

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Verneřice v uplynulém období

zpracovaný Úřadem územního plánování odboru stavební úřad v součinnosti
s určeným členem zastupitelstva obce v souladu s ust. § 107 zákona č. 283/2021 Sb.,
(dále jen stavební zákon)

Návrh určený k projednání dle ust. § 88 až 89 stavebního zákona

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor stavební úřad
Úřad územního plánování

Pořizovatel: Úřad územního plánování odboru stavební úřad Magistrátu města Děčín

Oprávněná úřední osoba: Ing. Alena Singolová
vedoucí oddělení Úřad územního plánování

Určený člen zastupitelstva města Verneřice: p. Roman Kezníkl, starosta města
Verneřice

MĚSTO VERNEŘICE ©
Mírové nám. 138
407 25 VERNEŘICE
IČO: 002 61 742

květen 2026

Obsah:

I. Úvod

II. Zpráva o uplatňování územního plánu

- a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

I. Úvod:

Územní plán Verneřice byl vydán Zastupitelstvem města Verneřice nabyt účinnosti dne 26. 1. 2016. Řeší celé správní území města, které zahrnuje katastrální území Verneřice, Rytířov, Rychnov, Příbram pod Bukovou horou, Čáslav u Verneřic, Loučky u Verneřic, Velké Stínky.

Do současnosti nebyla pořízena žádná změna Územního plánu Verneřice.

II. Zpráva o uplatňování

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Urbanistická koncepce rozvoje území klade v územním plánu důraz na optimální využití dostupných ploch a respektování přírodních a civilizačních prvků. Vymezené zastavitelné plochy jsou umístěny uvnitř hranic území již zastavěného nebo do jeho bezprostřední blízkosti.

Jako zastavitelné nebo přestavbové plochy jsou navrženy převážně plochy pro bydlení. Z ploch s jiným způsobem využití jsou navrženy plochy technické infrastruktury T1 pro čistou odpadních vod – ČOV již byla realizována a SF1, SF2 pro fotovoltaickou elektrárnu – záměr dosud nebyl realizován.

Přehled zastavitelných ploch pro bydlení, navržených územním plánem, a jejich aktuální zastavění :

Lok.č.	Způsob využití	Katastrální území	Plocha ha	RD náv.	RD realiz.	Pozn.
BV 1	Plocha bydlení vesnického	Rytířov	0,391	3	2	
BV 2	Plocha bydlení vesnického	Rytířov	0,188	1	0	v přípravě
BV 3a	Plocha bydlení vesnického	Rytířov	0,191	2	1	
BV 3b	Plocha bydlení vesnického	Rytířov	0,312	2	1	
BV 4	Plocha bydlení vesnického	Rytířov	0,218	1	0	v přípravě
BV 5	Plocha bydlení vesnického	Rytířov	0,135	1	0	proluka v ZU
BV 6	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,128	1	0	proluka v ZU
BV 8a	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,079	1	0	nelze využít
BV 8b	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,154	1	0	podmáčená
BV 9	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,227	1	0	v přípravě
BV 10	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,160	1	0	nelze využít
BV 11a	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,655	3	1	v přípravě
BV 11b	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,058	1	1	vyčerpáno
BV 12a	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,177	1	0	v přípravě
BV 12b	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,073	1	0	v přípravě
BV 13a	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,274	2	0	probíhá realizac
BV 13b	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,495	3	0	v přípravě
BV 14	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,478	4	0	majetkové vztař
BV 15a	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,484	2	0	v přípravě
BV 15b	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,870	4	1	v přípravě
BV 16	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,186	1	0	v přípravě
BV 17	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,431	2	0	v přípravě

BV 18a	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,119	1	1	vyčerpáno
BV 18b	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,063	1	0	v přípravě
BV 18c	Plocha bydlení vesnického	Rychnov u Verneřic	0,182	1	1	vyčerpáno
BV 19	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,138	1	0	využito pro park
BV 20a	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,070	1	0	v přípravě
BV 20b	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,086	1	0	zeleň
BV 21a	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,523	2	0	zeleň
BV 21b	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,299	1	0	zeleň
BV 22a	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,187	1	0	zeleň
BV 22b	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,160	1	0	zeleň
BV 23a	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,445	2	0	v přípravě
BV 23b	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,127	1	1	vyčerpáno
BV 24	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,152	2	0	v přípravě
BV 25	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,821	3	1	v přípravě
BV 26a	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,106	0	0	
BV 26b	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,582	3	0	jiný záměr
BV 26c	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,725	3	0	v přípravě
BV 27a	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,287	1	1	vyčerpáno
BV 27b	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,404	2	1	v přípravě
BV 29a	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,090	1	0	zeměděl. užíván
BV 29b	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,061	1	0	zeměděl. užíván
BV 30	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,232	1	0	zahradka
BV 31	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,541	2	0	v přípravě
BV 32	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,610	3	0	zeměděl. užíván
BV 33	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,326	1	0	v přípravě
BV 34	Plocha bydlení vesnického	Příbram p. Buk. horou	0,225	1	0	v přípravě
BV 35a	Plocha bydlení vesnického	Čáslav u Verneřic	0,147	1	0	v přípravě
BV 35b	Plocha bydlení vesnického	Čáslav u Verneřic	0,289	1	0	v přípravě
BV 36a	Plocha bydlení vesnického	Čáslav u Verneřic	0,484	2	0	v přípravě
BV 36b	Plocha bydlení vesnického	Čáslav u Verneřic	0,841	1	0	proluka v ZU
BV 37	Plocha bydlení vesnického	Čáslav u Verneřic	0,162	1	1	zahradka k RD
BV 38	Plocha bydlení vesnického	Čáslav u Verneřic	0,277	2	1	v přípravě
BV 39	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,580	2	1	v přípravě
BV 40	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,834	3	0	v přípravě
BV 41a	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,641	3	0	zahradky
BV 41b	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,151	1	1	vyčerpáno
BV 42	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,045	1	1	vyčerpáno
BV 43	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,096	1	0	nelze využít
BV 44a	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,871	5	2	v přípravě
BV 44b	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,072	1	0	zahradky
BV 45	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,124	1	1	vyčerpáno
BV 46a	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,311	1	1	vyčerpáno
BV 46b	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,162	1	0	zahradka k RD
BV 47a	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,719	3	1	v přípravě
BV 47b	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,581	2	0	zahradka k RD
BV 48	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,946	1	0	v přípravě
BV 49	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,161	1	0	jiné využití
BV 50	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,249	1	0	v přípravě
BV 51a	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	1,233	4	0	v přípravě
BV 51b	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,132	1	0	močál
BV 52a	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,882	4	0	v přípravě
BV 52b	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,348	2	1	v přípravě

BV 53a	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,325	2	0	pastvina pro ko
BV 53b	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,386	2	0	v přípravě
BV 54a	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,322	1	0	v přípravě
BV 54b	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,661	2	0	zeměděl.využití
BV 55	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,105	1	0	v přípravě
BV 56	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,469	2	0	svah
BV 57	Plocha bydlení vesnického	Loučky u Verneřic	0,342	1	0	v přípravě
BV 58	Plocha bydlení vesnického	Verneřice	0,557	1	0	nelze využít
Celkem				138	24	
:						

Přehled ostatních návrhových ploch občanského vybavení (sport, veřejná vybavenost), ploch smíšených obytných, dopravní infrastruktury (odstavné plochy, místní komunikace), technické infrastruktury, smíšených výrobních (výrobní plochy, fotovoltaické elektrárny)

ozn.	funkce	k.ú.	výměra(ha)	uvnitř ZU	realizace
OS 3	Pl. občan.vybavení - sport	Verneřice	0,803		ne
OV 1	Pl. veřejné vybavenosti	Velké Stínky	0,301		ne
OV 2	Pl. veřejné vybavenosti	Verneřice	2,274		ne
SO 1	Pl. smíšená obytná	Verneřice	0,105		ne
SO 2	Pl. smíšená obytná	Verneřice	0,262		ne
SO 3	Pl. smíšená obytná	Verneřice	0,361		ne
DO 1	Pl. dopr.infra–odstavné pl.	Velké Stínky	0,305		ne
DO 2	Pl. dopr.infra–odstavné pl.	Loučky u Verneřic	0,190		ne
DM 1	Pl. dopr.infra – MK	Verneřice	1,142		ne
DM 2	Pl. dopr.infra – MK	Rytířov	0,147		ne
DM 3	Pl. dopr.infra – MK	Příbram p. Buk. horou	0,040		ne
DM 4	Pl. dopr.infra – MK	Příbram p. Buk. horou	0,035		ne
DM 5	Pl. dopr.infra – MK	Příbram p. Buk. horou	0,026		ne
DM 6	Pl. dopr.infra – MK	Verneřice	0,083		ne
DM 7	Pl. dopr.infra – MK	Verneřice	0,012		ne
DM 8	Pl. dopr.infra – MK	Verneřice	0,027		ne
DM 9	Pl. dopr.infra – MK	Verneřice	0,257		ne
DM 10	Pl. dopr.infra – MK	Loučky u Verneřic	0,216		ne
TI 1	Pl. tech.infra	Loučky u Verneřic	0,168		zrealizováno
SV 2	Pl. smíšená výrobní	Verneřice	1,955		ne
SF 1	Pl. smíš. výrobní - FVE	Verneřice	3,364		ne
SF 2	Pl. smíš. výrobní - FVE	Verneřice	2,467		ne
ZS 1	Pl. zeleně sídelní	Verneřice	1,460		ne
ZS 2	Pl. zeleně sídelní	Verneřice	0,396		ne

Z výše uvedeného vyhodnocení vyplývá, že v současné době je postaveno 24 RD, 69 záměrů je v přípravě a ostatní jsou využívány pro jiný účel nebo pro výstavbu využít nelze.

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

Územně analytické podklady (dále jen "ÚAP") ORP Děčín, jejichž poslední 6. úplná aktualizace byla pořízena k 31. 12. 2024, uvádí tyto problémy k řešení nástroji územního plánu:

závady v dopravní infrastruktuře

- nevyhovující technické parametry místních komunikací (zejména šířkové, směrové a kapacitní)

závady v technické infrastruktuře

- nedostatečná kanalizace

hygienické závady

- staré ekologické zátěže v území

urbanistické závady

- nevzhledný areál zemědělského družstva
- nevyužitá území – brownfield
- sesuvná území
- poddolovaná území
- ohrožení půdy vodní erozí
- povodně z přívalových srážek

problémy ostatní

- útlum hospodářských/ekonomických aktivit

Problémy, jejichž řešení může územní plán ovlivnit, umožňuje jejich řešení a dle možnosti jsou odstraňovány:

- závady v dopravní infrastruktuře - v rámci dopravního řešení územního plánu je ve využití jednotlivých ploch realizace komunikací místních, účelových a pěších přípustná, čímž lze částečně eliminovat závady v dopravní infrastruktuře, pokud to možnosti plochy i obce dovolují.
- závady v technické infrastruktuře
Územní plán vymezuje plochu pro umístění ČOV TI 1, která již byla zrealizována. Odkanalizováno je z 90% k.ú. Verneřice, v k.ú. Loučky u Verneřic je odkanalizována západní část. V k.ú. Čáslav, Příbram pod Bukovou horou, Rychnov u Verneřic a Rytířov je realizace kanalizace velmi problémová a proto není navrhována.
- hygienické závady
Staré ekologické zátěže jsou dle možností obce odstraňovány. Jedná se o skládku TKO Verneřice. Nelegální skládky, vznikající svévolnou neukázněnou činností občanů a návštěvníků města, neumí ÚPD řešit.
- urbanistické závady
Výstavba v záplavových územích je omezena souhlasem správce vodního toku, vymezení záplavového území územní plán nemůže ovlivnit.
Využitelnost návrhových ploch v sesuvných územích je omezená a podmíněná geologickým průzkumem (část k.ú. Rytířov v zastavěném území).
Poddolované území je územním plánem respektováno (k.ú. Verneřice, k.ú. Velké Stínky), jedná se o území se zvláště nepříznivými inženýrsko – geologickými poměry, kde lze povolení k výstavbě vydat pouze se souhlasem MŽP ČR. Poddolovaná území se částečně nachází v zastavěném území
Úbytek orné půdy i nevyužitá objekty brownfield (chátrající areály, objekty v zanedbaném stavu) jsou dle možností obce řešeny.

Přetrvávající problémy jsou prověřovány v rámci aktualizace ÚAP, budou vždy prověřovány při pořízení změny územního plánu, případně nového územního plánu.

V územně analytických podkladech Ústeckého kraje, jejichž 5. úplná aktualizace byla projednána v Zastupitelstvu ÚK 1.11.2021 je město Verneřice dle významnosti vzhledem k sídelní struktuře Ústeckého kraje zařazeno do kategorie VI. V rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek v obcích Ústeckého kraje je zařazeno v kategorii 3a – záporně hodnoceny pilíře hospodářský a sociální.

Ve správním obvodu ORP Děčín je z hlediska hospodářského pilíře hodnoceno samotné město Děčín a dále některé obce v ose Ústí nad Labem – Česká Kamenice, velmi negativně je hodnocena oblast Verneřicka a Benešovska. Rozvoj významnějších hospodářských aktivit se v území nepředpokládá.

Stav sociálního pilíře na území ORP Děčín je příznivý pouze v samotném administrativním centru ORP městě Děčín a několika přilehlých obcích. Problematické z hlediska soudržnosti je mimo jiné území CHKO. Zahrnuje několik obcí, které obdržely negativní hodnocení zejména kvůli špatnému stavu dopravní infrastruktury, bytového fondu, trhu práce a ekonomické funkce bydlení.

Řešení těchto problémů může územní plán ovlivnit pouze částečně a toto také činí.

Územní plán v plochách s rozdílným způsobem využití prostřednictvím podmínek jejich využití podporuje proměnu ekonomické infrastruktury v ekonomiku zaměřenou na živnostenskou, podnikatelskou činnost apod.

Územní plán podporuje zřízení pracovních míst a založení nových hospodářských aktivit tím, že umožňuje kombinaci bydlení s různými ekonomickými aktivitami, což může vést k větší zaměstnanosti.

Z problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích se města Verneřice dotýká zejména nedostatečné využití zanedbaných objektů brownfield a existence sesuvného a poddolovaného území v zastavěném území.

- plochy typu brownfield jsou v ÚPD vymezeny k přestavbě a novému využití, jejich rozsah však není velký, proto byly vymezeny i nové zastavitelné plochy s podobným způsobem využití.
- existenci sesuvného a poddolovaného území územní plán ovlivnit nemůže, problematiku řeší přísnějšími podmínkami pro případnou výstavbu.

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

1) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán Verneřice byl pořízen a vyhodnocen v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění platném v době vydání územního plánu (Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1, schválená usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015). Dle tohoto dokumentu nebylo města Verneřice zařazeno do žádné rozvojové osy ani oblasti, nespádalo ani do žádné specifické oblasti.

V úplném znění Politiky územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1.3.2025) jsou nově vymezeny některé specifické oblasti.

Území ORP Děčín a tím i území města Verneřice, bylo zařazeno do **specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.**

Pro územní plánování jsou v PÚR ČR stanoveny tyto úkoly:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky a doprovodnou zeleň), cestní sítě (s doprovodnou zelení) a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)

Stávající územní plán není s tímto úkolem v rozporu.

Navrženým řešením nedochází k nadměrným záborům pozemků ZPF ani PUPFL, které by měnily přirozený vodní režim v krajině. Zeleň v sídlech je součástí jak soukromých pozemků (zahrady), tak veřejných prostranství. Systém sídelní zeleně navazuje na zeleň krajinnou, která se z části váže na vodní toky, z části jí představuje množství remízů a jiné vzrostlé nelesní zeleně. Zeleň je a může být součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Konkrétní opatření pro zvyšování retenčních a akumulačních vlastností území územní plán nenavrhuje, jejich realizaci však nevyklučuje. Nutnost těchto opatření byla prověřována a navrhována v rámci pořizování komplexních pozemkových úprav a mohou být realizována.

- b) vytvářet územní podmínky revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině

Stávající územní plán není s tímto úkolem v rozporu.

Vzhledem k charakteru zástavby a typu založení staveb nejsou v zastavěném území navrhována konkrétní opatření. V nezastavěném území je vzhledem k minimálnímu zornění krajiny vsakování dešťových vod v krajině dostatečné. Přirozená retence území je v územním plánu doplněna regulativy nakládání s dešťovými vodami v sídlech. Vzhledem k umístění města na rozvodnici nejsou povodně primárním problémem území.

- c) Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody

Stávající územní plán není s tímto úkolem v rozporu.

Nakládání se srážkovými vodami je v územním plánu koncepčně řešeno. Plochy sídelní zeleně jsou samostatně vymezeny, zeleň je a může být i součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Vymezeny jsou stabilizované plochy vodní a vodohospodářské.

- d) Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů

Stávající územní plán není s tímto úkolem v rozporu

Realizaci tohoto úkolu územní plán nevyklučuje. Konkrétní opatření byla prověřována a navržena v rámci komplexních pozemkových úprav a mohou být realizována.

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

Tento úkol se města Verneřice netýká.

Město provozuje vlastní vodovod v k.ú. Příbram pod Bukovou horou a částí k.ú. Čáslav u Verneřic. Provozovatelem a dodavatelem v k.ú. Verneřice, částí k.ú. Čáslav u Verneřic a k.ú. Rychnov u Verneřic je spol. SVS a.s. Rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury územní plán připouští.

- f) Pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejm. územní studie krajiny

Tento úkol se města Verneřice netýká.

Územní studie krajiny nebyla pro řešené území pořízena a nebyla podkladem pro územní plán. Jedním z úkolů komplexních pozemkových úprav bylo prověřit a navrhnout vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině.

Území obcí z ORP Děčín, bez obcí v severní a jihozápadní části, bylo zařazeno do **specifické oblasti SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblast nezbytné pro příspěvek ČR k cílovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.**

Již stávající územní plán vymezil návrhové smíšené výrobní plochy pro fotovoltaickou elektrárnu SF1 a SF2. Elektrárna v návrhové ploše SF2 dosud nebyla realizována.

Území obcí z ORP Děčín, bez obcí v severní a jihozápadní části, bylo rovněž zařazeno do **specifické oblasti SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblast nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska větrné energie.**

Tento úkol se města Verneřice netýká.

S realizací těchto zařízení stávající územní plán nepočítá. Vzhledem k charakteru města, jehož území spadá do Chráněné krajinné oblasti České středohoří, nepovažuje obec tento záměr za účelný.

Územní plán Verneřice byl rovněž vyhodnocen ve vztahu k republikovým prioritám územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedeným ve znění PÚR ČR platném v době vydání územního plánu.

Od té doby byly vydány aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a změna č. 9 PÚR ČR.

Dle úplného znění PÚR ČR závazného od 1.3.2025, se v řešeném území uplatňují zejména tyto celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Celostátní priorita 14 – územní plán rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu osídlení a staví na hodnotách kulturní krajiny. Soustřeďuje se – s ohledem na charakter obce a její širší souvislosti – na rozvoj bydlení a působí tak, aby nedocházelo k upadání venkovské krajiny. Zabývá se všemi částmi obce a jejich významu a potenciálu přizpůsobuje rozsah a charakter nových zastavitelných ploch.

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 14a – při plánování rozvoje venkovských územní a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy.

Priorita je územním plánem respektována.

Lesní porosty, vodní plochy a kvalitní zemědělské, především orné půdy jsou územním plánem respektovány. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou zpravidla navrhovány na půdách s nižší ochranou ZPF.

Celostátní priorita 16 – územní plán se zabývá územím komplexně, přispívá ke zvýšení kvality života, i když současně bere v úvahu efektivnost případných investic, což znamená, že není např. reálné vybudovat čistírnu odpadních vod v každé městské části. Vhodná řešení jsou hledána ve spolupráci s uživateli území.

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 18 – rozvoj města Verneřice přispívá k posílení i spádového města Benešov nad Ploučnicí. Je to naplnění podpory polycentrického rozvoje sídelní struktury, aby vznikala konkurence schopný vztah mezi těmito městskými oblastmi

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 19 – stávající areály výroby jsou stabilizovány, jako brownfiel byla identifikována lokalita zahradnictví, která je navržena k přestavbě a rozšíření pro občanskou vybavenost. V zastavěném území byly zvláště ve venkovských částech identifikovány proluky a navrženy k zastavění. Mimo zastavěné území jsou zastavitelné plochy ve větší míře navrženy pouze v městské části Verneřice.

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 20 – ochrana chráněných území je dostatečná (PP Bobří soutěska + souvislé lokality přírodní zeleně), ZPF a PUPFL je chráněn přednostním umístováním zastavitelných ploch do zastavěného území. Plochy ÚSES jsou územním plánem vymezeny, ochrana krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěném území je zajištěna biokoridory (průchody vodních toků).

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 20a – stávající i plánovaná zástavba nepředstavuje pro živočichy nepropustnou krajinnou bariéru.

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 22 – územní plán stabilizuje cyklistické a pěší trasy v krajině, navrženy jsou i možné trasy pro běžky a hipotrasy. Turistický ruch je dále podpořen vymezením plochy pro obnovu Humboldtovy vyhlídky a dvě plochy pro parkování (vyhlídka, Bobří soutěska).

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 24 – návrh cyklotras koresponduje s požadavkem na vytváření podmínek pro environmentálně šetrné formy dopravy.

Priorita je územním plánem respektována.

Celostátní priorita 26 – záplavové území nebylo v území, řešeném územním plánem stanoveno.

Priorita se územního plánu netýká.

Návrh územního plánu dále splňuje priority 27, 28, a 29, když veřejná infrastruktura je v plné šíři jejího vymezení je předmětem jeho řešení. Zvláštní důraz je kladen na zlepšení podmínek v oblasti technické infrastruktury, zejm. ve vodním hospodářství.

Veškeré navrhované záměry jsou s těmito celostátními prioritami územního plánování v souladu

2) Soulad se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Územní plán Verneřice byl pořízen a vyhodnocen v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění platném v době jeho vydání (ZÚR ÚK účinné dne 20.10.2011).

Následně byly pořízeny Aktualizace ZÚR ÚK č.1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8. Řešeného území se týká pouze aktualizace č. 2.

Ze ZÚR ÚK pro správní území města Verneřice vyplývají následující požadavky:

ZÚR ÚK stanovují priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

V základních prioritách je důraz kladen na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Územní plán Verneřice se zabývá všemi třemi složkami: disponuje přírodním rámcem, který v určitých krocích vylepšuje, má hospodářskou základnu, již stabilizuje, a dále rozvíjí možnosti bydlení (priorita 1). Žádná z činností, pro něž vytváří územní plán podmínky, nedosahuje mezi únosnosti území (priorita 2).

V oblasti životního prostředí se města týká požadavek ochrany nezastupitelných přírodních hodnot. Území města leží v CHKO a tímto faktem bylo řízeno celé projednávání územního plánu - např. částečné zmenšení původního rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch po stanovisku Správy CHKO. Územní plán splňuje prioritu i návrhem systému prvků ÚSES (priorita 5).

V oblasti hospodářského rozvoje lze na Verneřice vztáhnout úvodní prioritu – stávající areály mají v regulativě široké možnosti využití s rozmanitými aktivitami a další drobné hospodářské aktivity jsou možné i v rámci ploch určených pro bydlení (priorita 8). Podpora

revitalizace nedostatečně využitých areálů je promítnuta do návrhu přestavbové plochy BV 45 (býv. stanice dráhy) a část plochy OV 2 (zahradnictví) – priorita 11.

Priority rozvojových oblastí os a specifických oblastí se na Verneřice vztahují díky začlenění města do specifické oblasti nadmístního významu NSOB5 Úštěcko (priorita 17).

V oblasti dopravní a technické infrastruktury se ve Verneřicích žádná nadřazená dopravní stavba nenachází (priorita 19). Úkol zajistit cestou modernizace a dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek je splněn zpřesněním koridoru VVN 2 x 110kV TR Želenice – (TR Babylon) – priorita 27 a návrhem ploch pro fotovoltaiku (priorita 29).

V oblasti sídelní soustavy a rekreace plní územní plán úkol zachovat specifickou tvářnost sídla tak, že urbanistickou koncepcí navazuje na dosavadní rozvojové tendence města. Ve venkovských sídlech převažuje funkce obytná a rekreační, ve Verneřicích je navržena celá škála funkcí, protože sídlo vůči ostatním sídlům plní střediskovou funkci (priorita 34). V ÚP je také naplněn úkol sledovat budování propojené sítě cyklostezek a turistických cest (priorita 38).

V oblasti sociální soudržnosti obyvatel územní plán umožňuje především rozvoj bydlení v kvalitním prostředí, respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty (priorita 41).

V oblasti ochrany území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami územní plán nenavrhuje žádné konkrétní změny v území, jejich realizaci připouští.

Nakládání se srážkovými vodami je koncepčně řešeno již ve stávajícím územním plánu. Přesto, že plochy sídelní zeleně jsou samostatně vymezeny, zeleň, sloužící pro vsakování dešťových vod je a může být součástí i ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. V územním plánu jsou rovněž vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, které mohou sloužit pro zadržování vod v území (priorita 45a)

ZŘ ÚK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezují nadmístní rozvojové oblasti a osy. Město Verneřice není součástí žádné z těchto oblastí ani os.

ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR ČR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu. Město Verneřice je začleněno do specifické oblasti nadmístního významu NSOB5 – Úštěcko. Tato oblast je vymezena jako příhraniční území (tedy při hranicích kraje), které je vzdálené od center, tedy větších měst, je hodnotná kvalitním prostředím, ale zaostává v rozvoji obou ostatních pilířů udržitelného rozvoje. Zatímco Úštěcko, z jedné strany vymezené Českým středohořím, z druhé Kokořínskem, spadáje z poloviny k České Lípě, z poloviny k Litoměřicím, je město Verneřice spádující k Děčínu. Bližší Benešov nad Ploučnicí oplývá brownfieldy a pracovní zdroje jsou směřovány do Děčína.

ZÚR ÚK vymezují plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu. Konkrétně se území Verneřic týká koridor E6, vymezený jako VPS, pro výstavbu VVN 110 kV TR Želenice – (TR Babylon). Šířka koridoru je stanovená na 100 – 600 m, pro ÚPD dotčených obcí je stanoven úkol v součinnosti s dotčenými orgány a při respektování zájmů ochrany přírody a krajiny koridor zpřesnit. V Územním plánu Verneřice je koridor zpřesněn a vymezen jako VPS S10.

Přes území Verneřic ZÚR ÚK vymezují plochy a koridory územního systému ekologické stability:

Nadregionální biocentrum NRBC 19 Stříbrný roh
Nadregionální biokoridor NRBK K5 Stříbrný roh – Studený vrch s osou mezofilní bučinnou
Regionální biocentrum RBC 1305 Binov

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 pořizování územního plánu příslušný orgán ochrany přírody vyloučil ve svém stanovisku významný vliv koncepce na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a KÚ ÚK jako příslušný orgán nepožadoval ve svém stanovisku posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí. Z těchto důvodů nebylo zpracováno vyhodnocení vlivu uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

Od doby vydání územního plánu nebyly shledány ani řešeny nepředpokládané negativní dopady koncepce na udržitelný rozvoj území.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Z výše uvedeného vyhodnocení vyplývá, že v současné době je v návrhových plochách pro bydlení realizováno 24 RD, 69 záměrů je v přípravě a ostatní jsou využívány pro jiný účel nebo je pro výstavbu využít nelze.

Město Verneřice registruje další návrhy na změnu funkčního využití pozemků, které chce vzhledem k velkému zájmu o výstavbu projednat v rámci 1. změny Územního plánu Verneřice. Zadání této změny včetně grafické části tvoří přílohu této zprávy.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Návrhy na změnu funkčního využití se ve většině případů týkají ploch bydlení, potom též ploch pro rodinnou rekreaci nebo ploch pro výrobu. Pozemky se přimykají k zastavěnému území, nebo se v zastavěném území nachází.

Návrhy nejsou v rozporu s prioritami Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, ani Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje v platném znění, ani v rozporu s koridory, vymezenými jako veřejně prospěšné stavby.

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace

Podnět není uplatňován.

Příloha:

Návrh zadání 1. změny Územního plánu Verneřice včetně grafické části