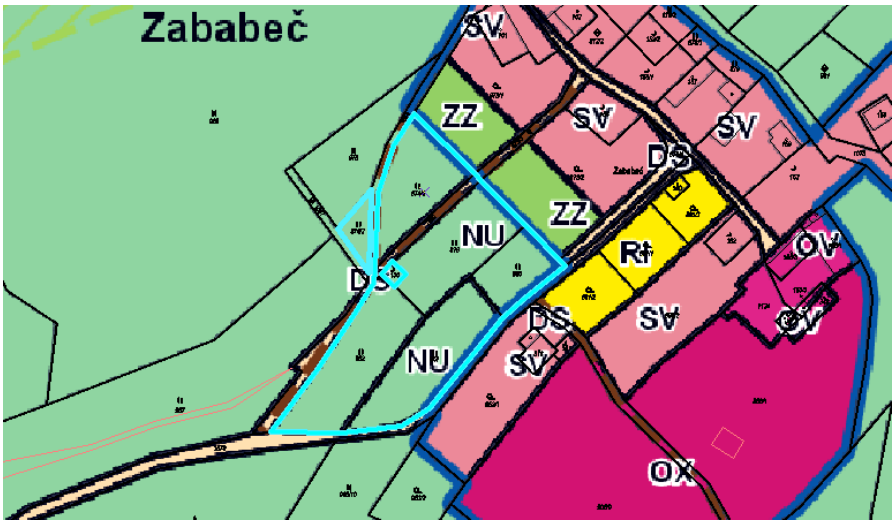
Pořizovatel nespatřuje překážku k prověření předmětného podnětu, a proto po dohodě s určeným zastupitelem je prověření těchto podnětů obsaženo v Návrhu zadání Změny č. 2 Územního plánu Třebušín.

Fc) Podnět v k.ú. Třebušín (Zababeč)

Předmětem předloženého podnětu je umožnit pozemky parc.č. 962, 961, 874/1, 874/2, 876, 880 a 1069 v k.ú. Třebušín (sídlo Zababeč) užívat jako zahradu.

Předmětné pozemky se dle ÚP Třebušín nachází v nezastavěném území plochách přírodních (NU) (viz obr. 12). V tomto druhu plochy je užívání pozemků jako zahrada (včetně oplocování) výslovně zakázáno.

Součástí podnětu je také poznámka, že na pozemku parc.č. 1069, který je ve vlastnictví obce a který vymezen jako siliční doprava, žádná cesta nevede.



Obr. 12 Návrhy změny ÚP v k.ú. Řepčice

Pozemky se nachází výhradně v II. zóně CHKO, kde je dbána zvýšená pozornost na ochranu přírody a krajiny. Jak je v žádosti uvedeno, jsou tyto pozemky zatíženy nevhodnými stavebními zásahy (navezený štěrk, kamení) předchozími uživateli. Charakter lokality tak již nyní neodpovídá stávajícím přírodnímu využití. Změna funkce na zahradu by tak dle názoru pořizovatele umožnila přiměřeně využití již de facto urbanizovaného území v blízkosti sídla.

Pořizovatel nespatřuje překážku k prověření předmětného podnětu, a proto po dohodě s určeným zastupitelem je prověření těchto podnětů obsaženo v Návrhu zadání Změny č. 2 Územního plánu Třebušín.

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Obec Třebušín neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Politiky územního rozvoje, Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Příloha
Návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Třebušín