

**ÚZEMNÍ PLÁN MERBOLTICE**  
**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ**  
**2019 – 2024**  
**- návrh**

**Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Merboltice zastoupený Lukášem Tomeškou, starostou obce  
Určený zastupitel: Ludvík Efler

Etapa: Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice zpracovaná v souladu s ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona, jejíž součástí je návrh zadání změny územně plánovací dokumentace

Zprávu o uplatňování vypracoval: Obecní úřad Merboltice v součinnosti s určeným zastupitelem a zástupcem pořizovatele podle § 50 stavebního zákona Zdeňkou Klenorovou

**Únor 2025**

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

## a) **VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

### 1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Územní plán Merboltice nabyl účinnosti dne 14. 7. 2010. První Zprávu o uplatňování územního plánu (dále jen ZOUP) Merboltice schválilo zastupitelstvo obce dne 24. 9. 2014 a druhou ZOUP Merboltice schválilo zastupitelstvo obce dne 24. 4. 2019. Aktuálně pořizovaná ZOUP Merboltice za uplynulé období je tak již třetí v pořadí. Dosud nebyl pořizena žádná změna územního plánu.

Rozvoj obce navržený v územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) je především orientován na rozvoj obytné, případně rekreační funkce. Všechny ostatní funkce pak mají doprovodný charakter. Plochy pro bydlení jsou přednostně lokalizovány na pozemky v minulosti zastavěné (v poválečném období zbourané domy), čímž je doplněna původní urbanistická struktura. V územně plánovací dokumentaci je tak vymezeno celkem 31 ploch pro bydlení; jedna plocha pro veřejné občanské vybavení a celkem 3 plochy pro umístění místních popř. účelových komunikací. K datu zpracování v pořadí již třetí ZOUP Merboltice došlo z výše vymezených ploch k využití a realizaci místní a účelové komunikace pro zajištění přístupu k ploše bydlení Z19.

### 2. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byla ÚPD vydána

Podmínky stanovené v územním plánu pro rozvoj obce – respektování stávající urbanistické struktury definované v ÚPD, vycházející z historického vývoje, charakteru přírodního prostředí, krajinného rázu a ochrany nemovitých kulturních památek se v uplynulém období nezměnily.

ÚPD Merboltice byla zpracována za platnosti Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 a rozpracovaných Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR), které byly vydány zastupitelstvem kraje dne 7. 9. 2011 a nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011. Od doby nabytí účinnosti ÚPD Merboltice došlo a aktualizacím PÚR ČR i ZÚR Ústeckého kraje. Aktuálně je platná dokumentace PÚR ČR ve znění aktualizací 1., 2., 3., 4., 5., 6. a 7. závazném od 1. 3. 2024, a dne 29. 1. 2025 schválila vláda ČR Politiku č. 9; a ZÚR Ústeckého kraje ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8. s účinností od 31. 12. 2024.

V roce 2020 došlo k poslední úplné aktualizaci územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) obce s rozšířenou působností Děčín. A v roce 2021 pak došlo k poslední 5. úplné aktualizaci ÚAP Ústeckého kraje. Změny podmínek v území, případně další informace a konkrétní pokyny k řešení, které z aktualizací výše uvedených dokumentů vyplývají jsou součástí kapitol b) a c) této zprávy.

### 3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPD Merboltice v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. V poslední aktualizaci ÚAP Ústeckého kraje byl v rámci vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území v obcích Ústeckého kraje u obce Merboltice uveden špatný stav u pilíře hospodářských podmínek a u pilíře sociální soudržnosti

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

obyvatel. Záměry vedoucí k nápravě této územní podmínky jsou v platném územním plánu navrženy.

## **b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Z poslední aktualizace ÚAP pro území obce s rozšířenou působností Děčín pro správní území obce Merboltice vyplývají tyto problémy k řešení v ÚPD (*text v závorce psaný kurzívou byl doplněn pořizovatelem*):

1. Závady v dopravní infrastruktuře: nevyhovující technické parametry místních komunikací, nedostatek parkovacích míst, absence chodníků a špatná dopravní obslužnost veřejnou dopravou,
2. Závady v technické infrastruktuře: absence kanalizace a ČOV, plynovodu a vodovodu,
3. Hygienické závady: topení tuhými palivy (*není problém řešitelný v rámci ÚPD*),
4. Urbanistické závady: nedostatečná občanská vybavenost obce, nevymezené záplavové území (*není problém řešitelný v rámci ÚPD*), nedostatečná podpora cestovního ruchu, koridor vedení 110 kV vymezený v ZÚR vede zastavěným území obce (*není problém, ale omezení*), RBC není vymezeno v nadřazené dokumentaci, poddolovaná území (*není problém, ale omezení*);

## **c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

Územní plán Merboltice, který nabyl účinnosti dne 19. 10. 2010, byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) České republiky 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009 a rozpracovaných Zásad územního rozvoje (dále je ZÚR) Ústeckého kraje. Aktuálně je platná PÚR České republiky ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 4., 5., 6. a 7. účinném od 1. 3. 2024 (dále jen PÚR ČR). Z hlediska krajské dokumentace jsou aktuálně platné ZÚR Ústeckého kraje ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 4., 5., a 7. účinném od 19. 7. 2024 (dále jen ZÚR Ústeckého kraje). Ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem pak změna bude reagovat na požadavky vyplývající z nadřazených dokumentací, a to:

Ve vztahu k PÚR ČR:

1. V odůvodnění návrhu změny ÚPD bude provedeno vyhodnocení plnění a respektování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, kterých se předmět změny dotýká.
2. V odůvodnění návrhu změny ÚPD budou věcně odůvodněny úkoly pro územní plánování vyplývající ze skutečnosti, že v řešeném území je vymezena specifická oblast SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Ve vztahu k ZÚR Ústeckého kraje:

V odůvodnění návrhu změny ÚPD:

1. Bude věcně vyhodnoceno plnění a respektování krajských priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, kterých se předmět změny dotýká.

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

2. Budou věcně vyhodnoceny úkoly pro územní plánování vyplývající ze zařazení obce do specifické oblasti nadmístního významu NSOB5 – Úštěcko.
3. Budou věcně vyhodnoceny úkoly územního plánování ve vztahu k územním podmínkám koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje uvedených v kapitole 5 ZÚR,
4. Budou věcně vyhodnoceny úkoly územního plánování - dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny (odvozené z plánu péče CHKO) vycházející ze zařazení obce do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a).

V návrhu změny ÚPD:

5. Bude vymezen koridor technické infrastruktury nadmístního významu E6 vedení VVN kV TR Želenice – (TR Babylon), který bude v souladu s krajskou dokumentací označen jako veřejně prospěšná stavba (VPS). Šířka koridoru je v ZÚR Ústeckého kraje stanovena na 100 – 600m. Z úkolů pro územní plánování stanovených v krajské dokumentaci vyplývá (při respektování zájmů ochrany přírody a krajiny), požadavek na vymezení a zpřesnění koridoru VPS na území obce Merboltice. Naplnění tohoto požadavku bude v textové části odůvodnění věcně vyhodnoceno.
6. Bude v rámci územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezen nadregionální biokoridor NRBK K5 Stříbrný roh (19) – Studený vrch (82) funkční. Z úkolů pro územní plánování vyplývá zpřesnit vymezení tohoto prvku ÚSES, přičemž naplnění tohoto úkolu bude v textové části odůvodnění věcně vyhodnoceno.

## **d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v době od poslední zprávy o uplatňování za období 2014 – 2018 schválené ZO Merboltice dne 24. 4. 2019 v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

## **e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Obec Merboltice eviduje podněty veřejnosti na zpracování změny územního plánu, které bylo podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona nezbytné vyhodnotit. Potřeba pořízení změny ÚPD vychází z požadavků na prověření těchto podnětů, které jsou pak uvedeny v kapitole h) zprávy o uplatňování; a dále pak z potřeby uvést ÚPD Merboltice do souladu s nadřazenými dokumentacemi a do souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

Závěr: Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu vyplynula potřeba zpracování změny územně plánovací dokumentace. Jednotlivé dílčí změny uvedené v kapitole b) návrhu zadání s ohledem na jejich charakter a malý plošný rozsah nemají potenciál podstatně ovlivnit koncepci stanovenou platným územním plánem a pořízení nového územního plánu tudíž není důvodné.

Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje.

## **f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Veškeré požadavky se týkají správního území obce Merboltice, které je vymezeno jediným katastrálním územím, a to k.ú Merboltice.

Podněty, které obdržela a eviduje obec ze strany veřejnosti, u kterých je podle stavebního zákona podle § 110 stavebního zákona uvedeno jejich vyhodnocení:

f.1) Požadavek na změny funkčního využití (případně podle povahy změny vymezení zastavitelných ploch) pro:

- 1) pozemkovou stavební parcelu č. 200 o výměře 597 m<sup>2</sup> vedenou v katastru nemovitostí (dále jen KN) jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště a která podle platné ÚPD není vymezena jako zastavěné území a v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen RZV) je pak zařazena do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost změnit na obytnou budovu + hospodářské stavení. Podle regulativů ploch RZV jsou hlavním využitím jsou pozemky zemědělského půdního fondu (rostlinná produkce) – orná půda, trvalý travní porost a v rámci přípustné využití jsou uvedeny pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, pozemky související dopravní infrastruktury (zemědělské účelové cesty), pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury. V prostorových regulativech staveb je uvedeno, že hmotové řešení nové výstavby nesmí narušovat zásadním způsobem okolní prostředí. Pozemek se nachází mimo vymezené zastavěné území, ve volné krajině. Obec prověření změny z důvodu existence historické usedlosti doporučuje, protože tento záměr vychází z koncepce rozvoje území obce, který podle platné ÚPD respektuje urbanistickou strukturu, v níž je sledován historicky podmíněný charakter původního zastavění narušený po odsunu německého obyvatelstva v poválečném období.
- 2) pozemkovou parcelu č. 2660 o výměře 550 m<sup>2</sup> vedenou v KN jako vodní plocha se způsobem využití zamokřená plocha (podle platné ÚPD v rámci ploch s RZV zařazená do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost) uvést do souladu s KN.
- 3) pozemkové parcely č. 2627 o výměře 13 529 m<sup>2</sup> a č. 2665 o výměře 6 612 m<sup>2</sup> vedené v KN obě dvě jako zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní a zařazených v platné ÚPD z hlediska ploch s RZV větší části do ploch NZ:

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost, a v případě p.p. č. 2665 částečně potom také do zastavitelné plochy Z16 určené pro bydlení B a v případě p. p. č. 2627 zařazené z hlediska ploch s RZV převážně do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost, případně ZO s tím, že jižní část parcely je dotčena návrhem ÚSES (LBK 48) změnit na sad a pastviny se nedoporučuje, rozsah vymezených zastavitelných ploch zůstane dle platné ÚPD, případně vzhledem k ostatním požadavkům může dojít k jejich odůvodněnému zmenšení.

- 4) pozemkovou parcelu č. 2624 o výměře 13 968 m<sup>2</sup> vedenou v KN jako zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost, která je podle platné ÚPD v rámci ploch s RZV zařazena do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost případně ZO s tím, že jižní část parcely je dotčena návrhem ÚSES (LBK 48) změnit na pastviny. Návrh na provedení změny není důvodný, neboť jej lze v případě potřeby řešit změnou kultury na katastru bez potřeby změny ÚPD. ÚSES vymezený v ÚPD v tomto území zůstane zachován.
- 5) pozemkové parcely č. 2625 o výměře 472 m<sup>2</sup> a č. 2667 o výměře 662 m<sup>2</sup> jsou obě dvě vedené v KN jako ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace zařadit jako komunikace. V rámci ploch s RZV jsou tyto pozemky součástí ploch NZ, případně B, kde jsou pozemky související dopravní infrastruktury přípustné. S ohledem na tuto skutečnost a s přihlédnutím k malé plošné výměře pozemků a grafické vyjadřitelnosti v grafice výkresu v měřítku 1 : 5 000 proto není důvodné je v ÚPD zahrnovat do ploch dopravní infrastruktury. Návrh na provedení změny se nedoporučuje.

f.2) Požadavek na změnu funkčního využití a vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 2532 o výměře 2 739 m<sup>2</sup> vedenou v KN jako zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost, která je podle platné ÚPD v rámci ploch s RZV zařazena do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost pro bydlení za účelem umístění 1 rodinného domu. Předmětný pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území a je celý dotčen limitem ochranného pásma (OP) lesa, které bylo nově aktualizováno – sníženo z 50 na 30 m. Při předpokladu zmenšení zastavitelné plochy na umístění RD v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, mimo OP lesa a prokázání potřeby na vymezení nových zastavitelných ploch lze tento požadavek doporučit k prověření.

f.3) Požadavek na změnu funkčního využití a vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 2799 o výměře 3 838 m<sup>2</sup> vedenou v KN jako zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost, která je podle platné ÚPD v rámci ploch s RZV zařazena do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

trvalý travní porost do ploch pro bydlení tak, aby tento pozemek byl v budoucnu zastavitelný. Předmětný pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území, leží na území zahrnutého do vesnické památkové zóny a je dotčen limitem ochranného pásma (OP) el. vedení 35 kV. Při předpokladu prokázání potřeby na vymezení nových zastavitelných ploch a za nastavení podmínek akceptujících požadavky orgánu ochrany památkové péče z důvodu, že nemovitost se nachází na území VPR lze změnu doporučit k prověření.

f.4) Požadavek na změnu funkčního využití a vymezení zastavitelné plochy pro část pozemkové parcely č. 2629 o výměře 13 787 m<sup>2</sup> vedené v KN jako zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost, která je podle platné ÚPD v rámci ploch s RZV zařazena částečně do zastavitelné plochy Z13 určené pro bydlení B a částečně do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost do ploch pro kde bude umožněno bydlení s objektem pro podnikání (stodola, stáj – sušárna). Obec prověření změny doporučuje s tím, že s ohledem na § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (existence zemědělské půdy v nejlepších BPEH) dojde ke zmenšení zastavitelné plochy Z13 pouze pro výstavbu 1 RD a výměnou bude proveden návrh na výstavbu 1 RD s objektem pro podnikání na části p.p.č. 2629 (bývalá st. p. č. 366).

f.5) Požadavek na změnu funkčního využití a vymezení zastavitelné plochy pro pozemkové parcely č. 2635 o výměře 1 112 m<sup>2</sup> a č. 2637 o výměře 316 m<sup>2</sup> obě dvě vedené v KN jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu trvalý travní porost, ve II. třídě ochrany ZPF se žádostí zahrnutí pozemků do plochy pro bydlení. Podle platné ÚPD v rámci ploch s RZV zařazena v souladu s právním stavem KN do ploch NZ: plochy zemědělské – orná půda a trvalý travní porost. S přihlédnutím k § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem její ochrany, což případ vymezení zastavitelné plochy pro bydlení není, s tím, že rozvoj obce není blokován, protože v platné ÚPD je pro tyto účely vymezen dostatek jiných vhodnějších ploch. Navrhovaný podnět ve vztahu k zákonu o ochraně ZPF je možné doporučit k prověření pouze pro p.p.č. 2635 v případě, že dojde k prokázání potřeby na vymezení zastavitelné plochy ve veřejném zájmu výměnou za vypuštění jiné v platné ÚPD vymezené zastavitelné plochy obdobné výměry.

f.6) Požadavek na úpravu funkčního využití v prostoru Společnosti s r.o. Agrofarma Merboltice navrhovaný na pozemcích p.č. 2471 o výměře 541 m<sup>2</sup> vedeném v KN jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha; dále na severní části

## Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

p. p. č. 2460 o výměře 11 792 m<sup>2</sup> vedeném v KN nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha; a č. st. 369 o výměře 580 m<sup>2</sup> vedeném v KN jako zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je zemědělská stavba, tak aby v areálu bylo mimo jiné přípustné i bydlení správce areálu, výstavba nové haly, přístřešků obchodu a požární nádrže. Zároveň je navrhováno dopravní zpřístupnění areálu prostřednictvím nové komunikace vedené v severní části pozemku p.č. 2477 vedeného podle KN jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Předmětné pozemky jsou podle platné ÚPD zčásti zařazeny do ploch VS, v případě návrhu komunikace do ploch NZ (v obou případech jako stav) a dále pak zasahují do zastavitelné plochy Z5 určené pro bydlení. Navrhovaný podnět související s pozemky společnosti je podnětem na zajištění lepšího fungování firmy a jejího zázemí, není v rozporu s žádnými právními předpisy, a proto jej lze doporučit k prověření, s tím, že s orgánem ochrany památkové péče budou dohodnuty podmínky prostorového uspořádání, neboť předmětné nemovitosti se nachází v památkové zóně VPR.

f.7) Požadavek na změnu funkčního využití u pozemkových parcel č. 2806 o výměře 335 m<sup>2</sup> vedené v KN jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda; č. 2805 o výměře 1 634 m<sup>2</sup> vedené v KN jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda; č. 2402 – v KN nenalezena; č. 2764 o výměře 69 m<sup>2</sup> vedené v KN jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda; č. 2804 o výměře 118 m<sup>2</sup> vedené v KN jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, která ale není ve vlastnictví žadatele, nýbrž ve vlastnictví obce; č. 1831 o výměře 2 489 m<sup>2</sup> o výměře 69 m<sup>2</sup> vedené v KN jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda; a st. č. 94/1 o výměře 131 m<sup>2</sup> vedené v KN jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště, která ale popět není ve vlastnictví žadatele; s návrhem na jejich zařazení z důvodu aktuálního faktického využití pozemků do ploch pro podnikání – zázemí tesařské dílny při rodinném domě č.p. 60. Podle platné ÚPD jsou pozemky zařazeny v plochách bydlení B. Změnu lze u pozemků, které jsou prokazatelně ve vlastnictví žadatele podnětu doporučit k prověření tak, aby zde zároveň bylo přípustné bydlení vlastníka/majitele tesařské dílny, které je podle právního stavu KN evidováno v rodinném domě č.p. 60 na p.p.st. č. 540/1 s tím, že s orgánem ochrany památkové péče budou dohodnuty podmínky prostorového uspořádání, neboť předmětné nemovitosti se nachází v památkové zóně VPR.

f.8) Požadavek na změny funkčního využití (včetně vymezené zastavitelných ploch) pro:

1) p. st. č. 136 o výměře 263 m<sup>2</sup> vedenou v KN jako zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení s č.p. 106; na penzion.



# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

Pozemek je podle platné ÚPD zařazen do ploch bydlení B a podle přípustného využití jsou hlavním využitím pozemky rodinných domů a přípustným využitím pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky souvisejících občanského vybavení (maloobchod, stravování a drobné podnikatelské aktivity v rodinných domech v převládajícím využitím pro trvalé bydlení, ubytovací jednotky v rámci staveb pro bydlení a pozemky veřejných prostranství. Takto stanovené regulativy využití stavbu ubytovacího zařízení, tak jak je evidována v KN neumožňují. Navrhovaná změna není v rozporu s platnými právními předpisy a s ohledem na právní stav KN ji lze doporučit k prověření s tím, že je myslitelná i možnost úpravy regulativů plochy bydlení B za předpokladu stanovení podmínek prostorového uspořádání, které budou slučitelné s tím, že pozemek se nachází v památkové zóně VPR.

- 2) pozemkové parcely č. 190/3 o výměře 162 m<sup>2</sup> vedenou podle KN v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku; a č. 195/2 o výměře 710 m<sup>2</sup> vedenou podle KN v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití rybník; a č. 193/2 o výměře 32 m<sup>2</sup> vedenou podle KN v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku na vodní plochu a náhon. Podle platné ÚPD jsou pozemky zařazené do ploch bydlení B, které však umístění vodní plochy neumožňují. Jedná se o původní stavbu rybníku s náhonem, navrhovaná změna není v rozporu s platnými právními předpisy a s ohledem na právní stav KN ji lze doporučit k prověření s tím, že je myslitelná i možnost úpravy regulativů plochy bydlení B tak, aby v ní vodní plochy byly přípustné.
- 3) pozemkovou parcelu č. st. 27 o výměře 302 m<sup>2</sup> vedenou v KN jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště a p.p.č. 41/2 o výměře 335 m<sup>2</sup> vedenou v KN jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha na stavební parcelu a pozemek sloužící jako sklad. Pozemky jsou podle platné ÚPD zařazené do ploch bydlení B. Navrhovaná změna není v rozporu s platnými právními předpisy a lze ji doporučit k prověření s tím, že s orgánem ochrany památkové péče budou dohodnuty podmínky prostorového uspořádání, neboť předmětné nemovitosti se nachází v památkové zóně VPR.

Podněty na změny uplatněné ze strany obce, u kterých se podle stavebního zákona vyhodnocení neprovádí:

- požadavek na zohlednění Komplexních pozemkových úprav a včetně zohlednění stavu a návrhu veřejných cest z nich vycházejících;
- prověření a případná úprava regulativů ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k právnímu stavu území a jeho využívání.

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

## **g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

V rámci zpracované zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nejsou uplatňovány žádné podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

## **NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MERBOLTICE**

### **a) Vymezení řešeného území**

S ohledem na rozsah změny, kterým je mimo jiné převedení ÚPD Merboltice do jednotného standardu je řešeným územím celé správní území obce Merboltice.

### **b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

b.1) Jednotlivé níže uvedené požadavky na prověření dílčích změn, s ohledem na jejich charakteristiku nebudou zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou ÚPD bez potřeby variantního řešení. Jedná se o prověření a na základě výsledků prověření o návrh těchto dílčích změn (vše v k.ú. Merboltice):

b.1.1 návrh na zařazení p.p.č. 1724/3 a p.p.č. 2588 do ploch umožňujících výstavbu kostela;

b.1.2 provést přehodnocení rozsahu a účelnosti zastavitelných ploch navržených v platné ÚPD, kdy v souvislosti s návrhy na vymezení nových zastavitelných ploch se předpokládá, že u některých návrhů vymezených v platné ÚPD dojde k jejich vypuštění, tak aby jejich konečný rozsah zastavitelných ploch zůstal beze změn; v souvislosti s tím, může dojít i k dílčím úpravám ve výčtu pozemků uvedených pod body b.1.3 a b.1.13 níže;

b.1.3 návrh na zařazení p.st. p. č. 200 do ploch umožňujících bydlení a podnikání v podobě stáje a sušárny ovoce;

b.1.4 návrh na uvedení p.p.č. 2660 do souladu s KN (vodní plocha);

b.1.5 návrh na zařazení části p.p.č. 2532 do zastavitelných ploch pro bydlení;

b.1.6 návrh na zařazení p.p.č. 2799 do zastavitelných ploch pro bydlení;

b.1.7 návrh na zařazení části p.p. č. 2629 (bývalá st. p. č. 366), do zastavitelných ploch pro bydlení s objektem podnikání (stodola, stáj, sušárna);

b.1.8 návrh na zařazení p.p.č. 2635 do zastavitelných ploch pro bydlení;

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

- b.1.9 návrh na zařazení areálu společnosti s r.o. Agrofarma Merboltice do ploch zemědělské výroby a úpravy regulativů připouštějících stavby související s fungováním a zázemím firmy – bydlení majitele a správce, výstavbu nové haly, přístřešků obchodu a požární nádrže;
- b.1.10 návrh na změnu funkčního využití u p.p.č. 2806 , 2764 a 1831 z ploch bydlení do plochy výroby z důvodu aktuálního faktického využití pozemků – tesařská dílna při RD č.p. 30;
- b.1.11 návrh na změnu funkčního využití pro st. p.č. 136 z ploch bydlení do ploch občanské vybavenosti: uvedení do souladu s KN, kde je zapsána stavba ubytovacího zařízení;
- b.1.12 návrh na uvedení p.p.č. 190/3, 193/2 a 195/2 do souladu s KN (vodní plochy a toky);
- b.1.13 návrh změny funkčního využití pro st.p.č. 27 a p.p.č. 41/2 z ploch bydlení do ploch výroby – pozemek slouží jako sklad: možnost řešit i v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- b.2) Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění č. 1 až 7 účinného od 1. 3. 2024, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají.
- b.3) Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají. Zároveň bude návrh změny uveden do souladu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8. aktualizace účinné od 31. 12. 2024.
- b.4) Změnou územního plánu budou uvedeny do souladu skutečnosti vyplývající z nového právního stavu v území a platné legislativy:
- aktualizace hranice zastavěného území a zastavitelných ploch na podkladu aktuální katastrální mapy a stavu v území;
  - převedení dokumentace územního plánu do Jednotného standardu vybraných částí územního plánu podle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů;
  - prověření rozsahu vymezených veřejně prospěšných staveb a jejich případné vypuštění a vypuštění veřejně prospěšných staveb s předkupním právem;
  - zohlednění Komplexních pozemkových úprav.

# Zpráva o uplatňování územního plánu Merboltice obsahující návrh zadání změny č. 1 ÚP Merboltice

---

## c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Hlavním účelem navrhované změny je uvedení dokumentace územního plánu Merboltice do souladu s platnými právními předpisy na úseku územního plánování, tak jak jsou popsány v kapitole a) a b) tohoto zadání a dále pak s uvedením do souladu s KoPÚ a s právním stavem v území evidovaným v KN. Účelem dalších věcných změn uváděných v kapitole b) je prověření rozsahu zastavitelných a dosud nevyužitých ploch, které by měly být přehodnoceny a nahrazeny vymezením ploch nových, u nichž s ohledem na předpokládané brzké využití lze očekávat naplnění jednoho ze základních cílů územního plánování, kterým je vytvoření předpokladů pro udržitelný rozvoj území; přičemž podmínkou vymezení nových zastavitelných ploch je zachování původního rozsahu zastavitelných ploch podle dosud platné ÚPD.

## d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Stanoviska dotčených orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí budou vydána v průběhu projednání této zprávy o uplatňování.

Pořizovatel předpokládá, že významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu Natura 2000 nebo ptačí oblast bude vyloučen, protože tyto limity se v řešeném území nevyskytují a žádná z projednávaných změn tak nemůže zasahovat do těchto chráněných území. U případné změny územního plánu pak pořizovatel předpokládá vyloučení vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a tudíž i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť jednotlivé dílčí změny uvedené v kapitole h) Návrh zadání změny vzhledem k jejich charakteru a malému plošnému rozsahu posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, svým charakterem rámcem pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají.

## e) Požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace

- Obsahový standard návrhu změny č. 1 územního plánu Merboltice včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování ÚPD v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 17/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh změny odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh změny č. 1 územního plánu Merboltice upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě a úplného znění po změně včetně digitální podoby změny a úplného znění po změně včetně dat změny a úplného znění ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.