



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TEREZÍN V UPLYNULÉM OBDOBÍ

návrh určený k projednání dle ustanovení § 47 odst. 2 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. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a 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) vyplývá 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 2014

Územní plán Terezín (dále jen ÚP) byl pořízen dle stavebního zákona, vydalo jej Zastupitelstvo města Terezín formou opatření obecné povahy dne 15. 12. 2008 a tento nabyl účinnosti dne 3. 1. 2009. Dále byla dne 22. 6. 2011 vydána změna č. 1 ÚP Terezín, která nabyla účinnosti dne 3. 8. 2011. V současné době pořizuje úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice změnu č. 2 ÚP Terezín.

Zpráva o uplatňování územního plánu Terezín vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě žádosti Města Terezín o zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Terezín přistoupil Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování, jakožto pořizovatel územního plánu Terezín, ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Terezín v uplynulém období.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Terezín 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

- Město Terezín se nachází cca 3 km jihovýchodně od města Litoměřice. Celé správní území města Terezín se nalézá mimo chráněnou krajinnou oblast.
- Správní území města Terezín zahrnuje 4 katastrální území - České Kopisty, Nové Kopisty, Počaply a Terezín. Rozloha území je 1352 ha, tj. 13,52 km².
- V rámci zastavitelných ploch pro bydlení vymezených územním plánem a změnou č. 1 byla realizována výstavba rodinných domů v lokalitách Z1, Z51, Z52, Z62, Z66 a Z1/5.
- V současné době pořizuje úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice změnu č. 2 ÚP Terezín, jejímž předmětem je navržení nových ploch pro bydlení, plochy pro parkoviště, zpevněnou manipulační a obslužnou plochu a obslužnou komunikaci, a dále rozšíření regulativu u stávající plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá, a to o drobnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby a převedení plochy průmyslové výroby a skladů na ornou půdu.
- Využití zastavitelných ploch navržených územním plánem a změnou č. 1 je uvedeno v následující tabulce:

Označení plochy	Lokalita	Funkční využití (návrh)	Výměra [ha]	Využito [ha]	Poznámka
Z1	Terezín - Na Krétě - k Bohušovicím	BI - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	1,1	2 RD	- využito z části
Z2	Terezín - Na Krétě - pole k N. Kopistům	BI - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	1,2	-	
Z3	Terezín - Litoměřická křižovatka	OV-K - plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá	6,7	-	- rozšíření regulativu ve změně č. 2 ÚP
Z4	Terezín - Litoměřická kotlina	OV-S - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	1,0	-	
Z5	Terezín - Horní retranchement	OV-S - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	1,4	-	
Z6	Terezín - Dolní retranchement	OV-S - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	3,5	-	
Z1/8	Terezín - Litoměřická křižovatka	OV-S - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	1,6	-	
Z51	České Kopisty - u řeky	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,9	2 RD	- využito z části
Z52	České Kopisty - obec - sever	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,3	2 RD	- využito z části
Z53	České Kopisty - obec - západ	OV-S - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	1,5	-	
Z54	České Kopisty - obec - jih	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,8	-	

Z55	České Kopisty - obec - jihovýchod	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,4	-	
Z1/2	České Kopisty	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,3	-	
Z1/4	České Kopisty	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,35	-	
Z60	Nové Kopisty - obec - západ	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,15	-	
Z61	Nové Kopisty - obec - sever	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,9	-	
Z62	Nové Kopisty - u hřiště - západ	SM-V - plochy smíšené obytné venkovské	0,4	3 RD	- využito
Z63	Nové Kopisty - u hřiště - východ	SM-V - plochy smíšené obytné venkovské	0,9	-	
Z64	Nové Kopisty - za hřištěm	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	3,2	-	
Z65	Nové Kopisty - k Terezínu - sever	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,8	-	
Z66	Nové Kopisty - k Terezínu - jih	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,9	1 RD	- využito z části
Z67	Nové Kopisty - čerpací stanice odpadních vod	TI - plochy technické infrastruktury	0,1	-	- připravuje se
Z68	Nové Kopisty - nad hřbitovem	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,25	-	
Z69	Nové Kopisty - obec - jihozápad	VZ - plochy výroby zemědělské a lesnické	1,55	-	- oploceno
Z1/5	Nové Kopisty	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,15	1 RD	- využito

Z71	Počaply - obec - západ	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,8	-	
Z72	Počaply - k Labi	TI - plochy technické infrastruktury	0,2	-	- připravuje se
Z74	Počaply - obec - jih	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,7	-	
Z1/3	Počaply	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,35	-	

Z uvedeného vyplývá, že za uplynulé období v navržených zastavitelných plochách došlo k výstavbě 11 rodinných domů. Další plochy vymezené územním plánem pro občanskou vybavenost nejsou zastavěny. Připravuje se realizace technické infrastruktury v Nových Kopistech (čerpací stanice odpadních vod) a Počaplech (čistírna odpadních vod).

A.2 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání územního plánu a jeho změny č. 1 do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

- Územně analytické podklady pro ORP Litoměřice, jejíhož správního území je Město Terezín součástí, byly pořízeny ke 31. 12. 2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, první úplná aktualizace byla pořízena v souladu se stavebním zákonem v listopadu 2010 a poslední úplná aktualizace v prosinci 2012.
- ÚP Terezín byl vydán 15. 12. 2008, tedy před pořízením ÚAP pro ORP Litoměřice, proto je třeba do právního stavu po vydání změny č. 2 ÚP doplnit chybějící jevy vyskytující se v území (chráněné ložiskové území a ložisko nerostných surovin - doplnění v severní části k. ú. Terezín, území s možnými archeologickými nálezy - všechna k. ú., ochranné pásmo vodního zdroje - k. ú. Terezín, zranitelná oblast - celé území, vedení elektrické sítě 110 kV - k. ú. Nové Kopisty, radioreléové trasy - všechna k. ú., komunikační vedení - všechna k. ú., území ekologických rizik - skládky - k. ú. Terezín a k. ú. Počaply, místo krajinného rázu - celé území, brownfields - k. ú. Nové Kopisty a k. ú. Terezín, ochranné pásmo geotermálních vrtů - všechna k. ú.).

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

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008

Územní plán Terezín je zpracovaný v souladu s v době zpracování ÚP platnou „Politikou územního rozvoje ČR“, která byla schválena usnesením vlády České republiky pod č. 561 ze dne 17. května 2006. ÚP plní touto politikou stanovené „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ dle kapitoly 2 Politiky územního rozvoje ČR (PÚR).

ÚP respektuje koridor vysokorychlostní tratě, který však nezasahuje do zastavěného území Nových Kopist a nemá tak dopad na využití řešeného území.

ÚP dále respektuje evropsky významnou lokalitu - kontinentální biogeografickou oblast "Ohře" (CZ 0423510) v soustavě chráněných území NATURA 2000.

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009. Řešeného území se týkají **republikové priority** uvedené v kapitole 2.2. Jedná se zejména o tyto body:

- bod 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.“
- bod 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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“
- bod 19) „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.“
- bod 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 krajiny 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.“

- bod 21) „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“
- bod 24) „Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy.“
- bod 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.“

Správní území Města Terezín spadá do rozvojové osy **OS2 "Rozvojová osa Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (-Dresden)".**

Právní stav po vydání změny č. 2 ÚP Terezín bude třeba uvést do souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Územní plán Terezín byl zpracovaný dle v té době platné nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou byl Územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) okresu Litoměřice, schválený vládou ČR usnesením č. 110 dne 7. února 1996. Dle ustanovení § 187 odst. 7 stavebního zákona byl ÚP VÚC okresu Litoměřice s účinností od 1. 1. 2007 upraven do doby vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) a z této úpravy vyplývalo, že v řešeném území musí být respektováno:

- nadregionální a regionální ÚSES - nadregionální biokoridory Labe K10 a Ohře K11, regionální biocentrum č. 33 "Ústí Ohře"
- vymezení MPR Terezín a NKP Malá pevnost s Národním hřbitovem v Terezíně
- chráněná ložisková území a dobývací prostor
- nadmístní trasy technického vybavení území
- CHOPAV Česká křída
- záplavové území řeky Labe a Ohře včetně stanovené aktivní zóny

Krajská ÚPD - **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje**, byly v době vydání ÚP Terezín ve stavu rozpracovanosti a vydány byly pod usnesením č. 23/25Z/2011 dne 5. 10. 2011 a účinnosti nabyly dne 20. 10. 2011. Z tohoto důvodu je potřeba uvést právní stav po vydání změny č. 2 ÚP Terezín do souladu se ZÚR ÚK. Pořizovatel prověřil ÚP ve vztahu k ZÚR ÚK a konstatuje následující požadavky na úpravu a doplnění v právním stavu:

- Město Terezín spadá do rozvojové oblasti nadmístního významu - **NOB1 - Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.**
- Město Terezín spadá do rozvojové osy - **OS2 - Rozvojová osa Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (Dresden).**
- Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv. Respektovat je třeba zejména následující:

- Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR 2008 - železniční doprava - ZÚR 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.
- Plochy a koridory nadmístního významu - cyklistická doprava - ZÚR ÚK vymezují koridor cyklostezky "**Labská cyklostezka**" (trasa č. 2), sledovaný v ZÚR ÚK jako **VPS - C1** (šířka koridoru stanovena 20 m) a koridor cyklostezky "**Pooherská**" (trasa č. 204) **hranice ÚK - Rokle - Žatec - Louny - Libochovice - Litoměřice**, sledovaný jako **návrh C204** (šířka koridoru stanovena 20 m).
- Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu - odkanalizování a čištění odpadních vod - **napojení Terezína a Mlékojed na ČOV Litoměřice**, koridor je vymezen jako **VPS V2**, šířka koridoru je stanovena 200 m.
 - Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezují asanační území nadmístního významu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
 - Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb - **V2 - napojení Terezína a Mlékojed na ČOV Litoměřice**.
 - Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření - **nadregionální biokoridor K10 a nadregionální biokoridor K11**.
 - Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje stanovují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury:
 - Požadavky koordinace - **C204, V2, VRT - ZR1, NRBC 2003, NRBK K10, NRBK K11, RBC 1294**
 - Ze ZÚR ÚK dále vyplývá respektovat na území města Terezín mimo jiné následující:
 - Natura 2000 - evropsky významná lokalita
 - elektrické vedení VVN 110 kV
 - silnici I. třídy
 - ochranné pásmo památek
 - MPR Terezín
 - NKP Terezín - Malou pevnost
 - chráněnou oblast přirozené akumulace vod
 - stanovené záplavové území Q100
 - chráněné ložiskové území
 - výhradní ložisko
 - dobývací prostor

Právní stav po vydání změny č. 2 ÚP Terezín bude třeba uvést do souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

V územním plánu Terezín a jeho změně č. 1 je vymezen dostatek zastavitelných ploch, přičemž většina z nich není využita (viz tabulka v kapitole A.1). V současné době se pořizuje změna č. 2 ÚP Terezín, která navrhuje další zastavitelné plochy, a proto není potřeba na území města další takové plochy vymezovat.

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

Z požadavků uvedených pod písmeny A. - D. zprávy o uplatňování ÚP Terezín nevyplývá potřeba další změny územního plánu, ani potřeba pořízení nového územního plánu (dostatek nevyužitých zastavitelných ploch). Pouze právní stav po vydání změny č. 2 ÚP Terezín bude uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (viz kapitola C.) a budou doplněny chybějící jevy z územně analytických podkladů (viz kapitola B.).

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.

Z výše uvedených požadavků nevyplývá potřeba pořízení změny územního plánu ani nového územního plánu, proto není tato kapitola zpracována.

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

Z výše uvedených požadavků nevyplývá potřeba pořízení změny územního plánu ani nového územního plánu, proto není tato kapitola zpracována.

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.

Z výše uvedených požadavků nevyplývá potřeba pořízení změny územního plánu ani nového územního plánu, 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 a jeho změny č. 1 do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Město Terežín neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.