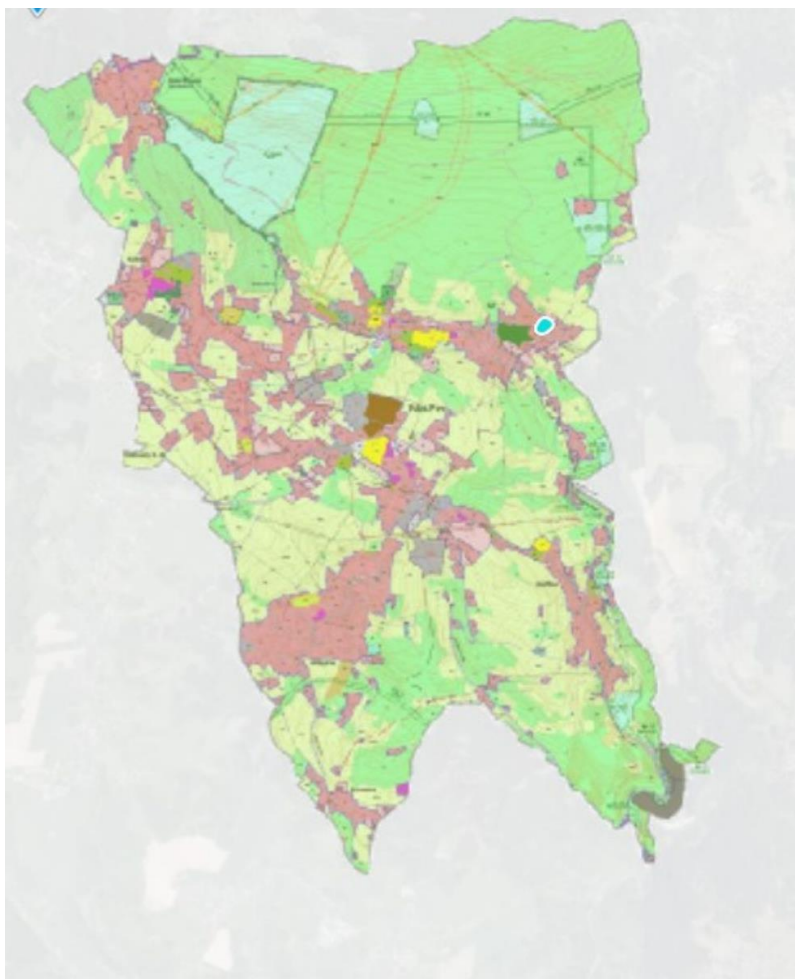


# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Pěčín**

Návrh



Zpracoval:

Městský úřad Železný Brod, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Úřad územního plánování

Bc. Markéta Marková

leden 2020

## Obsah

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 .....	4
Zastavěné území.....	4
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů. ....	10
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
C1 Soulad s politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1 .....	10
C2 Soulad se zásadami územního rozvoje Libereckého kraje .....	11
D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	11
a) Prokázání nemožnosti využít zastavitelné plochy .....	11
b) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.....	11
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny. ....	20
Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	20
Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	20
Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.....	20
Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, v kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	20
Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	21
Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	21
Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	21
Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	21
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	21
Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	22
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.....	22

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....	22
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.....	22
I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny. ....	23
J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	23

Městský úřad Železný Brod, obvodní stavební úřad jako příslušný orgán územního plánování podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) je dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) a § 5 stavebního zákona pořizovatelem Územního plánu Pěnčín (dále jen „pořizovatel“).

Územní plán Pěnčína (dále jen ÚP Pěnčín) byl pořízen dle stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Pěnčína vydalo ÚP formou opatření obecné povahy dne 29.4.2015, usnesením č. 94/2015. Územní plán nabyl účinnosti dne 15.5.2015. Pořizovatelem územního plánu byl úřad územního plánování odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Železný Brod.

Zpráva o uplatňování ÚP Pěnčína vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška).

V současné době je zažádáno o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem, z jednání zastupitelstva obce Pěnčína ze dne 10.6.2019 usnesením č. 110/2019. Jako určený zastupitel byl určený pan Mgr. Ivan Matějček usnesením č. 202/2018 ze dne 26.11.2018.

Žádost o změnu územního plánu byla doručena na Městský úřad Železný Brod na Odbor územního plánování a regionálního rozvoje dne 10.10.2019 čj.: ÚPARR-13448/2019.

## 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

- Obec Pěnčín spadá do obce s rozšířenou působností Železný Brod.
- Správní území obce Pěnčín tvoří sedm částí (Alšovice, Bratříkov, Dolní Černá Studnice, Huť, Jistebsko, Krásná, Pěnčín) a čtyři katastrální území – Alšovice, Bratříkov, Huť, Jistebsko. V celém území obce je platná digitální katastrální mapa.
- Celková rozloha území činí cca 1338358 ha. Dle Českého statistického úřadu k 1.1.2019 žilo na území obce 1986 obyvatel.
- Územní plán Pěnčína byl vydán 29.4.2015 podle platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Do doby vyhotovení zprávy o uplatňování územního plánu bylo podáno 77 žádostí o pořízení změny územního plánu, v rámci kterých žadatelé požadují změnu funkčního využití pozemků.

### Zastavěné území

Zastavěné území obce Pěnčín bylo vymezeno zpracovatelem územního plánu. Pořizovatel územního plánu v rámci zpracování této zprávy o uplatňování územního plánu vyhodnotil zastavěné území obce a dospěl k závěru, že v území došlo ke změnám, které budou mít vliv na vymezení zastavěného území.

Na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy, leteckých snímků a průzkumů v terénu, bylo zjištěno, že některé pozemky je možno zahrnout do zastavěného území, neboť jejich využití splňuje

podmínky pro zahrnutí pozemku do zastavěného území. V případě zastavitelných ploch, které jsou skutečně využity jako zastavěné stavební pozemky, budou pozemky zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití dle stavu území.

Vyhodnocení zastavitelných ploch (číslování ploch vychází z výkresu základního členění) je pro lepší přehlednost rozdělena po katastrálních územích Jistebsko, Alšovice, Bratříkov a Hut'.

Jednotlivé plochy jsou uvedeny v následujících tabulkách:

## JISTEBSKO

Katastrální území kód 719111, rozloha 252,35 ha, části obce: Dolní Černá Studnice, Jistebsko, Krásná

### Tabulka č. 1 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) v kú. Jistebsko

Lokalita	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito %
J3	-	0,60	0		0
J4	Stavba jednoho rodinného domu s číslem popisným	1,33	1	5	20
J5	-	0,40	0	1	0
J6	-	0,65	0	3	0
J8	-	0,46	0	2	0
J11	Stavba jednoho RD s číslem popisným	0,24	1	2	50
J12	Stavba jednoho RD s číslem popisným	0,44	1	3	33
J13		0,41	0	2	0
J14		0,17	0	1	0
J15	zbořeniště	0,50	0	5	0
J17	Vydáno stavební povolení na pozemku parc. č. 694/4	0,28	0	1	100
J18	Stavba jednoho rodinného domu s číslem popisným	0,16	1	1	100
J19		0,17	0	1	0
J24		0,12	0	1	0
J26		0,44	0	2	0
J27	Požadavek na studii	1,35	0	-	0

Celkově byly vydány 4 čísla popisné v zastavitelných plochách, jeden rodinný dům má vydané stavební povolení. Velký zájem je o výstavbu v lokalitě J4, kde regulativ neumožňuje výstavbu, kvůli minimální výměře pozemku.

Plocha J4, J11, J12, J17, J18 byla využita, je možné jejich zařazení nebo částečné zařazení do stabilizovaných ploch.

**Tabulka č. 2 - Výroba a skladování lehký průmysl – VL – Jistebsko**

Lokalita	Využití plochy	rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
J1	Na této ploše došlo k výstavbě dvou objektů, zapsané v katastru nemovitostí jako stavby pro výrobu a skladování	0,48	2	2	100

Plocha Výroby a skladování – VL byla plně využita.

**Tabulka č.3 – Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI) – Jistebsko**

Lokalita	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
J2	Vybudování kanalizace	0,48	0		0
J16	Stavba jednoho objektu sítě NN	1,64	-	-	-

Plocha J2 byla vymezena pro vybudování kanalizace, plán s výstavbou i nadále počítá.

**Tabulka č. 4 - Občanské vybavení (OM) - Jistebsko**

Lokalita	Vymezení	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
J7	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)	1 stavba objektu na síti NN	0,36	0	-	0
J10	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	Požadavek na zpracování územní studie	1,38	0	-	0
J25	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)		0,29			

Rozvojové plochy občanského vybavení budou i nadále v navržených zastavitelných plochách

## ALŠOVICE

Katastrální území kód 719072, rozloha 230,07 ha, části obce: Alšovice.

**Tabulka č. 5 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) v k.ú. Alšovice**

Lokalita	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito %
A1	---	0,11	0	1	0
A2	Jedna stavba RD, dosud nezkolaudována	0,33	1	1	100
A3	---	0,24	0	1	0
A4	---	0,23	0	1	0
A5	---	0,33	0	1	0
A9	Jedna nezkolaudovaná stavba	0,21	1	1	100
A12	---	0,18	0	0	0
A13	---	0,26	0	1	0
A14	---	0,31	0	2	0

Celkově byly vydané dvě stavební povolení. V lokalitě A4 kde regulativ umožňuje výstavbu 1 Rd na dvou pozemcích, byl také projevem zájem o výstavbu. Plochy A2 a A9, byly využity – je možné jejich zařazení do stabilizovaných ploch.

**Tabulka č. 6 - výroba a skladování – lehký průmysl (VL) – Alšovice**

Lokalita	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
A6	Plocha z části využita jako parkoviště	0,66	0	-	0

Nadále zachování plochy v zastavitelných plochách.

**BRATŘÍKOV**

Katastrální území kód 719081, rozloha 230,07 ha, části obce: Bratříkov.

**Tabulka č. 7 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) v kú. Bratříkov**

Lokalita	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
B3	Požadavek na územní studii	3,38	0		0
B4	---	0,48	0	2	0
B6	---	0,12	0	1	0
B8	Probíhá stavební řízení na 1 Rd	0,28	0	2	0
B9	---	0,2	0	1	0

V kú. Bratříkov není využita žádná zastavitelná plocha a ani neprobíhá stavební řízení.

**Tabulka č. 8 - Technická infrastruktura (TI) - Bratříkov**

Lokalita	Vymezení	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
B1	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)		4,11	0	-	0
B2	dopravní infrastruktura – silniční (DS)		0,07	0	-	0
B7	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)			0	-	0

Plochy technické infrastruktury ponechat v zastavitelných plochách.



## HUŤ

Katastrální území kód 719102, rozloha 589,01 ha, části obce: Huť, Pěnčín.

**Tabulka č. 9 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) v k.ú. Huť**

lokalita	Využití plochy	rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
H1	Požadavek na územní studii	0,56	0	-	0
H5		0,54	0	4	0
H7		0,8	0	5	0
H8		0,9	0	4	0
H9		0,83	0	4	0
H10		0,23	0	1	0
H11		0,21	0	1	0
H12		0,67	0	3	0
H13		0,49		3	0
H17		0,31	0	1	0
H18	Jeden RD s číslem popisným	0,16	1	1	100
H19		0,32	0	1	0
H20		0,95	0	5	0
H22	Požadavek na územní studii	10,17		0	0
H23		0,3	0	0	0
H24		0,16	1	0	0

V k.ú. Huť je využita plocha H18 na které je stavba RD s číslem popisným, tuto plochu je možné zařadit do stabilizovaných ploch.

**Tabulka č. 10 – technická infrastruktura (TI) – Huť**

lokalita	Vymezení	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
H15	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)		0,06	0		
H16	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)		0,41	0		

Plochy technické infrastruktury ponechat v zastavitelných plochách.

**Tabulka č. 11 – Občanské vybavení (OM) – Hut'**

lokalita	Vymezení	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
H3	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)		0,56	0		0
H21	Občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	Zažádáno o stavební povolení	0,44	1	0	0

Rozvojové plochy občanského vybavení budou i nadále v navržených zastavitelných plochách

**Tabulka č. 12 – Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) – Hut'**

lokalita	Využití plochy	Rozloha	Počet staveb	Možné využití	Využito
H2		0,42			
H6					

Rozvojové plochy veřejné zeleně jsou aktuálně využité jako louka, nadále zůstanou v návrhových plochách.

## **B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.**

Územně analytické podklady (ÚAP) pro správní obvod obce s rozšířenou působností Železný Brod, jejíhož správního území je obec Pěnčín součástí, byly pořízeny v roce 2016. ÚAP jsou průběžně aktualizovány, jejich aktualizace byly pořízeny v souladu se stavebním zákonem v roce 2014 a 2010.

Z ÚAP pro obec Pěnčín nevyplývají žádné problémy k řešení, které by byly potřeba zohlednit při nejbližší změně ÚP.

## **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

### **C1 Soulad s politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1**

Platný územní plán je v souladu s obecnými požadavky na rozvoj území. Z PÚR ČR a její Aktualizace č. 1, 2 a 3 ze dne 2.9.2019 nevyplývají pro území žádné nové změny.

## **C2 Soulad se zásadami územního rozvoje Libereckého kraje**

Krajský úřad Libereckého kraje pořídil v souladu s ustanovením §7 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebního řádu v platném znění Zásady územního rozvoje Libereckého kraje dále jen (ZÚR LK). ZÚR LK byly vydány 21.12.2011 a nabyly účinnosti dne 22.1.2012. Zhotovitelem je SAUL s.r.o. Liberec, vedoucí autorského kolektivu Ing. Arch. Vladislav Hron.

Platný územní plán není v rozporu se Zásadami územního rozvoje LK.

Soulad s krajskou dokumentací pořizovatel doporučuje prověřit v rámci pořizovacího procesu nového územního plánu.

## **D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.**

### **a) Prokázání nemožnosti využít zastavitelné plochy**

V rámci vyhodnocení územního plánu byly zjištěny dvě lokality, které jsou vymezené jako zastavitelné, regulativ ovšem minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku jejich zastavění neumožňuje.

Jedná se o lokalitu J4 v části obce Krásná, kde je minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku 1600 m<sup>2</sup>. Lokalita je rozdělena na 6 stavebních pozemků, 4 z nich jsou o velikosti 1200-1450 m<sup>2</sup>. Tento stav vznikl tak, že se souběžně pořizoval územní plán a parcelace, kterou prováděla obec v rámci prodeje. V této lokalitě je velký zájem o výstavbu.

Dále pak lokalita A4 v katastrálním území Alšovice, kde je vymezena zastavitelná plocha, která umožňuje stavbu jednoho RD, je situovaná přes dva pozemky, které mají každý jiného majitele.

### **b) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch**

Od vydání územního plánu obdržel pořizovatel prostřednictvím obce Pěnčín celkem 77 žádostí o změnu územního plánu, které jsou uvedeny v tabulce spolu se stručným popisem stavu pozemku. Spolu s tím obec předložila 4 návrhy na změnu územního plánu. Žádosti jsou uvedeny v následující tabulce.

**Tabulka č. 13 – Žádosti o změnu ÚP přijaté obcí**

Pořadové číslo	č.j.	pozemek	k.ú.	návrh plochy	aktuální stav
1	78	423/1, 424/3	Jistebsko	SV	Plochy NSzp, navazuje na zastavěné a zastavitelné území, možný problém s příjezdovou cestou, na hranici pozemků vede vodovodní řad

2	OÚP/472/2016	695/1	Jistebsko	SV	Plocha NSzp, pozemek navazuje na zastavěné území, dobrá dopravní dostupnost, pozemek se nachází v třídě ochrany půda I.
3	ÓÚP/784/2017	695/3	Jistebsko	SV	Plocha NSzp, pozemek v třídě ochrany půdy stupeň I.
4	OÚP/50/2018	719/5, 719/7, 705/1	Jistebsko	SV	Plocha NSzp, všechny pozemky jsou ochráněm pásmu půdy stupeň I.
5	Oúp/161/2018	188/2	Jistebsko	SV	Plocha NSzp, nenavazuje na zastavitelné ani zastavěné plochy, v ochranném pásmu lesa
6	OÚP/234/2018	692/2	Jistebsko	SV	Plocha NSzp, pozemek je z 1/10 v stupni ochrany půdy č. I, z 9/10 ve stupni č. III., v severní části v ochranném pásmu lesa a vedení VN.
7	OÚP/253/2018	478	Jistebsko	SV	Pozemek v plochách NSzp, vedle zastavených ploch, v ochranném pásmu půdy č. I.
8	OÚP/388/2018	531/5	Jistebsko	SV	Pozemek v plochách NSzp, v severní polovině v ochranném pásmu lesa, stupeň ochrany půdy 5, přes pozemek vede vodovodní řád, včetně ochranného pásma
9	OÚP/396/2018	534/2, 534/16	Jistebsko	SV	Pozemek v plochách NSzp, vede zde vodovodní řád včetně ochranného pásma, v severní části v ochranném pásmu lesa, navazuje na zastavěné území, příjezdová cesta na pozemek
10	OÚP/400/2018	681/1	Jistebsko	SV	Pozemek v plochách NSzp a ploše VF (fotovoltaická elektrárna) jednalo by se o část pozemku NSzp, přes pozemek ved síť VN včetně ochranného pásma, pozemek v ochranném pásmu půdy na stupni č.I.
11	399/2018	697/1	Jistebsko	SV	Pozemek v plochách NSzp, jedná se o část u silnice v proluce mezi zastavěným územím, je zde napětí NN, ochranná třída půdy stupeň č. I.

12	OÚP/405/2018	633/1	Jistebsko	SV	Pozemek v plochách NSzp, přes pozemek vede síť VN včetně ochranného pásma, a vodovodní řad, pozemek je z 1/4 v třídě ochrany půd č. IV. A z 3/4 na stupni ochrany I.
13	OÚP/406/2018	549/2	Jistebsko	SV	Pozemek v plochách NSzp, polovinou pozemku vede vodovodní řad včetně ochranného pásma, stupeň ochrany půdy V., ochranné pásmo silnice
14	OÚP/407/2018	576/1	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, na pozemku s melioračními opatřeními, přes pozemek vede síť NN, elektrická stanice, telekomunikační vedení, zóna ochrany půdy stupeň III. A V.
15	OÚP/408/2018	547/1	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu lesa a silnice, stupeň ochrany půdy III. A V.
16		697/3	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, přes pozemek vede síť NN, je v třídě ochrany půdy stupeň I.
17	OÚP/520/2013	858/1	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, navazuje na zastavěné území
18	OÚP/326/2016	811/1	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách ZP, navazuje na zastavěné území a plochy výroby, přes pozemek vede síť VN
19	OÚP/395/2016	738/2, 746/5	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, navazuje na zastavěné území
20	OÚP/772/2017	150 (čp. 124)	Huť	bydlení a podnikání	Pozemek se nachází v plochách VL
21	OÚP/118/2018	749/2	Huť	VL	Pozemek se nachází v plochách OM

22	OÚP/223/2018	373/1	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v proluce mezi zastavěnými pozemky,
23	OÚP/330/2018	71	Huť	SV	Pozemek je situován v plochách SV
24	OÚP/381/2018	410/7	Huť	Bydlení a chov včel	Pozemek se nachází v plochách NSzp, mimo zastavěné území, v ochranném pásmu lesa
25	OÚP/383/2018	410/8	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, mimo zastavěné území, v ochranném pásmu lesa
26	OÚP/382/2018	410/1, 641/1	Huť	SV	Pozemky se nachází v plochách NSzp, mimo zastavěné území, oba pozemky z části v ochranném pásmu lesa
27	OÚP/385/2018	107/2	Huť		Pozemek se nachází v plochách VL, žádost o změnu využívání na SV
28	OUP/398/2018	832/1, 832/2	Huť	stavba firemní haly pro zahradnickou firmu	Pozemek 832/1 se nachází v plochách NSzp, pozemek 832/2 v plochách VL
29	OÚP/410/2018	308/1	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, z části v ochranném pásmu lesa
30	OÚP/411/2018	491/1	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v části ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo silnice

31	OÚP/404/2018	835/1	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, z části v rozvojové ploše Z 17, navazuje na zastavěné území a plochy VL, do pozemku z části zasahuje ochranné pásmo lesa
32	OÚP/409/2018	263	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp
33	OÚP/11/2019	196/1	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách OS,
34	ÚPARR-5030/2019	811/4, 811/5, 933	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách ZP, pozemek v ochranném pásmu lesa
35	OÚP/650/2018	855/13, 854/3	Huť	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, přes pozemek 854/3 vede síť VN včetně ochranného pásma, pozemek 855/13 v proluce mezi zastavěným územím
36	OÚP/649/2018	423/24	Jistebsko		Pozemek je v rozvojové zastavitelné ploše J4, je zde regulativ 1600 m2, žádost s změnu regulativu
37	OUP/207/2014	1392	Bratříkov	SV	Přes část pozemku vede síť VN
38	OÚP/355/2017	252/1	Bratříkov	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, přes pozemek vede VTL plynovod včetně ochranného pásma, pozemek navazuje na zastavěnou a zastavitelnou plochu
39	OÚP/248/2018	505/1	Bratříkov	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu lesa

40	OÚP/247/2018	291/3	Bratříkov	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp,
41	OÚP/332/2018	194/1	Bratříkov	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v sousedství jedné stavby mimo zastavěné území
42	OÚP/363/2018	1459/1	Bratříkov	SV - biofarma	Pozemek se nachází v plochách NSzp, mimo zastavěné území
43	OÚP/379/2018	1413/1	Bratříkov	SV - rekreace	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu lesa
44	OÚP/4/2014	819/3, 819/1	Alšovice	sv	Pozemek 819/1 je v plochách SV, pozemek patrně změnil majitele
45	OÚP/126/2016	772/2	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v proluce v zastavěném území, spadá do ochranného pásmu lesa,
46		2191/11	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, mimo zastavěné a zastavitelné území, ochranné pásmo silnice
47	OÚP/376/2016	2191/12	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, mimo zastavěné a zastavitelné území, ochranné pásmo silnice
48	OÚP/373/2018	829	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, podél komunikace, přes pozemek vedení VN včetně ochranného pásma
49	OUP/397/2018	2291/2	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, ochranné pásmo silnice



50	OÚP/401/2018	2274	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp
51	OÚP/427/2018	772/3	Alšovice	SV	Pozemek z části v rozvojové ploše A4, kterou tvoří dva pozemky, vzhledem k regulativu nelze postavit ani na jednom z nich
52	OÚP/492/2018	870/7	Alšovice	SV - kvůli možnosti umístění kolektoru tepelného čerpadla	Pozemek se nachází v plochách NSzp,
53	OÚP/505/2018	1608/3	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu lesa
54	OÚP/551/2018	2352, 2351	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu lesa, mimo zastavěné území, ochranné pásmo silnice, migrační koridor velkých zvířat
55	OÚP/550/2018	2320/5	Alšovice	SV	pozemek se nachází v rozvojové ploše
56	OÚP/365/2018	2408/1	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu lesa
57	OÚP/366/2018	2401/1	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp
58	OÚP/371/2018	396/1	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, pozemek v ochranném pásmu lesa, přes pozemek vede vedení VN včetně ochranného pásma

59	OÚP/372/2018	709	Alšovice	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, pozemek z části v ochranném pásmu lesa, v areálu ovodnění, přes pozemek vede síť VN včetně ochranného pásma
60	OÚP/370/2018	395	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu lesa,
61	OÚP/369/2018	378/1	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, navazuje na zastavěné území a plochy VL, v ochranném pásmu válečného hrobu
62	OÚP/368/2018	692/3	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, ochranné pásmo lesa, vedení VN včetně ochranného pásma
63	OÚP/364/2018	657/2	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, ochranné pásmo silnice, navazuje na zastavěné území
64	OÚP/363/2018	695/2	Jistebsko	SV	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v ochranném pásmu silnice a vedení NN, navazuje na zastavěné území
65		91/1	Huť	SV	Pozemek v plochách OM, změna z důvodu rekolaudace na rodinný dům
66	OÚP/511/2013	297/2	Bratříkov	SV (rekreace)	Pozemek se nachází v plochách NSzp, v proluce mezi zastavěným územím, přes pozemek vede síť NN
67	ÚPARR-11594/2019	2213/20	Alšovice	SV	Pozemek v plochách NSzp, v těsné blízkosti komunikace
68		2275	Alšovice	SV	Pozemek v plochách NSzp, navazuje na zastavěné území
69		2213/17	Alšovice	SV (rekreace)	Pozemek v plochách NSzp, navazuje na zastavitelnou plochu

70		702, 697/9	Jistebsko	SV, rekreace nebo rodinný dům	Pozemek v plochách NSzp, nenavazuje na zastavěné území
71		2363	Alšovice	SV	Pozemek v plochách NSzp, navazuje na zastavěné území
72		232/6, 273/1	Huť	Sv	V plochách výroby a skladování
73		346	Jistebsko		Prověření změny vedení trasy plánované kanalizace přes stavební pozemek

### Zastupitelstvem obce byly předloženy tyto návrhy:

Zastupitelstvo obce Pěnčín na svém zasedání dne 10.6.2019 schválilo následující změny v ÚP.

Pořadové číslo	Číslo parcely	Katastrální území	Návrh změny
74	676/1, 676/2, 757/3	Huť	Rozvojová plocha H7, jmenované pozemky převést na plochu veřejná prostranství – veřejná zeleň
75	400	Huť	zanést budovu hasičské stanice do ploch občanské vybavení – veřejná infrastruktura
76	136, 64/2	Huť	změna z OV na SV
77	182, 299	Huť	budova po demolici, převést na plochu dopravní infrastrukturu – silniční - kvůli zastávce autobusu

### Závěr:

Zastupitelstvem obce bylo předloženo 77 žádostí na změnu územního plánu, 73 žádostí bylo přijato od žadatelů o změnu ÚP, dále pak Obec Pěnčín předložila 4 vlastní návrhy, které mají za úkol prověřit možnost vymezení nových zastavitelných ploch bydlení a občanského vybavení.

Změna územního plánu vychází z požadavku obce, která pramení z velkého množství žádostí o změnu ÚP a dále obecních záměrů. Změna územního plánu by měla znovu přehodnotit navržené plochy, zohlednit zájem o jejich využívání a navrhnout plochy pro bydlení v jiných vhodných lokalitách (zohlednit žádosti o změnu územního plánu). Změna by dále měla stanovit koeficient zastavění ve stabilizovaných plochách aby nedocházelo k zahušťování zástavby v zastavěné oblasti.

## **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.**

### **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Při zpracování Změny č. 1 ÚP Pěnčín nebude změněna urbanistická koncepce nastavená v ÚP Pěnčín.
- Zachovat stávající charakter zástavby.
- Požadavek na aktualizaci zastavěného území a event. převedení části zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných.
- Prověřit podmínky prostorového uspořádání, stanovit maximální koeficient zastavěnosti i ve stabilizovaných plochách, aby nedocházelo k zahušťování zástavby v zastavěném území.
- Prověřit umístování technické a dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.
- Prověřit možnost umístování mobilních domů.
- Prověřit žádosti o změnu ÚP (Tabulka žádostí č. 13) a prověřit vhodnost záměrů, které budou do procesu zařazeny a stanovit kompenzace.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

#### **Občanské vybavení**

- určit koeficient zastavění v zastavitelných i zastavěných plochách

#### **Dopravní infrastruktura**

- koncepce zůstane beze změny,

#### **Technická infrastruktura**

- Prověřit možnost změny vedení kanalizace na pozemku parc. č. 346 v kú. Jistebsko.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, v kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Stanovit u ploch s rozdílným způsobem využití hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití s upřesňujícími podmínkami.
- Prověřit možnost vyloučení určitého druhu staveb (např. mobilní dům, aj.)
- Respektovat současný krajinný ráz
- Prověřit prvky ÚSES

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Požadavky se neuplatňují

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Požadavky se neuplatňují

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Požadavek se neuplatňuje

V územním plánu nevymezovat plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Požadavky se neuplatňují

**Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán Pěňčina bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami (vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti)

Obsah návrhu ÚP bude v souladu se stavebním zákonem a to v rozsahu přílohy č. 7 k Vyhlášce č 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci. ÚP bude zpracován nad katastrální mapou a vydán na mapě v měřítku 1:5000.

Textová část změny územního plánu bude obsahovat všechny kapitoly dle aktuálně platných právních předpisů, přičemž pořadí kapitol musí být dodrženo. Pokud daná kapitola nebude v rámci změny nijak upravována, bude doplněna o text: „Kapitola není měněna Změnou č. 1 Územního plánu Pěňčina“ nebo textem obdobného významu.

Územní plán bude odevzdán ve 4 tištěných vyhotoveních spolu s datovým nosičem ve strojově čitelném formátu.

Územní plán bude obsahovat

- Textovou část
- Grafickou část
  - Výkres základního členění území 1:5000
  - Hlavní výkres 1:5000
  - Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1:5000

- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část
  - Koordinační výkres 1:5000
  - Výkres širších vztahů 1:100 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000

zpracován podle obsahu, který je uveden v příloze č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky se neuplatňují

### **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.**

Pořizovatel na základě zprávy o uplatňování územního plánu dospěl k závěru, že navržené změny územního plánu nejsou takového charakteru, pro které by bylo nutné zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebo by měly negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Požadavky a podmínky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj bude doplněno na základě stanoviska dotčeného orgánu.

### **G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.**

Z vyhodnocení územního plánu a požadavků na změnu nevyplývá nutnost zpracování variant řešení změny územního plánu.

### **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.**

Ve zprávě o vyhodnocení nebyla nalezena změna, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu.

**I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.**

V rámci zprávy o vyhodnocení nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj nejsou stanoveny.

**J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Nejsou uplatňovány žádné požadavky na aktualizaci ZUR Libereckého kraje.