

ZMĚNA č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU MARKVARTICE
VYDÁNÍ

**Změna č. 1 územního plánu Markvartice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.**

PROSINEC 2025

Název dokumentace:

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MARKVARTICE

Druh dokumentace:

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Fáze zpracování:

VYDÁNÍ

Řešené území:

p. p. č. 369/1, 369/2, 369/4, 1886/1, 1886/6, 1923, 2804/1, 2806/2, st. p. č. 497, 708, 709; část správního území obce Markvartice zahrnující katastrální území Markvartice u Děčína (č. 691780)

Datum:

6.12.2025

Objednatel:

OBEC MARKVARTICE

Markvartice 280

407 42 Markvartice

IČO: 00555916



Pořizovatel:

OBECNÍ ÚŘAD MARKVARTICE

Markvartice 280

407 42 Markvartice

Obecní úřad Markvartice zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti
Osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti je pan Ing. Václav Nechvíle

Odpovědný projektant:

ŘEZNÍK
URBANISTICKÝ ATELIÉR

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK

autorizovaný urbanista

Jiráskova 981

251 64 Mnichovice

IČO: 75224569

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU VYDAL:	ZASTUPITELSTVO OBCE MARKVARTICE
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY:	1
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY:	3.1.2026
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:	TOMÁŠ RENKA STAROSTA
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA POŘIZOVATELE:	

Územní plán Markvartice vydaný formou opatření obecné povahy se Změnou č. 1 územního plánu

Markvartice (dále jen „Změna č. 1“) mění takto:

- (1) Změna č. 1 v kapitole a) *Vymezení zastavěného území* ruší text „25.7.2007. Celková rozloha zastavěného území obce Markvartice činí 76,4 ha, což představuje 8,9 % řešeného území. Zastavěné území tvoří celkem 11 dílčích zastavěných území.“ a nahrazuje jej textem „6.12.2025.“ Celá kapitola po Změně č. 1 zní: „V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v Hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce k 6.12.2025.“
- (2) Změna č. 1 v kapitole c) *Urbanistická koncepce...* ruší větu: „Celkem je navrženo 20 ploch pro bydlení o průměrné velikosti stavebních pozemků 1 200 m².“ a nahrazuje ji větou „Celkem je navrženo 22 ploch pro bydlení o průměrné velikosti stavebních pozemků 1 200 m².“
- (3) Změna č. 1 v kapitole c.1. *Vymezení zastavitelných ploch* ruší větu „Územní plán navrhuje celkem 19 zastavitelných ploch:“ a nahrazuje ji větou „Územní plán po Změně č. 1 navrhuje celkem 25 zastavitelných ploch:“
- (4) Změna č. 1 v kapitole c.1. *Vymezení zastavitelných ploch* ruší v tabulce plochu B2, která je již zastavěna a převádí ji na stav.
- (5) Změna č. 1 v kapitole c.1. *Vymezení zastavitelných ploch* doplňuje do tabulky následující plochy:

Označení plochy	Způsob využití plochy
Z.1.BV23	Bydlení venkovské
Z.1.BV25	Bydlení venkovské
Z.1.PU1	Veřejná prostranství všeobecná
Z.1.PU2	Veřejná prostranství všeobecná
Z.1.ZZ1	Zeleň zahradní a sadová

- (6) Změna č. 1 v kapitole c.2. *Vymezení ploch určených k přestavbě* ruší větu: „Územní plán vymezuje tři plochy přestavby:“ a nahrazuje ji větou: „Územní plán po Změně č. 1 vymezuje tři transformační plochy:“.
- (7) Změna č. 1 v kapitole c.2. *Vymezení ploch určených k přestavbě* ruší v tabulce řádek „B8 Plocha bydlení venkovského charakteru“.
- (8) Změna č. 1 v kapitole c.2. *Vymezení ploch určených k přestavbě* doplňuje do tabulky následující plochu:

Označení plochy	Způsob využití plochy
T.1.BV24	Bydlení venkovské

- (9) Změna č. 1 v kapitole d.1. *Doprava* v podkapitole *Místní komunikace* ruší v první a ve druhé větě následující text: „kromě místních komunikací, které budou v nových obytných zónách (jejichž uspořádání bude řešit následná projektová dokumentace), novou místní komunikaci D2 podél jižního okraje pískovny a rozvojové plochy bydlení B16 na severovýchod k zemědělskému areálu a místní komunikaci D3 k ploše B1. Dále jsou navržena“. Celá podkapitola *Místní komunikace* zní po Změně č. 1 následovně: „Územní plán navrhuje dvě obratiště v severovýchodní (Z.DX05) a v jihozápadní části (Z.DX.O4) sídla. Tam, kde to místní podmínky dovolují, jsou stávající místní komunikace navrženy k rozšíření.“
- (10) Změna č. 1 v kapitole d.1. *Doprava* v podkapitole *Místní komunikace* ruší v poslední větě závorku: „(D6 – D21)“.
- (11) Změna č. 1 v kapitole d.1. *Doprava* v podkapitole *Železnice* doplňuje za slovo „koridor“ následující text: „nad plochami – doprava drážní CNZ.DD.Z1“.
- (12) Změna č. 1 v kapitole d.3. *Technické vybavení* v podkapitole *Odkanalizování a čištění odpadních vod* na konec kapitoly přidává následující text: „Srážkové vody budou přednostně jímány pro jejich další využití nebo budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.“
- (13) Změna č. 1 v kapitole d.5. *Veřejná prostranství* ruší větu „Plochy veřejných prostranství územní plán nenavrhuje.“ a nahrazuje ji větou „Změna č. 1 územního plánu Markvartice navrhuje dvě plochy veřejných prostranství všeobecných Z.1.PU1 a Z.1.PU2, která jsou určena k rozšíření stávající ulice.“
- (14) Změna č. 1 ruší v kapitole e. 4 *Ochrana před povodněmi* následující text o stanoveném záplavovém území: „ze dne 27.12.2006 s účinností k 1.1.2007“.

(15) Změna č. 1 přidává kapitolu v následujícím znění:

„e. 7. Výrobní elektřiny

Neumísťovat výrobní elektřiny na nezastavitelných plochách (pole a trvalé travní porosty (AP), zeleň zahradní a sadová (ZZ), lesní všeobecné (LU), zeleň všeobecná (ZU)). Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze umísťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách, nikoliv v krajině.“

(16) Změna č. 1 ruší v kapitole *f.1.Zastavěné a zastavitelné plochy* v podkapitole *bydlení venkovské* v *Podmíněně přípustném využití* text: „- řadové domy“.

(17) Změna č. 1 přidává do kapitoly *f.1.Zastavěné a zastavitelné plochy* do podkapitoly *bydlení venkovské* do odrážky *Podmínky prostorového uspořádání* za větu „- podíl zpevněných ploch u pozemků do 1 000 m² max. 35 %, u větších pozemků max. 25 % rozlohy stavebního pozemku,“ následující text: „podmínka se nevztahuje na plochu Z.1.BV25, kde je možné umístit jeden rodinný dům a související zpevněné plochy v rámci celé plochy Z.1.BV25,“

(18) Změna č. 1 přidává do kapitoly *f.1.Zastavěné a zastavitelné plochy* novou podkapitolu „*Bydlení hromadné (BH)*“, v následujícím znění:

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)

Hlavní využití:

- bytové domy,
- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže,

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- drobná občanská vybavenost (maloobchod),
- objekty a zařízení pro sport a rekreaci,
- parkoviště,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití:

- vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží + podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 50 %.

(19) Změna č. 1 přidává do kapitoly f.1. *Zastavěné a zastavitelné plochy* novou podkapitolu „*Veřejná prostranství všeobecná (PU)*“ v následujícím znění:

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství,

Přípustné využití:

- veřejná zeleň,

- mobiliář,

- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

(20) Změna č. 1 upřesňuje regulativy ploch *Nakládání s odpady (TO)*. Změna č. 1 uvádí, kde je přípustná výstavba čistírny odpadních vod a kde je přípustná pouze výstavba čerpací stanice
Hlavní a nepřípustné využití mění Změna č. 1 na následující znění:

„Hlavní využití:

- čistírna odpadních vod na plochách Z.TO1 a Z.TO2,

- čerpací stanice na ploše Z.TO3

Nepřípustné využití:

- vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

- na ploše Z.TO3 není přípustná výstavba čistírny odpadních vod, plocha Z.TO3 je určena pro výstavbu čerpací stanice“

(21) Změna č. 1 přidává „*Nepřípustné využití – výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů*“ do následujících ploch s rozdílným způsobem využití: pole a trvalé travní porosty (AP), zeleň zahradní a sadová (ZZ), lesní všeobecné (LU), zeleň všeobecná (ZU).

(22) Změna č. 1 přidává na konec kapitoly f.2. *Nezastavitelné plochy* následující text:

"Společný regulativ:

Neumísťovat výroby elektřiny na nezastavitelných plochách (pole a trvalé travní porosty (AP), zeleň zahradní a sadová (ZZ), lesní všeobecné (LU), zeleň všeobecná (ZU)). Výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů lze umísťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách.“

(23) Změna č. 1 ruší v kapitole g) *Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a*

stavbám vyvlastnit v podkapitole g. 1. Veřejně prospěšné stavby následující veřejně prospěšné stavby:

„D2 – D3 – místní komunikace“

„D6 – D21 – rozšíření komunikace“

Změna č. 1 dále ruší tabulku s parcelními čísly na konci kapitoly *g.1. Veřejně prospěšné stavby*.

(24) Změna č. 1 ruší v kapitole h) *Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo* následující:

„D2 – D3 – místní komunikace“

„D6 – D21 – rozšíření komunikace“

Změna č. 1 dále ruší tabulku s parcelními čísly na konci kapitoly h) *Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo*.

(25) Změna č. 1 v kapitole i) *Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části* ruší první větu:

„Textová část Územního plánu obsahuje 28 stran“ a nahrazuje ji větou: „Textová část Územního plánu po Změně č. 1 obsahuje 26 stran.“

(26) Změna č. 1 v kapitole i) *Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části* přidává na konec kapitoly následující text: „Textová část Změny č. 1 územního plánu Markvartice obsahuje 8 stran, Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Markvartice obsahuje 56 stran.

Grafická část Změny č. 1 územního plánu Markvartice sestává z následujících výkresů:

- Výkres základního členění území,
- Hlavní výkres,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- Koordinační výkres,
- Výkres širších vztahů,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu,
- Úplné znění Územního plánu Markvartice po Změně č. 1 - Výkres základního členění území,
- Úplné znění Územního plánu Markvartice po Změně č. 1 – Hlavní výkres,
- Úplné znění Územního plánu Markvartice po Změně č. 1 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.“

(27) Změna č. 1 mění názvosloví a označení ploch s rozdílným způsobem využití dle požadavků jednotného standardu v celé textové části následujícím způsobem:

Název (označení) ploch po Změně č. 1 dle jednotného standardu	Původní název plochy dle územního plánu (označení ploch; pokud nebylo stanoveno, není níže uvedeno)
Transformační plochy (T)	Plochy přestavby (P)
Bydlení venkovské (BV)	Plochy bydlení – plochy bydlení venkovského charakteru (B)
Občanské vybavení všeobecné (OU)	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost
Občanské vybavení sport (OS)	Plochy občanského vybavení – plochy pro sport
Občanské vybavení hřbitovy (OH)	Plochy občanského vybavení – hřbitov
Výroba všeobecná (VU)	Plochy výroby a skladování – výroba a sklady
Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	Plochy výroby a skladování – plochy zemědělských staveb
Veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň (PX)	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
Smíšené obytné jiné – ekofarma (SX)	Plochy smíšené obytné – ekofarma
Orná půda (AP) Trvalé travní porosty (AL)	Plochy zemědělské – orná půda, trvalé travní porosty, polní cesty
Zeleň zahradní a sadová (ZZ)	Plochy zemědělské – zahrady a sady
Zeleň jiná – revitalizace skládky (ZX)	Plochy smíšené nezastavěného území – revitalizace skládky
Vodní a vodních toků (WT)	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky, plochy vodní
Lesní všeobecné (LU)	Plochy lesní - les, lesní cesty
Zeleň všeobecná (ZU)	Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná a doprovodná zeleň
Doprava silniční (DS)	Plochy dopravní infrastruktury – silnice I. třídy, silnice III. třídy
Doprava jiná – místní a účelové komunikace (DX.M)	Plochy dopravní infrastruktury – místní sběrné komunikace, místní obslužné komunikace, účelové komunikace
Doprava jiná – obratiště (DX.O)	Plochy dopravní infrastruktury – obratiště
Doprava jiná – autobusová zastávka (DX.M)	Plochy dopravní infrastruktury – autobusová zastávka
Doprava drážní (DD)	Plochy dopravní infrastruktury – železnice, nádraží
Nakládání s odpady (TO)	Plochy technické infrastruktury – čistírna odpadních vod (T)