

# NÁVRH ZADÁNÍ

## změny č. 1 územního plánu obce Miřejovice

**Pořizovatel:**

Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování  
ve spolupráci s určeným zastupitelem Obce Miřejovice

**Prosinec 2011**

Úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice zpracoval v červnu 2010 dle ustanovení § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, stanovisko pořizovatele k návrhům na pořízení změny č. 1 územního plánu obce Miřejovice (dále "změna ÚPO"), které předložil k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Miřejovice na jednání dne 22. 9. 2011.

Zadání změny č. 1 územního plánu obce Miřejovice je zpracováno v souladu s ustanovením § 55 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 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.

#### **a) Vymezení řešeného území**

Změna č. 1 územního plánu obce se pořizuje pro část správního území Obce Miřejovice s jediným katastrálním územím - Miřejovice.

#### **b) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

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. Navrhované plochy navazují na současnou zástavbu sídla a dochází tím k logickému doplnění půdorysu sídla.*
- **bod 19)** „Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.“ ⇒ *Změna ÚPO navrhuje v přiměřené míře doplnění stávajících ploch pro výstavbu, navíc navrhované plochy přímo navazují na stávající, již zastavěné. U nově navrhovaných ploch je třeba provést vyhodnocení nezbytného záboru zemědělského půdního fondu.*
- **bod 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.“ ⇒ *Návrh plochy pro umístění rozhledny a odpočívadla je v souladu s rozvojem cestovního ruchu a turistiky.*
- **bod 24)** „Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury.“ ⇒ *U nově navržených i stávajících ploch budou prověřeny stávající dopravní přístupy, případně také prověřeny nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury.*
- **bod 53)** „Správní území ORP Litoměřice, kam spadá i Obec Miřejovice, je součástí vymezené rozvojové osy „OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden)“ řešící výraznou vazbu na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090 ⇒ *Obcí Miřejovice přímo neprochází železniční trať. Pro*

*napojení na dálnici D8 je možné využít litoměřický dálniční přivaděč, který byl na konci roku 2009 ukončen v I. etapě novým mostem Generála Chábery.*

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

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

- **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 ÚPO bude respektovat CHKO České středohoří a bude prověřena možnost úpravy tvaru a vedení prvků ÚSES dotčených návrhem změny ÚPO.*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu “OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden)” a stanovují zejména tyto úkoly:

- **bod 9** „Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.“ ⇒ *Změna ÚPO bude respektovat CHKO České středohoří a bude prověřena možnost úpravy tvaru a vedení prvků ÚSES dotčených návrhem změny ÚPO.*

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

- **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.“ ⇒ *Ve změně ÚPO bude prověřena možnost úpravy tvaru a vedení prvků ÚSES dotčených návrhem změny ÚPO.*
- Ochranné pásmo vodního zdroje
- Silnice II. třídy
- Elektrické vedení VVN 110 kV

Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem politiky územního rozvoje a nadřazené územně plánovací dokumentace, nevyplývají pro tuto změnu č. 1 územního plánu obce žádné požadavky.

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

Při zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu obce bude projektant vycházet z Územně analytických podkladů Obce Miřejovice, včetně **rozboru udržitelného rozvoje území Obce Miřejovice**. Řešeného území se týkají zejména tyto limity území:

- IV. zóna CHKO České středohoří,
- ochranné pásmo vodního zdroje,
- ochranné pásmo radioreléové trasy,
- místní (lokální) biokoridor,
- místní vodovod,
- plynovod,
- sesuvné území.

### d) Požadavky na rozvoj území obce

V návrhu změny č. 1 územního plánu obce se prověří, na základě prověření vyhodnotí a navrhne jako plochy bydlení vekovského typu (BV):

- lokalita 1.1 ve východní části sídla
- lokalita 1.3 v severní části sídla
- lokalita 1.4 v západní části sídla

V návrhu změny č. 1 územního plánu obce se prověří stávající využití, na základě prověření vyhodnotí a případně změní využití ploch na plochy občanské vybavenosti (O) v lokalitě 1.2 v severní části sídla – účel výstavby rozhledny a odpočívadla.

Označení jednotlivých lokalit naváže na specifikaci zastavitelných ploch uvedených v územním plánu – kapitole c) urbanistická koncepce.

Rozsah prověřovaných ploch je orientačně zakreslen na příloženém výkresu, jehož podkladem je Územní plán obce Miřejovice – hlavní výkres.

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

**Lokalita 1.1** se nachází v nezastavěném území obce, ovšem navazuje na současně zastavěné území a jejím návrhem by se ucelil tento východní výběžek sídla. Limitem území je však procházející místní (lokální) biokoridor.

Pro účely vymezení a uspořádání lokality 1.1 bude prověřena a navržena úprava vedení místního (lokálního) biokoridoru v navrhované lokalitě 1.1.

Z hlediska uspořádání krajiny bude respektována IV. zóna CHKO České středohoří a ochranné pásmo vodního zdroje.

**Lokalita 1.2** se nachází v nezastavěném území obce. Navazuje na zastavěné území obce a sousedí se silnicí III. třídy, která je zároveň cyklotrasou.

Vymezení a uspořádání této lokality bude především respektovat limity území - vedení vodovodního řadu a lokální biokoridor.

Z hlediska uspořádání krajiny bude respektována IV. zóna CHKO České středohoří a ochranné pásmo vodního zdroje.

**Lokalita 1.3** je vymezena v nezastavěném území obce. Z jihu navazuje lokalita na stávající zastavitelné území - lokalitu č.5. Na východní straně navazuje na současně zastavěné území obce. Lokalita 1.3 nenavazuje na žádnou místní komunikaci. Je žádoucí, aby nároky na veřejnou dopravní infrastrukturu a řešení dopravních přístupů byly prověřeny územní studií zpracovanou v rozsahu stávající lokality č.5 a navrhované lokality č. 1.3.

Z hlediska uspořádání krajiny bude respektována IV. zóna CHKO České středohoří a ochranné pásmo vodního zdroje.

Jižní část **lokality 1.4** se nachází v již zastavěném území obce a severní část v nezastavěném území obce, která ovšem navazuje na zastavitelnou plochu bydlení venkovského typu č. 6. Je žádoucí, aby nároky na veřejnou dopravní infrastrukturu a řešení dopravních přístupů byly prověřeny územní studií zpracovanou v rozsahu stávající lokality č.6 a navrhované lokality č. 1.4

Z hlediska uspořádání krajiny bude respektována IV. zóna CHKO České středohoří.

#### **f) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

##### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- prověřit stávající síť dopravní infrastruktury, prověřit a navrhnout dopravní napojení navrhovaných 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,
- musí návrhy respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje,
- zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje - z tohoto důvodu bude nezbytné vyjádření z vodoprávního hlediska a zároveň stanovení podmínek - regulativů.

##### **PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI**

- návrh stavby rozhledny a odpočívadla,
- bude prověřeno dle požadavků uvedených v kapitole d) návrhu zadání.

#### **g) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Z hodnot území je třeba respektovat zejména IV. zónu CHKO České středohoří a ochranné pásmo vodního zdroje. Prověřeno bude vedení místního (lokálního) biokoridoru v navrhované lokalitě 1.1.

## **h) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Jako veřejně prospěšné stavby popř. opatření budou navrženy stavby či opatření vyplývající z průběhu pořízení změny ÚPO a které budou navrženy na základě dohody mezi pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem.

## **i) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

- tato změna ÚPO nevyvolává nové požadavky civilní ochrany, zajištění požární vody apod. - řeší již platná územně plánovací dokumentace,
- respektovat požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek,
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsahově zpracovat v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k této vyhlášce a dále dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části zemědělské přílohy zpracovány a bilancovány jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce s uvedením údajů dle přílohy č. 1 k zákonu,
- kapitola ochrany ZPF bude také zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území - vyhodnocení záborů ve vztahu k dílčímu povodí podle vodohospodářské mapy,
- respektovat ochranné pásmo vodního zdroje – v případě nutnosti uplatní příslušný dotčený orgán požadavky na způsob řešení změny (omezení, regulativy apod.)

## **j) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Všechny hlavní střety a problémy v území jsou popsány v příslušných kapitolách tohoto zadávacího dokumentu.

## **k) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Politika územního rozvoje ČR 2008 vymezila Rozvojovou osu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden) pro území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090. Obec Mířejovice se nachází v tomto rozvojovém území. V rozvojových osách je nutné vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území, včetně zachování hodnot území. Vytváření nových zastavitelných ploch v blízkosti dálničního přivaděče je proto v souladu s východiskem rozvojových oblastí tohoto republikového dokumentu. Lokality 1.1, 1.2, 1.3 a 1.4 budou řádně prověřeny a na základě prověření

navrženy včetně příslušných podmínek – plošných a prostorových regulativů vycházejících z limitů a hodnot území a požadavků dotčených orgánů.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden), které podporuje pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřuje a zpřesňuje řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

V rozvojových osách je nutné vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území včetně zachování hodnot území. Všechny plochy budou řádně prověřeny a na základě prověření navrženy včetně příslušných podmínek – plošných a prostorových regulativů vycházející z limitů a hodnot území a požadavků dotčených orgánů.

#### **l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

K tomuto účelu budou vymezeny pro změnu ÚPO v textové části plochy k prověření využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území v následujícím rozsahu:

- navrhovaná lokalita 1.3 se stávající lokalitou 5
- navrhovaná lokalita 1.4 se stávající lokalitou 6
- příp. další plochy na základě dohody mezi projektantem, pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Stanovena bude lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

#### **m) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nejsou stanoveny.

#### **n) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Vzhledem k rozsahu změny ÚPO a k tomu, že na území obce Mířejovice se nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast, lze předpokládat, že ze změny ÚPO nebudou vyplývat požadavky na posouzení změny územního plánu obce z hlediska vlivů na životní prostředí. Případné požadavky příslušných dotčených orgánů vyplynou až v průběhu procesu projednávání tohoto zadávacího dokumentu. Příslušné dotčené orgány tímto žádáme o jednoznačné písemné vyloučení nebo případné potvrzení tohoto vlivu.

#### **o) Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant**

Není stanoven.

**p) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh změny č. 1 územního plánu obce bude zpracován podle ustanovení § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v rozsahu měněných částí územního plánu. Návrh změny č. 1 územního plánu obce bude odevzdán v počtu 1 tiskového vyhotovení pro společné jednání a posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem podle ustanovení § 50-51 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 nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou vydány v měřítku 1 : 5 000. Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Návrh změny územního plánu obce bude předán i na CD ve formátu: \*.pdf a k tomu v \*.dgn nebo \*.shp.

Po vydání změny č. 1 územního plánu obce 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.

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny č. 1 územního plánu obce a před jeho odevzdáním projektant změnu č. 1 územního plánu obce v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.