

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMPACH
(podle § 55 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu)

ZADÁNÍ ZMĚNY č.3
NÁVRH

Obec : (schvalující orgán)

Adresa :

Krompach

Krompach 49, 471 57 Krompach

www.oukrompach@seznam.cz

Pořizovatel a předkladatel zprávy :

Městský úřad Nový Bor, Stavební úřad
a úřad územního plánování

Oprávněná osoba, pořizovatel :

Ing. Darina Měchurová,
vedoucí stavebního úřadu
a úřadu územního plánování

Datum zpracování :

05/2017

OBSAH :

Textová část:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu obce včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán obce vydán (§ 5 odst.6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) problémy k řešení v územním plánu obce vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu Krompach s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a 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 na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- g) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- h) požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č.3 a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- i) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- j) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- k) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Grafická část:

1. výkresy návrhu Změny č.3 v měřítku 1 : 5 000 dle požadavku v bodě h) - „grafická část“ tohoto zadání

Úvod

Obec Kropach se nachází v Libereckém kraji v okrese Česká Lípa. Je samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu a z hlediska správního uspořádání patří pod Městský úřad v Cvikov a do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Nový Bor.

Správní území obce je tvořeno jediným katastrálním územím Kropach a sousedí s katastrálními územími Jablonné v Podještědí, Mařenice.

Územní plán Kropach byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále je stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Kropach vydalo zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy dne 11. 3. 2009, účinnosti nabyl dne 26. 3. 2009, dne 29. 8. 2014 nabyla účinnosti změna č.1 UP Kropach a dne 27. 5. 2016 nabyla účinnosti změna č.2 UP Kropach.

Dne 25. 4. 2017 požádala obec Kropach úřad územního plánování MěÚ Nový Bor o pořízení změny č.3 UP Kropach (dále jen změna č.3), která byla vyvolána žádostmi občanů. Úřad územního plánování MěÚ Nový Bor, jako pořizovatel územního plánu v souladu s § 6 pí.s.c) stavebního zákona pořídil v letech 2013 – 2014 Zprávu o uplatňování územního plánu (ÚP) Kropach se změnou č. 1 UP Kropach vycházející z § 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). Do dnešní doby došlo ke změnám, a to ve využití části vymezených zastavitelných ploch.

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

- rozvoj obce jako celku je řešen v souladu se stávajícím územním plánem.
- požadavky na využití vymezených zastavitelných ploch byly cca z 30-40%. Byly využity vymezené plochy pro bydlení SO7, SO9, SO16, SO21 a plochy občanské vybavenosti a služeb OV3, OV4
- další potřeby na úseku bydlení byly řešeny ve stabilizovaném území především přestavbami, přístavbami, stavebními úpravami apod. stávajících objektů
- inženýrské sítě byly budovány či opravovány zejména v zastavěném území obce
- z výše uvedeného a předchozích Zpráv o uplatňování územního plánu Kropach (dále jen UP) vyplývá, že není třeba pořizovat nový územní plán, je však možné vymezit odůvodnitelné nové zastavitelné plochy.

V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Kropach se změnou č.1 a č.2 v praxi, nejsou známy zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj.

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

- územně analytické podklady ORP Nový Bor (UAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Úplná aktualizace UAP byla provedena ke dni 31. 12. 2016.
- v aktualizovaných UAP nebyly určeny problémy k řešení územním plánem, neboť územní plán Kropach problém odkanalizování řeší. Obec vybudovala postupně jednotnou kanalizaci a kanalizační čistírnu. Další řešení problematiky odkanalizování obce je závislé na změně PRVKUK.
- nové problémy při aktualizaci UAP nebyly zjištěny. Požadavky udržitelného rozvoje jsou v UP Kropach zakotveny, není třeba je měnit.

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

Politiku územního rozvoje České republiky 2008 schválila vláda ČR dne 20. 7. 2009 a její aktualizaci 2015. Z uvedeného dokumentu pro územní plán Kropach nevyplývají žádné požadavky.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZUR) nabyly účinnosti dne 22. 1. 2012 po vydání zastupitelstvem dne 21. 12. 2011. Ze ZUR pro obec Krompach vyplývá:

- ÚSES : ze ZUR se obce Krompach týká nadregionální biokoridor K19H (horský) a K19MB (mezofilně bučinný), které jsou v UP obce zahrnuty, nacházejí se mimo zastavěné území obce ve funkčních plochách „les“
- multifunkční turistický koridor D42
- obec Krompach není v ZUR zařazena do žádných významnějších kategorií, krom výše uvedeného.

d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Prostřednictvím Obce Krompach byly podány dvě žádosti o vymezení nových zastavitelných ploch a jedna žádost o nápravu stavu – rozporu s UP.

Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou z převážné části v soukromém vlastnictví, s nimiž obec nemůže nakládat. Pokud obec potřebuje řešit bydlení pro trvale žijící občany, je nucena schválit jejich žádost o vymezení nových zastavitelných ploch.

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

Tabulka Změny č. 3 ÚP Krompach

	lokalizace katastrální území	funkční využití stávající	záměr, funkční využití navržené	Přibližná výměra m ²	č. dotč. parcel – pozemkové parcely
1	Krompach	Louky a pastviny	Plochy smíšené obytné		St. 172
2	Krompach	Louky a pastviny	Plocha smíšené obytné		p.p.č. 1373
3	Krompach	Louky a pastviny	Plochy smíšené obytné		St.323, 395, p.p.č.1783/2, 1789/4, 1789/7, 1789/2, 1783/8, 1788/3, 1788/4

ad 1)

u požadované změny jde o nápravu právního stavu, kdy obec prodala manželům Jáchymovým „zastavěnou plochu st.172“ a louku p.č. 1029/1 v k.ú. Krompach v roce 1992, tedy v době, kdy neměla obec územní plán.. Při pořízení územního plánu došlo k opomenutí zařazení stavebního pozemku č.172 do ploch stabilizovaných-zastavěných. Za stavební pozemek platí manželé každoročně daň z nemovitosti.

Z uvedených důvodů je změna st.p.č.172 o výměře 151 m² z funkční plochy „louky a pastviny“ zdůvodnitelná.

ad 2)

v rámci zájmu obce o trvale žijící obyvatele odsouhlasila obec provedení změny č.2 tabulky. Požadovaná plocha je umístěna v pásu stabilizované obytné plochy. Změna funkce uvedené plochy je z hlediska zástavby logická a umožní splnit požadavky obce. Změnou nedojde k narušení urbanistické koncepce obce.

ad 3)

vlastník pozemků žádá o změnu UP z důvodů stavby menšího RD. Zdůvodňuje, že pozemky st. 323, 395 jsou pro stavbu nevhodné, neboť přes pozemek vede několikero elektrického vedení.

V UP z uvedených pozemků žadatele požadované změny je pozemek p. č. 1783/8 (1088 m²) zařazen do funkčních ploch „plochy smíšené obytné“ (SO12) umožňující stavbu RD. Plocha je pro stavbu RD dostatečně velká.

aa) 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. Tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky

- a1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
- a2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
- a3) koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

Požadovaná Změna č.3 se nedotkne základní koncepce rozvoje území (urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny), neboť se jedná o pozemky při silnici v roztroušené nebo souvislé stabilizované zástavbě, v plochách pro bydlení.

bb) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

NETÝKÁ se Změny č.3

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

NETÝKÁ se Změny č.3

dd) 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,

NETÝKÁ se Změny č.3

ee) případný požadavek na zpracování variant řešení,

NETÝKÁ se Změny č.3

f) požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č.3 na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

S ohledem zejména na změnu funkčního využití ploch v zastavěném, zastavitelném území obce jde o změny bez předpokládaného vzniku výrazných negativních vlivů na životní prostředí. Z uvedeného důvodu se vyhodnocení vlivů Změny č.3 na udržitelný rozvoj nepožaduje (dojde-li v průběhu projednávání návrhu zadání Změny č.3 k požadavku na vyhodnocení vlivu na životní prostředí, bude zadání v tomto smyslu upraveno).

Změna č.3 nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

g) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Změna č.3 nevyvolává speciální požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, platí pro ni veškeré požadavky schváleného územního plánu Krompach.

Při řešení je třeba dodržet ustanovení všech dotčených obecně závazných právních předpisů a norem s přihlédnutím k omezením, která tyto právní předpisy ukládají. Je nutno respektovat ochranná pásma vyhlášená orgány státní správy, pokud se řešeného území dotýkají.

h) požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č.3 a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování návrhu Změny č.3 včetně odůvodnění bude provedeno v přiměřeném rozsahu a podrobnostech se všemi náležitostmi stanovenými stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a jeho prováděcími právními předpisy nabývajícími účinnosti 1.1.2007, vyhláškou č.500/2006 Sb. V odůvodnění Změny č.3 bude vyhodnocen zábor ZPF. Bude se vycházet ze zásad ochrany ZPF (zákon č.334/92 Sb. a prováděcí vyhláška č.13/94 Sb.

Návrh Změny č.3 bude respektovat příslušná ustanovení dalších právních předpisů vztahujících se k procesu územního plánování.

Grafická část:

Grafická část návrhu Změny č.3 (UP a odůvodnění) bude zpracována jako samostatný výřez k níže uvedeným výkresům územního plánu Krompach v rozsahu dotčeného území v měřítku 1:5000

Textová část bude zpracována jako samostatná příloha ke schválenému ÚP Krompach.

Dokumentace návrhu Změny č.3 bude předána 3x v papírovém provedení a 1x v digitálním provedení.

Budou vyhotoveny výkresy:

Hlavní výkres – právní stav	1: 5 000
Základní členění	1: 5 000
Koordinační výkres	1: 5 000
Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5 000

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

Ze zpracované zprávy o uplatňování UP Krompach a na základě žádosti obce o pořízení Změny č.3 vyplývá, že požadovaná změna neovlivní koncepci územního plánu. Není proto třeba podávat návrh na pořízení nového územního plánu.

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

Nebyly zjištěny

k) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci ZUR Libereckého kraje nejsou