



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBUŠÍN V UPLYNULÉM OBDOBÍ

návrh určený k projednání dle ustanovení § 47 odst. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

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

Květen 2020

Územní plán Třebušín (dále také ÚP Třebušín) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Třebušín vydalo územní plán 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). V současné době neprobíhá pořízení nového územního plánu ani změna stávající platné územně plánovací dokumentace.

V roce 2015 byla zpracována, projednána a následně předložena ke schválení Zpráva o uplatňování Územního plánu Třebušín za uplynulé období Zastupitelstvu obce Třebušín. Zpráva byla schválena dne 14. 12. 2015.

Zpráva o uplatňování ÚP Třebušín vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce 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 ÚP Třebušín ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období.

Tato Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Třebušín.

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

A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu obce

- 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. 2018 žilo v obci 549 obyvatel.
- Celé správní území obce se nachází v chráněné krajinné oblasti České středohoří.
- V současné době eviduje úřad územního plánování několik platných žádostí z období od schválení předchozí zprávy o uplatňování na změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona, které byly pořizovatelem posouzeny a předloženy zastupitelstvu obce k rozhodnutí (více kapitola D této zprávy).

- V období po vydání ÚP Třebušín probíhala v celém území obnova katastrálního operátu. V současné době jsou všechna katastrální území ve správním obvodu obce plně digitalizována.
- Využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině navržených územním plánem na základě průzkumu území dne 26. 7. 2019 je uvedeno v následující podkapitole:

A.1.1 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Třebušín

Označení plochy: Z 1

Funkční využití: plocha agroturistiky (Ag)

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: plocha smíšená obytná (So),

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 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- Zhruba polovina lokality je užívána coby oplocený pozemek k přilehlému rodinnému domu. Dále se na další menší části (cca 1/10 lokality) nachází pozemek s drobnější stavbou rekreačního charakteru. Lze tak konstatovat, že s využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.

Označení plochy: Z 4

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha na východě Třebušína pro max. 17 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: plocha smíšená výrobní (Sv)

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: plocha občanského vybavení (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: plocha dopravní infrastruktury (Di)

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: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro 2 RD na severním okraji Třebušína.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím domy budou situovány při komunikaci (vždy v jihozápadním okraji pozemků).

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

Označení plochy: Z 21

Funkční využití: plocha rekreace (Re)

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.

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

Označení plochy: P 3

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So),

Hlavní využití: plocha pro zástavbu dvěma RD západně od plochy Z 2

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

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

Horní Týnec

Označení plochy: Z 8

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro cca 3 RD navazující na zástavbu v jižní části Horního Týnce.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

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

Dolní Týnec

Označení plochy: Z 9

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro cca 2 RD na severním okraji Dolního Týnce.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

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

Označení plochy: Z 10

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro zástavbu 1 RD na západě Dolního Týnce

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

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

Označení plochy: Z 17

Funkční využití: plocha rekreace (Re)

Hlavní využití: Plocha pro rekreaci na východním okraji Dolního Týnce.

Specifické podmínky: 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- Celá lokalita je užívána coby oplocený pozemek k přilehlé stavbě pro rodinnou reakci. Lokalitu tak lze ve smyslu ÚP Třebušín považovat za využitou.

Kotelice

Označení plochy: Z 11

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro cca 4 rodinné domy ve střední části Kotelic.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- V lokalitě již byl realizován 1 rodinný dům, přičemž je zde prostor ještě pro jeden až dva další. Lokalita je tak zhruba z 1/3 ve smyslu ÚP Třebušín využita.

Označení plochy: Z 12

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So), plocha veřejného prostranství (Vp)

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 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

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

Označení plochy: Z 18

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro RD ve střední části Kotelic.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.Označení plochy: Z 19

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro cca 2 RD v severní části Kotelic.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- S využitím lokality ve smyslu ÚP Třebušín nebylo dosud započato.**Řepčice**Označení plochy: Z 14

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro 3-4 rodinné na jihu sídla Řepčice.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- V lokalitě již byl realizován 1 rodinný v severní části lokality, přičemž je zde prostor ještě pro tři další. Lokalita je tak zhruba z 1/4 ve smyslu ÚP Třebušín využita.**Všeradiště**Označení plochy: Z 15

Funkční využití: plocha smíšená obytná (So)

Hlavní využití: plocha pro 3 RD na západě Všeradiště.

Specifické podmínky: rodinné domy budou mít 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

- V lokalitě je toho času realizován 1 rodinný dům, přičemž je zde prostor ještě pro jeden další. Lokalita je tak bude zhruba z 1/2 ve smyslu ÚP Třebušín využita.Označení plochy: Z 22

Funkční využití: plocha rekreace (Re)

Hlavní využití: Plocha pro rekreaci na západě Všeradiště.

Specifické podmínky: 1-2 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím.

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

Na základě výše uvedeného vyplývá, že ve vymezených zastavitelných plochách (či plochách přestavby) byly na celém správním území obce realizovány či jsou v realizaci celkem 3 rodinné domy. Dále je jedna lokalita využívána v souladu s ÚPD jako plocha agroturistiky – chov koní. V území se tak stále nachází relativní dostatek zastavitelných ploch, které jsou určeny k jejich využití.

Vzhledem k tomu, že v řešeném území nebyla zpracována žádná územní studie a lhůty stanovené pro jejich zpracování (10 let od nabytí účinnosti ÚP) se blíží jejich marnému uplynutí, může být nejbližší pořizovanou změnou územního plánu prověřena možnost prodloužení těchto lhůt.

A.2 Nedostatky a nesrovnalosti zjištěné na základě praxe

V průběhu práce s územně plánovací dokumentací byla zjištěna skutečnost, že území řešené ÚP Třebušín neodpovídá současným správním hranicím obce. Jedná se především o tyto dvě lokality:

- Jižně od rybníka Machčák se nachází parcely č. 755, 756, 754/1 a 754/2 v k.ú. Třebušín, které nejsou ÚP Třebušín nijak řešeny.
- ÚP Třebušín ve své severní části řeší část území (severně od sídla Řepčice), které je již součástí obce Homole u Panny.

Nejbližší změnou územního plánu by tak mělo dojít k nápravě výše uvedených skutečností a řešené území uvést do souladu s hranicí obce.

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

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

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

Územně analytické podklady (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice, jejíž 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 a 2016.

ÚP Třebušín nabyl účinnosti dne 27. 8. 2010, tedy již v době vydání územně analytických podkladů. Vzhledem k tomu, že ÚAP jsou průběžně aktualizovány, je potřeba při nejbližším pořizování nové územně plánovací dokumentace pro obec Třebušín doplnit všechny jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci 4. aktualizace ÚAP vyplývají pro obec Třebušín následující problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

TREB-01	Zastavěné území/zastavitelné plochy obce zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
popis	Rozvojové plochy sídla vyplývající z platné ÚPD včetně již realizovaných staveb zasahují do ochranného pásma vodního zdroje. Z tohoto důvodu je nutné prověřit, aby rozvoj sídla nebyl v konfliktu s předmětem ochrany zdrojů pitné vody.

Tento problém konstatuje faktický stav v území. Prakticky celé sídlo Zababeč se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje. Výše uvedený problém tak je spíše upozorněním před možnými negativními vlivy, které by v případě nevhodného návrhu mohly ohrozit předmět ochrany vodního zdroje. Uvedený problém tak má spíše informativní charakter.

TREB-02	Návrh zastavitelných ploch zasahuje do zóny CHKO s vyšším stupněm ochrany
popis	Rozvoj sídla vyplývající z platné ÚPD zasahuje do velkoplošného chráněného území s vyšším stupněm ochrany (I., II. a III. zóna CHKO). Z tohoto důvodu je nutné prověřit potřebu vymezení těchto rozvojových ploch.

Tento problém konstatuje faktický stav v území. Celé správní území Třebušína se nachází v minimálně III. zóně ochrany CHKO České středohoří a nelze se tak oprostit od tohoto střetu přiměřeného rozvoje sídel a ochrany přírody a krajiny. Uvedený problém tak má spíše informativní charakter.

USES-xx	Vzájemná nenávaznost skladebných prvků ÚSES vymezených v ÚP, ÚPO
popis	Navržená řešení lokálního ÚSES v rámci ÚP či ÚPO mnohdy nerespektují návaznost na ÚSES navržený ÚPD v okolních obcích. Projektant zaměří svoji pozornost na zajištění konzistentnosti územního systému ekologické stability prověřením možností propojení s ÚSES v sousedních obcích.

V řešeném území bylo zjištěno několik nesrovnalostí, které bude nutné prověřit a případně změnou územního plánu vyřešit. Jsou to mimo jiné:

- *Biocentrum označené jako **RBC 10** nemá návaznost na sousední území. Toto regionální biocentrum (dle ZÚR jako RBC 006) je vymezeno kompletně v rámci ÚP Staňkovice bez společné hranice s územím Třebušína.*
- *Biokoridor **NRBK** (dle ZÚR jako NRBK K12) přímo nemá přímou návaznost na území Lovečkovic*
- *Biokoridor **MK 17z** nemá v rámci ÚPO Chudoslavice návaznost. (Bude nutná koordinace s ÚP Chudoslavice, který je toho času po společném jednání podle § 50 stavebního zákona)*
- *Biokoridor **MK 20z** nemá v rámci ÚP Ploskovice návaznost.*
- *Biokoridory **MK 20b** a **MK 20c** nemají v rámci ÚP Liběšice návaznost. (Změna č. 1 ÚP Liběšice již tyto nesrovnalosti řeší na svém území)*

Návaznost na ÚPD obcí Malečov a Homole u Panny nelze prověřit, neboť ÚPnSÚ příslušných obcí nelze způsobem umožňující dálkový přístup dohledat.

ÚAP Ústeckého kraje, jejichž 4. aktualizace byla projednána dne 26. 6. 2017 Zastupitelstvem Ústeckého kraje, nestanovují pro území obce Třebušín žádné konkrétní požadavky.

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

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1,2 a 3

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, tedy před nabytím účinnosti ÚP Třebušín. Dne 15. 4. 2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. Následně schválené Aktualizace č. 2 a 3 se území Ústeckého kraje, a tedy i obce Třebušín věcně netýkají.

Z republikových priorit Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1,2 a 3 (dále jen „3aZÚR“) 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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. *(ÚP Třebušín respektuje polohu sídla v CHKO České středohoří a nepočítá se záměry, které by měly mít negativní vliv na přírodu a krajinu.)*
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. *(Územní plán umísťuje všechny své návrhové plochy do těsného sousedství již zastavěných území včetně proluk.)*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany 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.)*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. *(Územní plán neobsahuje návrhové plochy, které by vytvářely nepřirozenou bariéru v propustnosti krajiny.)*
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). *(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 ČR 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. Řešeným územím rovněž neprocházejí koridory dopravní či technické infrastruktury mezinárodního či republikového významu.

Ačkoliv byl ÚP Třebušín Drahobuz vydán před schválením Politiky územního rozvoje České republiky i jejími následnými aktualizacemi, nebyl pořizovatelem shledán rozpor s aktuálním zněním této dokumentace.

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 3

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR UK) byly vydány dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011. Dne 20. 10. 2011 nabyly účinnosti. Platný ÚP Třebušín byl vydán před tímto datem. Ve dnech 20. 5. 2017 a 17. 2. 2019 nabyly účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR UK, respektive Aktualizace č. 3 ZÚR UK. Obě tyto aktualizace se nicméně řešeného území konkrétně netýkají.

V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území [1-10] Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1 a č. 3 (3aZÚR) 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). *(Podmínky využití ploch mimo zastavěné území zohledňují skutečnost, že se řešené území nachází v CHKO České středohoří.)*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj. *(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.)*

3aZÚR zpřesňuje rozvojové osy vymezené aPÚR. 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.

V 3aZÚR jsou zpřesněny plochy a koridory vymezených v aPÚR a vymezeny plochy a koridory nadmístního významu, ovlivňujících více obcí. Do správního území obce spadají

pouze následující prvky ÚSES [192, 193], a to včetně zajištění 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)

*Biokoridor **NRBK K12** je v území obce vymezen v trase 3AZÚR pod označením „NRBK“. Problematika návaznosti vymezené části biocentra **RBC 006** na sousední území Staňkovic je již popsána v kapitole B. výše. Biocentra **RBC 008** a **1311** jsou vymezena v souladu se zásadami územního rozvoje (pod jmény „RBC 12“ a „RBC 13“), naopak biocentrum **RBC 007** a biokoridor **RBK 600** nejsou územním plánem vymezeny, nicméně jsou kompletně vyřešeny mimo řešené území.*

Ačkoliv nebyl shledán zásadní rozpor ve vymezení uvedených prvků s vymezením dle aZÚR, bude nutné při nejbližší pořizované změně prověřit návaznost těchto prvků na okolní území (mj. dle skutečností uvedených v kapitole B. této Zprávy) a zároveň sjednotit názvosloví se zásadami územního rozvoje.

aZÚR 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 zábery zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení propustnosti 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.)*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují cílové charakteristiky krajiny pro krajinný celek [207] **CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)**, v němž se celé správní území obce Třebušín nachází. Třebušína se týkají především tyto dílčí kroky:

- a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím 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 výše již uvedených skutečností lze konstatovat, že tyto dílčí kroky jsou územním plánem naplňovány.

Ačkoliv byl ÚP Třebušín vydán před nabytím platnosti ZÚR ÚK, nebyl kromě názvosloví prvků ÚSES zjištěn zásadní rozpor se záměry sledovanými v této nadřazené územně plánovací dokumentaci.

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

V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní faktory, které by znemožnily využití stávajících navržených zastavitelných ploch.

V době zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Třebušín z roku 2015 byly známy tyto návrhy na změnu územního plánu, ve kterých je požadována změna využití ploch přírodních na plochy umožňující v každé z nich výstavbu jednoho rodinného domu:

- 1) Pozemky (parc.č. 160/1 a 160/2 v k.ú. Třebušín), které se nachází v jižní části sídla Třebušín ve vrcholu klínu mezi silnicí III/26015 a komunikací směrem k Domkům pod Trojhorou (parcela č. 160/1 v k.ú. Třebušín). Žadatel již ke svému záměru výstavby RD obdržel od Správy CHKO České středohoří souhlasné stanovisko (č.j. 03892/CS/10 ze dne 10. 8. 2010) za splnění podmínky prostorového umístění v západní části řešené plochy. Zároveň objekt by neměl architektonicky vybočovat od okolní zástavby.

- Na základě písemného souhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny může být tento návrh prověřen v rámci změny územního plánu.

- 2) Pozemek (parc.č. 55/7 v k.ú. Řepčice), který je umístěn při jižním okraji sídla Řepčice. Na předmětném pozemku se nachází nepovolená stavba, která svým charakterem neodpovídá kontextu okolní zástavby a která je dle informací stavebního úřadu předmětem řešení v rámci řízení o odstranění stavby. Zároveň se lokalita nachází ve II. zóně CHKO České středohoří, tedy v ploše se zvýšeným stupněm ochrany.

- Vzhledem k poloze ve II. zóně CHKO není tento návrh doporučen k prověření v rámci změny územního plánu.

V mezidobí od schválení poslední Zprávy o uplatňování ÚP Třebušín po zpracování této Zprávy byly pořizovateli průběžně postoupením od Obce Třebušín předkládány návrhy na změnu Územního plánu Třebušín k posouzení. Zpracovaná stanoviska pořizovatele byla jednotlivě předkládána zastupitelstvu obce k rozhodnutí. ***Následuje výčet záměrů, kterým bylo rozhodnutím zastupitelstva obce vyhověno ve smyslu prověření v nejbližší pořizované změně územního plánu:***

- 3) Pozemek (parc.č. 7 v k.ú. Kotelice), který se nachází v sídle Kotelice uvnitř zastavěného území v ploše rekreace (Re), změnit na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.
- 4) Pozemky (parc.č. 515/5, 516/6 a 516/7 v k.ú. Třebušín), které se nachází na východním okraji sídla Třebušín a jsou součástí ploch smíšených nezastavěného území (NS), změnit na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.
- 5) Pozemek (parc.č. 485/1 v k.ú. Třebušín), který se nachází na východním okraji sídla Třebušín a který je současným územním plánem vymezen coby plocha veřejných prostranství (Vp), změnit na plochu umožňující její oplocení za účelem zřízení sadu a umístění včelstev. Podmínkou vyhovění tohoto požadavku je nicméně nalezení jiné vhodné plochy pro vymezení veřejného prostranství, aby došlo k naplnění § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.
- 6) Pozemek (parc.č. 516/2 v k.ú. Třebušín), který se nachází na východním okraji sídla Třebušín a jsou součástí ploch smíšených nezastavěného území (NS), změnit na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

(Pozn. pořizovatele – Vzhledem k přímé návaznosti ploch uvedených v bodech 4) a 6) je možné řešit tyto záležitosti jako celek.)

Jedním z předmětů nejbližší změny ÚP tak může být vymezení nových zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů (v celkovém počtu tří), které jsou vyvolány výhradními potřebami žadatelů. V takto případně nových vymezených plochách lze do jisté míry předvídat snahu žadatelů tyto nové plochy využít, a to bez významnějšího vlivu na stanovenou koncepci rozvoje obce.

S ohledem na skutečnost, že se celé řešené území nachází v území CHKO České středohoří, kde je potřeba klást vyšší nároky na novou zástavbu z hlediska krajinného rázu a kontextu okolní zástavby, a také vzhledem ke skutečnosti, že stavební zákon od 1. 1. 2018 umožňuje do územních plánů vkládat prvky regulačního plánu, se pořizovatel přiklání k názoru, že je možné tohoto nástroje, a to minimálně v rozsahu nových navržených lokalit, využít. Míra a forma regulace bude upřesněna na základě případných požadavků dotčených orgánů.

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

Na základě výše uvedených skutečností a také dílčích rozhodnutí zastupitelstva obce následují pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Třebušín:**Ea) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**Eaa) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.1 této Zprávy.

Eab) Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje

Změna územního plánu bude pořizována tak, aby tato dokumentace a stejně tak i úplné znění územního plánu po této změně byly v souladu s aktuálním zněním zásad územního rozvoje, přičemž bude kladen zvýšený důraz na body uvedené v kapitole C.2 této Zprávy.

Eac) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Na základě vyhodnocení v kapitole B. této Zprávy vyplývá především vyřešit návaznost všech prvků ÚSES na sousední území a vytvořit tak podmínky pro celistvost a integritu systému ekologické stability.

Dále se doplní se všechny relevantní jevy (respektive limity využití) vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.

Ead) Další požadavky – konkrétní návrhy

- I. Bude prověřena možnost vymezení zastavitelných ploch určených pro individuální bydlení v rámci následujících pozemků:
 - a. Pozemky parc.č. 160/1 a 160/2 v k.ú. Třebušín – viz kapitola D. bod 1)
 - b. Pozemky parc.č. 515/5, 516/6 a 516/7 v k.ú. Třebušín – viz kapitola D. bod 4)
 - c. Pozemek parc.č. 516/2 v k.ú. Třebušín – viz kapitola D. bod 6)
- II. Bude prověřena možnost změny funkčního využití pozemku parc.č. 7 v k.ú. Kotelice na plochu umožňující výstavbu rodinného domu – viz kapitola D. bod 3)
- III. Bude prověřena možnost změna funkčního využití pozemku parc.č. 485/1 v k.ú. Třebušín na plochu umožňující její oplocení za účelem zřízení sadu a umístění včelstev, a to za předpokladu nalezení jiné vhodné lokality pro umístění veřejného prostranství – viz kapitola D. bod 5)
- IV. Bude prověřena možnost samostatného odkanalizování stávajícího zastavěného území a navržených zastavitelných ploch v sídlech Horní Týnec a Dolní Týnec na samostatnou centrální čistírnu odpadních vod (*požadavek obce*).
- V. (*vynecháno – rezerva*)

Eae) Další požadavky – obecné

- VI.** V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude zaktualizována hranice zastavěného území.
- VII.** V důsledku změny mapového podkladu (digitalizace katastrální mapy) bude stávající ÚP Třebušín aplikován do souřadnicového systému JTSK. ÚP Třebušín z roku 2010 nebude tímto bodem měněn (s výjimkou návrhů vyvolaných tímto návrhem změny ÚP a také s výjimkou náprav zjištění uvedených v kapitole A.2 této Zprávy).
- VIII.** Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Armády ČR, která si vyhrazuje v tomto území vydávat závazná stanoviska k územnímu rozhodování a povolování staveb na základě § 175 stavebního zákona. Tato skutečnost bude vhodně uvedena v textové části a zároveň vhodně znázorněna v koordinačním výkresu.
- IX.** Vzhledem k poloze obce, která zasahuje do území se zvýšenou ochranou přírody a krajiny (IV. až I. zóna CHKO České středohoří), zohlední projektant při řešení návrhu změny ÚP soubor požadavků Správy CHKO České středohoří „Obecné požadavky Agentury k zadání územních plánů“, které jsou součástí této Zprávy jako Příloha č. 1.
- X.** Struktura a věcný obsah územního plánu budou uvedeny do souladu s Přílohou č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.
- XI.** Dle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu budou případné nové návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce.
- XII.** Změnou územního plánu mohou být vybrané části území vymezeny jako části územního plánu obsahující prvky regulačního plánu. Míra a forma regulace, stejně jako rozsah vymezené části, může být upřesněna na základě požadavků dotčených orgánů v průběhu procesu pořízení.

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

Žádné požadavky na vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv se nestanovují.

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

Z aPÚR přímo nevyplývají žádné požadavky na nové vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací.

3aZÚR nevymezuje na území obce Třebušín plochy nebo koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro jejichž založení lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Případné další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné případně uplatnit vyvlastnění práv nebo předkupní právo mohou být stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Požadavky na vymezení nových ploch nebo koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nestanovují.

Zároveň bude prověřena potřeba prodloužení lhůty pro zpracování územní studie v lokalitách Z 2 a Z 4, a to na další 4 roky od nabytí účinnosti této změny.

Ee) Požadavky na zpracování variant řešení

Požadavek není stanoven, tudíž návrh změny územního plánu nebude žádné požadavky na řešení variant obsahovat.

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

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

Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí.

Měněné výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy (výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku ZÚR) a budou vydány v měřítku 1 : 5 000 (výkres širších vztahu dle potřeby).

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Bude doplněno na základě obdržených stanovisek.

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

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba zpracování variant řešení návrhu změny/nového ÚP, proto není tato kapitola zpracována.

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

Ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. zprávy o uplatňování ÚP Třebušín vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu (viz kapitola E). Návrh změny zásadně neovlivňuje koncepci 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 do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Proto není tato kapitola zpracována.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

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

Příloha č. 1: Obecné požadavky Agentury k zadání územních plánů

Agentura při uplatnění požadavků k zadání ÚP či změny vychází ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, z Plánu péče o CHKO ČS 2014-2025, ze studií preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO ČS, ze zřizovacího výnosu CHKO České středohoří MK ČSR ze dne 19.3.1976, č.j. 6883/76 a dalších odborných podkladů (biologické průzkumy, apod.). Plán péče o CHKO ČS je ve smyslu § 38 odst. 1 zákona odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, např. územně plánovací dokumentaci.

Řešené území leží celé v CHKO České středohoří. V souladu s § 25 odst. 2 zákona se hospodářské využívání CHKO provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí.

Ve smyslu § 1 výnosu vydaného MK ČSR pod č. 6883/76 ze dne 19.3. 1976 o zřízení CHKO České středohoří je posláním oblasti ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu. Dle § 2 zřizovacího výnosu se vodní, lesní a zemědělské hospodářství, průmysl, doprava, výstavba a rekreace provádějí v souladu s posláním oblasti.

a) Požadavky na rozvoj území obce

Obecně Agentura požaduje do územního plánu uplatnění cílů územního plánování uvedených v § 18 stavebního zákona s ohledem na § 2 odst. 2, písm. g) zákona, tj. prověření míry veřejného zájmu na rozvoji sídla v porovnání s veřejnými zájmy chráněnými zákonem a v této souvislosti stanovení podmínek pro hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Nové zastavitelné plochy vymezit pouze v případě, že stávající zastavěné a zastavitelné území je s ohledem na vyhodnocený potenciál rozvoje nedostatečné. Určit účelné využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu § 18 odst. 4 stavebního zákona, tj. vyhodnotit faktické využití zastavitelných ploch dle platného územního plánu.

Dále Agentura požaduje

- v cílech zohlednit ochranu přírody a krajiny na území obce, uchování stávajících přírodních a krajinných hodnot, přírodních funkcí krajiny, příp. obnovu jejich narušených částí;
- zohlednit zásady vyplývající z Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010);
- zohlednit zásady vyplývající ze studie Chráněná krajinná oblast České středohoří – Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000), tj. respektovat přírodní, kulturní a historické charakteristiky oblastí a míst krajinného rázu a diferencovaně přistupovat k rozvoji v jednotlivých oblastech krajinného rázu.

b) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

- urbanistickou koncepcí přizpůsobit dochovanému charakteru sídla resp. jeho částí;
- podporovat soustředění nové zástavby ve stávajících souvisle zastavěných částech sídla a bezprostřední návaznosti na toto území; umístění obce v krajinném kontextu a přírodní podmínky místa považovat za zásadní limit pro návrh nových rozvojových ploch;
- promítnout zásady ochrany krajinného rázu, zpracované v Preventivním hodnocení krajinného rázu na území CHKO ČS (Löw a spol., s.r.o., 2010) a ve Studii Chráněná krajinná oblast České středohoří – Hodnocení krajinného rázu (Kinský, 2000) do podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu;
- podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovit tak, aby byl zajištěn soulad nové zástavby s obvyklým uspořádáním ploch v sídle (veřejná prostranství, komunikace, velikost pozemků), umístěním objektů (umístění objektů ve vztahu k veřejným prostranstvím, komunikacím apod.) a s hmotovým uspořádáním a měřítkem okolní zástavby; pro tyto účely doporučuje Správa popsat v kapitole týkající se hodnot území charakter zástavby.

- v návrhu respektovat zonaci CHKO ČS, prvky ÚSES, významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, jezera, rašeliniště, údolní nivy), lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a botanicky významné lokality – viz též kap. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území;
- obecně vytvořit předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti, ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny;
- při návrhu opatření k ochraně před povodněmi, protierozních opatření erozí apod. preferovat přírodě blízká opatření;
- zajistit prostupnost krajiny (sít funkčních cest) a migrační propustnost pro organismy (zejména nepropojování sídel, zachování enkláv zeleně mezi obdělávanými plochami, případně jejich spojitosti a obecně nezvyšovat fragmentaci krajiny vytvářením nepropustných či těžko překonatelných bariér včetně oplocení);
- řešit problematiku zalesňování nelesních ploch či výsadeb energetických dřevin (z hlediska ochrany krajinného rázu a uchování charakteru krajiny je zalesňování či výsadby energetických nutno považovat za nevhodné).

c) Požadavky na řešení veřejné aj. infrastruktury

- stabilizovat komunikační systém diferencovaný pro motorovou (dle kategorií) a nemotorovou dopravu (pěší, cyklo, apod.),
- vyloučit, případně výrazně minimalizovat, návrhy nových komunikací pro zpřístupnění nových zastavitelných ploch a obecně mimo zastavěné území,
- u nových tras komunikací navrhnout řešení, která mají minimální negativní vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz,
- obnovu systému cest mimo zastavěné území navrhnout v souladu s urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny,
- záměry na umístování fotovoltaických a větrných elektráren vyloučit, přípustná je fotovoltaika na střechách objektů,
- specifikovat potřebu rekreačně sportovních ploch a jejich infrastruktury a minimalizovat jejich vliv na přírodní hodnoty a funkce krajiny a krajinný ráz.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- v podmínkách využití respektovat zákonná ustanovení v souladu s § 26 zákona,
- respektovat botanicky a zoologicky významné lokality jako součást přírodního bohatství území v souladu se zřizovacím výnosem CHKO ČS,
- respektovat ÚSES, biocentra zařadit do ploch přírodních, v podmínkách využití zajistit uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny ve smyslu § 4 odst. 1 zákona; další vybrané plochy (remízy, křovinaté stráně, lemy apod., viz např. tabulka níže) zařadit do tzv. interakčních prvků (prvky k podpoře ÚSES, podpora migrační prostupnosti krajiny),
- doplnit do velkých celků polností strukturální zeleň (případně i v kombinaci s protierozními opatřeními);
- při stanovení prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu respektovat preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO ČS (viz výše).

e) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Eventuelní navržené a fakticky nefunkční součásti ÚSES (tj. ty, které bude nezbytné založit) zařadit do veřejně prospěšných opatření.

f) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- požadavky vyplývající z obecné ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., nejsou-li uvedeny výše,
- požadavky vyplývající ze zřizovacího výnosu CHKO ČS (č. 6883/76 MK ČSR ze dne 19.3.1976), nejsou-li uvedeny výše.