

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
MAŘENICE**

(podle § 55 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu)

**ZADÁNÍ ZMĚNY č.1
(NÁVRH)**

Obec : (schvalující orgán)
Adresa :

Mařenice
Mařenice 26, 471 56 Mařenice
www.obecmarenice.cz

Požizovatel 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 :

04/2018

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 Mařenice 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 na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu či 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) vyloučí 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 zajištěny
- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Grafická část:

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

Úvod

Obec Mařenice 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 katastrálními územími Horní Světlá pod Luží, Dolní Světlá pod Luží, Mařenice, Mařeničky a sousedí s katastrálními územími Cvikov, Jablonné v Podještědí, Kunratice u Cvikova, Krompach, Svor.

Územní plán Mařenice (dále jen UP) 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 Mařenice vydalo zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy dne 15. 12. 2013, účinnosti nabyl dne 31. 12. 2013.

Dne 16. 4. 2018 požádala obec Mařenice úřad územního plánování MěÚ Nový Bor o pořízení změny č.1 UP Mařenice (dále jen změna č.1), která byla vyvolána žádostmi občanů.

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 za období čtyř let minimální (na území UP byla vydána tři stavební povolení na stavby rodinných domů).
- 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
- v době od nabytí účinnosti a uplatňování UP nedošlo ke změnám podmínek, za nichž byl UP vydán, ani nejsou známy zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Není tudíž třeba pořizovat nový územní plán, je však možné vymezit odůvodnitelné nové zastavitelné plochy.

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 zjištěny nové problémy k řešení UP, neboť UP Mařenice problém odkanalizování řeší. Obec vybudovala postupně jednotnou kanalizaci a kanalizační čistírnu. Další řešení problematiky odkanalizování obce je závislé na změně PRVKUK.
 - potřeba zpřesnění a rekatégorizace ÚSES/NRBK K19M dle ZUR Libereckého kraje, další nové problémy při aktualizaci UAP nebyly zjištěny.
- Požadavky udržitelného rozvoje jsou v UP Mařenice zakotveny, není třeba je měnit.

c) vyhodnocení souladu územního plánu Mařenice 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 č.1 dne 15.4.2015. Z uvedeného dokumentu pro UP Mařenice 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 Mařenice vyplývají jevy, které jsou zahrnuty v UP:

- koridor pro umístění VPS aVPO – turistická doprava D42,
- koridor pro umístění VPS aVPO pro snižování ohrožení území povodněmi P21
- ÚSES: nadregionální biokoridor K19MB (horský) a K19MB (mezofilně bučinný)
- regionální biocentra RC14, RC388, RC1359, RC1791, regionální biokoridory RK02, RK03

- obec Mařenice není v ZUR zařazena do žádných významnějších kategorií, krom výše uvedeného.

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

Prostřednictvím Obce Mařenice byly podány čtyři žádosti o vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou z převážné části v soukromém vlastnictví, tudíž vlastníci výše uvedených pozemků se zájmem o bydlení v obci Mařenice, žádají o změnu funkční plochy vlastního pozemku na plochy pro bydlení.

Územním plánem jsou vymezeny zastavitelné plochy pro realizaci cca 28 rodinných domů, což v případě 100% realizace představuje bydlení pro cca 63 obyvatel. Dle výše uvedených výpočtů a odborných odhadů je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení uspokojí poptávku. Od roku 2013 do 2017 byla vydána tři stavební povolení pro stavbu RD v obci Mařenice, z čehož vyplývá, že vymezení dalších zastavitelných ploch pro stavbu RD není nutné.

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

Tabulka Změny č. 1 ÚP Mařenice

	lokalizace katastrální území	funkční využití <i>stávající</i>	záměr, funkční využití <i>navrhované</i>	Přibližná výměra m ²	č. dotč. parcel – pozemkové parcely
1	Dolní Světlá	Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské přírodní	Plochy bydlení v RD – venkovské (podmíněně přípustná rekreace)	3 398	p.p.č. 572/2
2	Mařeničky	Plochy výroby a skladování - agroturistika	Plochy bydlení v RD – venkovské	12 161	p.p.č. 138/2, st.93
3	Mařenice	Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské přírodní	Plochy bydlení v RD – venkovské	6 558	p.p.č. 878/1
4	Mařenice	Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské přírodní	Plochy bydlení v RD – venkovské	4 912	p.p.č. 676/3

ad 1)

u požadované změny je v žádosti upřesnění, že jde o vybudování včelína, stání pro ovce a stavbu altánu.

Půjde-li o chov zvířat a stavby pro dočasný pobyt – úkryt v době jejich obstarávání, je změna funkční plochy „smíšené nezastavěného území – zemědělské přírodní“ zdůvodnitelná.

ad 2)

vzhledem k tomu, že plocha „výroby a skladování – agroturistika“ je v plochách zastavitelných umožňujících stavby, je změna na funkční plochu „bydlení v RD – venkovské“ možná v případě, že bude určen počet RD v dané ploše, tj 3-4 RD.

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 možností 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.1 se nedotkne základní koncepce rozvoje území (urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny), neboť se jedná o pozemky již vymezené jako zastavitelné nebo pozemek navazující na souvislou zástavbu obce.

bb) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
NETÝKÁ se Změny č.1

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.1

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.1

ee) případný požadavek na zpracování variant řešení,
NETÝKÁ se Změny č.1

f) požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č.1 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

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.1 na udržitelný rozvoj nepožaduje (dojde-li v průběhu projednávání návrhu zadání Změny č.1 k požadavku na vyhodnocení vlivu na životní prostředí, bude zadání v tomto smyslu upraveno).

Změna č.1 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.1 nevyvolává speciální požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, platí pro ni veškeré požadavky schváleného územního plánu Mařenice.

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.1 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.1 včetně odůvodnění bude provedeno v přiměřeném rozsahu a podrobnostech se všemi náležitostmi stanovenými stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a jeho prováděcími právními předpisy v platném znění. V odůvodnění Změny č.1 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.1 bude respektovat příslušná ustanovení dalších právních předpisů vztahujících se k procesu územního plánování.

Grafická část:

Grafická část návrhu Změny č.1 (UP a odůvodnění) pro společné řízení o návrhu změny bude zpracována jako samostatné výřezy jednotlivých výkresů územního plánu Mařenice v rozsahu dotčeného území v měřítku 1:5000.

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

Pro vydání Změny č.1 bude vyhotovena **dokumentace** návrhu Změny č.1 **v úplném znění** a bude předána 3x v papírovém provedení a 1x v digitálním provedení.

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

Ze zpracované zprávy o uplatňování UP Mařenice a na základě žádosti obce o pořízení Změny č.1 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