



# Městský úřad Dubí

Stavební úřad a územní plánování



Ruská 264, 417 01 Dubí

Č.j.:  
SÚ 7234.1/18/Ve

Vyřizuje / ☎  
Veselý/417 55 46 22

E-mail:  
vesely@mesto-dubi.cz

Datum:  
8.1.2019

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBÍ 2018

### OBSAH:

#### I. Úvod

#### II. Zpráva o uplatňování územního plánu

- 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) vyplyne 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.

#### III. Závěr

## I. ÚVOD

Městský úřad Dubí, odbor Stavební úřad a územní plánování, příslušný k pořizování územního plánu podle § 6 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 a ve spojení s § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona, zaslal dne 28.11.2018 dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Dubí 2018, zpracovaný v souladu s ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Na úřední desce byl návrh zprávy zveřejněn od 28.11.2018 do 2.1.2019.

V zákonné lhůtě nebyly u pořizovatele uplatněny žádné připomínky.

Z dotčených orgánů uplatnil písemné vyjádření Odbor dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Ústeckého kraje, Ministerstvo životního prostředí ČR, Hasičský záchranný sbor, Obvodní báňský úřad Most a Ministerstvo obrany ČR. V těchto písemných vyjádřeních nebyly uplatněny žádné požadavky týkající se obsahu zprávy. Ostatní dotčené orgány ani sousední obce se ke zprávě nevyjádřily.

## II. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

**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**

**Územní plán Dubí** byl zastupitelstvem města vydán 17.9.2008 usnesením č. 370/12/2008. Opatření obecné povahy zn. SÚ 453/08-326/Ve nabylo účinnosti 3.10.2008. Projektantem byl Ing. arch. František Pospíšil.

V letech 2010 až 2012 byl ÚP změněn **1.změnou**. Po schválení zadání byl její návrh rozdělen na změnu 1A a změnu 1B, kdy obě vycházely ze schváleného zadání, avšak každá byla projednána samostatným postupem. Do změny 1A byly zahrnuty záměry nepodléhající posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí – vymezovala plochu výroby a skladování pro umístění FVE, plochu bydlení a plochu rekreace. Do změny 1B byl zahrnut záměr vyžadující mimo jiné i vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí – vymezovala v k.ú. Cínovec plochu smíšenou výrobní. **Změna 1A byla vydána 16.5.2012, opatření obecné povahy nabylo účinnosti 1.6.2012 a změna 1B byla vydána 27.6.2012 a opatření obecné povahy nabylo účinnosti 13.7.2012.** Projektantem byl Ing. arch. František Pospíšil.

Zastupitelstvo města Dubí následně rozhodlo o pořízení **2.změny** ÚP na svých jednáních 14.12.2011 a 21.3.2012 usneseními č. 171/8/2011 a 204/10/2012. Změna ÚP byla pořizována za účelem rozšíření zastavitelných ploch města výhradně pro bydlení. Do současné doby (listopad 2018) není její projednávání dokončeno pro nesouhlas dotčených orgánů s vymezením zastavitelných ploch bydlení v CHLÚ. Projektantem je Ing. arch. František Pospíšil

Zastupitelstvo města Dubí dále na svých jednáních dne 13.11.2013 a 11.12.2013 rozhodlo o návrzích na **3.změnu** územního plánu usneseními č. 411/21/2013, 447/21/2013 a 448/21/2013. Jednalo se o návrhy na rozšíření zastavitelných ploch města o plochy bydlení a rekreace. Pořizovatel zpracoval návrh zadání 3. změny ÚP a projednal jej postupem podle ustanovení § 47 SZ. V průběhu projednávání část dotčených orgánů uplatnila nesouhlas s vymezením nových zastavitelných ploch pro jejich kolizi s chráněným veřejným zájmem, a

proto pořizovatel práce na projednání zadání ukončil a informoval o této skutečnosti zastupitelstvo města Dubí v dubnu 2014.

Následně ve druhém pololetí roku 2014 pořizovatel zpracoval **Zprávu o uplatňování územního plánu** v uplynulém období, která byla zastupitelstvem města Dubí schválena 17.12.2014 usn. č. 23/1/2014.

Zastupitelstvo města Dubí dále na svých jednáních dne 15.5.2014 usnesením č. 502/24/2014 a 18.11.2015 usnesením č. 196/7/2015 rozhodlo o pořízení **4. změny** územního plánu. Potřeba pořídit 4. změnu ÚP byla mimo jiné odůvodněna skutečností, že územní plán byl vydán před 6 roky a v tomto období došlo:

- k několika novelám stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek
- k vydání Politiky územního rozvoje ČR a její 1. aktualizace,
- k vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje
- k vydání a aktualizaci územně analytických podkladů
- a v neposlední řadě se ustálily požadavky na metodické a obsahové pojetí územně plánovací dokumentace a současně praktické používání územního plánu stavebním úřadem prokázalo nutnost provedení potřebných změn.

Předmětem 4. změny ÚP tedy **nebyly konkrétní požadavky na vymezení nových ploch územního plánu, ale úprava obsahu dokumentace** tak, aby byl zajištěn potřebný soulad Územního plánu Dubí s územně plánovací legislativou, Politikou územního rozvoje ČR a nadřazenými územně plánovacími dokumenty, územně plánovacími podklady a metodickými požadavky. Pořizovatelem 4.změny byl Městský úřad Dubí, zajišťující územně plánovací činnost zaměstnanci Jiřím Veselým a Marcelou Smékalovou, úředníky splňujícími kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odst.1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Projektantem změny byl ing. arch. František Pospíšil Ph.D. autorizovaný architekt pro územní plánování, ČKA 02 285. Určeným zastupitelem byl ing. Petr Pípal, starosta města Dubí. 4.změna byla vydána 21.3.2018, opatření obecné povahy nabylo účinnosti 6.4.2018.

**Do současné doby byly tedy úspěšně projednány a vydány pouze dvě změny územního plánu – Změna č.1 a č.4.**

Dále byla zpracována **Územní studie Dubí-Pozorka-Mstišov**, která upřesnila podmínky využití územním plánem vymezených zastavitelných ploch bydlení ve střední a západní části správního území města. Data o této územní studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti obcí 23.11.2017.

V roce 2015 byla zpracována **Územní studie Dubí - Východ**, která upřesnila podmínky využití územním plánem vymezených zastavitelných ploch bydlení ve východní části správního území města. Data o této územní studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti obcí 18.5.2015.

Územní plán vymezuje dostatečné množství ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají potřeby města ve všech jeho částech. Tyto plochy jsou průběžně naplňovány a v současné době nevzniká potřeba vymezení dalších. Rovněž koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury stanovené územním plánem plně vyhovují současným potřebám.

V uplynulém období nedošlo k takovým změnám podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (a 4.změnou znovu prověřen), které by odůvodňovaly potřebu pořízení další změny územního plánu. Podrobnosti jsou uvedeny v následujících kapitolách této zprávy.

*Použité zkratky:*

*FVE – fotovoltaická elektrárna*

*CHLÚ – chráněné ložiskové území*

*MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu*

*OBÚ – obvodní báňský úřad*

*SZ – stavební zákon*

*ÚP – územní plán*

*ŽP – životní prostředí*

*ÚAP – územně analytické podklady*

*ORP – obec s rozšířenou působností*

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

Z ÚAP ORP Teplice vyplývá pro správní území Města Dubí:

*Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje – ohrožení vodního zdroje je neprokázané, nebude tedy územním plánem řešeno.*

*Zastavitelné plochy jsou v překryvu s chráněným ložiskovým územím – jejich vymezení bylo projednáno a odsouhlaseno všemi dotčenými orgány, nebude dále územním plánem řešeno.*

*Silnice I. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území – po převedení tranzitní dopravy ze silnice I/8 na dálnici D8 je hygienická zátěž minimalizována, nebude územním plánem řešeno.*

*Silnice II. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území – jedná se o silnici II/253, jejíž přeložka vzhledem k zastavěnosti území není reálná, vždy bude v kontaktu se zastavěným územím, nebude tedy územním plánem řešeno.*

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

### **Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1**

Město Dubí leží v rozvojové oblasti **OB6 Ústí nad Labem**. Důvody vymezení této oblasti: Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. **Úkoly pro územní plánování nejsou stanoveny.**

Město Dubí se současně nachází ve specifické oblasti **SOB6 Specifická oblast Krušné Hory**. Důvodem vymezení této oblasti je zejména potřeba rozvíjet a využívat s ohledem na udržitelný rozvoj území vysoký rekreační potenciál horského území (splněno vymezením sportovně rekreačních specifických ploch na Cínovci) a potřeba účinně regulovat výstavbu větrných elektráren (splněno výslovným zákazem umístování větrných elektráren v plochách výroby a skladování).

**Závěr: Územní plán Dubí je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č.1.**

## Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje – 1.aktualizace

Správní území města Dubí je pokryto nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1.aktualizace, vydané Zastupitelstvem Ústeckého kraje a účinné od 20.5.2017.

**Pro územní plán Dubí vyplývají ze ZÚR ÚK tyto úkoly:**

**1. Řešit územní souvislosti ochrany a rozvoje lázeňských funkcí Teplíc a Dubí.**

Územní plán zohledňuje ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice i ochranu lázeňského místa Dubí a nepřipouští takové změny ve využití území, které by mohly ohrozit přírodní léčivé zdroje.

**2. Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.**

Územní plán vytváří podmínky pro revitalizaci území po odstraněném areálu Rudných dolů Cínovec.

**3. Chránit a rozvíjet rekreační zázemí městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplice v Krušných horách, zamezit případným hrozbám znehodnocení území nevhodnou výstavbou (např. parky větrných elektráren).**

Územní plán vymezuje rekreační zázemí v místní části Cínovec pro teplickou aglomeraci a v plochách výroby a skladování zakazuje výstavbu větrných elektráren.

**4. Usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).**

Od roku 2012 vydávají dotčené orgány negativní stanoviska k záměrům usilujícím o redukci omezení územního rozvoje v CHLÚ ve správním území města Dubí – **není možné plnit tento úkol bez součinnosti s Krajským úřadem Ústeckého kraje.**

**Správní obvod města Dubí se nachází v KC Krušné hory – náhorní plošiny (7a) a KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b)**

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

- *využít potenciálu území přiměřeným rozvojem cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,*

Územní plán vymezuje dostatek ploch pro rekreaci, sport, bydlení vč. občanské vybavenosti

- *udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,*

Územní plán vymezuje dostatek ploch pro bydlení ve všech městských částech

- *zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umístování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.*

Územní plán zakazuje výstavbu velkých větrných elektráren v plochách výroby a skladování.

**Správní obvod města Dubí se dále nachází v KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)**

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

- *prioritně respektovat veškeré dílčí přírodní, krajinné či estetické hodnoty - jednotlivé lokality vulkanických vrchů, lokality městských parků a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,*

Územní plán respektuje a chrání přírodní, krajinné či estetické hodnoty.

- *postupně realizovat rekultivační a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,*

CHLÚ zasahuje naprostou většinu správního území města, které se nachází mimo lesní pozemky, ale na základě stanovisek OBÚ a MPO ČR není možné vymezovat nové plochy umožňující revitalizaci území, pokud jsou navrhovány v CHLÚ. Dílčí krok tedy nelze realizovat.

Dále se na území města Dubí nachází cyklostezka Krušnohorské magistrály (VPS C2), která je již realizována a stejně tak jsou respektovány všechny nadregionální i regionální prvky ÚSES.

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

Územní plán vymezuje dostatečné množství ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají potřeby města ve všech jeho částech. Tyto plochy jsou průběžně naplňovány a v současné době nevzniká potřeba vymezení dalších.

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

Z této zprávy nevyplývá potřeba pořízení změny 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,**

Vzhledem ke znění bodu e) této zprávy se požadavky a podmínky nestanovují.

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

Vzhledem ke znění bodu e) této zprávy se požadavky nestanovují.

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

Na základě této zprávy se neuplatňuje návrh na pořízení nového územního plánu.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území byly zjištěny pouze v případě omezení dalšího rozvoje města v případě návrhů na rozšíření zastavitelného území, které by zasahovalo do chráněných ložiskových území. S přihlédnutím k požadavkům některých dotčených orgánů je možné konstatovat, že hrozí nebezpečí otvírky ložisek a stanovení dobývacích prostorů, které by se bezprostředně dotýkaly zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Požadavek příslušných dotčených orgánů neumístovat v CHLÚ stavby a zařízení nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska je dle názoru pořizovatele v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR (viz rozvojové oblasti) a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (viz priority). Z toho důvodu je pořizovatel postaven před obtížně řešitelný problém, neboť nemůže prokázat splnění úkolů vyplývajících z PÚR a ZÚR a zároveň vyhovět požadavkům OBÚ, případně MPO ČR. Eliminace těchto negativních dopadů na udržitelný rozvoj území není v možnostech územního plánu, a proto pořizovatel v roce 2014 uplatnil své požadavky k návrhu zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

**j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Město Dubí v současnosti neuplatňuje další návrhy.

### III. ZÁVĚR

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Dubí byl projednán podle ustanovení § 47 odst. 1-4 stavebního zákona a následně byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven. Zpráva je předložena zastupitelstvu města k projednání v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a současně je v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 47 odst. 5 stavebního zákona předložena ke schválení témuž orgánu. Zastupitelstvo města Dubí tuto zprávu schválilo na svém zasedání dne 30.1.2019.

.....  
**Ing. Petr Pípal**  
Určený zastupitel  
a starosta města

.....  
**Jiří Veselý**  
Vedoucí stavebního úřadu  
a územního plánování