

Zpráva o uplatňování Územního plánu Markvartice

Dle ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Pořizovatel:

Magistrát města Děčín, odbor stavební úřad, odd. Úřad územního plánování

Ing. arch. Daniel Vágner; odborný garant: Ing. Alena Singolová, vedoucí ÚÚP

Určený zastupitel:

Pan Tomáš Renka, starosta obce Markvartice

Schváleno zastupitelstvem obce Markvartice dne 12.05.2022

Usnesení č. ZO 22 04 09

OBEC MARKVARTICE

407 42 Markvartice 280

IČO 555 916



Náležitosti zprávy o uplatňování dle § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění:

- 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) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Úvod:

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Markvartice vychází z ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Územní plán Markvartice byl vydán dne 20.6.2011 usnesením Zastupitelstva obce Markvartice č. Z 88/2011 ze dne 9.6.2011 a nabyl účinnosti dne 5.7.2011. Územní plán řeší celé správní území obce, které zahrnuje jedno katastrální území – Markvartice u Děčína (691780).

První „Zpráva o uplatňování Územního plánu Markvartice“ byla schválena Zastupitelstvem obce Markvartice usnesením č. ZO 15 08 13 dne 18.11.2015 se závěrem, že v tehdejší době nebylo možné vymezovat další zastavitelné plochy a proto pokyny pro změnu územního plánu zastupitelstvu předloženy nebyly žádné.

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,

Přehled zastavitelných ploch pro bydlení, navržených ÚP a jejich aktuální zastavení:

lokality	Způsob využití	RD realizace – stav 2015	RD realizace – 2016–2021
B1	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	+3
B2	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0
B3	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
B4	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
B5	Plocha bydlení venkovského charakteru	2	0
B6	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0
B7	Plocha bydlení venkovského charakteru	2	0
B8	Plocha bydlení venkovského charakteru	3	0
B9	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0
B10	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0
B11	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
B12	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
B13	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	+2
B14	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	+1

B15	Plocha bydlení venkovského charakteru	2	0
B16	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
B17	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
B19	Plocha bydlení venkovského charakteru	6	0
B20	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
B22	Plocha bydlení venkovského charakteru	0	0
	Celkem počet realizovaných nových RD	2016–2021	6

Z výše uvedeného vyplývá, že v současné době není možno navyšovat počet návrhových ploch (není splněna podmínka §55 odst. 4 stavebního zákona).

Trasa železničního koridoru souhlasí polohou s koridorem Z1 ze ZÚR ÚK, drobná odlišnost vymezení ochranného pásma je v jihozápadní části, kde koridor Z1 vstupuje na katastr Markvartice, zde více zasahuje do plochy B19, kde jsou již realizovány RD (zasahuje „navíc“ pouze objekt čp. 427), Z1 se též více přibližuje k rozsáhlému zemědělskému areálu. V severovýchodní části, kde koridor opouští katastr Markvartice je koridor Z1 (resp. ochranné pásmo železnice) více posunut směrem na jih (cca 50 metrů).

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

Úplná aktualizace ÚAP byla pořízena v prosinci 2020

Závady v dopravní infrastruktuře:

Silnice I. třídy prochází zastavěným územím obce

- Zastavěným územím prochází silnice I/13, přetížení nákladní dopravou, překračování omezené rychlosti, velká hustota provozu

Nevyhovující tech. parametry místních komunikací

- Nevyhovující parametry místních komunikací zejména šířkové, směrové a kapacitní, nevyhovující technický stav

Závady v technické infrastruktuře:

Nedostatečná kanalizace, ČOV

- V obci je vybudována pouze jedna kanalizační větev vedoucí ulicí K nádraží a odvádějící odpadní vody z několika rodinných domů a ze tří bytových domů do lokální ČOV situované u Červeného Dvora, dále disponuje samostatnou ČOV škola, školka, jídelna a tělocvična

Hygienické závady:

Hluková a emisní zátěž ze silniční dopravy

- Silnice I/13 prochází zastavěným územím, nadměrný hluk způsobený dopravou, emisní a imisní zátěž

Topení tuhými palivy

- Území celé obce, v topné sezóně dochází k vysoké koncentraci imisí z lokálních topenišť

Staré zátěže území

- Na území se nachází 2 lokality – bez kontaminace

Urbanistické závady:

Záplavové území prochází zastavěným územím obce

- Záplavové území řeky Bystrá zasahuje do zastavěného území obce, ohrožení povodněmi

Nadměrná plánovaná míra zastavěného území

- Poměr nově navrhovaných zastavitelných ploch mimo stávající zastavěné území obce k současné výměře zastavěného území je 38,77%

Nevyužitě území - brownfield

- Opuštěné, chátrající areály – vymezení brownfield, průmyslové areály nejsou zcela využívány, zanedbaný stav stavebních objektů

Úbytek orné půdy

- Úbytek orné půdy, nárůst trvale travnatých porostů

Nesoulad dopravního železničního koridoru v ZÚR a vymezením v ÚPD obce

- Koridor dopravní infrastruktury železniční Z1 vymezený v ZUR UK není vymezen v ÚPD obce (koridor železnice v územním plánu víceméně odpovídá Z1 ze ZÚR UK)

Sesuvná území

- Ohrožení zastavěného území a zastavitelných sesuvným územím – vymezení lokalit sesuvných území jako riziko v území

Poddolovaná území

- výskyt poddolovaného území v jižní části obce – vymezení lokalit poddolovaných území jako riziko v území

Ohrožení půdy vodní erozí

- Silné ohrožení

Vyhodnocení souladu:

Závady v dopravní infrastruktuře (DI): řešení problémů s umístěnou silnicí I/13 obec nemůže ovlivnit; nevyhovující tech. parametry místních komunikací lze eliminovat realizací přípustných komunikací v rámci ploch.

Závady v technické infrastruktuře (TI): ČOV a odkanalizování je částečně v řešení, plynoifikace ne.

Hygienické závady: umístění silnice I/13 obec nemůže ovlivnit (hluk, emisní a imisní zátěž); topení tuhými palivy (od 1.9.2024 zákaz topení kotly imisní třídy 1 a 2 dle ČSN EN 3035:2012); Staré zátěže území.

Urbanistické závady: výstavba v záplavovém území podmíněna souhlasem správce povodí.; poměr nově navrhovaných zastavitelných ploch mimo stávající zastavěné území obce k sou-

časné výměře zastavěného území je 38,77% – zakonzervování rozvojových aktivit do doby vyčerpání návrhových ploch; nevyužitě území – brownfields řešeno dle možností; úbytek orné půdy; využitelnost lokalit sesuvných území podmíněna geolog. průzkumem; poddolovaná území respektována.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

– soulad s PÚR ČR

Aktualizace č. 4 PÚR ČR je závazná od 1.9.2021 pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona. Územní plán Markvartice se nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti, respektuje republikové priority PÚR ČR.

– soulad se ZÚR ÚK

Úplné znění ZÚR ÚK po vydání 1., 2., a 3. aktualizace nabylo účinnosti dnem 6.8.2020

Požadavky dle textové části:

B1. Stanovení priorit územního plánování...

B2.4. Rozvojová osa nadmístního významu

B4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů...

B4.2. Plocha a koridory nadmístního významu

– Železniční doprava – Trasa železničního koridoru souhlasí polohou s koridorem Z1 ze ZÚR ÚK, drobná odlišnost vymezení ochranného pásma je v jihozápadní části, kde koridor Z1 vstupuje na katastr Markvartice, zde více zasahuje do plochy B19, kde jsou již realizovány RD (zasahuje „navíc“ pouze objekt čp. 427), Z1 se též více přibližuje k rozsáhlému zemědělskému areálu. V severovýchodní části, kde koridor opouští katastr Markvartice je koridor Z1 (resp. ochranné pásmo železnice) více posunut směrem na jih (cca 50 metrů).

B5. Upřesnění územních podmínek koncepce...

B5.2. Civilizační hodnoty nadmístního významu

B5.3 Kulturní hodnoty

B6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

B7. Vymezení VPS, VPO...

B8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci...

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

Počet nově realizovaných RD (zapsaných do katastru) v jednotlivých plochách viz tabulka v části a); celkový počet 6 RD za období 2016–2021; trend výstavby 5 RD ročně z předchozího vyhodnocovaného období se neudržel, současný trend byl 1 RD ročně. Z předpokládaných $5 \times 7 = 35$ RD bylo zrealizováno 6, zbývajících cca 29 RD by i předešlým „úvodním“ tempem 5 RD ročně dávalo časový horizont pro vyčerpání ploch 6 let tj. do konce roku 2027.

Na základě současného trendu výstavby 1 RD ročně vyplývá, že k vyčerpání návrhových ploch pro bydlení nedojde v roce 2022, jak předpokládala předchozí zpráva o uplatňování (ale

za 29 let tj. v roce 2030), tedy nelze vymezovat další zastavitelné plochy z důvodu akutního nedostatku. **Pokyny pro změnu územního plánu** na základě vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch (§ 55 odst. 4) proto **nejsou předkládány**.

Predikce času potřebného pro vyčerpání zastavitelných ploch je nicméně velmi nejistá ze dvou důvodů: 1) rozdíl v tempu zastavování ploch je oproti předchozímu období diametrálně odlišný, lze jen těžko interpolovat bez možnosti srovnání více období; 2) blíží se do realizace aktivita obce v ploše B3; následovat bude dozajista podstatně zvýšená stavební činnost, jejíž výsledky budou vidět při příštím vyhodnocení uplatňování územního plánu.

Pozn.: Ze strany obyvatel obce Markvartice vzešly písemné návrhy (dle § 55 odst. 2 stavebního zákona) na tyto nové návrhové plochy ÚP (k.ú. Markvartice):

- 1) Pozemek p.p.č. 3331 v k.ú. Markvartice
 - a) identifikace viz **Žádost č. 01**
 - b) důvody pro pořízení změny: výstavba RD; sousedí s návrhovou plochou B1
 - c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
 - f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno
- 2) Pozemky p.p.č. 369/1, 369/2 v k.ú. Markvartice
 - a) identifikace viz **Žádost č. 02**
 - b) důvody pro pořízení změny: výstavba RD; obklopeno zástavbou, území zasíťováno
 - c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
 - f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno
- 3) Pozemky p.p.č. 333/2 v k.ú. Markvartice
 - a) identifikace viz **Žádost č. 03**
 - b) důvody pro pořízení změny: výstavba RD
 - c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
 - f) návrh úhrady nákladů: částečná úhrada
- 4) Pozemky p.p.č. 1920, 1921 v k.ú. Markvartice
 - a) identifikace viz **Žádost č. 04**
 - b) důvody pro pořízení změny: výstavba RD; místo historické zástavby
 - c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
 - f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno
- 5) žádost o zrušení etapizace plochy B4 – pozemek p.p.č. 3278 v k.ú. Markvartice
 - a) identifikace viz **Žádost č. 05**
 - b) důvody pro pořízení změny: bránit vzniku proluk etapizací není třeba

- c) návrh obsahu změny: zrušení etapizace, ponechání funkčního využití
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

6) Pozemek st. č. 45/2 a p.p.č. 368/4 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 06**
- b) důvody pro pořízení změny: výstavba RD
- c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

7) Pozemky p.p.č. 421/3, 395/3, 396 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 07**
- b) důvody pro pořízení změny: plánováno ukončení zemědělské činnosti
- c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

8) Pozemky p.p.č. 1825, 1824/2, 1816/5, 1816/6 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 08**
- b) důvody pro pořízení změny: neuvedeno
- c) návrh obsahu změny: neuvedeno (výstavba?)
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

9) Pozemky p.p.č. 429/3, 430/1, 430/2 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 09**
- b) důvody pro pořízení změny: výstavba; plánované ukončení zemědělské činnosti
- c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

10) Pozemek p.p.č. 1923 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 10**
- b) důvody pro pořízení změny: výstavba RD
- c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

11) Pozemek p.p.č. 1760/11 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 11**

- b) důvody pro pořízení změny: výstavba
- c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

12) Pozemky p.p.č. 1879/1, 1876/1 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 12**
- b) důvody pro pořízení změny: výstavba
- c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

13) Pozemky p.p.č. 392/10, 381/3 v k.ú. Markvartice

- a) identifikace viz **Žádost č. 13**
- b) důvody pro pořízení změny: výstavba
- c) návrh obsahu změny: plocha bydlení venkovského charakteru
- f) návrh úhrady nákladů: neuvedeno

K návrhům na nové plochy (návrh č. 01–13) bude dle §55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona vyžádáno stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu. Zastupitelstvo obce na základě uvedených stanovisek rozhodne, zda a v jakém rozsahu pořídit změnu územního plánu.

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny,

Pokyny budou doplněny až na základě vyžádaného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a stanoviska krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, rozhodne-li zastupitelstvo obce zda a v jakém rozsahu pořídit změnu územního plánu.

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,

Požadavky a podmínky budou zpracovány až na základě případných pokynů pro změnu územního plánu vzešlých z vyžádaných stanovisek viz bod e) výše.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Z vyhodnocení žádné požadavky nevyplývají.

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Pokyny budou doplněny, pokud potřeba pořízení nového územního plánu vzejde z vyžádaného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a stanoviska krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu.

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Požadavky budou doplněny, pokud potřeba vzejde z vyžádaného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a stanoviska krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu.

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Nejsou předkládány.

Zapsal:

Ing. arch. Daniel Vágner

Za správnost:

Ing. Alena Singolová

vedoucí oddělení

Úřad územního plánování

Přílohy

- 1) Souhrnná tabulka žádostí o změnu územního plánu

Doručí se

Obec Markvartice, IDDS: amsbm42

sídlo: Markvartice čp. 280, 407 42 Markvartice

