



Městský úřad Litoměřice

Odbor územního rozvoje

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE **MĚŘEJOVICE** **V UPLYNULÉM OBDOBÍ**

návrh určený k projednání dle ustanovení § 47 odst. 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. 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) vyplýne 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

Listopad 2014

Územní plán obce Mířejovice (dále jen ÚPO) byl pořízen dle stavebního zákona, vydalo jej Zastupitelstvo obce Mířejovice formou obecně závazné vyhlášky dne 25. 5. 2006 a tento nabyl účinnosti dne 10. 6. 2006

Změna č. 1 ÚPO Mířejovice byla pořízena dle platného stavebního zákona, vydalo ji Zastupitelstvo obce Mířejovice formou opatření obecné povahy dne 28. 11. 2013 a účinnosti nabyla dne 18. 12. 2013.(Změnou ÚPO jsou řešeny lokality 1.1, 1.2 a 1.4).

Zpráva o uplatňování územního plánu obce Mířejovice 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 Obce Mířejovice o zpracování zprávy o uplatňování územního plánu obce Mířejovice přistoupil Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování, jakožto pořizovatel územního plánu Mířejovice, ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu obce Mířejovice v uplynulém období.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu obce Mířejovice 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

- Obec Mířejovice se nachází severozápadně od města Litoměřice a celé území obce se nalézá ve IV. zóně chráněné krajinné oblasti České středohoří.
- Správní území obce Mířejovice zahrnuje pouze 1 katastrální území - Mířejovice.
- V rámci zastavitelných a přestavbových ploch pro bydlení vymezených územním plánem obce byla realizována výstavba rodinných domů v lokalitách 2, 3, a 8.
- Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem obce je uvedeno v následující tabulce:

Číslo lokality	Směrná kapacita	Lokalita	Výměra [ha]	Využito [ha]	Poznámka
1	70	RD – Mířejovická stráž	9,22	-	
2	2	RD – v dolní zatáčce nad hřištěm	0,35	vše	zastavěno
3	1	RD – v horní zatáčce - jih	0,17	vše	zastavěno
4	1	RD – v horní zatáčce - sever	0,16	-	
5	1	RD – sever	0,75	-	

6	8	RD – v dolní zatáčce západ	1,05	-	
7	10	RD – východ, nad kravínem	1,22	-	
8	6	RD – nad hřištěm	0,76	vše	zastavěno
1.1	1	RD – severovýchodní část obce	0,29	-	
1.2	1	Vyhlídky (rozhledna) – sever	0,24	-	
1.4	2	RD – východně od kravína	0,04	-	

Z výše uvedeného vyplývá, že za uplynulé období v navržených zastavitelných plochách došlo k výstavbě cca 8 rodinných domů.

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

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

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

- Územně analytické podklady pro ORP Litoměřice, jejíhož správního území je obec Miřejovice 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.
- ÚPO Miřejovice byl vydán 25. 5. 2006, tedy před pořízením ÚAP pro ORP Litoměřice, proto je třeba do nejbližší pořizované změny ÚPO (případně do zcela nového ÚP) Miřejovice doplnit všechny jevy vyskytující se v území dle aktuálního stavu pořízených ÚAP.
- Z Rozboru udržitelného rozvoje za území obce Miřejovice vyplývají následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:
 - střet záměrů na provedení změn v území s limity využití území:
 - „nZUoVP“ – návrh zastavitelného území je ve střetu s velkoplošným chráněným územím přírody
 - „nZUoLK“ – návrh zastavitelného území je ve střetu s lokálním biokoridorem
 - „nZUoVZ“ – návrh zastavitelného území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje

C. Vyhodnocení souladu územního plánu obce Miřejovice s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008

Územní plán obce Miřejovice **není** zpracovaný v souladu s platnou „**Politikou územního rozvoje ČR 2008**“, která byla schválena usnesením vlády České republiky pod č. 929 ze dne 20. července 2009.

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009. Na základě schválené Politiky územního rozvoje ČR 2008 by se řešeného území (k.ú. Miřejovice) týkaly následující republikové priority uvedené v kapitole 2.2. Jedná se zejména o tyto body:

- ♣ 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 25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní.“

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

Nejbližší pořizovaná změna ÚPO Miřejovice, případně pořízení nového územního plánu budou uvedeny do souladu s výše uvedenými požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje České republiky 2008.

C.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Územní plán obce Miřejovice **není** zpracovaný v souladu s nadřazenou ÚPD, kterou jsou **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK)**, účinné od 20. 10. 2011.

Z tohoto důvodu je potřeba uvést nejbližší pořizovanou změnu ÚPO Miřejovice, případně pořízení nového územního plánu do souladu se ZÚR ÚK.

Pořizovatel prověřil ÚPO ve vztahu k ZÚR ÚK a konstatuje následující požadavky na úpravu a doplnění v nejbližší pořizované změně ÚPO či v pořízení nového územního plánu:

- 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.“
 - **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).“

- **bod 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.“

- **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.“

- **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.“

- Pro řešené území vyplývá povinnost naplňovat „úkoly“ vyplývající z vymezení rozvojové osy **OS2 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 územního systému ekologické stability - ZÚR ÚK vymezují nadregionální biokoridory:

NRBK K13 Vědllice (3) – Oblík, Raná (18)

NRBK K12 Vědllice (3) – K9

- Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:
 - Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje - krajinné části a přírodní prvky - velkoplošná zvláště chráněná území - **chráněná krajinná oblast České středohoří**.
- Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují cílové charakteristiky krajiny pro **krajinný celek CHKO České středohoří - Milešovské a Verneřické středohoří (5a)**.

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:

Ze ZÚR ÚK dále vyplývá respektovat na území obce Miřejovice mimo jiné následující:

- CHOPAV „ Severočeská křída“

Nejbližší pořizovaná změna ÚPO Miřejovice, případně pořízení nového územního plánu, budou uvedeny do souladu s výše uvedenými požadavky vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

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

Vzhledem k nízké zastavitelnosti navržených ploch na území obce Miřejovice - viz. tabulka v kapitole A.1), není třeba v rámci změny/nového ÚP prověřovat vymezení zastavitelných ploch na území obce.

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

Z požadavků uvedených pod písmeny A. až D. zprávy o uplatňování ÚPO Miřejovice nevyplývá potřeba pořízení změny územního plánu obce, případně pořízení nového územního plánu. Nejbližší pořizovaná změna ÚPO Miřejovice, případně pořízení nového územního plánu, budou pořízeny v souladu s požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR 2008 a ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (viz kapitola C.) a budou doplněny chybějící jevy z územně analytických podkladů (viz kapitola B.).

Upozorňujeme, že aktuálně platný územní plán obce Miřejovice byl pořízen dle již neplatného stavebního zákona č. 50/1976 Sb., (ve znění pozdějších předpisů) a na základě současné legislativy bude jeho platnost ukončena ke dni 31. 12. 2020.

V nejbližší pořizované změně je nutno přehodnotit a vymežit VPS (veřejně prospěšná stavba) v souladu s nově platnou legislativou. (Dříve schválené VPS již nemusí být veřejně prospěšnou stavbou, ale stačí pouze zřízení věcného břemene).

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.

Ze zprávy nevyplývají požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Nejbližší pořizovaná změna ÚPO musí být v souladu se Zásadami územního rozvoje ÚK a Politikou územního rozvoje ČR.

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

Z výše uvedeného nevyplývají požadavky pro pořízení změny územního plánu, ani pořízení 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.

Ze skutečností uvedených v bodech A) až D) nevyplývá potřeba změny/nového ÚP podstatně ovlivňující koncepci ÚPO. Proto není tato kapitola zpracována. Pouze nejbližší pořizovaná změna ÚPO musí být v souladu se ZÚR ÚK a PÚR ČR.

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 obce do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

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