

# N Á V R H   Z A D Á N Í

## změny č. 2 územního plánu Terezín

**Pořizovatel:**

Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování  
ve spolupráci s určeným zastupitelem Města Terezín

**Květen 2013**

Úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice zpracoval v únoru 2013 dle ustanovení § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), stanovisko pořizovatele k návrhům na pořízení změny č. 2 územního plánu Terezín, které předložil k rozhodnutí Zastupitelstvu města Terezín na jednání dne 24. 4. 2013.

Zadání změny č. 2 územního plánu Terezín je zpracováno v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona a podle ustanovení §§ 11 a 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky.

Změna č. 2 územního plánu Terezín se pořizuje pro všechna katastrální území Města Terezín: k. ú. České Kopisty, k. ú. Nové Kopisty, k. ú. Počaply a k. ú. Terezín.

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

**1) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, se řešeného území 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.“ ⇒ *Navrhované změny budou z těchto hledisek prověřeny a na základě výsledků tohoto prověření budou stanoveny podmínky jejich provedení.*
- **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.“ ⇒ *Nenavrhovat nové plochy pro bydlení odtržené od sídla, nově navrhované plochy začlenit do proluk v již zastavěném území či navázat tyto plochy na stávající plochy stejného funkčního využití, a tím minimalizovat zábor zemědělského půdního fondu.*
- **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.“ ⇒ *U nově navrhovaných ploch provést vyhodnocení nezbytného záboru zemědělského půdního fondu.*
- **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.“ ⇒ *Všechny záměry budou prověřeny a navrženy s ohledem na ochranu hodnot krajiny a bude respektován územní systém ekologické stability.*

- **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.“ ⇒ *Změnou územního plánu budou chráněny pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy).*

- **bod 24)** „Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy.“ ⇒ *U nově navržených ploch budou prověřeny dopravní přístupy, případně nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury.*

- **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.“ ⇒ *Nové zastavitelné plochy projektant prověří a navrhne mimo záplavové území vodního toku Labe a Ohře. Pokud některé návrhové plochy projektant navrhne v záplavovém území, řádně tento stav odůvodní a případně prověří protipovodňová opatření či navrhne příslušné regulativy pro tyto nové zastavitelné plochy.*

## 2) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, které nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011, se správního území Města Terezín týká zejména následující:

Ze stanovených priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území zejména:

- **bod 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.“ ⇒ *Návrh změny č. 2 územního plánu bude respektovat podmínky udržitelného rozvoje území.*
- **bod 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).“ ⇒ *Změna č. 2*

*územního plánu bude respektovat území Natury 2000 - Evropsky významnou lokalitu a dále prověří možnost úpravy tvaru a vedení prvků ÚSES v případě dotčení těchto prvků návrhem změny č. 2 územního plánu Terezín.*

- **bod 14)** „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábery 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.“ ⇒ *U navrhovaných ploch bude vyhodnocen nezbytný zábor zemědělského půdního fondu.*
- **bod 15)** „Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.“ ⇒ *Navrhované změny budou z těchto hledisek prověřeny a na základě výsledků tohoto prověření budou stanoveny podmínky jejich provedení.*
- **bod 16)** „Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.“ ⇒ *Navrhované změny budou z těchto hledisek prověřeny a na základě výsledků tohoto prověření budou stanoveny podmínky jejich provedení.*
- **bod 46)** „Zajistit územní ochranu ploch a koridorů 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.“ ⇒ *Nové zastavitelné plochy projektant prověří a navrhne mimo záplavové území vodního toku Labe a Ohře. Pokud některé návrhové plochy projektant navrhne v záplavovém území, řádně tento stav odůvodní a případně prověří protipovodňová opatření či navrhne příslušné regulativy pro tyto nové zastavitelné plochy.*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy):

Město Terezín spadá do rozvojové oblasti nadmístního významu - **NOB1 - Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko**. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti nadmístního významu ZÚR ÚK stanovují zejména tyto úkoly pro územní plánování:

- **bod 5)** „Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Českým středohořím, koridor Labe a Ohře, NKP Říp a Terezín - Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terezín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina.“ ⇒ *Nově navržené plochy ve*

*změně č. 2 územního plánu Terezín budou respektovat koridor Labe a Ohře, NKP Terezín - Malou pevnost a MPR Terezín.*

Město Terezín spadá do rozvojové osy PÚR 2008 - **OS2 - rozvojová osa Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (Dresden)**. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR 2008. Jedná se zejména o tyto úkoly:

- **bod 9)** „Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.“ ⇒ *Nově navržené plochy ve změně č. 2 územního plánu Terezín budou respektovat NKP Terezín - Malou pevnost a MPR Terezín, dále koridor Labe a Ohře, území Natury 2000 - evropsky významné lokality a prvky územního systému ekologické stability.*

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.

- Plochy a koridory územního systému ekologické stability

- **bod 1)** „V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.“ ⇒ *Změna č. 2 územního plánu Terezín prověří možnost úpravy tvaru a vedení prvků ÚSES v případě dotčení těchto prvků návrhem změny územního plánu tak, aby tyto i nadále zůstaly zcela funkčními.*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Respektovat je třeba zejména následující:

- **bod 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 č. 2 územního plánu Terezín prověří možnost úpravy tvaru a vedení prvků ÚSES v případě dotčení těchto prvků návrhem změny územního plánu tak, aby tyto i nadále zůstaly zcela funkčními.*
- **bod 25)** „Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.“ ⇒ *Nově navržené plochy ve změně č. 2 územního plánu Terezín budou respektovat NKP Terezín - Malou pevnost a MPR Terezín.*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují cílové charakteristiky krajiny pro krajinný celek **Severočeské nížiny a pánve** (13). Jedná se zejména o tyto dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

KC Severočeské nížiny a pánve (13)

- **bod f)** „Individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.“ ⇒ *Navrhované změny budou z těchto hledisek prověřeny a na základě výsledků tohoto prověření budou stanoveny podmínky jejich provedení.*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování 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**

Dále je třeba na území obce podle ZÚR ÚK respektovat:

- 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

### 3) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Při zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu bude projektant vycházet z územně analytických podkladů Města Terezín včetně rozboru udržitelného rozvoje území Města Terezín. Řešeného území se týkají zejména tyto limity území:

- Natura 2000 - evropsky významná lokalita
- nadregionální biokoridor
- nadregionální biocentrum
- regionální biocentrum
- lokální biokoridor
- lokální biocentrum
- chráněné ložiskové území
- ložisko nerostných surovin
- dobývací prostor
- chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry
- nemovité národní kulturní památky včetně ochranného pásma
- nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma
- území s archeologickými nálezy
- městská památková rezervace
- železniční trať
- cyklistická stezka
- místní a účelové komunikace
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- vodní cesta
- kanalizace + zařízení na kanalizační síti
- vodní nádrž
- vodovodní řad + zařízení na vodovodní síti
- zdroj přírodní pitné vody

- vodní tok
- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- ochranné pásmo vodního zdroje
- zranitelná oblast
- aktivní zóna záplavového území
- záplavové území s periodicitou 5 let, 20 let a 100 let
- vedení elektrické sítě VN 22 kV včetně OP
- vedení elektrické sítě VVN 110 kV včetně OP
- trafostanice
- plynovod včetně OP
- radioreléová trasa včetně OP
- komunikační vedení včetně OP
- území ekologických rizik
- lesní plochy
- vzdálenost 50 m od okraje lesa
- architektonicky významný objekt
- historicky významná stavba
- oblast krajinného rázu
- devastované území (brownfields)
- místo významné události
- urbanisticky významný kompoziční prvek
- dominanta kulturně historická
- OP geotermálních vrtů

#### 4) Požadavky na rozvoj území obce

V návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín se prověří, na základě prověření vyhodnotí stávající funkční využití ploch a případně navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území.

V souladu s výše uvedeným bude v návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín prověřeno a vyhodnoceno stávající využití ploch bydlení a v případě potřeby budou navrženy plochy nové (a to včetně řešení související veřejné infrastruktury). Dále budou v návrhu změny č. 2 územního plánu prověřeny a případně navrženy plochy pro parkoviště, zpevněnou manipulační a obslužnou plochu a obslužnou komunikaci a plochy výroby a skladování.

V návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy pro bydlení**:

##### Katastrální území České Kopisty

- lokalita 2/1 (p. p. č. 108/16) - plocha při západním okraji sídla, navazuje na sousední zastavěný pozemek a je řazena do ploch zemědělských - orná půda

##### Katastrální území Počaply

- lokalita 2/10 (p. p. č. 101/1) - plocha u jihovýchodní části sídla, navazuje na zastavěné území obce a je řazena do ploch zemědělských - orná půda



V návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy pro parkoviště, zpevněnou manipulační a obslužnou plochu a obslužnou komunikaci**:

#### Katastrální území Terezín

- lokalita 2/7 (p. p. č. 665/21 a 665/36) - plocha severozápadně od sídla, nachází se v zastavěném území obce v plochách zeleně ochranné a izolační

V návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy výroby a skladování**:

#### Katastrální území Nové Kopisty

- lokalita 2/8 (p. p. č. 197/16, 198/1, 198/6, 198/10, 198/13 a 198/15) - plocha severovýchodně od sídla, navazuje na zastavěné území, p. p. č. 198/10, 198/13, část 198/1 a část 198/15 jsou řazeny do ploch zeleně ochranné a izolační a p. p. č. 197/16, 198/6, část 198/1 a část 198/15 jsou řazeny do ploch občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá

Na základě dohody mezi pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem mohou být v rámci konzultačních schůzek projednávané plochy upraveny (zmenšeny, rozšířeny, popř. doplněny) tak, aby byla zajištěna návaznost na stávající vymezené plochy a také urbanistická koncepce území.

#### 5) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

V návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín se prověří, na základě prověření vyhodnotí stávající funkční využití ploch a případně se navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území.

Území bude změnou č. 2 územního plánu Terezín členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití budou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Urbanistická koncepce spočívá v rozvoji, který bude úzce navazovat na zastavěné území, aby byla efektivně využita veřejná infrastruktura. Návrh je třeba pojmout komplexně, řešit návrh ve všech souvislostech a v kontextu současné urbanistické struktury. Urbanistická koncepce se zaměří zejména na rozvoj obce dle požadavků uvedených v kapitole a) bodě 4) tohoto zadání a celkově na celistvé uzavření zastavěného území obce.

Z hlediska uspořádání krajiny budou respektovány zejména prvky ÚSES - lokální biokoridor, lokální biocentrum, regionální biocentrum, nadregionální biokoridor a nadregionální biocentrum. Dále je třeba respektovat území Natury 2000 - evropsky významnou lokalitu.

## 6) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- respektovat stávající síť dopravní infrastruktury
- navrhnout dopravní napojení řešených ploch

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

při stanovení celkové koncepce v jednotlivých druzích technické infrastruktury:

- respektovat stávající technickou infrastrukturu, včetně ochranných pásem
- navrhnout napojení ploch na dostupnou technickou infrastrukturu, návrhy budou vycházet z prověřené a potvrzené kapacity technické infrastruktury
- prověřit kapacitu vodovodu a napojení nových ploch na vodovodní řady
- návrhy musí respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

- s návrhem zastavitelných ploch řešit i související občanské vybavení

### **PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

- dbát na dostatečné dimenzování veřejných prostranství, chránit je před zastavěním
- budou chráněny stávající plochy veřejné zeleně

## 7) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hodnot území je třeba chránit zejména hodnoty zapracované do územně analytických podkladů.

Z hlediska přírodních hodnot je třeba respektovat:

- prvky ÚSES - lokální biokoridor, lokální biocentrum, regionální biocentrum, nadregionální biokoridor a nadregionální biocentrum
- Naturu 2000 - evropsky významnou lokalitu
- chráněnou oblast přirozené akumulace vod
- ochranné pásmo vodního zdroje
- vodní nádrž
- vodní tok
- zdroje přírodní pitné vody
- lesní plochy
- vzdálenost 50 m od okraje lesa

Celé území obce spadá do zranitelné oblasti a oblasti krajinného rázu, která by měla být chráněna před znehodnocením, tj. aby nebyla snižována její přírodní a estetická hodnota.

Co se týče kulturních hodnot, je třeba respektovat:

- nemovité kulturní památky včetně OP
- nemovité národní kulturní památky včetně OP
- městskou památkovou rezervaci
- území s archeologickými nálezy

K architektonickým a urbanistickým hodnotám obce patří:

- architektonicky významné objekty
- historicky významné stavby
- místa významných událostí

- urbanisticky významné kompoziční prvky
- dominanty kulturně historické

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

Projektant ve změně územního plánu prověří a v případě potřeby vymezí s náležitým odůvodněním plochy a koridory územních rezerv a stanoví jejich využití.

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

Ze ZÚR ÚK je třeba převzít nadregionální biokoridory **NRBK K10** a **NRBK K11** jako veřejně prospěšná opatření a jako veřejně prospěšnou stavbu **napojení Terezína a Mlékojed na ČOV Litoměřice (V2)**.

Případné návrhy dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření budou do návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín zařazeny na základě projednání mezi projektantem, pořizovatelem a určeným zastupitelem.

O možnosti zařazení VPS a VPO na pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude rozhodnuto rovněž v průběhu pořízení změny č. 2 územního plánu Terezín.

**d) 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**

Zpracování územní studie může být eventuálně uloženo jen pro největší rozvojové lokality v území, a to z důvodu, aby se prověřila dopravní a technická obslužnost těchto lokalit, případně aby se posoudila možnost členění na veřejná prostranství a soukromé zastavitelné pozemky.

Tyto lokality budou stanoveny na základě požadavků dotčených orgánů nebo podle výsledku konzultačních schůzek mezi pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem.

V případě nutnosti zpracování územní studie bude stanovena lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci, nejsou stanoveny - nebude požadován regulační plán ani dohoda o parcelaci.

**e) Požadavek na zpracování variant řešení**

Požadavek není stanoven - nebudou zpracovány varianty řešení.

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

Návrh změny č. 2 územního plánu Terezín bude odevzdán v počtu 2 tiskových vyhotovení pro posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem a pro společné jednání podle ustanovení § 50 stavebního zákona, a dále 1 upravené paré územně plánovací dokumentace pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona. Čistopis územního plánu bude odevzdán pro vydání územního plánu podle § 54 stavebního zákona ve 4 tiskových vyhotoveních.

Výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a budou vydány v následujícím měřítku (výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku ZÚR):

- grafická část územního plánu

- výkres základního členění území 1 : 5 000
- hlavní výkres 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

- grafická část odůvodnění územního plánu

- koordinační výkres 1 : 5 000
- výkres širších vztahů 1 : 100 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK) (*poznámka pořizovatele - mapové podklady ve smyslu ust. § 45 odst. 3 zajistí a uhradí obec*). Návrh změny č. 2 územního plánu Terezín bude předán i na CD ve formátu: \*.pdf a k tomu v \*.dgn nebo \*.shp.

Po vydání změny č. 2 územního plánu Terezín formou opatření obecné povahy projektant vyhotoví územní plán zahrnující právní stav po vydání změny. Toto vyhotovení bude obsahovat „Záznam o účinnosti“ dle § 14 odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb., který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace a bude obsahovat:

- označení správního orgánu, který poslední změnu vydal
- pořadové číslo poslední změny
- datum nabytí účinnosti poslední změny
- jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín a před jeho odevzdáním projektant tuto změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Případné požadavky na posouzení návrhu změny č. 2 územního plánu Terezín z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo vyloučení významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptací oblast, vyplynou od příslušných dotčených orgánů až v průběhu

procesu projednávání tohoto zadávacího dokumentu. Příslušné dotčené orgány tímto žádáme o jednoznačné písemné vyloučení nebo případné potvrzení tohoto vlivu.

Lze předpokládat, že změna č. 2 územního plánu Terezín nebude mít vliv na území Natura 2000, neboť v území dotčeném změnou územního plánu se nevyskytuje žádná ptačí oblast a do evropsky významné lokality nezasahují žádné záměry řešené touto změnou.

Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, přílohy č. 1, ve které jsou uvedeny záměry podléhající posouzení a záměry vyžadující zjišťovací řízení, se lze domnívat, že změna č. 2 územního plánu Terezín bude vyžadovat zjišťovací řízení z hlediska vlivů této změny na životní prostředí. Odůvodnění - ve výše uvedené příloze, kategorii II, bodě 10.6, jsou jako záměry vyžadující zjišťovací řízení uvedeny skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu. Návrhová lokalita č. 2/8 v k. ú. Nové Kopisty (návrh plochy výroby a skladování) má celkovou výměru přibližně 90 000 m<sup>2</sup>, proto lze předpokládat, že tento záměr bude vyžadovat zjišťovací řízení.